

Commune de
Pontchâteau

PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision n°2

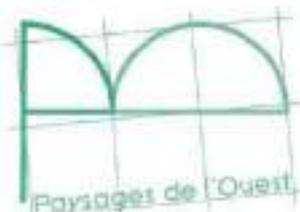
**PIÈCE N°1 : RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du Maire du

Le Maire,

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
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

Chapitre 1 :	<i>Le territoire de Pontchâteau</i>	3
I. Le contexte légal		4
A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme		4
B. Historique du Plan d'Occupation des Sols de Pontchâteau		4
II. Le contexte local		5
A. Description générale		5
B. Pontchâteau et les dynamiques territoriales		5
III. Le Porter à Connaissance		10
A. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale		10
B. Les servitudes d'utilité publique		11
C. Les protections particulières à la commune		11
IV. Etat initial de l'environnement		15
A. Les espaces naturels à préserver		15
B. Le milieu physique		16
C. Milieux et paysages		17
V. Le territoire communal		22
A. Une histoire, un patrimoine		22
B. Organisation territoriale et urbaine		24
C. La situation vis à vis du POS actuel		33
D. Les équipements		35
Chapitre 2 :	<i>Analyse statistique et perspectives de développement</i>	45
I. Analyse démographique		46
A. Évolution de la population		46
B. Évolution des structures de la population		48
C. Caractéristiques de la population		50
II. Le logement		52
A. Une hausse constante du parc de logements		52
B. Caractéristiques du parc de logements en 1999		53
C. Évolution de la construction		55
III. Perspectives d'évolution		57
A. Les perspectives d'évolution de la population		57
B. Perspectives d'évolution du logement		59
C. Choix d'un objectif de développement, estimation des besoins en terrain		61
IV. Activité économique		63
A. Les zones d'activités économiques		63
B. Un ensemble complet de commerces et services		67
C. Le secteur agricole, des activités à préserver.		69

Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus	70
I. Un cadre législatif et réglementaire à respecter	71
A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme	71
B. La prise en compte de l'article L. 122-2	86
C. Le respect des réglementations particulières	86
II. Objectifs de la révision et projet de développement	90
A. Les motivations de la révision du POS et de l'élaboration du PLU	90
B. Le projet de développement de Pontchâteau	90
III. Modifications des règles d'utilisation des sols	93
A. Les règles nouvelles introduites par la loi SRU	93
B. Changements de règles par rapport au POS de 1994	93
 Chapitre 4 : Incidences du PLU révisé sur l'environnement	 105
A. Protection de l'activité agricole	106
B. Protection du milieu naturel et des paysages	108
C. Protection du patrimoine architecturale et archéologique	111
 ANNEXES : fiches synthétiques de présentations des zones naturelles à préserver	 114

Chapitre 1 : Le territoire de Pontchâteau

I. Le contexte légal

A. Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Le PLU est un document d'urbanisme qui comprend « le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune ». Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

« Le PLU comprend : un rapport de présentation, le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, accompagné de documents graphiques, un règlement et le plan de zonage, des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc...). » (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme). Il peut également être réalisé un document présentant les orientations particulières d'aménagement concernant notamment les principes d'urbanisation de secteurs particuliers.

B. Historique du Plan d'Occupation des Sols de Pontchâteau

La commune dispose d'un POS approuvé après révision le 1^{er} février 1994. Il a été modifié en date des 16 juillet 1996 et 17 juillet 2000.

Par délibération du conseil municipal en date du 25 février 2002, la commune a décidé la révision de son POS et l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire.

Le POS approuvé ne répond plus aux exigences actuelles. Cette révision doit permettre à la commune d'adapter le document afin d'en faire **un outil de développement de la commune au travers du PADD.**

Plusieurs projets portent actuellement sur la création de voies structurantes visant notamment à réorganiser les circulations internes. La révision est l'occasion de développer une réflexion sur le long terme en matière d'organisation urbaine en lien avec ces projets de manière à « dessiner » le Pontchâteau de demain.

Il s'agit d'intégrer une vision durable du développement en combinant deux orientations majeures :

- L'affirmation de Pontchâteau en tant que ville centre dans le cadre du périmètre de SCOT
- Le renforcement de la protection des espaces naturels.

II. Le contexte local

A. Description générale

Voir carte de localisation

Pontchâteau est situé dans le département de la Loire Atlantique à 40 km à l'Ouest de Nantes et à 10 km au Nord de Saint-Nazaire. La commune est traversée par la RN 165 reliant Nantes à la pointe bretonne. Cet axe structurant place la commune à 30 minutes du pôle urbain nantais.

La commune comptait 7 773 habitants en 1999 (recensement INSEE, population sans double compte) pour un territoire de 55,79 km².

Chef lieu de canton, la commune regroupe un nombre important de commerces et services qui lui confère un rôle centralisateur pour les communes proches. Le passage de la RN 165 a en outre entraîné un développement économique important. A l'échelle du département, Pontchâteau s'inscrit comme un élément majeur du « réseau de villes », à la même échelle que des communes telles que Pornic, Clisson ou Ancenis : Elle constitue un pôle intermédiaire de développement également dénommé « ville moyenne ». La Directive Territoriale d'Aménagement en cours de validation place la commune en tant que pôle d'équilibre.

Elle bénéficie d'une attractivité de plus en plus grande liée à deux phénomènes :

- Le développement des activités économiques sur la commune
- Sa localisation à proximité de la Métropole « Nantes Saint-Nazaire » et ses équipements attirent de nombreux actifs de ce pôle d'emploi

B. Pontchâteau et les dynamiques territoriales

1. Le canton de Pontchâteau

La commune est le chef lieu du canton de Pontchâteau qui regroupe cinq autres communes : Besné, Crossac, Saint Joachim, Sainte Anne Sur Brivet, Sainte Reine de Bretagne. Le canton regroupe 19 318 habitants.

2. La Communauté de Communes « Pontchâteau Saint Gildas » et L'intégration dans un périmètre de SCOT

Cette communauté est relativement récente. Elle est issue de la fusion de deux Communautés de Communes. Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) compte 9 communes pour une population d'environ 28 000 habitants. Pontchâteau en constitue la ville centre de part son poids économique et démographique.

Les compétences de la communauté de communes sont les suivantes :

- Aménagement de l'espace communautaire,
- actions de développement économique sur l'ensemble de la communauté avec notamment la gestion des zones commerciales et industrielles de Pontchâteau,
- création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire,
- Protection et mise en valeur de l'environnement dont la gestion des déchets des ménages et déchets assimilés,
- politique du logement et du cadre de vie dont l'étude des besoins en logements sociaux et la gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

La fusion des deux Communautés de Communes s'inscrit dans un cadre plus large visant à la mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

Le périmètre définitif a été validé par arrêté préfectoral en date du 23 Mai 2005.

Pontchâteau en constitue le pôle structurant que ce soit en matière d'équipement, sur un plan démographique ou sur un plan économique, la commune regroupant les principales zones d'activités.

Les premières réflexions sur le SCOT s'inscrivent directement en lien avec le projet de PLU. En effet, Pontchâteau constitue à l'échelle de la Communauté le pôle économique majeur bénéficiant en outre d'une très bonne desserte. Les premières orientations visent à assurer le développement de ces zones pour en faire un véritable pôle s'appuyant sur l'activité industrielle.

L'objectif communautaire est de renforcer le secteur pontchâtelain pour en faire un véritable pôle structurant à l'échelle du SCOT et de proposer des pôles économiques secondaires axés plus sur l'artisanat où les activités de proximité.

Le PLU doit donc clairement intégrer cette vision intercommunale afin de proposer un projet de développement structurant à l'échelle du territoire du SCOT.

Ponchâteau

Une commune de 7773 habitants, chef lieu de canton et centre ville de la communauté de Communes "Entre Brivet et Brière".



Périmètre de la commune



Périmètre de la communauté de communes et du SCOT

Nombre d'habitants



7773 habitants (Ponchâteau)



1925 habitants (St Anne sur brève)

Une commune desservie par des axes structurants.



Voies nationales: RN 155, RN 171



Liaison d'aménagement du territoire de niveau 2: RD 33, RD 773



Liaison structurante: RD 16



Autres voies départementales desservant la commune: RD 126, RD 965



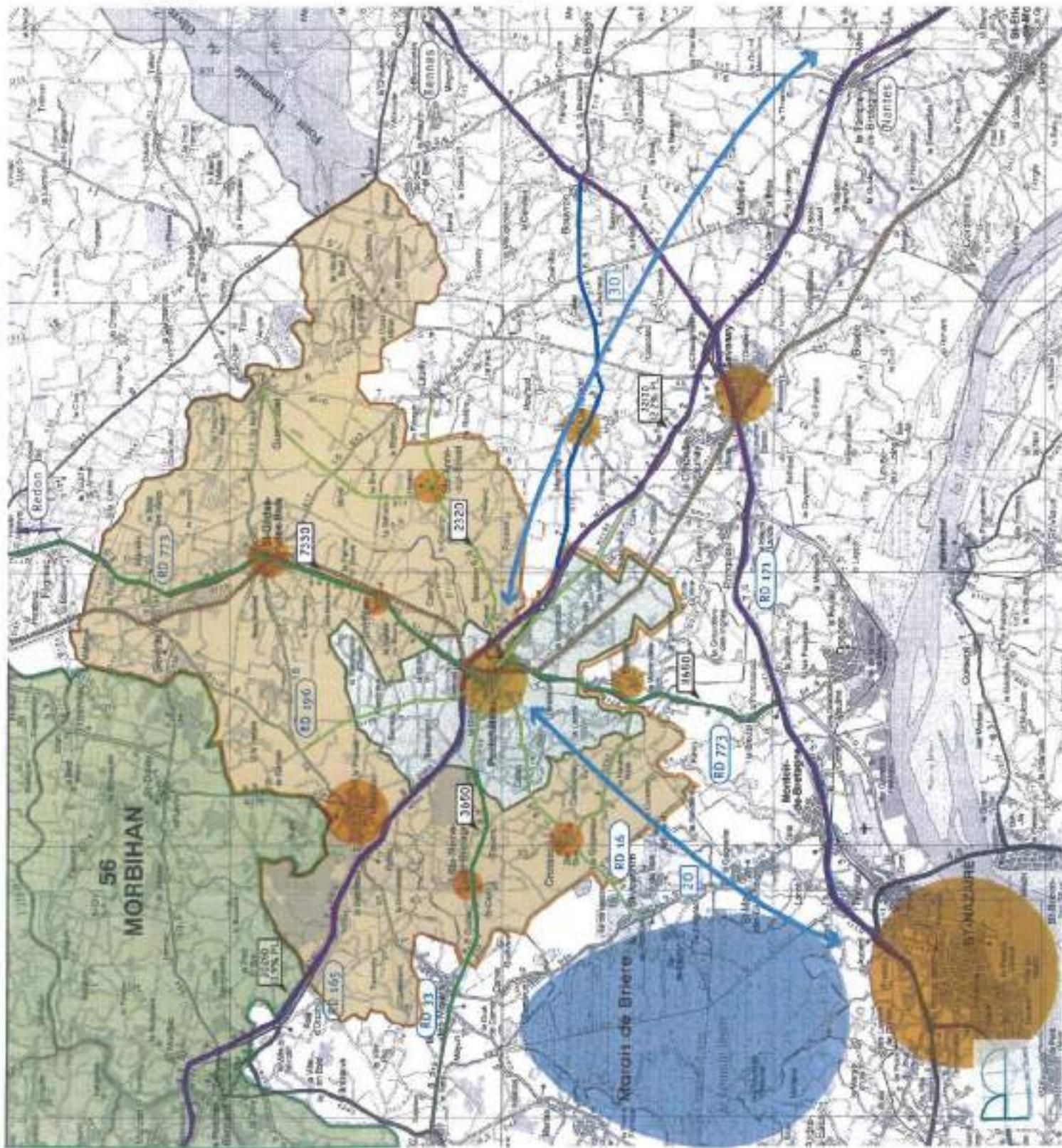
Voie fermée



Flux moyens. Observation DDE 2001



Temps de parcours moyen entre les principaux pôles



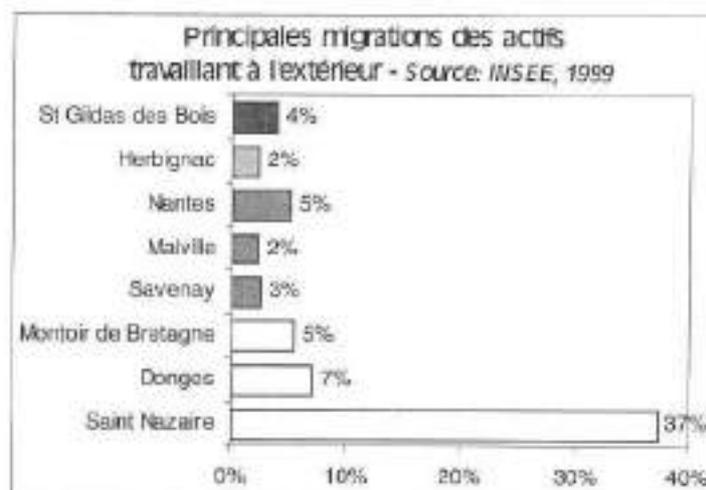
3. La dynamique liée aux déplacements domicile-travail

Voir ci-après la carte des migrations domicile/travail

L'étude des migrations domicile/travail traduit la place majeure qu'occupe la commune au niveau départemental et apporte une explication à la croissance de l'attractivité de la commune :

- ❖ La commune comptait 3087 emplois en 1999 occupés à 59% par des actifs d'une autre commune. Cela traduit l'attractivité de la commune en tant que bassin d'emplois.
- ❖ Le nombre d'actifs allant travailler à l'extérieur a augmenté de 51,4% entre 1990 et 1999, soit 1832 actifs. Cette très forte croissance met en avant l'attractivité de la commune sur un plan résidentiel.

Le bilan des migrations domicile/travail est quasi nul avec un équilibre entre actifs entrants et sortants. Cette situation est très favorable pour Pontchâteau qui parvient à développer de façon équilibrée les fonctions résidentielle et économique.



Les échanges sont très importants avec la région de Saint-Nazaire qui attire un tiers des actifs de la commune.

Ce phénomène tend à se développer vers le pôle nantais.

Synthèse :

L'équilibre des migrations traduit le statut de pôle d'équilibre à l'échelle du département. Signalons en outre que la commune est un pôle d'emploi majeur avec près de 3000 emplois, soit autant que Pornic ou Ancenis.

La métropole Nantes/Saint Nazaire a un poids économique très important qui se traduit pour Pontchâteau par l'installation de nombreux actifs de ce bassin d'emploi.

Les entreprises locales attirent des actifs de tous secteurs et notamment les communes situées au Nord et à l'Ouest pour lesquelles Pontchâteau constitue le bassin d'emploi le plus proche.

Le développement conjugué des fonctions économique et résidentielle est un élément essentiel pour la révision du PLU.

Le PADD doit **définir les orientations pour le développement futur en veillant à maintenir une cohérence entre ses volets démographique et économique.**

Ponchâteau

Flux de migrations domicile-travail

Ne sont représentées que les migrations avec les communes inscrites dans un rayon d'environ 50 km et concernant au moins deux personnes.

Sorties d'actifs

Entrées d'actifs

Pôle majeur d'échange

Secteur d'échanges
(bassin d'emploi, bassin de vie)

Secteur formé par les limites proches

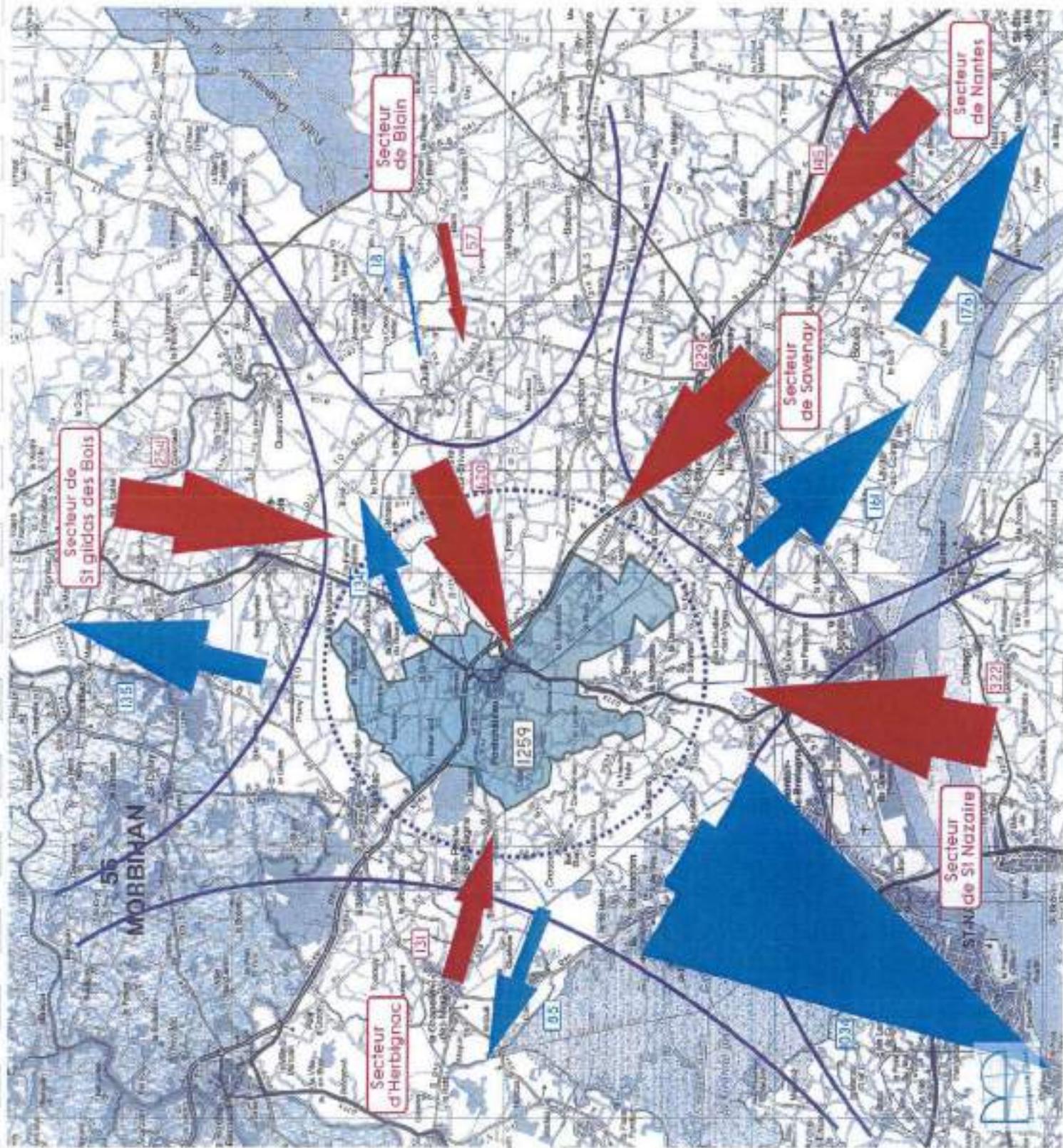
Le solde des migrations est équilibré: 1832 actifs sortants et 1828 actifs entrants.

59% des actifs de la commune travaillent dans un autre commune dont:

- 56% vers la région de St Nazaire
- 40% vers la région Nantaise.
- 9% vers Savenay

59% des emplois sont occupés par des actifs d'une autre commune:

- 34% proviennent des communes proches
- 38% proviennent des secteurs sud: St Nazaire, Savenay, Nantes.



III. Le Porter à Connaissance

Voir carte « Contraintes et servitudes »

Le préfet de Loire Atlantique doit porter à la connaissance de la commune les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme. Au cours de la révision du PLU, le préfet communique au maire tout élément nouveau.

Le porter à connaissance est tenu à la disposition du public. (Art. L. 121-2)

A. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- les articles L. 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme, (loi « Barnier »)
- l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi relative aux déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 3 juillet 2003

B. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique au territoire s'appliquant sur le territoire de Pontchâteau sont les suivantes :

- **Servitude de type A4** relative aux riverains des cours d'eau non domaniaux pour la rivière Le Brivet.
- **Servitude de type AC1** relative aux monuments historiques pour le menhir dit « Le fuseau de la Madeleine »
- **Servitude de type EL11** relative aux interdictions d'accès s'appliquant sur la RN 165 pour les emprises, les échangeurs et les rétablissements de communication.
- **Servitude de type I3 relative à l'établissement de canalisations de transport et distribution de gaz** : Nantes/Vannes, branchements de Pontchâteau Est et Ouest, Prinquiau/Ste Reine de Bretagne, Nozay/Ste Reine de Bretagne et Prinquiau/Nivillac.
- **Servitude de type I4** relative aux lignes de transport et de distribution d'énergie électrique : Poste électrique de Pontchâteau, les lignes 63 KV de Blain/Pontchâteau, Pontchâteau/Savenay, Donges/Pontchâteau, Guersac/Pontchâteau, Herbignac/Marzan/Pontchâteau, Pontchâteau/Porte, Pontchâteau/Severac, la ligne 150 KV Pontchâteau/Mur, les lignes 225KV Cordemais/Pontchâteau 1, Cordemais/Pontchâteau 2, Bezon/Cordemais, Cordemais/Guersac/Theix, Pontchâteau/Poteau Rouge et la ligne 2x400KV Cordemais/La martyre 1 et 2
- **Servitude de type PT1** relative à la protection des centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques pour la station Hertzienne Pontchâteau
- **Servitude de type PT2** relatives à la protection des centres et des liaisons radioélectriques contre les obstacles pour la liaison Hertzienne Fegreac/Pontchâteau
- **Servitude de type PT3** relatives aux réseaux de télécommunications : Les câbles régionaux n°44 51 12 E et 44 51 50 FU (Pontchâteau/Crossac), n° 44 51 15 C (Pontchâteau/Séverac), n°M 109500011 R (Pontchâteau/Missillac), n°44 51 13 E et 44 51 82 FU (Pontchâteau/Ste Anne Sur Brivet) et n° 44 51 29 C (Pontchâteau/Saint Nazaire/Besné)
- **Servitude de type T1** relative à la ligne de chemin de fer Nantes/Chateaulin

C. Les protections particulières à la commune

1. *Le patrimoine communal*

Les sites archéologiques

Il est recensé 28 sites archéologiques. Ils doivent être reportés sur le plan de zonage de manière à en assurer leur protection voire leur mise en valeur. Par ailleurs le règlement du PLU doit rappeler la législation en vigueur et le rapport de présentation peut exposer les démarches à mener en cas de découverte. (voir ci-après « IV-a) Une histoire, un patrimoine »)

Le patrimoine naturel

Il est recensé 4 ZNIEFF sur le territoire :

- ✓ Deux de type 2 : n°1056 « Bois de la Madeleine » et n°1003 « Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet »
- ✓ Deux de type 1 : n°1089-0000 « Carrière de Grenebo » et n° 1003-0004 « Marais de Besné »

Des études sont actuellement en cours sur les ZNIEFF de type 1 afin d'en redéfinir les limites. **Les secteurs retenus s'inscriront après validation dans l'inventaire ZNIEFF de deuxième génération.**

La commune est également concernée par une **zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) : n°PL 02 « Marais de Brière »**

Un site est recensé comme présentant un **potentiel d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats » : n° FR 5200623 « Grande Brière et Marais de Donges »**. Il pourrait être intégré au réseau « Natura 2000 ».

Une partie de la commune est **inscrite sur la liste RAMSAR relative aux zones humides d'importance internationale** et qui vise à une protection stricte de ces secteurs.

Par ailleurs, il s'agit **d'assurer la protection des massifs boisés**. En outre un plan simple de gestion couvre 13,10 ha du territoire. Le PLU doit le prendre en compte.

2. Les risques et nuisances

Les déchets

La révision est l'occasion de mettre un terme aux décharges sauvages et permettre leur réhabilitation. Le PLU doit permettre de s'assurer que l'usage du sol sera compatible avec la présence de déchets.

Deux anciens sites de déchets sont ainsi repérés à Saint Roch et Saint Guillaume.

Le bruit

Les voies RD 773 et RN 165 ont été classé par arrêté préfectoral du 7 octobre 1999 au titre de la loi sur le bruit. Les secteurs de nuisances ainsi définis donnent lieu à des prescriptions d'isolation acoustique sur les constructions. Ces données doivent être reportées en annexe.

Les risques d'inondation

La commune est soumise aux **risques d'inondation** liés au passage du Brivet. La pente réduite en aval ne permet pas un écoulement des eaux lors de pluies exceptionnelles. Trois arrêtés de catastrophes naturelles ont concerné la commune. L'hiver 2000/2001 a ainsi été marqué par l'inondation de plusieurs secteurs : de part et d'autre du pont sur le Brivet en cœur de ville, un ensemble de secteurs bordant le marais, les quartiers de Gaillard et de Belin St Roch, un ensemble de voies d'accès aux habitations bordant le marais.

Ces informations doivent impérativement être intégrées au PLU. Des réflexions peuvent également être engagées pour étudier les possibilités de limiter ces inondations.

3. Dispositions relatives à l'Etat

Elles portent sur les infrastructures de transport :

- ❖ La réservation des terrains pour l'aménagement de la RN 165 est à lever, le projet étant réalisé.
- ❖ Les travaux de mise aux normes autoroutières de la RN 165 ont été déclarés d'utilité publique. Il convient de proposer les emplacements réservés nécessaires à la réalisation de cette mise aux normes.
- ❖ L'aménagement de l'échangeur de l'Abbaye est terminé. La réservation des terrains relatifs à ce projet est donc levée et les principales caractéristiques mentionnées sur plan. En revanche, les terrains restant à acquérir par l'Etat doivent être maintenus en emplacement réservé suivant les emprises résiduelles en vue de la réalisation du projet d'équipement routier sous-jacent.
- ❖ La RN 2165 (ex RN 165) a été déclassée sur le territoire communal et reclassée dans la voirie départementale avec le numéro RD 965.
- ❖ Le projet de suppression du passage à niveau n°378 (centre ville) est à intégrer dans le PLU notamment avec la création d'une voie de contournement au Sud du centre ville.

4. Le Projet de Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La DTA « Estuaire de la Loire » est en cours de validation. Il convient d'ores et déjà de prendre en compte les principaux objectifs de ce document dans le PLU.

La DTA met en avant trois grands objectifs :

- Affirmer le rôle de Nantes / Saint Nazaire comme métropole européenne au bénéfice du Grand Ouest
- Assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriale de l'estuaire
- Protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et les paysages de l'estuaire

Elle préconise notamment l'amplification de la dynamique de renouvellement urbain, la maîtrise des déplacements, la modération de la consommation d'espace, la préservation du caractère naturel et des paysages dans les territoires intermédiaires

Pontchâteau est défini dans la DTA en tant que pôle d'équilibre.

Extrait du document de consultation des personnes publiques associées :

« Ces pôles ont **vocation à accueillir les fonctions économiques, sociales et culturelles les plus structurantes** à leur échelle et à en organiser l'accès aux populations des territoires de leur zone d'influence.

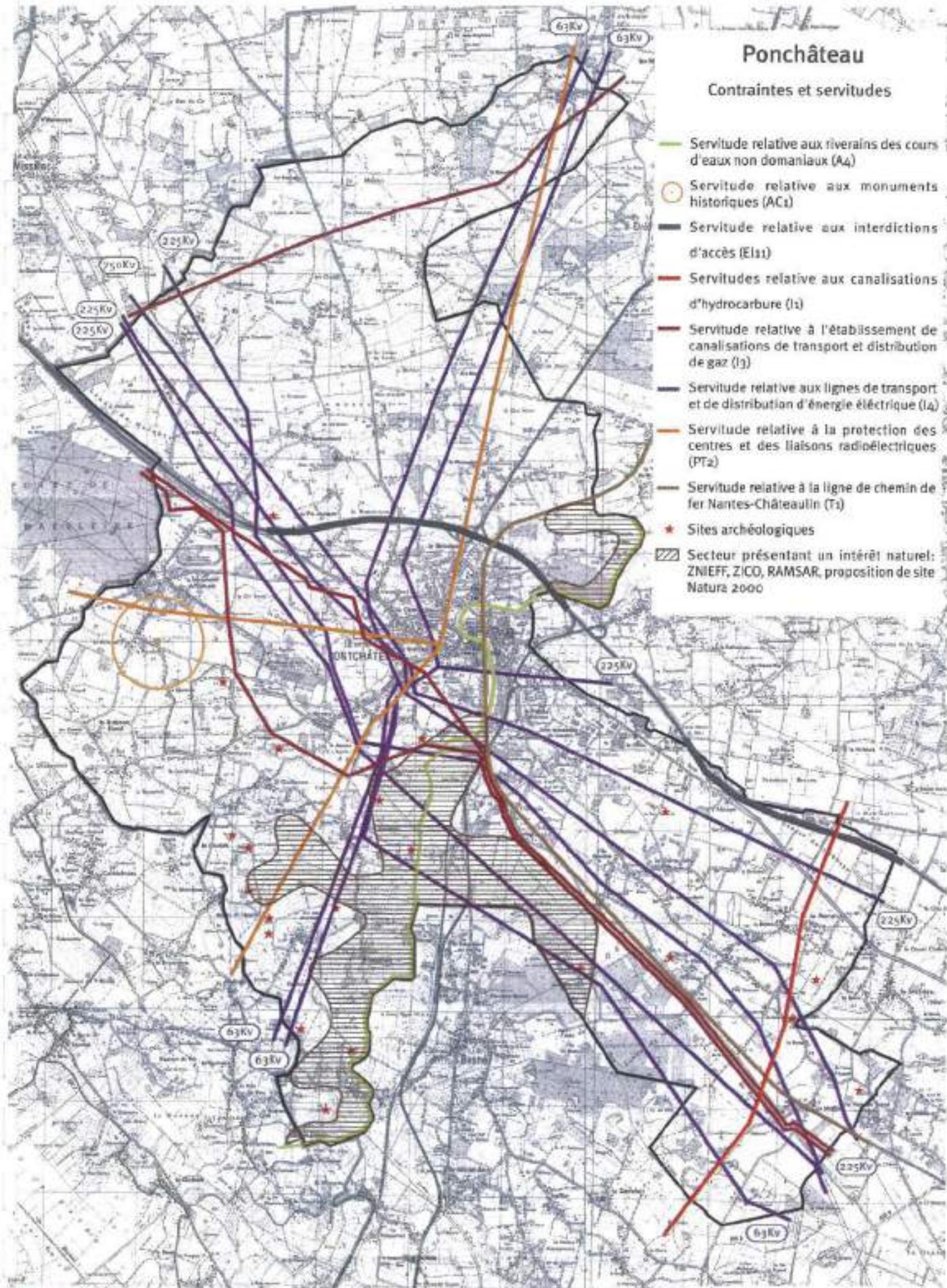
A cet effet, ils **mettent à disposition des habitants et des entreprises les services suivants** : administration, enseignement, santé, culture, loisirs, services financiers, commerces de distribution. Ils offrent des emplois pour une partie importante de la population active qui réside dans leur zone d'influence et **constituent des centres dans lesquels se développera l'urbanisation.** »

Le PLU se doit donc de prendre en compte **les principaux objectifs de la DTA notamment dans sa fonction de pôle d'équilibre** pour les communes de son aire d'influence.

Ponchâteau

Contraintes et servitudes

-  Servitude relative aux riverains des cours d'eau non domaniaux (A4)
-  Servitude relative aux monuments historiques (AC1)
-  Servitude relative aux interdictions d'accès (E1a)
-  Servitudes relative aux canalisations d'hydrocarbure (I1)
-  Servitude relative à l'établissement de canalisations de transport et distribution de gaz (I3)
-  Servitude relative aux lignes de transport et de distribution d'énergie électrique (I4)
-  Servitude relative à la protection des centres et des liaisons radioélectriques (PT2)
-  Servitude relative à la ligne de chemin de fer Nantes-Châteaulin (T1)
-  Sites archéologiques
-  Secteur présentant un intérêt naturel: ZNIEFF, ZICO, RAMSAR, proposition de site Natura 2000



IV. Etat initial de l'environnement

A. Les espaces naturels à préserver

La situation de Pontchâteau en limite du marais de Brière induit l'existence de territoire présentant un intérêt naturel et environnemental marqué. Le PLU doit s'attacher à en assurer la préservation de façon à proposer un projet durable de développement.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Il est recensé 4 ZNIEFF sur le territoire :

- ✓ Deux de type 2 : n°1056 « Bois de la Madeleine » et n°1003 « Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet »
- ✓ Deux de type 1 : n°1089-0000 « Carrière de Grenebo » et n° 1003-0004 « Marais de Besné »

Des études sont actuellement en cours sur les ZNIEFF de type 1 afin d'en redéfinir les limites. Les secteurs retenus s'inscriront après validation dans l'inventaire ZNIEFF de deuxième génération. Leurs descriptions sont jointes en annexe à ce rapport de présentation.

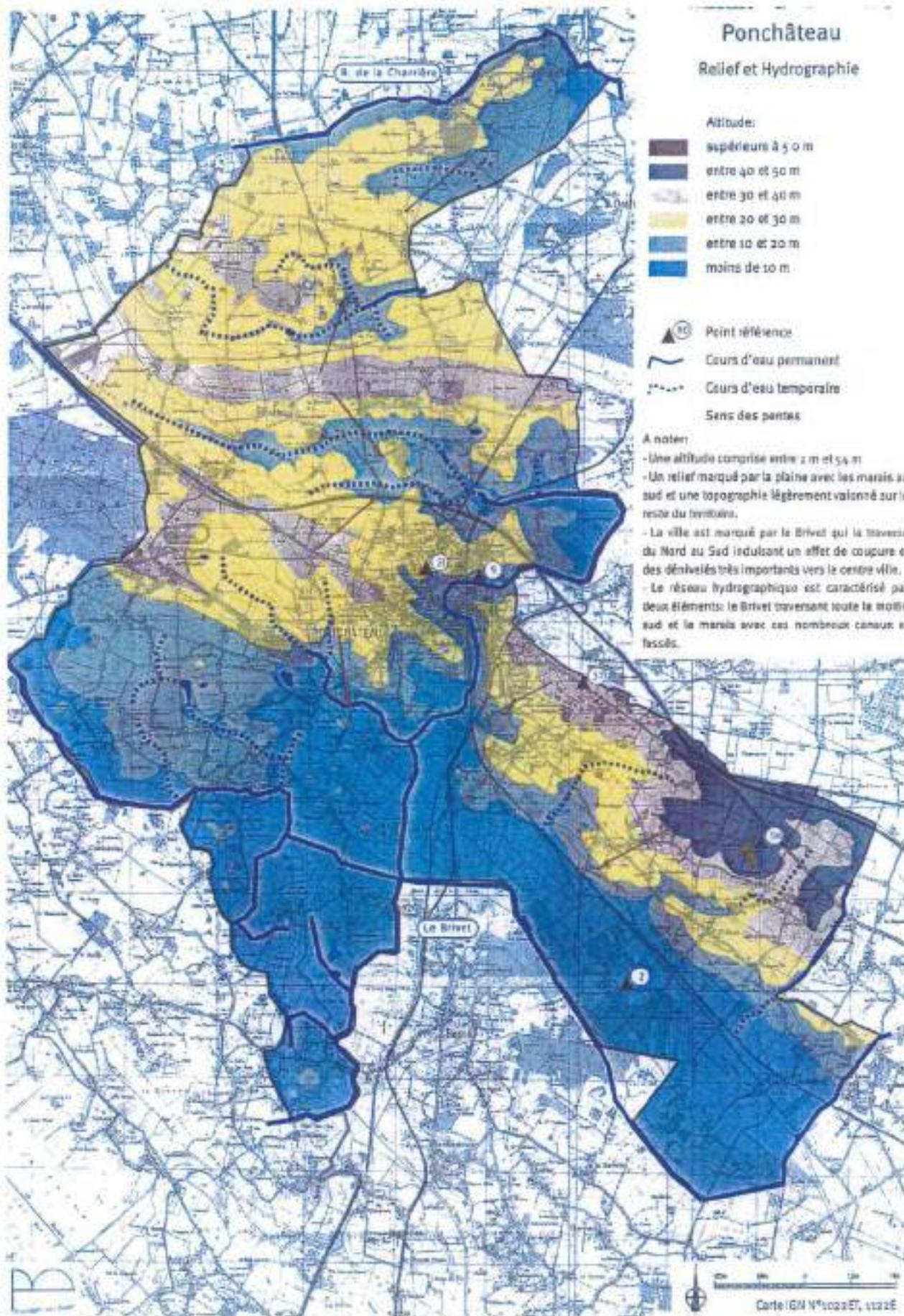
La commune est également concernée par une **zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO) : n°PL 02 « Marais de Brière »**, la fiche descriptive est jointe en annexe.

Un site est recensé comme présentant un **potentiel d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats » : n° FR 5200623 « Grande Brière et Marais de Donges »**. Il pourrait être intégré au réseau « Natura 2000 ».

Une partie de la commune est **inscrite sur la liste RAMSAR relative aux zones humides d'importance internationale** et qui vise à une protection stricte de ces secteurs

Par ailleurs, il s'agit **d'assurer la protection des paysages intéressants**. Ainsi le projet de DTA a **identifier un ensemble d'espace naturels et de paysage qu'il est nécessaire de préserver**. Cette intention doit porter également sur les massifs boisés et des haies qu'il serait intéressant de préserver.

B. Le milieu physique



C. Milieux et paysages

Voir carte « Analyse paysagère »

1. Le paysage communal

Le territoire communal se partage en deux grandes entités paysagères coupées par la route nationale 165. Celle-ci permet d'ailleurs de les découvrir grâce à sa position en promontoire.

Au nord de l'axe s'étend un paysage agricole. Il se compose d'un bocage résiduel, de boisements de qualité et de quelques vallons humides peu repérables. Les vues sont étendues et dans ce contexte, les hameaux et exploitations agricoles apparaissent plus visiblement.

Au sud de l'axe, c'est un paysage urbanisé qui domine largement :

- l'agglomération de Pontchâteau marque fortement les perceptions du fait d'une surface importante
- les abords de l'agglomération sont parcourus de nombreuses lignes électriques
- la campagne n'est que rarement perceptible, puisque la grande majorité des axes routiers est urbanisée. Un tel mitage ne permet aucune découverte du paysage communal, sauf en de rares endroits ou en arrière de parcelles privées.
- plusieurs hameaux et villages sont constitués comme des communes (église, commerces, équipements). Toutefois, le paysage urbain n'est pas homogène, compte tenu de la forte diversité de type d'habitat (maisons secondaires, pavillons, habitat très récent, habitat traditionnel...)

La seule zone réellement préservée de toute urbanisation est composée du marais et des vallons. Les villages fortement développés cernent presque entièrement cette zone naturelle de qualité. On peut s'interroger sur l'impact que peut avoir une telle urbanisation sur la qualité des eaux du marais ou sur la flore et la faune qui s'y trouve.

Le village de la Madeleine du Calvaire est sujet à une fréquentation touristique qui en fait un site particulier. Le village est relativement homogène, accompagné d'une végétation remarquable qui cerne le site religieux. Celle-ci doit être préservée. Une attention particulière doit être portée à ce village en évitant un développement trop important.

L'agglomération de Pontchâteau

La qualité paysagère de Pontchâteau vient évidemment du passage du Brivet.

Le cours d'eau offre 3 ambiances différentes :

En amont, une ambiance d'espace naturel de qualité.

Entre la voie ferrée et le centre ancien, l'ambiance est hétérogène, avec un potentiel indéniable. La rivière, associée à sa ripisylve et au parc public aménagé est bordé de par un d'autre par des coteaux de qualité.

Sur la rive gauche, le coteau est pentu et abrite les fonds de parcelles de maisons privilégiées. Sur la rive droite, des éperons rocheux recouverts d'une végétation de pins forment un ensemble paysager de valeur. Pourtant, les équipements, anciens entrepôts et terrains vagues nichés en pied de falaise nuisent à cette image touristique.

Il faut noter que depuis la rue commerçante, les perceptions de la rivière sont difficiles, du fait des garages et dépendances qui ferment les petites venelles. Ainsi, le lien paysager entre la rivière et la ville est aujourd'hui tenu, et mériterait des aménagements.

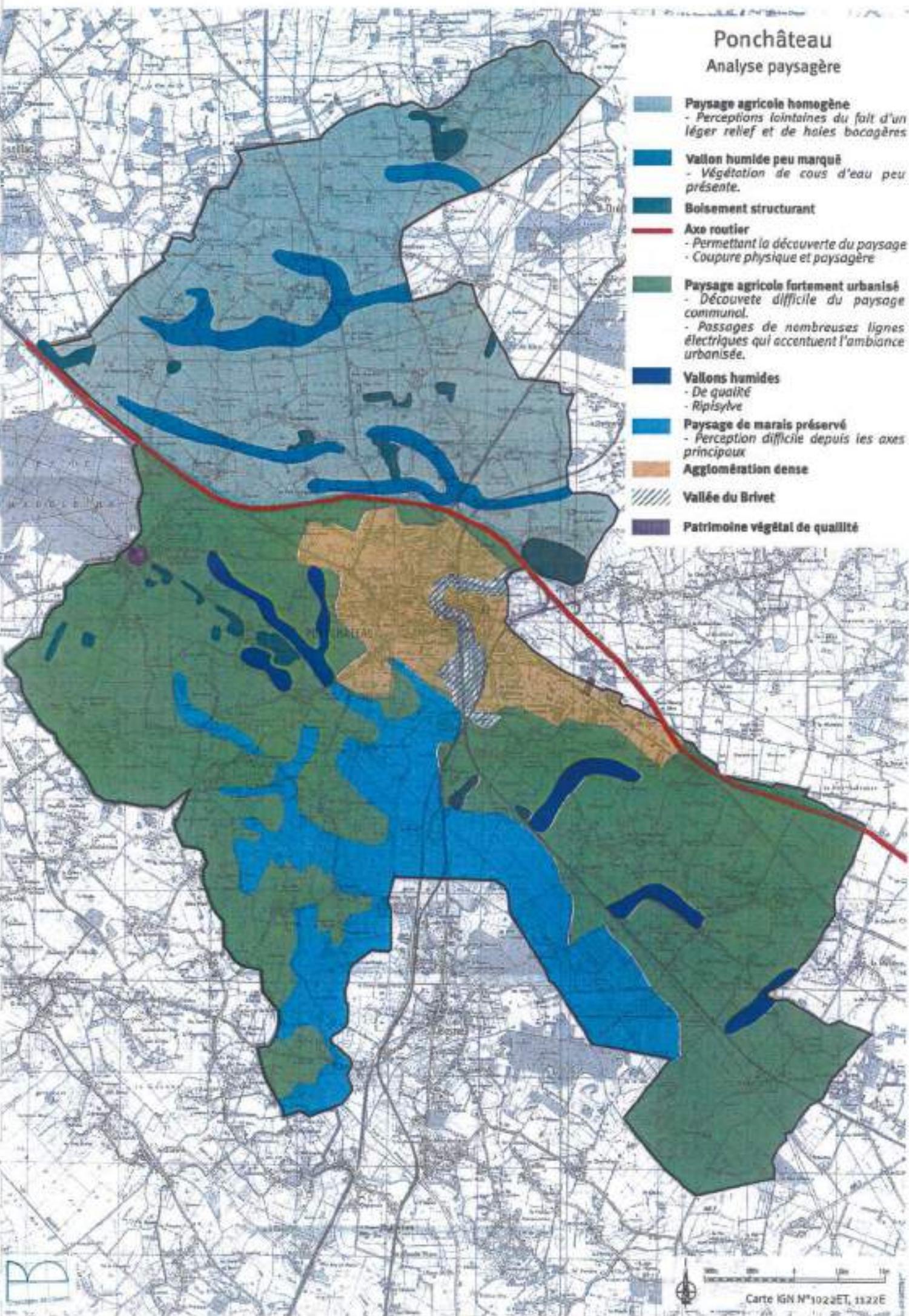
En aval, la vallée s'élargit en une vaste zone humide protégée, de qualité. Un îlot de petites maisons bordent la voie ferrée, et semble totalement détaché de la vie du centre-ville. Le long de la rue de Nantes, un ensemble bâti de qualité domine la vallée.

Si la rivière constitue un élément paysager majeur dans l'agglomération de Pontchâteau, elle est pourtant relativement discrète et réservée à l'usage des promeneurs. Elle ne participe pas réellement à la vie du centre-ville. Un aménagement destiné à ouvrir des percées visuelles plus nombreuses permettrait de faire participer la rivière au paysage urbain.

Ponchâteau

Analyse paysagère

-  **Paysage agricole homogène**
- Perceptions lointaines du fait d'un léger relief et de haies bocagères
-  **Vallon humide peu marqué**
- Végétation de cours d'eau peu présente.
-  **Boisement structurant**
-  **Axe routier**
- Permettant la découverte du paysage
- Coupure physique et paysagère
-  **Paysage agricole fortement urbanisé**
- Découverte difficile du paysage communal.
- Passages de nombreuses lignes électriques qui accentuent l'ambiance urbanisée.
-  **Vallons humides**
- De qualité
- Ripisylve
-  **Paysage de marais préservé**
- Perception difficile depuis les axes principaux
-  **Agglomération dense**
-  **Vallée du Brivet**
-  **Patrimoine végétal de qualité**



Ponchâteau

Diagnostic paysager de l'agglomération

Zone naturelle à protéger

Couée verte au cœur de l'agglomération qui associe le Brivet, la ripisylve et le parc. Le coteau est, très arboré, soit le site des arrières des maisons. Les espaces urbanisés viennent longer les falaises rocheuses du coteau. Ouest, présence d'une végétation de qualité.

Couée verte à protéger. Présence d'un habitat de type "bainéaire", de "loisirs", de qualité.

Végétation patrimoniale de qualité.

- Alignement de platanes le long des voies d'entrées.

- Alignement de châtaigniers remarquables.

Ponchâteau

Photos
Le paysage



Le paysage agricole ouvert, au nord de la RN 165



Rare perception du paysage dans la partie sud, très urbanisée



Le marais, site préservé



Ambiance hétérogène dans la vallée au centre du bourg. Qualité de l'éperon rocheux à gauche



Les arrières de bâtis donnant sur la rivière. Absence de lien visuel entre la rue et le Brivet



La vallée en aval : site naturel de qualité

V. Le territoire communal

A. Une histoire, un patrimoine

Source : *Le patrimoine des communes de Loire Atlantique*, Ed. Flohic, 2002.

L'origine du nom provient du château et du port autour desquels s'est formé la ville.

Le château, premier élément de la cité, est mentionné dès le XI^{ème} siècle et en 1096, un Prieuré de bénédictins est fondé sur le site à qui le seigneur donne notamment une partie de la ville. Pontchâteau est une baronnie de Bretagne.

Le début du XVII^{ème} siècle est marqué par les prédications du Père de Montfort initiateur du calvaire.

Au cours du XIX^{ème} siècle, la commune, à forte vocation agricole, s'ouvre progressivement à l'extérieur avec l'inauguration en 1862 de la ligne de chemin de fer Nantes/Redon. Il a contribué au développement important de la commune. Cette ligne marque encore très nettement la ville qu'elle traverse en son cœur même si un tunnel limite en partie l'effet de coupure.

L'industrialisation s'effectue au début du XX^{ème} siècle et se poursuit jusque dans les années 50/60 avec notamment l'usine *Sambron* qui acquiert une renommée mondiale. Les évolutions récentes indiquent un retour de la croissance économique.

De son histoire, la commune a conservé un patrimoine qu'il s'agit de protéger. On relèvera notamment :

- ✓ Le menhir dit « Le fuseau de la Madeleine » classé monument historique en 1987. Il induit un périmètre de protection de 500 m à intégrer dans le PLU.
- ✓ Le Prieuré Saint Martin (XI^{ème} siècle), le plus ancien monument intact de la ville ; une allée de châtaigniers plusieurs fois centenaires traverse le domaine.
- ✓ Le Château de Bodio (XV^{ème} siècle) transformé en une demeure de style néogothique
- ✓ Le château de Brignand (XV^{ème} siècle), ancienne demeure féodale ; le parc abrite également un pigeonier, un puits et une chapelle restaurée
- ✓ Le site de la Madeleine du Calvaire qui comprend notamment un calvaire monumental et un chemin de croix de 15 stations. L'ensemble comprend 30 bâtiments parmi lesquels des grottes, bâtiments et fresques s'étendant sur 14 ha.
- ✓ L'église Saint Martin (XIX^{ème} siècle) de style néo-roman
- ✓ L'église de Saint Guillaume (fin XIX^{ème} siècle) caractérisé par un clocher en « pain de sucre »

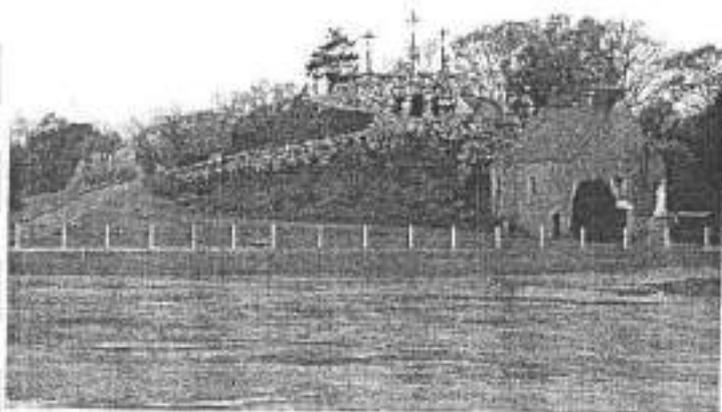
On relèvera également le bâtiment de la mairie. La commune présente un ensemble d'éléments de son **patrimoine local** avec notamment une ancienne minoterie que l'on associe aux nombreux moulins, la tombe du Commonwealth, une grange en chaume, des puits, des croix avec en particulier celle du Prieur en granit, ...

Le centre ancien présente une certaine qualité d'ensemble. Un permis de démolir peut être institué.

Par ailleurs, il est recensé 28 sites archéologiques sur le territoire communal. Ils sont reportés sur le plan de zonage de manière à en assurer leur protection voire leur mise en valeur.

Ponchâteau

Photos



B. Organisation territoriale et urbaine

Voir cartes « Organisation territoriale » et « Organisation urbaine »

Le territoire communal occupe une superficie importante avec plus de 5500 ha. Il est marqué par la RN 165 qui le sépare en deux parties Nord et Sud.

L'ensemble du territoire est structuré par plusieurs voies départementales complétées par un réseau de voies communales très important et desservant les nombreux villages. Ces derniers sont dispersés sur la totalité du territoire communal.

La commune se structure autour de la ville centre mais il faut également noter les deux bourgs secondaires de Saint Roch et Saint Guillaume structuré en bourgs ruraux et disposant de tous les équipements nécessaires (école, équipement sportifs, commerce, ...). On notera également le village du Calvaire avec ces édifices religieux et l'hippodrome, son développement récent en fait un village relativement important.

Cette répartition très mitée entraîne une dispersion très importante des habitants sur le territoire. Les récentes évolutions tendent à montrer que cette dispersion s'est poursuivie jusqu'à peu avec le développement simultané important des villages : entre 1998 et 2001, 50% des logements créés ont été construits dans les villages. La tendance actuelle est au ralentissement du fait de la diminution du potentiel constructible dans les villages.

L'évolution récente tend à recentrer le développement sur la ville avec le lancement d'une opération importante de lotissements et de trois programmes de logements collectifs.

Ponchâteau

Organisation territoriale

Trame viaire

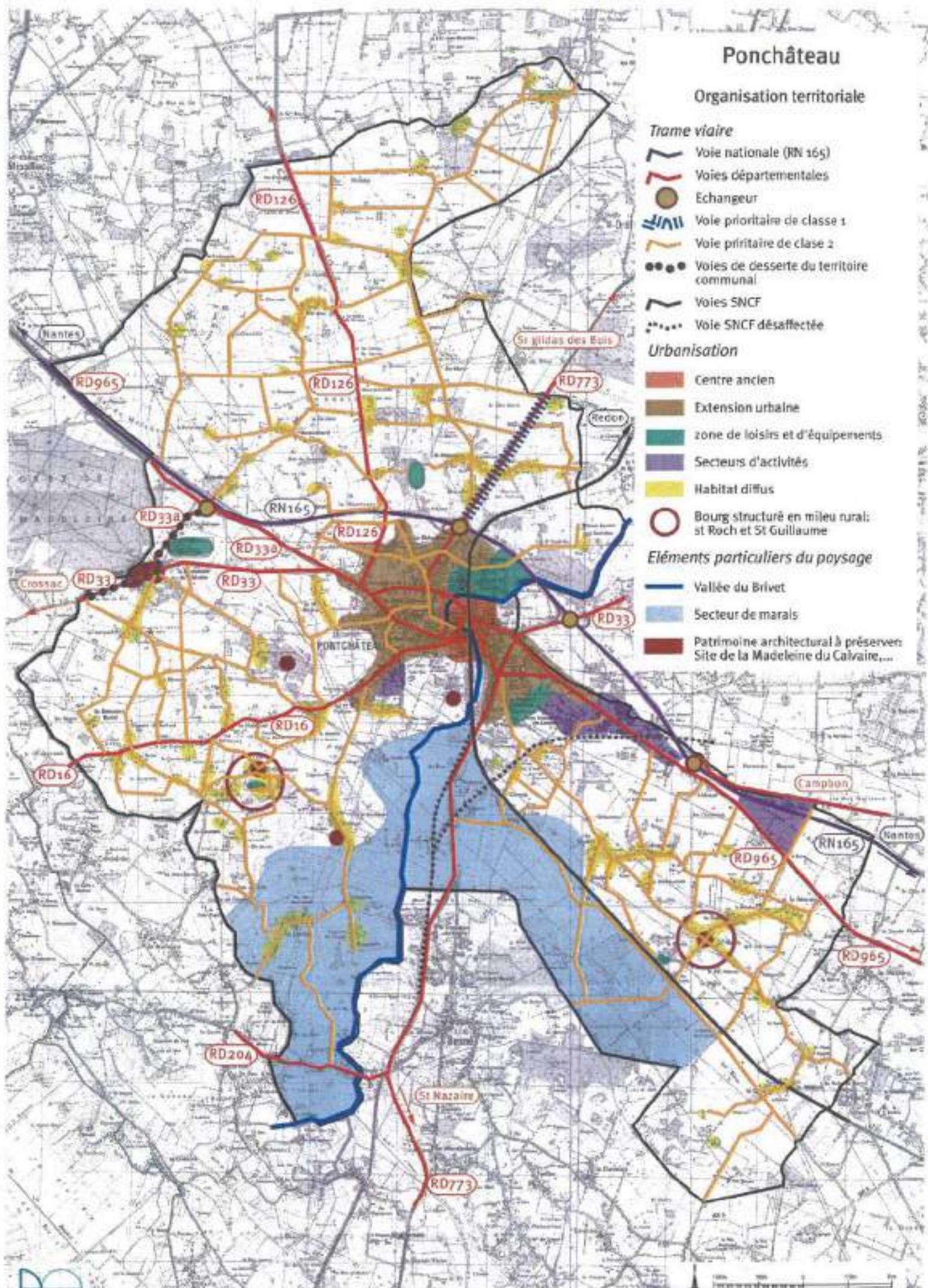
-  Voie nationale (RN 165)
-  Voies départementales
-  Echangeur
-  Voie prioritaire de classe 1
-  Voie prioritaire de classe 2
-  Voies de desserte du territoire communal
-  Voies SNCF
-  Voie SNCF désaffectée

Urbanisation

-  Centre ancien
-  Extension urbaine
-  zone de loisirs et d'équipements
-  Secteurs d'activités
-  Habitat diffus
-  Bourg structuré en milieu rural: St Roch et St Guillaume

Éléments particuliers du paysage

-  Vallée du Brivet
-  Secteur de marais
-  Patrimoine architectural à préserver: Site de la Madeleine du Calvaire,...



1. *La ville, ses principales caractéristiques*

La ville s'est développée sur les bords du Brivet et s'est étendue progressivement sur l'axe historique de la RN 165 : route de Vannes et rue de Nantes. Son développement a été marqué par deux éléments qui ont structuré le territoire urbain : la rivière du Brivet et la ligne SNCF. Ils ont entraîné des effets de coupure qui ont conditionné l'évolution urbaine avec la partie « basse » correspondant au centre-ville et la partie « haute » à l'Ouest. La création d'un axe Est/Ouest au Nord a néanmoins permis d'améliorer les liaisons inter quartiers par l'intermédiaire des boulevards de Quéral et De Gaulle. La limite Nord est nettement marquée par la RN 165 alors que les limites Ouest et Sud fluctuent au rythme des développements urbains

La carte ci-après présente les différentes entités urbaines de la ville dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

Le centre ancien s'est développé de part et d'autre du Brivet. Ce dernier a été canalisé et enterré au niveau de la place la mairie ce qui a permis de faciliter les échanges et d'aménager un vaste parking. Cette entité est marquée par un dénivelé important entre la place de l'église et la place de la mairie toutefois plusieurs axes permettent de relier ces deux secteurs. Le bâti est implanté à l'alignement avec une densité importante et des niveaux atteignant R+2.

Le centre regroupe un **tissu commercial** relativement dense avec une grande surface comme locomotive. **Les voies où ces commerces sont localisés ont été entièrement aménagées** ce qui permet d'améliorer nettement la perception d'ensemble du site, perception renforcée par un **ensemble de bâtiments à la qualité architecturale certaine.**

Plusieurs points négatifs sont néanmoins relevés :

- ❖ **Le Brivet n'est pas du tout valorisé** car dissimulé derrière un front bâti toutefois des interventions peuvent être envisagées pour ouvrir la ville sur ce patrimoine naturel. Cela concerne également toute la partie située à l'Est de la voie ferrée. Notons par ailleurs qu'en raison d'un mauvais écoulement, **une partie du centre est régulièrement inondée depuis quelques années et notamment le secteur de la Centrais.** Une étude spécifique apparaît indispensable pour définir les possibilités de limiter les conséquences, cette situation étant difficilement acceptable pour une ville de cette taille.
- ❖ **De nombreux bâtiments mériteraient des travaux de rénovation** en particulier sur le secteur au Nord de la Place de la Mairie. Il en est de même pour certains espaces publics tels que cette place.
- ❖ La fermeture du passage à niveau améliorera la sécurité mais il convient de réfléchir au **devenir de la rue de Nantes**, axe fréquenté, transformée en impasse. Signalons qu'une station service y est implantée.
- ❖ **Plusieurs secteurs du centre doivent être traités en profondeur** par des opérations de rénovation urbaine. Le **site entre la gare et la mairie** où des bâtiments ont été détruits est actuellement un vaste terrain à l'abandon, il devrait néanmoins attirer des investisseurs compte tenu de sa situation. Le **site de la gare**, porte d'entrée sur la ville, avec ses hangars et l'ancienne minoterie doit également être réaménagé toutefois il est concerné par l'emprise du projet de pénétrante Sud qui sera l'occasion de réaménager l'ensemble.

Ponchâteau

Organisation urbaine

Trame viaire

— RN 165

— Axe structurant de la ville

— Axe de desserte

— Voie ferrée

Urbanisation

Centre ancien ou ensemble isolé ancien

Premières extensions, en linéaire des

principaux axes: mixité loge-

ments/commerces

Extensions pavillonnaires

Opération de logements collectifs

Secteur d'équipements publics, com-

merces

Zone verte

Zone en friche ou terrain inutilisé



ZAC de Cribbeau



Ponchâteau

Photos

Le Centre ancien



Le Brivet "dissimulé dans le centre ancien



Un espace abandonné en centre ville



Les rues commerçantes

Les premières extensions se sont faites en linéaire des voies existantes et en particulier la route de Vannes. Son développement est aujourd'hui très caractéristique de ce genre de voie, à savoir une très grande hétérogénéité du bâti et des fonctions (habitat, équipement, commerces). Ce point est en outre accentué par les constructions récentes de pavillonnaire et de collectifs. Ce même constat peut être effectué sur la partie Ouest de la ville sur les rues de la Cadivais, du vélodrome et du chêne vert. La différence tient uniquement à la période d'urbanisation.

Dans ces cas, seul le traitement de l'espace public permet de conserver une unité comme c'est le cas avec les alignements d'arbre de la route de Vannes.

Les extensions récentes

Il s'agit des zones pavillonnaires développées sous forme de lotissements. Elles sont très majoritairement localisées à l'Ouest de la ville et ont contribué à un étalement urbain très important. Cette perception est renforcée par des implantation en alignement des principaux axes. Sur la partie Est de la ville, les extensions ont été plus limitées. Elles sont essentiellement localisées en linéaire des principales voies et sur la route de Saint Roch.

Ces extensions ont été menées depuis quelques années au travers de petites opérations mais aussi par un nombre important d'implantations individuelles, d'où l'étalement linéaire de plus en plus important. Le lotissement de la Cafetais est la dernière opération lancée. Elle rompt avec la tendance précédente puisqu'elle propose 52 lots. Cela s'explique logiquement étant donnée la configuration du terrain : grande surface au cœur de la zone agglomérée.

Par ailleurs, la commune a développé un **parc relativement important de logements collectifs**. Ils représentaient 15% du parc en 1999. Toutefois, sur les dernières années, les **opérations collectives concernent près de 40% des logements créés**.

Sur un plan urbain ces opérations sont dispersées sur différents secteurs même si l'essentiel est situé dans le centre. Trois grandes opérations sont en cours de réalisation et portent sur la création de 122 logements. Deux d'entre-elles sont localisées sur le secteur de Criboeuf à proximité immédiate du centre. Plusieurs immeubles y sont déjà construits. Cela va contribuer à augmenter la densité urbaine et renforcer l'image de ville. Elles permettent notamment de développer une plus grande cohérence dans l'urbanisation d'ensemble.

Il est relevé également sur la ville plusieurs secteurs spécifiques :

- Le centre EDF avec les nombreuses lignes au-dessus de la ville. **Son déplacement pourrait être envisagé mais apparaît difficile compte tenu du nombre de lignes raccordées.**
- Le secteur du LEP, vaste espace d'équipements au cœur de la zone pavillonnaire
- Le site d'équipement de loisirs situé sur les bords du Brivet. Accessible depuis le centre-ville, il constitue un véritable poumon vert pour la ville.
- L'entrée de ville Est marquée par la ZI du Landas et ses nombreuses entreprises.

Ponchâteau

Photos

Les extensions urbaines:



La Cafetais: le lotissement de la Cafetais, 52 lots en construction



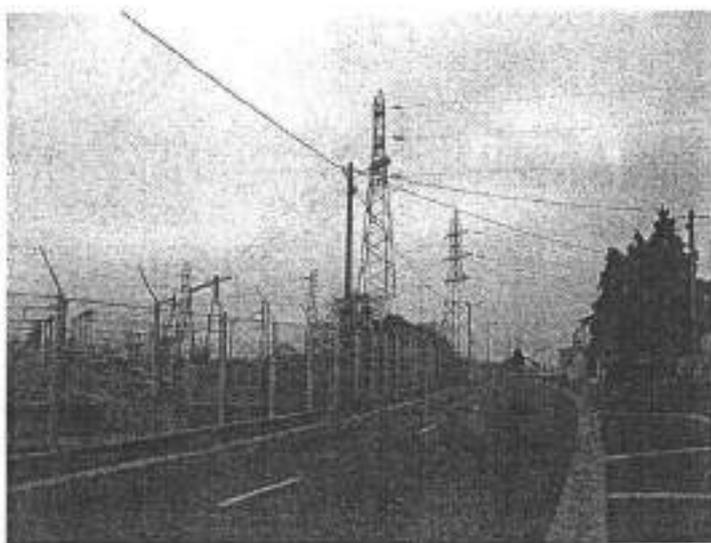
Extension en linéaire des voies principales



La ZAC de Griboeuf: opération de logements collectifs et individuels en centre ville



La centrale EDF: intégré à l'agglomération avec le développement urbain



Un problème pour les extensions: la présence de lignes électriques

2. Les villages, la construction en milieu rural

Le territoire communal est parsemé d'un nombre important de villages. Ils se sont généralement développés en lien avec une ou plusieurs exploitations agricoles. Toutefois, il est relevé trois cas particuliers :

- ❖ **Saint Roch et Saint Guillaume** : Il s'agit de bourgs au vrai sens du terme. Ils se sont **développés de la même manière que les bourgs ruraux de Loire Atlantique** avec un élément de centralité constitué par l'église. Ces bourgs conservent néanmoins une taille relativement réduite mais ont un statut très différent des autres villages. Plusieurs équipements de base y sont implantés : une école, un commerce, des équipements sportifs (une salle neuve à Saint Guillaume) et de loisirs, un cimetière. De part leur localisation à l'Ouest et au Sud de l'agglomération, ils s'apparentent plus, dans le fonctionnement, à des bourgs indépendants limitrophes de la ville centre comme Besné ou Fégéréac.

Ces deux bourgs ont connu un développement relativement marqué depuis quelques années : 54 logements créés à Saint Guillaume entre 1998 et 2001, 32 à Saint Roch.

- ❖ **Le Calvaire** : ce village se veut avant tout **un site religieux** axé sur le monument et le chemin de croix. S'y ajoute une chapelle, un foyer et nombre de bâtiments axé sur ce site « touristique » où est notamment implanté **l'hippodrome de Pontchâteau**, un des champs des courses les plus réputés de l'Ouest. Ce site est situé sur la RD 33 où est implanté un ensemble de maisons à l'alignement. Il a en outre bénéficié d'aménagements de sécurité. **Des constructions récentes en marge du Calvaire tendent néanmoins à défigurer le site** dans son ensemble ce qui est très dommageable compte tenu du nombre important de visiteurs.

De manière générale, **l'ensemble des villages de la commune accueille désormais des constructions récentes**, le POS proposant des zones constructibles dans la quasi-totalité d'entre eux. Elles ont néanmoins contribué à **faire disparaître l'image traditionnelle de ces villages** et nécessitent à plus ou moins long terme des **investissements supplémentaires en équipements** en particulier au niveau de l'assainissement. La révision du schéma d'assainissement est l'occasion de faire le point sur cette situation afin de déterminer les potentialités de chacun des villages.

Ce développement dispersé de la construction pose un problème majeur vis à vis d'un politique de développement durable demandée dans les lois SRU et UH. La révision du PLU est donc l'occasion de définir les orientations de développement à long terme pour ces villages afin d'éviter un éparpillement trop important. Il s'agit en particulier de prendre en compte la priorité liée à l'activité agricole qui va à l'opposé de ce type de développement

3. Les choix en terme d'extension de l'urbanisation

Le développement de la commune de Pontchâteau à moyen terme doit répondre à trois problématiques importantes qui le conditionnent :

- 1) **Quels besoins en terme de logements, d'équipements et de commerces ?**
- 2) **Quel type d'urbanisation pour la ville de Pontchâteau ?**
- 3) **Quel choix de développement pour les villages ?**

- 1) Les besoins sont estimés d'après les projets en cours et les perspectives de développement. **Ces données sont présentées dans le chapitre 2** avec une estimation des besoins en terrain nécessaire à la construction et la présentation des projets de développement économique et commercial actuellement étudiés par la Communauté de Communes et repris désormais à l'échelle du périmètre du SCOT. Il est envisagé :
 - Un **développement de la zone industrielle intercommunale de l'Abbaye** vers l'Est et le Sud à proximité de l'ancienne RN 165. Elle porte sur une **superficie d'environ 130 ha**.
 - Il est prévu un **développement important de l'activité commerciale**. Il est d'ores et déjà envisagé de créer un pôle commercial à proximité de l'actuel centre Leclerc. Ce projet est situé **dans le prolongement urbain de la ville mais les terrains appartiennent à la commune de Sainte Anne sur Brivet à proximité de l'échangeur avec la RN 165 de manière à faciliter son accessibilité en rationalisant les déplacements..** Cette commune a lancé une révision de son POS afin de prendre en compte le projet.
 - En terme d'équipements, il est envisagé la construction d'une piscine intercommunale. Le site envisagé est également situé sur la commune de Sainte Anne sur Brivet. Une salle culturelle va bientôt être créée dans le centre ville sur les bords du Brivet.
- 2) Il est nécessaire de définir **le type d'urbanisation** à privilégier sur la ville de Pontchâteau. **Compte tenu de son statut de pôle structurant et des formes urbaines déjà en place, le développement de programmes collectifs apparaît souhaitable au détriment d'une urbanisation pavillonnaire.** Cela permettrait d'accroître la densité répondant ainsi aux prérogatives de la loi SRU. Sur un plan urbain, cela permettrait de renforcer l'image de ville. En outre, la configuration du site se prête relativement bien à ce type d'implantation.
- 3) **L'urbanisation des villages pose problème en terme d'utilisation raisonnée de l'espace et à l'égard de l'activité agricole.** Il s'agit d'étudier les situations au cas par cas. Trois types de situation peuvent être envisagés : la poursuite de l'extension, une urbanisation limitée aux dents creuses et l'arrêt de toute construction nouvelle. Le cas des bourgs de Saint Roch et Saint Guillaume est particulier tant leur structure est proche d'un bourg rural. Le développement urbain apparaît même nécessaire en lien avec les équipements en place. Le développement pavillonnaire offrirait une réponse à la limitation de ce type d'opérations en ville.

En terme d'organisation territoriale, cela se caractériserait par l'affirmation de Pontchâteau en tant que pôle d'équilibre intercommunale de part ces fonctions économiques et ces équipements et la « confirmation » de deux pôles secondaires. Les objectifs démographiques sont à fixer par la Municipalité. Les perspectives d'évolution permettent de déterminer les besoins en terrain.

C. La situation vis à vis du POS actuel

La carte suivante présente schématiquement le zonage du POS en vigueur dans l'agglomération. Plusieurs points sont à noter :

- ✓ Le centre ancien est classé en UA. Le permis de démolir est institué sur ce secteur afin de mieux contrôler l'évolution du bâti ancien.
- ✓ Le développement Nord est limité par la voie nationale. Les terrains proches sont classés en zone naturelle
- ✓ Une grande partie de la zone agglomérée est classée en UB avec notamment de vastes zones d'extension : la Cafetais ou encore des alignements sur voie
- ✓ Il n'existe pas de zone ouverte à l'urbanisation Les secteurs NA sont tous fermés (NAa)
- ✓ Les secteurs traversée par la future liaison Est/Ouest sont classés en zone NAa ce qui permet l'urbanisation de ce secteur en lien avec la nouvelle voie.
- ✓ La ZAC de Criboeuf en centre-ville est en passe d'être achevée. Il s'agit de réintégrer ce secteur dans le PLU
- ✓ Deux secteurs UC (villages et hameaux) sont désormais quasiment intégrés à la zone agglomérée.
- ✓ Des zones d'extension sont prévues pour les équipements sportifs

En ce qui concerne la zone rurale, la totalité des villages sont classés en UC ce qui autorise l'implantation de nouvelles constructions. Les villages de Saint Roch et Saint Guillaume ont un statut particulier. Des zones NAa y sont proposées pour la poursuite du développement à moyen terme.

L'étude du PLU doit s'appuyer sur le POS en vigueur afin de le faire évoluer en fonction des objectifs de développement.

Il s'agit d'adapter le zonage en fonction des orientations de développement. Celles-ci sont liées aux différentes contraintes urbaines, paysagères ou réglementaires mais également aux évolutions récentes en particulier dans les villages. Une réflexion sur les possibilités de rattachement de villages au bourg apparaît nécessaire.

Ponchâteau

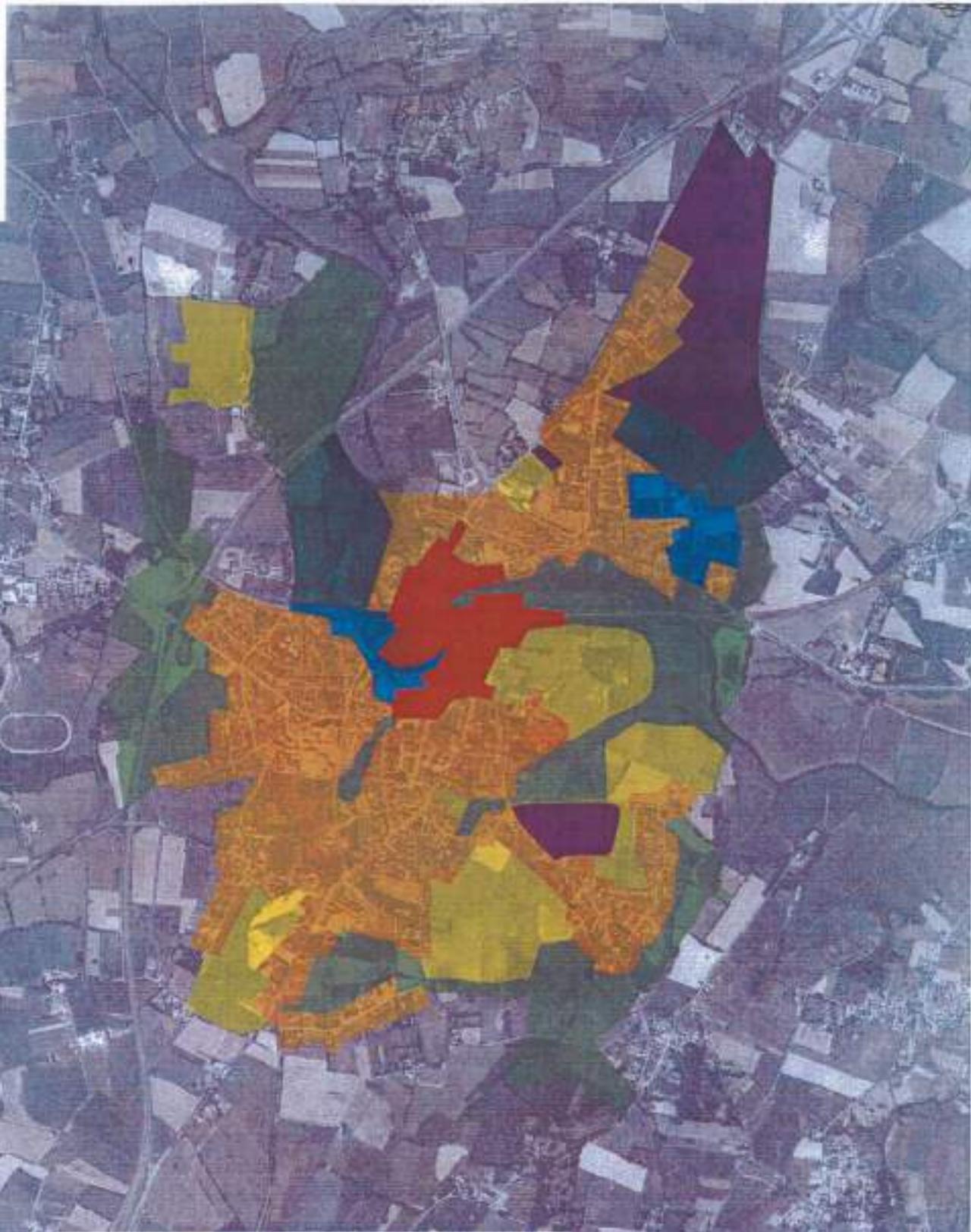
POS schématique

Zonage U: zone équipée

- UA: Centre ancien
- UB: Secteur à dominante d'habitat
- UC: Ecart en zone rurale
- UL: Zone d'équipements sportifs et de loisirs
- UF: Zone destinée à l'activité économique.

Zone Naturelle

- NAa: Zone à vocation d'habitat fermée à l'urbanisation.
- NAi: Zone naturelle à vocation de loisirs
- ND: Zone naturelle protégée



D. Les équipements

1. Les équipements d'infrastructure

a. La trame viaire : des projets majeurs d'infrastructure

La commune est traversée par la RN 165 (2x2 voies) reliant Nantes à la pointe bretonne. Cet axe structurant à l'échelle nationale place la commune à 30 minutes de Nantes.

Le nouveau Schéma Routier Départemental classe des voies de la commune dans le Réseau prioritaire :

- ✓ La RD 33 (de l'échangeur de Beaulieu vers Herbignac) est une route prioritaire de classe 2.
- ✓ Les RD 773 (de Pontchâteau vers Redon) est une route prioritaire de classe 1, la portion Sud de la RD 773 vers Saint Nazaire est dans le nouveau SRD classé dans le réseau de desserte locale et ce malgré des flux relativement important. Cela tient notamment aux réflexions en cours au niveau du département sur la possibilité de dévier la circulation de transit vers un autre axe probablement plus à l'Est

Les RD 126, 204, 16 (Pontchâteau/St Joachim) et la RD 33 (Pontchâteau/Ste Anne Sur Brivet) sont classées dans le réseau de desserte Locale. Par ailleurs, le territoire communal est desservi par un réseau de voies communales dont le maillage est très important. Elles desservent notamment les villages de St Roch et St Guillaume.

L'organisation de la voirie au niveau de la ville est présentée dans la carte ci-jointe.

La ville de Pontchâteau est caractérisée par la présence de 4 échangeurs avec la RN 165 qui permettent de desservir les différents quartiers de la ville. La desserte interne est structurée par ces différentes pénétrantes et le boulevard du Général de Gaulle qui assure la seule liaison directe Est/Ouest. La trame viaire « secondaire » est marquée par des effets de coupure importants liés à la voie ferrée et au passage du Brivet.

Le développement urbain se faisant majoritairement vers l'Ouest, la trame peut s'appuyer sur le réseau de voies communales existant.

La commune de Pontchâteau est actuellement concernée par trois projets importants de voirie :

- **La suppression du passage à niveau en centre-ville** : elle se caractérise par la création d'une voie structurante Est/Ouest au sud du centre ville entre la route de Crossac et le secteur de la Verdure avec la réalisation d'un viaduc sur le Brivet. Pour compenser la fermeture de cet accès principal vers le centre-ville, il est prévu de créer une pénétrante Sud entre cette voie nouvelle et la gare. La rue de Nantes, axe majeur de la ville, deviendra une voie sans issue. La nouvelle voie permettra de répartir les flux Est/Ouest en diminuant le trafic dans le centre ville.
- **Le prolongement de la voie de déviation du passage à niveau** est prévue de manière à créer un véritable axe structurant reliant la RD 33 à la RD 773. Ce projet est un élément fondamental dans la révision du PLU car même si son échéance va bien au-delà de l'horizon 2020, cette voie constitue l'axe principal du développement urbain de Pontchâteau à très long terme. Il apparaît essentiel de proposer dans le PLU une vision à très long terme de l'urbanisation autour de cet axe de manière à afficher un projet cohérent et durable du développement urbain de la ville..
- **La réorganisation de l'échangeur de Beaulieu** s'inscrit dans le cadre de la mise aux normes autoroutières de la RN 165. Elle doit être prise en compte dans le PLU. Des réflexions portent également sur la fermeture éventuelle de l'échangeur avec la RD 33. Toutefois ce projet est conditionné à la déviation de la RD 773 pour laquelle aucune solution n'est actuellement proposée. En outre, il est envisagé le développement d'une zone commerciale à proximité qui suppose que l'échangeur soit maintenu voir complété. Les différentes alternatives possibles sont donc à étudier

Ponchâteau

Hiéramchisation des voies Projets d'infrastructures

- RN 165: axe structurant au niveau national
- ⊕ Echangeur complet avec la RN 165
- ⊕ Echangeur possible

Axe primaire: ensemble des routes départementales desservant la ville et des axes structurants de la ville

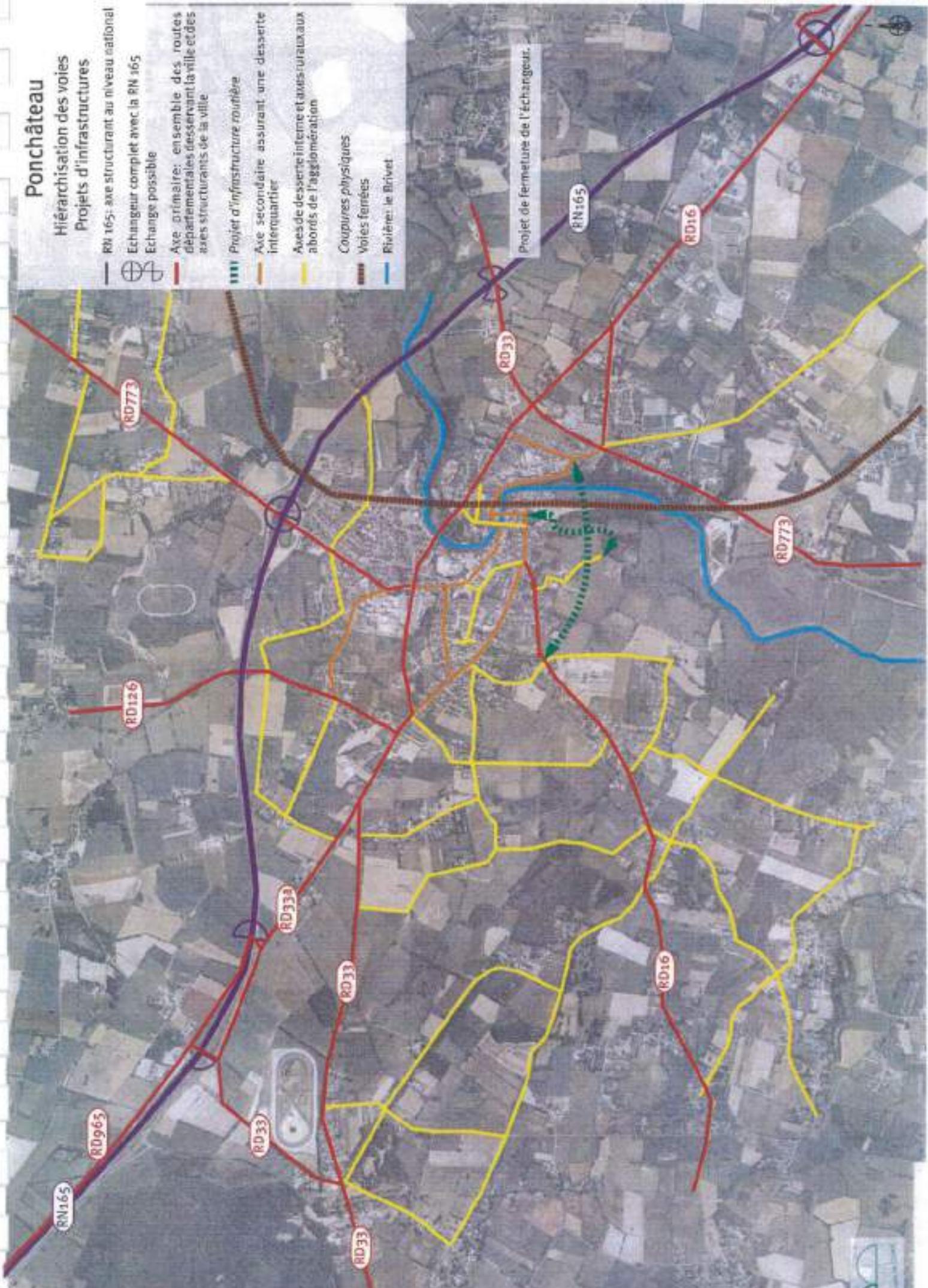
- ▤ Projet d'infrastructure routière
- Axe secondaire assurant une desserte interquartier

Axes de desserte interne et axes ruraux aux abords de l'agglomération

- ▤ Coupures physiques
- ▤ Voies ferrées

Rivière: le Brivet

Projet de fermeture de l'échangeur.



Ponchâteau

Photos

La trame viaire



La RN 165: 4 échangeurs pour accéder à la ville



La route de Vannes



Entrée Est de Ponchâteau



Boulevard de Gaulle: axe structurant de la ville



Une particularité du centre ville: la présence de nombreuses impasses



Le site de la future déviation Est/Ouest

b. Le paysage des entrées de ville

Les entrées de ville de Pontchâteau présente une grande hétérogénéité de traitement entre les secteurs aménagés (plantation, piste cyclable, ...) et les secteurs cumulant les dysfonctionnements (insécurité, absence de traitement des espaces, ...)

L'entrée Ouest : le bâti discontinu et varié crée une image hétérogène. L'entrée de ville est de fait difficilement perceptible. La présence d'un alignement de Platanes discontinu est un atout dans la matérialisation de cette zone urbanisée.

L'entrée Est : la zone d'activité mêlée à quelques maisons individuelles sur cette longue ligne droite rendent très tardive la vision de la zone agglomérée. Malgré cela, la composition de la voie est plutôt intéressante : un alignement de Platanes de part et d'autre de la voie crée un filtre visuel bienvenu vis-à-vis des entreprises. Une contre-allée avec parkings longe se place derrière ce rideau. Une partie de cette entrée est désormais aménagée.

L'entrée nord : la coupure est franche entre la zone agricole et la zone pavillonnaire. le bâti plutôt dense apparaît dès la RN 165 franchie.

L'entrée Sud : l'entrée se matérialise par une coupure nette entre la zone de marais et la zone pavillonnaire caractérisée par une urbanisation linéaire sur la RD 773 de type lotissement. Cette entrée de ville apparaît plutôt ouverte et assure une bonne transition vers le cœur de la ville du fait de la largeur des emprises et des plantations sur les parcelles. Elle pose néanmoins question en terme de sécurité compte tenu des flux importants

La commune a engagé une étude d'aménagement de ces entrées de ville en 2005 et un ensemble de propositions ont été faites. L'aménagement de ces entrées devraient désormais se poursuivre sur les années à venir pour, à terme avoir traité, la totalité des entrées de pontchâteau.

En terme de perception, une attention particulière est à porter sur les vues depuis la RN 165. Le paysage bocager n'est pas exceptionnel sur un plan qualitatif (grandes parcelles, réseaux de haies déstructurés, ...) mais ces secteurs constituent en soit des entrées de l'agglomération. Compte tenu des projets de développement de zones d'activités, il apparaît essentiel d'apporter une très grande attention au traitement paysager de ces espaces afin d'en assurer la meilleure intégration.

c. Le réseau ferré

La commune est traversée par la voie ferrée Nantes/Rodon. La gare est implantée à proximité du centre-ville. Avec la fermeture du passage à niveau, les deux franchissements se feront par le boulevard De Gaule et la future déviation Sud.

Les terrains de la SNCF seront prochainement réhabilités avec la création de la pénétrante Sud.

Deux voies sont désormais abandonnées sur le territoire communal. Le devenir de ces voies est à traiter mais pourrait s'inscrire dans le cadre des projets de développement des sentiers pédestres présentés ci-après notamment dans la partie Sud au niveau du marais.

d. La prise en compte des déplacements piétons

Il existe sur la commune plusieurs sentiers pédestres et la Municipalité envisage de développer ce réseau en particulier en lien avec le site du marais et le Brivet. Une réflexion peut être lancée

en parallèle de la révision du PLU afin de définir ce réseau pédestre. Les voies concernées peuvent être relevées dans le PLU en tant que chemin à préserver afin d'éviter la dégradation de certaines parties des sentiers et achever dans certains cas la continuité des itinéraires par la mise en place d'emplacements réservés.

Au niveau de la ville, il s'agit de favoriser la mise en place d'un réseau piéton permettant des continuités entre les différents quartiers de la ville. La Municipalité s'est d'ores et déjà lancée dans cette voie au travers des nouvelles opérations d'aménagement et avec la création d'un vaste plateau semi-piéton.

Elle bénéficie également d'un parc aménagé au bord du Brivet avec diverses activités pédestres. Une passerelle piétonne a été installée sur la rivière pour assurer une liaison entre la ville et les équipements de loisirs.

Un point mériterait une attention particulière : une étude des aménagements possibles sur les bords du Brivet dans la partie Centre-ville. Un premier point a été traité avec la fermeture du passage à niveau. Il s'agit de la création d'un cheminement piéton entre la partie haute (église) et le centre-ville avec un franchissement du Brivet pour rejoindre le chemin des Centrais.

Le PLU doit afficher cette thématique des déplacements piétons comme une priorité dans le développement urbain de la ville afin de veiller à maintenir une qualité urbaine dans une ville en forte croissance.

2. Les réseaux

L'assainissement

Le traitement des eaux est assuré par une station d'épuration de 6000 équivalents habitants et présente les capacités nominales de traitement suivantes : 1260 m³ pour la charge hydraulique, 360 Kg de DBO5/jour pour la charge organique. Elle est implantée au Sud de l'agglomération et accueille également les eaux usées des zones industrielles. La capacité actuelle est suffisante. L'assainissement est gérée par la CGE et suivi par les services du Conseil Général.

La ville, Saint Guillaume et les zones d'activités sont raccordés au réseau collectif.

Un schéma d'assainissement a été approuvé et l'essentiel des zones avaient été raccordées au réseau toutefois il était essentiel de le mettre à jour afin d'intégrer les nouvelles orientations de développement.

➤ *Etat des lieux :*

Une étude diagnostic du réseau d'assainissement est en cours et vise à identifier les tronçons de réseau responsables des principales entrées d'eaux parasites et d'envisager leur réhabilitation

Par ailleurs, il a été constaté une surcharge organique importante des effluents provenant de la zone d'activités de l'Abbaye. Des conventions sont en cours d'élaboration avec les entreprises concernées. Ces dernières mettront en place si nécessaire des dispositifs de pré-traitement de leurs effluents avant rejet dans le réseau public. Ces dispositions permettront de réduire la charge organique arrivant à la station (diminution estimée à 1100 équivalent habitant).

Ces deux actions vont permettre d'augmenter la capacité résiduelle existante de traitement de la station.

➤ *Etude d'assainissement :*

Une mise à jour du zonage d'assainissement a été réalisée par le cabinet SIG et approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14/12/2005. Elle a identifié les secteurs d'assainissement collectif et ceux non collectif.

Le zonage d'assainissement a été soumis à enquête publique conjointement à la révision du présent PLU.

Il est notamment prévu le raccordement de toutes les futures zones à urbaniser (zone AU du PLU) à l'assainissement collectif ainsi que les deux bourgs de Saint Roch et Saint Guillaume et le village de la Gérardais.

Concernant la station d'épuration, il n'existe pas de possibilité d'extension sur le site actuel. Il est donc envisagé **la création d'une nouvelle station**. Elle serait située au Nord-Ouest de la Gérardais. Elle permettra de délester la station existante d'une partie du réseau et **libèrera ainsi de la station actuelle une capacité de traitement suffisante pour le raccordement des futures zones de la ville.**

L'eau potable

Le réseau d'eau potable est géré la Générale des Eaux.

Dans le cadre du PLU, l'étude des réseaux s'avère nécessaire dans la détermination des zones d'urbanisation future.

Les déchets ménagers

Le ramassage est géré par la Communauté de Communes. Un système de tri sélectif a été mis en place et une déchetterie est implantée sur la zone industrielle.

Le traitement des ordures ménagères est assuré par enfouissement aux Grandes Landes en Vendée. Les communes de la région réfléchissent actuellement à l'implantation d'un Centre d'Enfouissement Technique.

Le réseau électrique

Le réseau est géré par le syndicat d'électrification de Pontchâteau.

Dans le cas de la commune, une question importante concerne le réseau EDF haute et moyenne tension avec un nombre important de lignes au-dessus de la ville. Le centre EDF est désormais enserré dans la zone agglomérée.

Son déplacement peut être envisagé mais semble difficile étant donné le nombre et l'importance des lignes Haute Tension qui y sont raccordées.

2. Les équipements de superstructure

Voir cartes « Fonction de l'agglomération »

a. Les équipements et services publics

Source communale.

- **Les équipements de services publics** : mairie, poste, trésorerie, gendarmerie, centre de secours, champ de foire, maison de l'économie, Communauté de Communes, centre EDF, gare,
- **Les équipements sportifs et de loisirs** : plateau de sportif (cours de tennis, piscine, mur d'escalade), terrain de Coët Roz (parcours de santé, cyclo cross, stand de tir), complexe sportif des Landes (stade, gymnase, terrain de foot)

A signaler : un stade à Saint Roch et un stade avec gymnase neuf à Saint Guillaume

- **Les équipements socioculturels** : centre culturel, diverses salles publiques dont la salle polyvalente de la Boule d'Or
- **Les équipements sociaux et de santé** : deux maisons de retraite (165 pensionnaires), maison de repos (80 places), centre médico-social, corps médical (médecins, infirmiers, podologues, ...), CCAS, DDISS,

Les projets

Différents projets d'équipements sont en cours de réflexion

- L'extension de la maison de retraite du Prieuré en cours de réalisation
- L'extension de la maison de retraite de la Châtaigneraie
- La création d'une piscine intercommunale
- La création d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- L'extension des cimetières de Saint-Guillaume et de Versailles.

b. Les équipements scolaires

La commune compte deux écoles privées et publics, un LEP et deux collèges

Le LEP et un collège sont situés sur le site de Quéral. Ils occupent un vaste espace au cœur de l'agglomération face à l'école publique. Les éventuels besoins d'extension ont été pris en compte avec l'aménagement du secteur de la Cafetais. Une extension de l'école est d'ores et déjà engagée.

La situation est plus problématique pour l'école Saint-Joseph et le collège Saint Martin enserrés dans un tissu dense toutefois il n'existe pas à l'heure actuelle un besoin d'extension claire.

Les bourgs de Saint Roch et de Saint Guillaume ont chacun une école ce qui leur confère une certaine indépendance. Dans un cadre plus large, le maintien de l'évolution démographique doit être privilégié dans le PADD afin de garantir le maintien des effectifs de ces établissements. Cela paraît important pour la « vie » de ces villages.

Ponchâteau

Fonctions de l'agglomération Équipements et services

Sites commerciaux



Services administratifs et divers

- C3 Centre administratif
- C3 Centre de services
- C5 Centre de services
- C5 Centre de services
- C5 Centre de services
- C4 Centre de services
- B9 Centre de services
- B2 Centre de services

Équipements de proximité

- B0 Centre de services
- B0 Centre de services
- C4 Centre de services
- C4 Centre de services
- C3 Centre de services
- C5 Centre de services
- D4 Centre de services
- C5 Centre de services
- C5 Centre de services
- C5 Centre de services

Équipements de proximité

- B4 Centre de services
- C5 Centre de services
- C4 Centre de services
- C4 Centre de services
- C4 Centre de services
- B5 Centre de services
- B4 Centre de services
- C4 Centre de services

Équipements de proximité

- B7 Centre de services
- B9 Centre de services
- D5 Centre de services
- D8 Centre de services
- B4 Centre de services
- C5 Centre de services
- C4 Centre de services
- C5 Centre de services
- C4 Centre de services

Ponchâteau

Symphonie diagnostic

Trame viaire

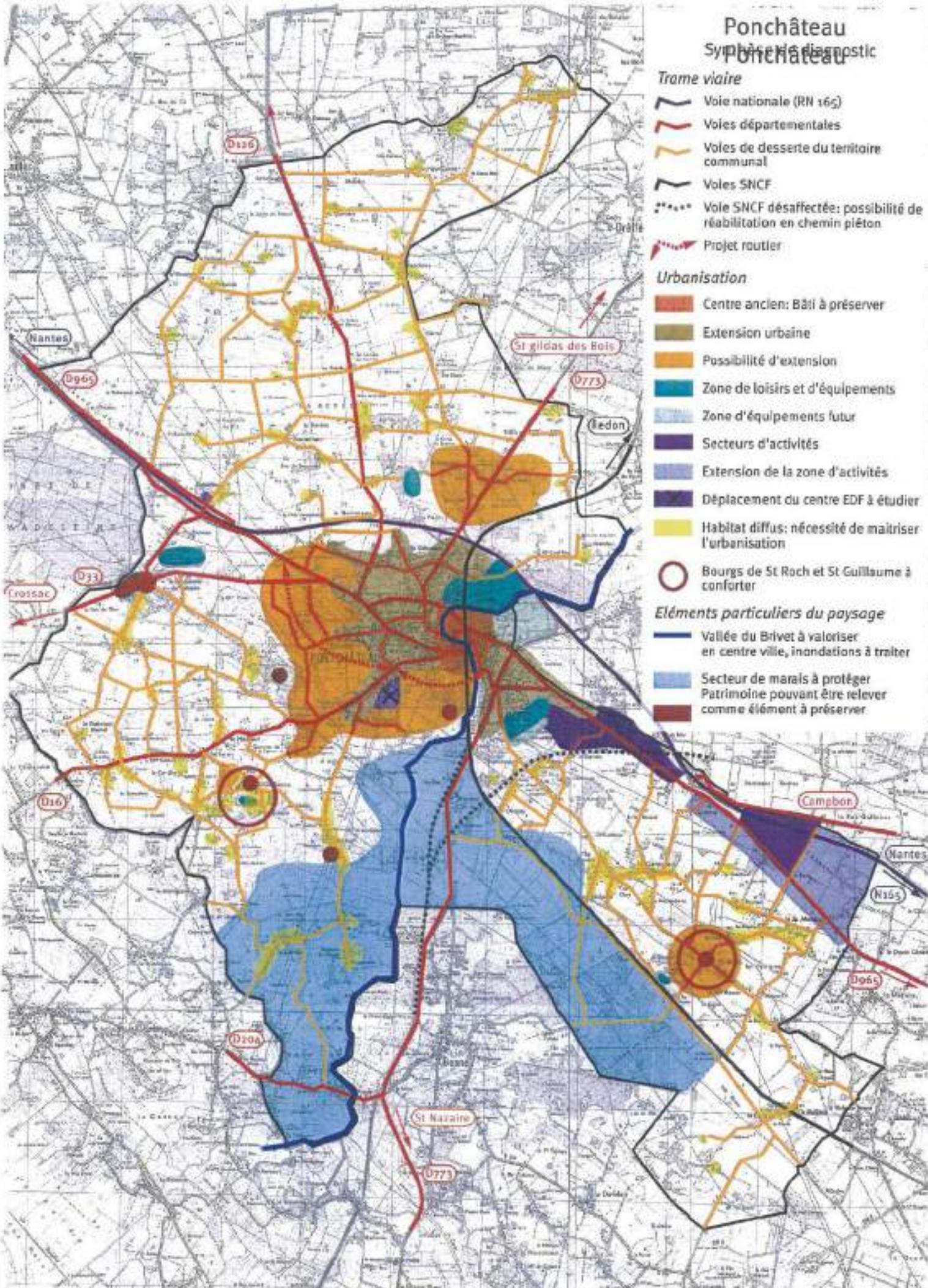
-  Voie nationale (RN 165)
-  Voies départementales
-  Voies de desserte du territoire communal
-  Voies SNCF
-  Voie SNCF désaffectée: possibilité de réhabilitation en chemin piéton
-  Projet routier

Urbanisation

-  Centre ancien: Bâti à préserver
-  Extension urbaine
-  Possibilité d'extension
-  Zone de loisirs et d'équipements
-  Zone d'équipements futur
-  Secteurs d'activités
-  Extension de la zone d'activités
-  Déplacement du centre EDF à étudier
-  Habitat diffus: nécessité de maîtriser l'urbanisation
-  Bourgs de St Roch et St Guillaume à conforter

Éléments particuliers du paysage

-  Vallée du Brivet à valoriser en centre ville, inondations à traiter
-  Secteur de marais à protéger Patrimoine pouvant être relevé comme élément à préserver
-  Patrimoine pouvant être relevé comme élément à préserver



Chapitre 2 : Analyse statistique et perspectives de développement

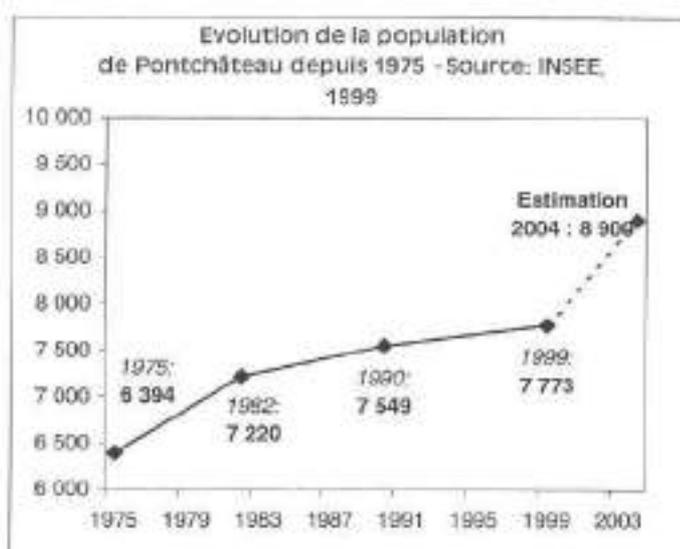
I. Analyse démographique

La population de Pontchâteau était de **7 773 habitants au recensement INSEE de 1999** (population sans double compte) toutefois la commune a connu depuis une très forte croissance comme l'indique la forte progression du nombre de logements construits. **Une estimation basée sur l'évolution de ces logements établit la population de Pontchâteau à environ 8 900 habitants pour 2004.**

Sauf indication contraire, l'analyse de la structure de la population est basée sur les résultats 1999 de l'INSEE, seules données officielles à ce jour.

A. Évolution de la population

1. Une croissance récente exponentielle



La commune connaît une croissance démographique continue depuis 1975 néanmoins elle s'est ralentie à chaque période du recensement avec un taux de variation annuel qui est passé de 1,74% à +0,33% entre 1990 et 1999.

La hausse globale est de 3% sur cette période, soit +224 habitants.

L'estimation 2004 indique une très forte hausse de population avec un taux de variation annuel de l'ordre de 2,5%. Avec ce rythme, La population devrait rapidement atteindre le seuil des 10 000 habitants.

Note : l'estimation est basée sur le nombre de logements autorisés de 1999 à 2003, soit 440 logements, auxquels a été appliqué un taux d'occupation de 2.5 personnes par logement (2.6 en 1999). Le solde naturel a été considéré comme nul (légèrement positif entre 90 et 99)

Comme indiqué dans le tableau, il apparaît que la croissance profite essentiellement à Pontchâteau alors que les communes du canton tendent à perdre de la population.

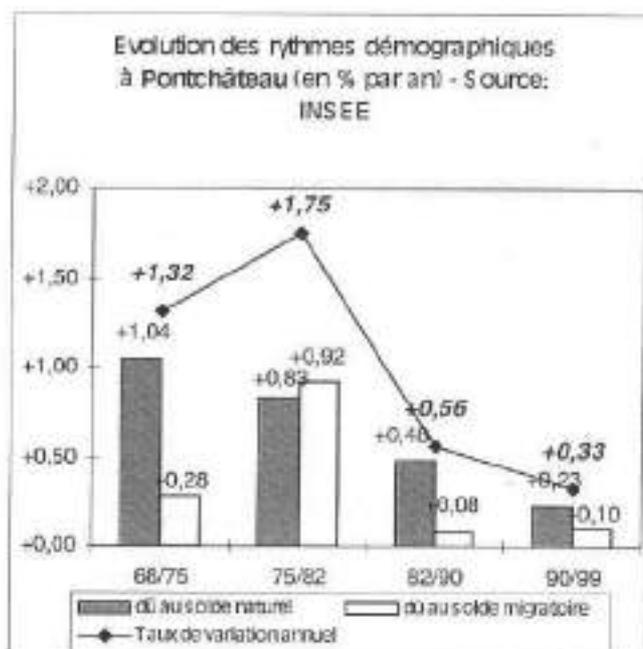
La commune s'inscrivait jusqu'en 1999 dans un **cadre local de perte de dynamisme** car il est observé, une hausse de la croissance dans les communes de même taille et au niveau du département. La tendance actuelle tend néanmoins à montrer qu'il ne s'agissait que d'une situation ponctuelle.

	Taux de variation en %/an		
	1975/1982	1982/1990	1990/1999
Pontchâteau	+1,74%	+0,56%	+0,33%
Canton de Pontchâteau	+1,98%	+0,24%	-0,25%
Loire-Atlantique	+0,90%	+0,69%	+0,84%
dont communes d'unités urbaines de 5000 à 9999 h.	+1,97%	+0,65%	+0,90%

Une croissance démographique aussi importante que rapide traduit la forte attractivité de la commune.

Cela signifie par ailleurs que la croissance démographique a entraîné une modification de la structure globale de la population avec une hausse du nombre des familles.

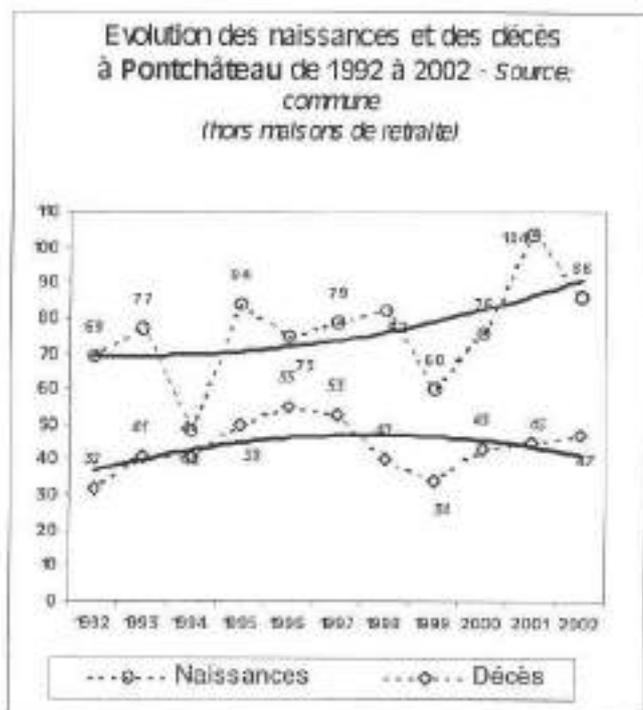
2. Une croissance liée au solde migratoire



Le solde migratoire influence très nettement l'amplitude de la croissance. Sa chute dans les années 80 entraîne irrémédiablement une baisse de croissance.

Le solde naturel diminue mais permet dans les années 90 de soutenir la croissance démographique : +158 habitants entre 1990 et 1999. Ceci est d'autant plus important que les données INSEE incluent les décès liés à la maison de retraite. Les données suivantes permettent de préciser ce point.

Depuis 1999, le solde migratoire a explosé. La commune accueillant majoritairement des familles en cours de constitution, le solde naturel va donc progresser à moyen terme.



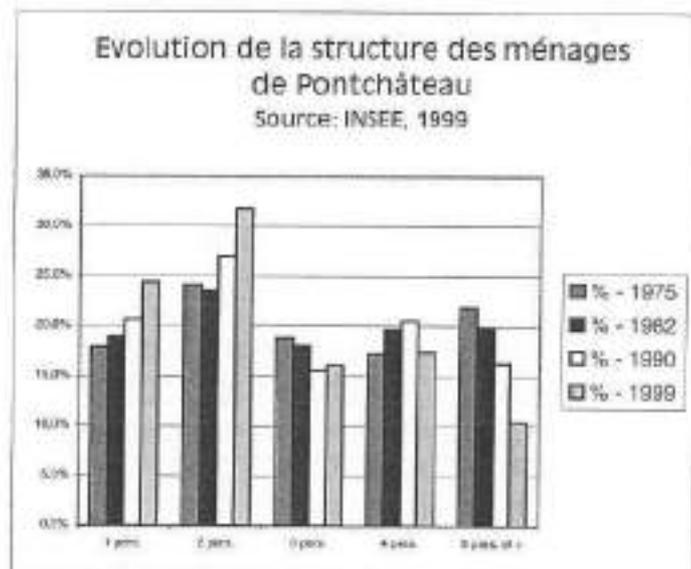
Le graphique ci-joint permet d'évaluer la progression du solde naturel jusqu'à 2002. On constate une progression nette du nombre des naissances alors que le nombre des décès hors maisons de retraite se stabilise. **Le solde naturel apparaît dès lors beaucoup plus élevé que ce qu'indique les données INSEE** ci-dessus qui prennent en compte l'ensemble des décès.

La commune, en accueillant principalement des « familles en constitution » voit donc son solde naturel progresser.

Il est néanmoins important de noter que **l'effet sur le solde naturel sera limité dans le temps car il s'agit principalement de familles en accession.** Il semble essentiel développer une offre en logements destinée plus généralement aux jeunes ménages, elle permettrait un renouvellement plus important de cette catégorie de population. Cela garantira le maintien d'un nombre de naissances plus constant dans les périodes où la commune accueille peu de population en accession. Ce point est essentiel pour la commune vis à vis notamment des effectifs scolaires.

B. Évolution des structures de la population

1. Une hausse marquée des ménages de deux personnes



➤ Les familles représentent 43,8% des ménages contre seulement 38% en Loire Atlantique avec notamment une part importante de grands ménages : la taille moyenne des ménages est de 2,61 contre 2,41 dans le département.

➤ L'évolution des ménages est néanmoins marquée par une **croissance rapide des petits ménages** (moins de 3 personnes) et notamment ceux formés de deux personnes : **hausse de 34% depuis 1990, ils représentent plus d'1/3 des ménages.**

Deux explications peuvent être données à ce phénomène :

- L'arrivée de jeunes ménages, mais elle a été limitée entre 1990 et 1999
- La décohabitation des jeunes dans les familles qui se traduit par une réduction de la taille moyenne des ménages.

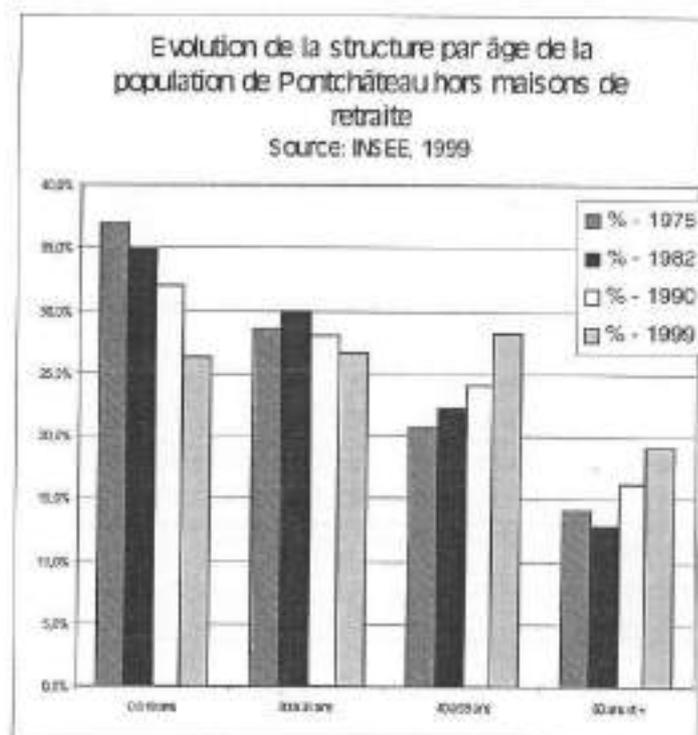
Cette situation est à mettre en corrélation avec le vieillissement de la population et conduit progressivement à un déséquilibre de la structure des ménages : surreprésentation des petits ménages alors que la structure actuelle est axée sur les familles.

Deux alternatives peuvent permettre de **limiter cet effet** : le **maintien d'une offre en terrains pour les familles** désirant accéder à la propriété et le **développement d'une offre locative adaptée à des jeunes familles** ne pouvant accéder à la propriété.

Les évolutions récentes devraient permettre de maintenir un équilibre de la structure démographique. En effet, la commune commercialise un lotissement de 52 lots en accession et trois programmes de logements sont lancés et visent plus particulièrement les jeunes ménages avec des appartements de type 2 et 3.

Ceci est important car **le maintien d'un bon équilibre des structures de ménage est positif sur le plan de la vie sociale** de la commune. Il entraîne un plus grand renouvellement de la population ce qui est favorable par exemple au maintien des équipements scolaires.

2. Une tendance au vieillissement



La structure par âge est effectuée en retirant la population des maisons de retraite (160 pensionnaires au total) car ces établissements sont indépendants de l'évolution communale.

➤ La structure des âges apparaît relativement équilibré en 1999. L'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans) est de 1,4 (1,3 en Loire Atlantique). Signalons qu'un indice de 2 est jugé suffisant pour un « renouvellement naturel » de la population.

➤ L'évolution de la structure des âges est néanmoins marquée depuis 1990 par un **vieillessement rapide de la population** : +22% des 60 ans et plus mais également hausse de 21% de la part des 40/59 ans alors que dans le même temps le nombre des moins de 40 ans baisse de 9%.

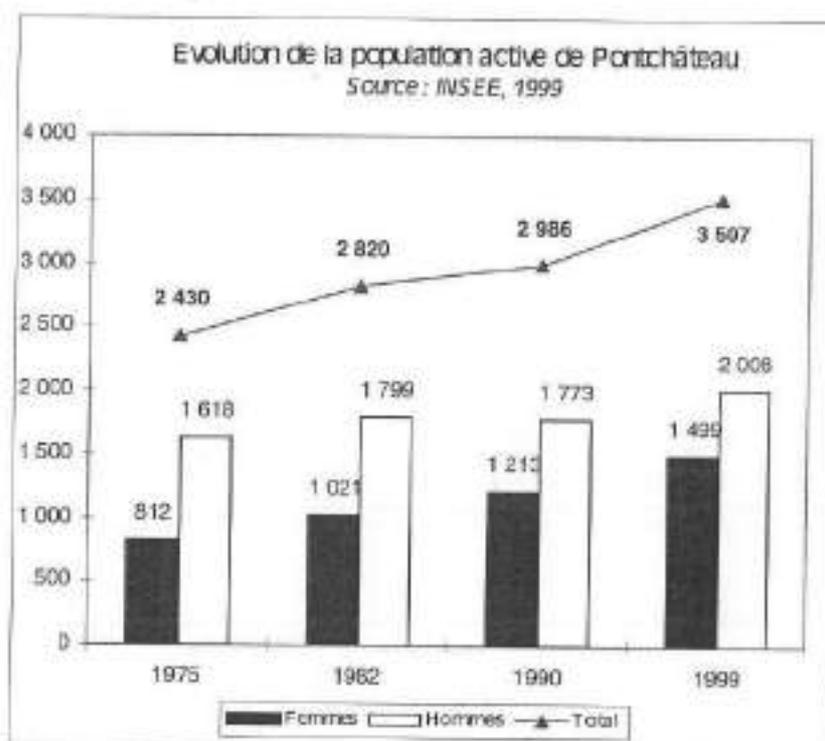
L'évolution des structures par âge montre clairement la tendance au vieillissement. Ce phénomène est logique compte tenu du développement qu'a connu la commune : l'accession à la propriété signifie une installation définitive du couple alors que les enfants quittent le foyer. L'arrivée de nouveaux habitants se faisant en fonction de l'ouverture de lotissements, la tendance au vieillissement s'accroît dès lors que la commune propose moins de terrains ce qui fut le cas dans les années 90.

Le lancement du lotissement de la Cafetais et des programmes d'appartements favorise l'arrivée de jeunes familles.

Le maintien d'un équilibre à long terme passe nécessairement par le développement du locatif qui favorise le renouvellement de la population jeune. Un ratio de l'ordre de 30% de locatifs est jugé satisfaisant pour répondre à cet objectif.

C. Caractéristiques de la population

1. La population active



En 1999, Pontchâteau comptait 3 507 actifs soit 45% de la population. Leur nombre est en croissance continue depuis 1975 : +44% et cette hausse s'accélère depuis 1990 : +17,5%.

- Le taux d'activité des 20/59 ans (nombre d'actifs par rapport à la population totale de cette classe d'âge) est de 81,8%, taux supérieur à la moyenne du département (81%) car la commune attire essentiellement des actifs.
- 42,7% des actifs sont des femmes soit un ratio qui est plutôt favorable au développement du logement car la possibilité d'obtenir un emploi pour les deux membres du couple est un critère de choix pour s'installer. Ceci est bien évidemment favorisé par la proximité des grands pôles d'emplois.
- Le taux de chômage est de 11,9%. Il est relativement élevé même s'il reste inférieur à la moyenne départementale.
- Près de 90% des actifs ayant un emploi sont salariés ce qui est logique étant donnée l'importance de l'activité industrielle dans la région.

2. Les revenus de la population

Les revenus moyens étaient de 12 702 euros par foyer fiscal en 2000. Ils sont inférieurs à ceux relevés en Loire-Atlantique (14 826 euros) ce qui s'explique notamment par une part importante d'emplois salariés.

Cet indicateur montre qu'il faut s'intéresser tout particulièrement aux types de terrains et de logements proposés de manière à les adapter aux besoins en logement. C'est notamment le cas avec les opérations en cours.

Synthèse

L'analyse démographique permet de dégager les principales caractéristiques de la population de Pontchâteau. Elles doivent néanmoins être relativisées compte tenu de la forte croissance enregistrée depuis le recensement qui a entraîné une modification de la structure démographique :

- ✓ Une population en très forte hausse depuis 1999 après une période de ralentissement : estimation de 8 900 habitants en 2004, soit +14% en 6 ans
- ✓ Une croissance due au lancement de plusieurs programmes importants de logements axés sur l'accueil de jeunes ménages.
- ✓ Un solde naturel élevé si l'on extrait les données des maisons de retraite. Il permet de limiter le ralentissement de la croissance démographique pour les périodes où la commune accueille moins de nouveaux habitants.
- ✓ Une structure de population en 1999 caractérisée par un certain équilibre mais marquée par une hausse importante des petits ménages (2 personnes) et une tendance nette au vieillissement de la population avec une hausse importante des plus de 40 ans.

L'évolution récente tend à modifier en profondeur la structure démographique avec une hausse aussi importante que rapide de la population. Cette évolution basée sur l'accession et des programmes de collectifs permet de garantir un équilibre de la structure démographique à moyen terme mais il s'agit d'étudier précisément la forme de ce développement. L'objectif recherché est de veiller au maintien de cet équilibre sur le long terme. Cela passe notamment par la thématique du locatif seul garant d'un renouvellement régulier de population contrairement à l'accession.

Le PLU est l'occasion de définir une politique permettant de réguler cette évolution :

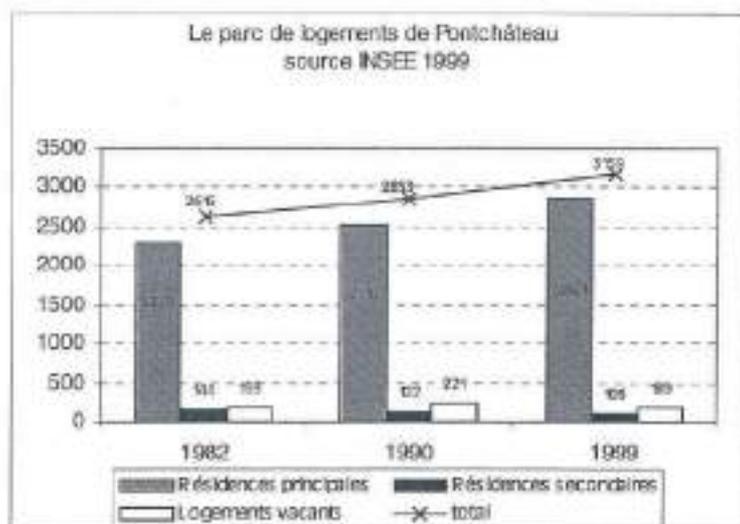
- **Fixer des objectifs démographiques visant à maintenir à long terme un équilibre de la structure de population.** Cela implique de favoriser un renouvellement démographique plus important en attirant une population jeune en particulier au travers du parc locatif.
- **Proposer des terrains constructibles en quantité suffisante pour répondre aux objectifs démographiques.** Cette offre doit être proposée de manière progressive de façon à gérer le développement dans le temps en évitant une progression par « à-coup ». Cela permet d'éviter les effets visibles dans les années 90 : décohabitation des enfants et vieillissement rapide en lien avec l'arrivée de nombreux ménages dans les années 70.
- **Définir les besoins en équipements compte tenu de la forte hausse de population qui devrait amener la commune à dépasser le seuil des 10 000 habitants.** Ceci est d'autant plus important que la commune est également chef lieu et doit donc répondre à des besoins qui dépassent largement le cadre communal avec notamment la création d'équipements spécifiques.

II. Le logement

A. Une hausse constante du parc de logements

La commune de Pontchâteau comptait 3 159 logements au recensement de 1999. Le parc global a progressé de 20,8% depuis 1982 soit un rythme moyen de l'ordre de 30 nouveaux logements par an.

L'analyse des permis de construire indique une forte progression avec environ 440 logements autorisés depuis 1999, soit une hausse de 14% en 5 ans contre 11% entre 90 et 99. Le parc est donc estimé à environ 3 600 logements en 2004.



Structure du parc de Pontchâteau	Structure du parc du département
90,6% de rés. Princ.	83,4% de rés. princ
3,5% de rés. Second.	11,9 de rés. second
6,0% de logt. vac.	4,7% de logt. vac

Le parc a progressé de 11% entre 1990 et 1999 alors que la population augmentait de seulement 3%. Une large part des logements créés est donc lié exclusivement au desserrement des ménages.

La hausse est uniquement liée au parc de résidences principales :

- **Hausse de 14% du parc de résidences principales entre 1990 et 1999 (+351).** 16% de ce parc est constitué par du logement collectif
- Baisse du parc de résidences secondaires qui ne représente plus que 3,5% du parc. La fonction de villégiature est devenue marginale au profit de la fonction résidentielle des logements.
- **Baisse de 14% du parc de logements vacants mais il représente encore 6,0% du parc total,** soit 189 logements. Ce nombre apparaît relativement élevé pour une commune aussi attractive. Il s'agit d'évaluer l'état de ce parc et les possibilités de réhabilitation. L'OPAH s'est achevé en 2003 et a permis d'intervenir sur une partie de ce parc et favoriser le retour sur le marché de certains logements. Cette OPAH s'achevant fin 2003, le bilan permettra de faire un point sur la situation.

La progression importante et rapide du parc de résidences principales indique une **pression relativement importante sur le foncier**. Il s'agit de pouvoir la maîtriser au travers du PLU. La commune a mis en place dans ce cadre une politique forte d'acquisitions foncières qui permet de gérer au mieux les tensions du marché

B. Caractéristiques du parc de logements en 1999

1. statut d'occupation des logements



- **72% des résidences principales étaient occupées par leur propriétaire** en 1999, soit un taux supérieur à la moyenne départementale (61%). Cela s'explique par le fait que l'offre en logement est axée principalement sur l'acquisition de terrains constructibles.
- **La part occupée par les locataires était de 26% en 1999.** Elle est sensiblement identique aux communes de même taille mais reste inférieure à la moyenne départementales (36,6%).

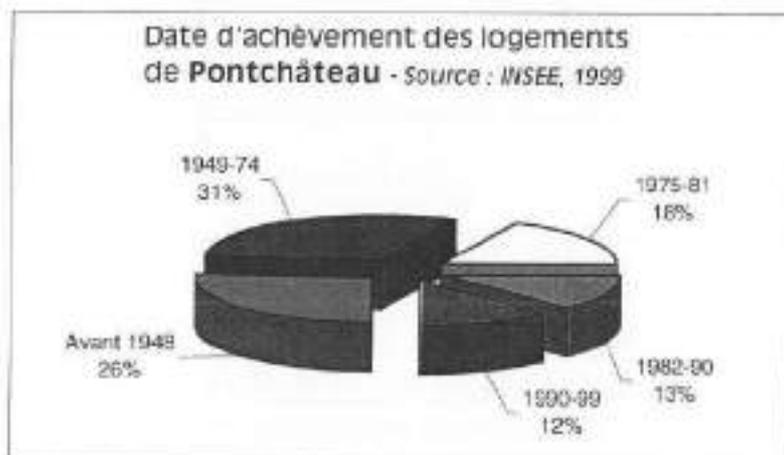
Le parc locatif a fortement augmenté depuis 1990 avec 203 nouveaux logements soit une hausse de 38% en 10 ans. Depuis 1999, plusieurs opérations ont été lancées : 72 nouveaux logements locatifs ont été construits (source DRE) auxquels il faut ajouter les transformations de logements existants dont le nombre est difficile à estimer. Par ailleurs, des opérations importantes de logements collectifs lancées en 2003 vont proposer une centaine d'appartements à la vente dont une partie devrait être louée par les investisseurs.

Une telle politique est en outre facilitée par une demande importante et les possibilités actuelles d'intervention des offices publics.

Sur les logements locatifs en 2003, il est recensé 267 logements sociaux relevant d'organismes publics (Nantaise Habitation, OPAC).

Un ratio de 30% est jugé satisfaisant pour un bon équilibre du parc.

2. Un parc de logement relativement ancien



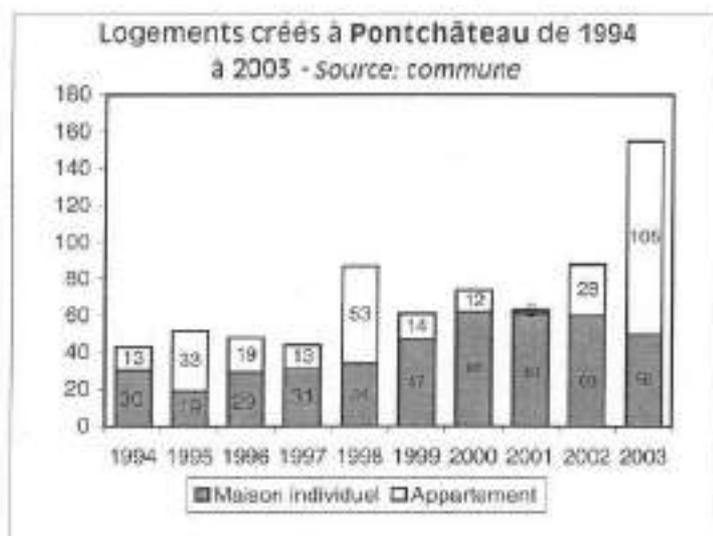
L'âge du parc de logements traduit bien les différentes périodes de croissance qu'a connu la commune.

57% du parc a plus de 30 ans, part sensiblement identique à la moyenne départementale.

Le confort des logements est globalement inférieur à la moyenne départementale. Il est recensé une centaine de logements ne présentant pas tous les éléments de confort. L'OPAH en cours permet d'intervenir sur une partie de ce parc pour en améliorer le confort. Actuellement **127 logements ont pu bénéficier d'amélioration** et de nombreux dossiers sont en cours d'instruction.

C. Évolution de la construction

1. Une croissance très importante de la construction depuis 1999



Le nombre de logements autorisés a connu une très forte croissance depuis quelques années.

Le rythme moyen jusqu'en 1997 était de l'ordre de 40 logements par an. Il est passé à près de 90 logements autorisés à partir de 1998 et le rythme progresse d'années en années.

Cette évolution est en grande partie liée au lancement de plusieurs programmes de logements collectifs portant sur la création de 122 logements : trois programmes de 63, 28 et 19 logements.

Les logements collectifs représentent plus de 40% des constructions depuis 1994. On constate une **forte progression du nombre de constructions individuelles dont le rythme a été multiplié en moyenne par 3.**

2. Un rythme de commercialisation très rapide des terrains

Les opérations d'urbanisme ont conduit à proposer 44 lots au travers de 6 opérations de lotissements toutefois il est relevé un nombre très important de constructions hors opération notamment dans les villages. Ce point est important dans la révision du PLU car il laisse supposer que la commune ne peut maîtriser parfaitement l'évolution de la construction sur son territoire.

La commune a ouvert en juillet 2003 le lotissement de la Cafelais au Nord-Ouest du centre. Il regroupe 52 lots en accession. La totalité des lots sera commercialisée avant 2004 ce qui témoigne d'une pression importante sur les terrains viabilisés et donc d'une attractivité importante de la commune. Ceci est confirmé par les professionnels de l'immobilier qui constatent une très forte attractivité dans la recherche de logements sur Pontchâteau. Le coût des terrains évolue de 17 à 38 € le m² pour les lotissements, 60 € en centre-ville.

Cette situation offre une plus grande autonomie à la commune en terme de développement puisqu'elle peut le gérer par le phasage des nouvelles opérations. Ce point est très important pour garantir un développement raisonné et cohérent. Il apparaît notamment plus raisonnable de lancer des opérations de tailles plus limitées.

Synthèse

Le parc de logement de Pontchâteau se caractérise comme suit :

- ✓ *Un parc évalué à environ 3 600 logements en 2004 soit une hausse de 14% en 5 ans.*
- ✓ *la hausse du parc total entre 1990 et 1999 est uniquement liée à l'évolution du parc de résidences principales : +14% soit +351 logements*
- ✓ *Le parc **de logements vacants a baissé de 14% mais il représente encore 6,0% du parc total**, soit 189 logements. Ce nombre apparaît relativement élevé pour une commune aussi attractive. L'OPAH en cours devrait permettre de réhabiliter une partie de ces logements toutefois il apparaît important d'en étudier les formes afin d'envisager les différentes formes d'intervention possible.*
- ✓ *26% des résidences principales (731 logements) sont des logements locatifs en 1999. Le nombre de ces logements a fortement progressé depuis 1990 : +38%. Depuis, ce mouvement se poursuit avec 72 nouveaux locatifs et des programmes de 122 logements en cours dont une large partie devrait être loué. L'équilibre du parc de logement semble être globalement assuré.*
- ✓ *Le parc de logement affiche un taux de confort légèrement plus faible que la moyenne départementale. L'OPAH a permis d'intervenir sur une partie de ces logements.*
- ✓ *Le rythme de construction est passé de 30 logements par an à près de 90 depuis 1999 notamment avec le lancement des programmes de collectifs. L'offre en terrains viabilisés est désormais très limitée car la pression est telle que la commercialisation est très rapide : 52 lots vendus en 4 mois.*

La révision du PLU doit prendre en compte cette évolution importante et traiter différentes thématiques :

- ✓ *La **détermination de nouveaux secteurs à urbaniser** pour garantir le maintien d'une offre en terrains constructibles. Le phasage dans le temps de cette offre est indispensable pour garantir un développement équilibré de la commune.*
- ✓ *Le **maintien d'un équilibre du parc de logement avec un développement combiné des logements en accession et en location**, ce afin de maintenir un équilibre du parc de logements et favoriser un meilleur renouvellement de la population. La poursuite de programmes en matière de locatif social apparaît importante pour diversifier l'offre locative. Il s'agit également de gérer le programme des opérations de lotissements afin d'éviter des opérations basées uniquement sur de l'accession.*
- ✓ *La **prise en compte du parc vacant** en étudiant l'origine de cette situation et en envisageant des interventions sur les secteurs pouvant poser problème.*

III. Perspectives d'évolution

A. Les perspectives d'évolution de la population

Compte tenu de l'analyse démographique réalisée précédemment, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune à l'horizon 2015.

1. Trois hypothèses d'évolution de la population

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE en matière d'évolution de population. Ainsi, trois hypothèses d'évolution de la démographie ont été établies pour la commune en fonction des évolutions déjà connues afin de mieux appréhender les effets de ces hypothèses :

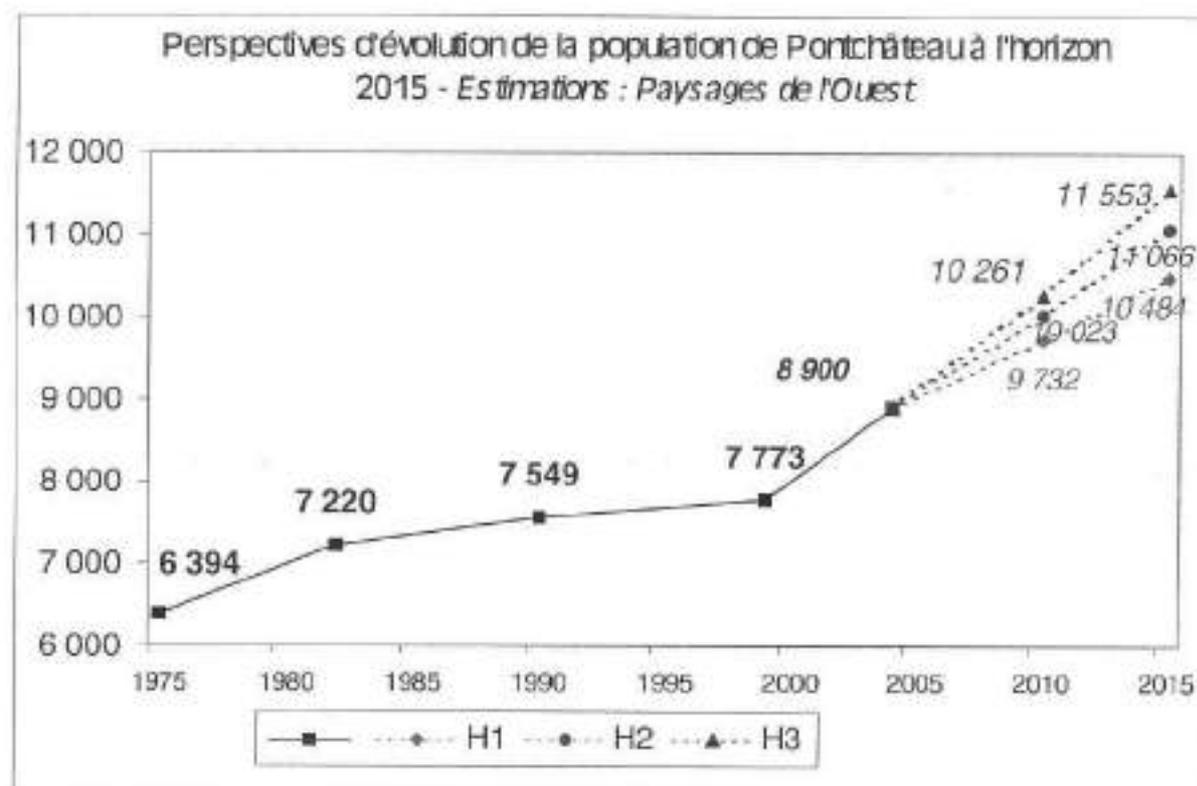
Le tableau suivant récapitule les taux de variation annuelle proposé pour les trois hypothèses, la plus élevée correspondant au rythme d'évolution que connaît actuellement la commune :

	Taux de variation annuel
H1 Hypothèse basse	+1.5
H2 Hypothèse moyenne	+2
H3 Hypothèse haute	+2.40

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont **définies à partir de l'estimation 2004 soit 8 900 habitants**

2. Les perspectives d'évolution de la population à horizon 2015

	H1	H2	H3
Population 2004	8 900	8 900	8 900
Taux de variation	+1.5	+2	+2.40
2010	9 732	10 023	10 261
2015	10 484	11 066	11 553
Variation 1999/2015	+1584	+1 584	+2 653



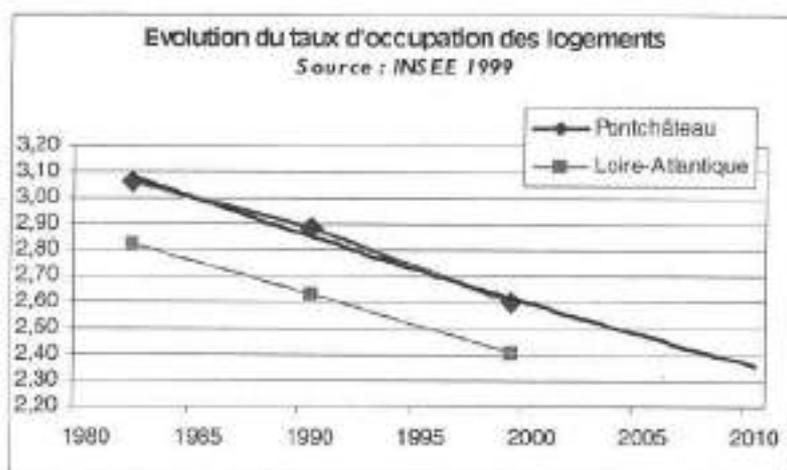
Les hypothèses, ci-contre, engendrent pour la période 2003-2015, des taux de croissance de :

- +17% dans le cadre de l'hypothèse H1,
- +24% dans le cadre de l'hypothèse H2,
- +30% dans le cadre de l'hypothèse H3,

B. Perspectives d'évolution du logement

1. Estimation des besoins en résidences principales à l'horizon 2015

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires aux évolutions démographiques envisagées précédemment, les besoins ont été établis sur la base d'un taux d'occupation estimé des résidences principales, soit 2,5 personnes par habitant.



Le nombre de résidences principales à l'horizon 2015 est estimé comme suit :

Estimation du nombre de résidences principales en 2015			
Hypothèses	H1	H2	H3
Population 2015	10 484	11 066	11 553
Taux d'occupation	2,5	2,5	2,5
Résidences principales 2015	4 193	4 426	4 621

(*) : note : le nombre de résidences principales est évalué à 3 300 en 2004. Cette estimation se base sur les données concernant les permis de construire.

2. Estimation des besoins liés aux résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires diminue depuis 1982 avec une transformation progressive de ce parc en résidences principales. A moyen terme, il apparaît évident que, si création de résidences secondaires il y a, cela va porter essentiellement sur le parc ancien par la réhabilitation. **Les besoins en construction sont donc considérés comme quasi nuls.**

3. La prise en compte de la notion de renouvellement du parc

La construction neuve permet d'accroître le parc de logements pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages ; mais elle répond également aux besoins liés au renouvellement du parc de logements. En effet, un certain nombre de logements perdent leur vocation chaque année, perte « compensée » statistiquement par la construction neuve.

Dans le cas de la commune de Pontchâteau, **le renouvellement est relativement limité** compte tenu de la pression qui s'exerce sur le logement se caractérisant par un nombre important de réhabilitations que ce soit en ville ou dans les villages. Le renouvellement est estimé à environ 2 logements par an en lien avec des opérations d'aménagement ou aux impossibilités de rénovation de certains logements (localisation, travaux importants, ...)

Les besoins en constructions pour le renouvellement à l'horizon 2015 sont donc de l'ordre de 22 logements

4. Synthèse des besoins en constructions

A partir des trois hypothèses d'évolution de la population, il est possible d'estimer les besoins en construction jusqu'à l'horizon 2015 :

	2004	2015		
		H1	H2	H3
Résidences principales	3 300	4 193	4 426	4 621
Besoins en constructions de R.P.		893	1 126	1 321
Besoins liés à la notion de renouvellement		22	22	22
Besoins en résidences secondaires	109	/	/	/
Total à construire		915	1 148	1 343
Rythme annuel de construction		83	104	122

C. Choix d'un objectif de développement, estimation des besoins en terrain

1. Un objectif de développement à déterminer

Les différentes hypothèses facilitent la détermination de l'objectif de développement fixé à l'horizon 2015 :

- **L'hypothèse 1 permet seulement d'estimer les besoins en terrain si la commune ne poursuivait pas sa politique d'accueil.** Hors, compte tenu de son attractivité, elle n'apparaît pas adaptée.
- **L'hypothèse 2 se positionne sur une population d'environ 11 000 habitants à l'horizon 2015.** Elle s'inscrit en adéquation avec la volonté de soutenir le développement commercial mais également avec les projets que la Municipalité envisage de lancer en terme d'équipements (salle culturelle).
- **L'hypothèse 3 est beaucoup plus ambitieuse sur le plan démographique.** Elle permet aux élus de mieux appréhender le développement communal s'il se poursuit sur le même rythme que ces dernières années. Elle implique une politique de développement relativement importante en matière d'habitat et en bonne adéquation avec les besoins en équipements.

Là définition d'un objectif de développement doit intégrer plusieurs points importants :

- L'essor de l'activité économique va se poursuivre et il est nécessaire de prévoir une offre en logement adapté pour l'accueil des employés des entreprises de la commune.
- L'attractivité de la commune en matière de logement (localisation, présence d'équipements) est telle que la commune à le choix de ses ambitions.
- La nécessité de pouvoir investir suffisamment en terme d'équipements socioculturels, sportifs et en particulier scolaires.
- Le maintien d'une structure démographique équilibrée sur le long terme ce qui suppose une offre en logements diversifiée.

2. Estimation des besoins en terrain à l'horizon 2015

Sur les bases des hypothèses, il est possible d'évaluer les besoins induits en terrains constructibles. Pour cela il est utilisé les ratios suivant :

- 15 logements par hectare pour de la construction individuelle pure
- 25 logements par hectare pour de la construction de logements mixtes sachant qu'ils représentent 40% des logements construits depuis 10 ans.

La densité moyenne retenue est d'environ 19 logements par hectare

Les besoins en terrains constructibles sont donc de l'ordre de :

	Hypothèse 1		Hypothèse 2		Hypothèse 3	
	Individuel Pur	Collectifs	Individuel Pur	Collectifs	Individuel Pur	Collectifs
Nombre de logements	549	366	689	459	806	537
Besoins en terrain (ha)	51		64		75	

En terme de terrains à urbaniser, il est nécessaire de prendre en compte le phénomène de rétention foncière et les surfaces concernées qui ne pourront être construites qui réduisent considérablement le potentiel de ces zones : nombreuses lignes haute tension, projet d'axes structurants, prise en compte de l'environnement et du paysage, ...

Dans le cadre du PLU, il est donc nécessaire de majorer les besoins d'environ 30% de la surface : pour l'hypothèse 2, les besoins en terrain à l'horizon 2015 sont donc estimés à environ 85 ha.

Pontchâteau a une fonction de ville-centre pour les communes de la région notamment à l'échelle des communes inscrites dans le périmètre du SCOT. Cela suppose d'axer son développement sur les fonctions de centralité tels que les activités économiques, le commerce et les services.

Sur cette base, il apparaît important de raisonner à une échelle intercommunale pour définir les besoins de façon à permettre un développement équilibré à l'échelle intercommunale sans raisonné simplement à l'échelle d'un territoire communal.

IV. Activité économique

L'activité économique était autrefois basée sur l'agriculture, il existait également une grande minoterie dont le bâtiment, aux volumes très imposants, est situé à proximité de la gare. Le passage à l'industrialisation remonte aux années 50 avec des entreprises phares comme Sambron et Peaudouce. Ils ont ouvert la voie à la création d'un tissu de PME et PMI. La commune comptait 3 087 emplois en 1999 en faisant un des pôles majeurs d'activité du département au même niveau qu'Ancenis.

Le développement de l'activité économique est nettement favorisé par un ensemble d'atouts dont bénéficie la commune :

- L'axe Nantes/Vannes dont les échangeurs sont favorables à l'implantation d'activités industrielles qui bénéficient en outre d'une vitrine sur un axe très fréquenté.
- La RD 773 en tant que liaisons structurantes Nord/Sud et la RD 16 vers le futur aéroport de Nantes

Ces axes auxquels s'ajoute la voie ferrée place la commune à proximité des grands pôles économiques de la région sans compter que le projet d'aéroport de Notre Dame des Landes aura nécessairement un impact compte tenu de sa localisation à moins de 20 minutes.

A. Les zones d'activités économiques

Voir carte ci-après

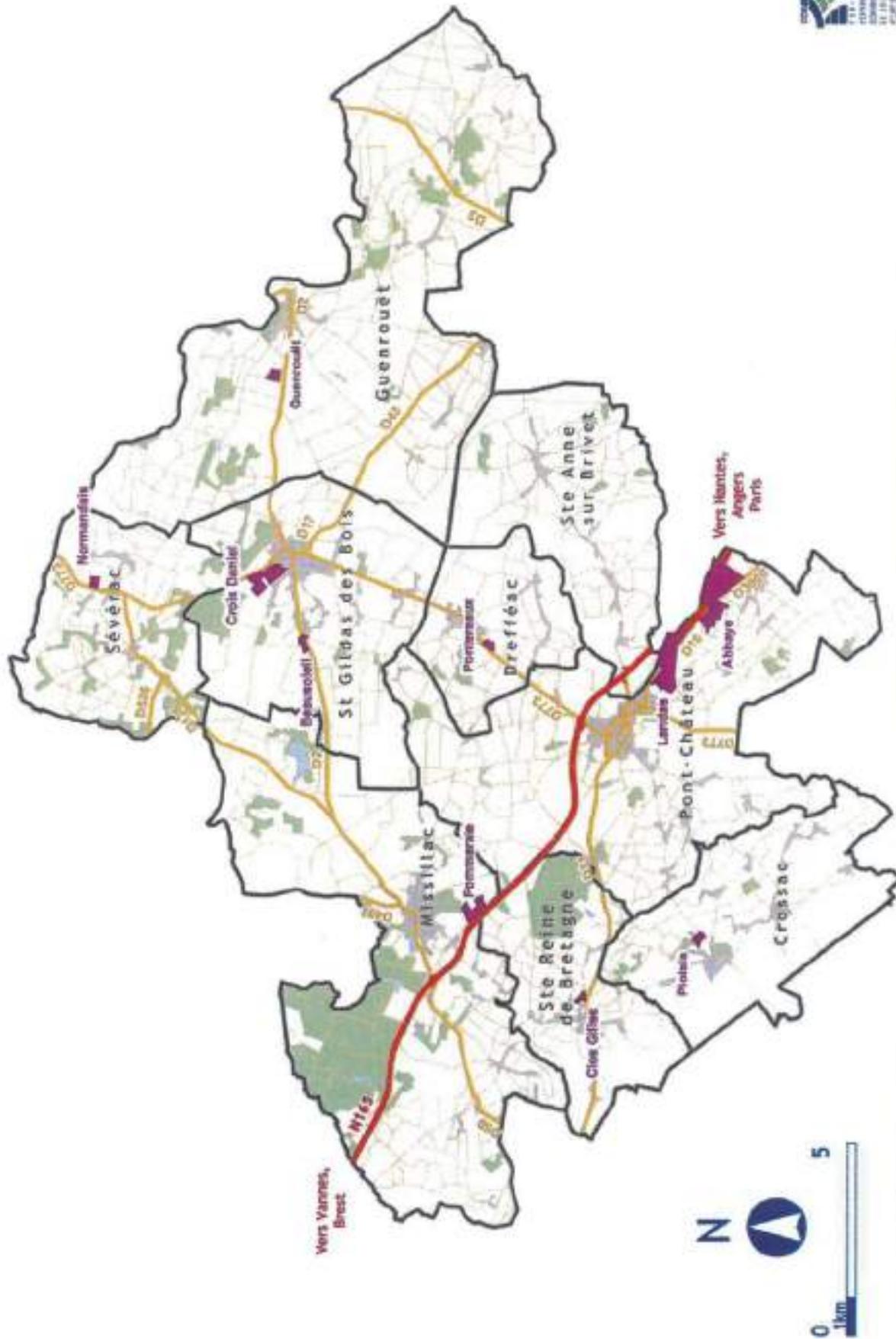
Pontchâteau a d'abord développé une zone d'activité sur la pénétrante Est (route de Nantes) avec la zone du Landas qui forme l'entrée de ville. Elle abrite plusieurs entreprises d'importance comme Bobcat, Pouyet ou 3M. les deux premières entreprises accueillent plus de 200 salariés chacune.

Cette zone de près de 70 ha étant totalement occupée, la communauté de communes qui détient la compétence économique, a développé la **zone d'activités de l'Abbaye** à proximité de l'échangeur du même nom. **Elle accueille une quinzaine d'entreprises de secteurs divers sur 27 ha.** Cette zone a connu un succès très important compte tenu de sa position stratégique. Elle est d'ores et déjà **totalement occupée** avec notamment l'implantation de Tipiak qui s'engage dans une nouvelle extension de son activité. Un pôle secondaire est en devenir, il s'agit du site de Beaulieu dont l'évolution pourrait être envisagé probablement à plus long terme.

Le développement économique futur entre dans le cadre intercommunal au niveau du périmètre du SCOT. Pontchâteau s'y inscrit en tant que le pôle économique industrielle de la région de Pontchâteau / Saint Gildas.

Le recensement des zones d'activités sur le territoire de la Communauté de Communes permet d'affirmer la vocation de Pontchâteau en tant que pôle économique structurant. La carte ci-après localise les différentes zones de la communauté. Il en existe 11 sur le territoire dont 9 ont une surface inférieure à 20 ha traduisant la fonction artisanale de ces secteurs. Seul Pontchâteau dispose de deux zones industrielles (l'Abbaye et le Landas).

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE PONT-CHÂTEAU ET DE SAINT GILDAS DES BOIS



Source : base de données ADELA (CODELA), d'après enquêtes auprès des aménageurs et collectivités, BDD IGN - SIG/ Cartographie CODELA © Copyright, Mars 2006

Les orientations de développement au niveau du SCOT sont doubles :

- Permettre l'installation des artisans sur le territoire au travers des zones artisanales de surface limitée.
- Créer un véritable pôle industriel à Pontchâteau en tant que vecteur du développement économique régional.

Ces deux objectifs s'inscrivent également dans le cadre du projet de DTA qui fait de Pontchâteau un pôle d'équilibre ce qui suppose d'y permettre le développement des activités.

Ce choix se justifie également par la proximité d'un axe structurant ce qui permet de limiter nettement les impacts liés à la desserte de ce type de zone : création d'infrastructure, augmentation des déplacements, ...

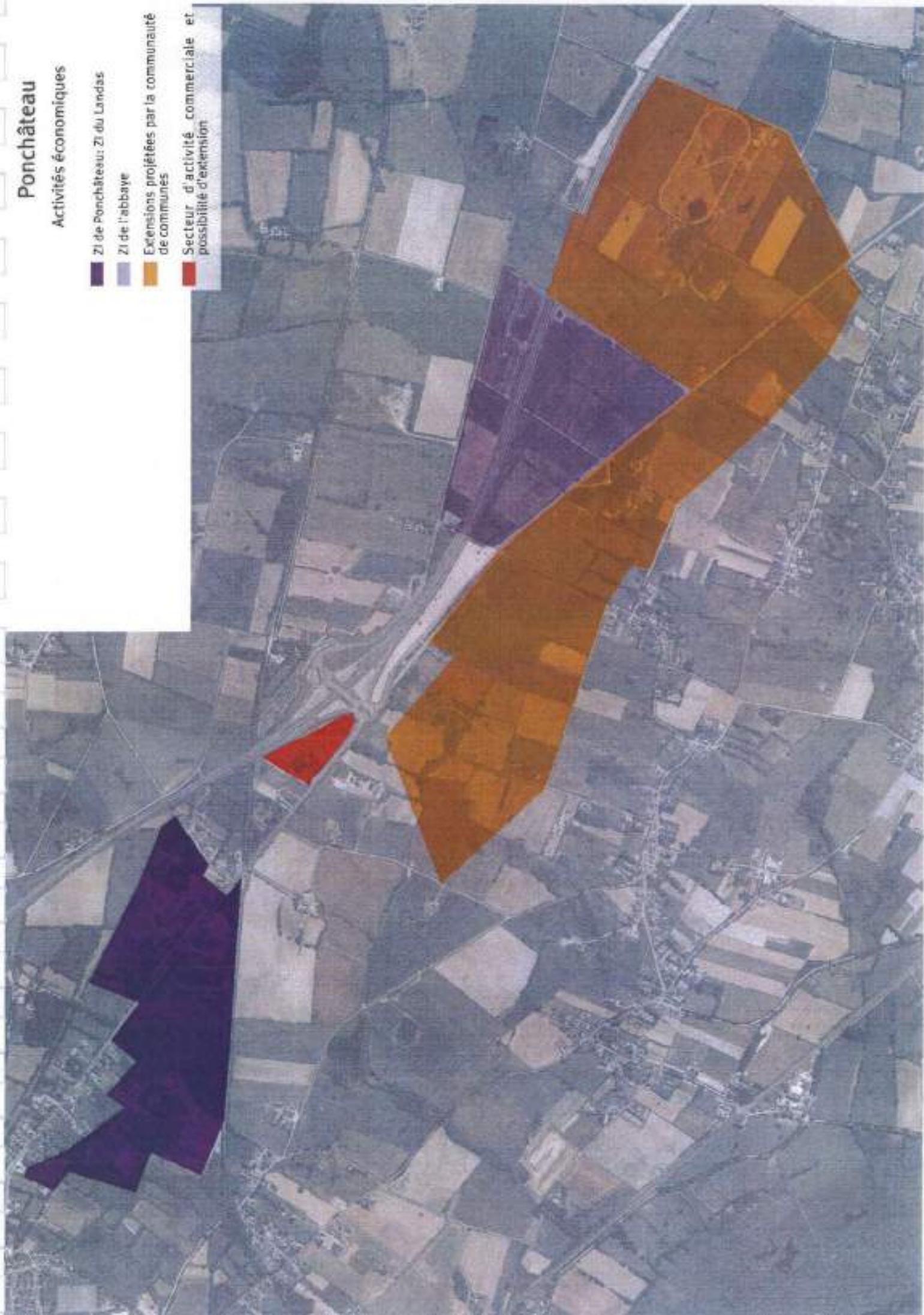
En outre, le développement de ces zones industrielles permet de **rationaliser l'utilisation de l'espace en évitant une dispersion sur le territoire du SCOT** où des zones de tailles plus limitées permettent de répondre aux besoins locaux.

En tant que **pôle structurant à l'échelle du SCOT**, la commune se doit d'affirmer sa vocation économique

Ponchâteau

Activités économiques

- ZI de Ponchâteau: ZI du Landas
- ZI de l'abbaye
- Extensions projetées par la communauté de communes
- Secteur d'activité commerciale et possibilité d'extension



B. Un ensemble complet de commerces et services

Pontchâteau compte un nombre de commerces et services importants en lien avec **son aire de chalandise qui porte sur environ 20 000 habitants**. Sur un plan urbain, deux sites commerciaux sont clairement identifiés :

Le site Est, partie haute de la commune

Il s'articule **autour du centre Leclerc** situé sur la RD 773. Ce pôle tient essentiellement à la présence de cette grande surface. Il apparaît très peu structuré puisqu'on ne relève que peu d'autres enseignes qui plus est **dispersés au milieu d'un tissu hétérogène** d'habitations et d'équipements. Néanmoins, compte tenu de l'aire de chalandise de Pontchâteau, le **développement d'activités de type Grande Surface Spécialisée est envisagé**. Ceci est confirmé par le **nombre important de demandes de grandes enseignes transmises à la communauté de communes**.

La tendance actuelle vise au développement de ce site vers le Nord à proximité de l'échangeur avec la RN 165 : Leclerc y a implanté une station « auto ». **Il existe des surfaces importantes de terrains disponibles, environ 30 ha**, situés sur la commune de Sainte Anne sur Brivet mais au Sud de la RN. L'enseigne Leclerc a montré la voie en achetant une partie des terrains en vue du développement de ses activités.

La commune de **Sainte Anne sur Brivet a d'ores et déjà lancé une modification de son POS** en accord avec la Communauté de Communes pour l'adapter au projet de développement commercial. **Dans le cadre de la révision du PLU de Pontchâteau, il s'agit de prévoir les accès nécessaires à cette zone.**

Une question reste néanmoins en suspend concernant le devenir de l'échangeur RD 33 / RN 165 dont la fermeture est envisagée dans le cadre de la mise aux normes autoroutières. Toutefois ce projet a pour préalable la déviation de la RD 773 au Sud de Pontchâteau mais ce tronçon vient d'être reclassé en voie de desserte locale dans le nouveau SRD et aucun projet n'a été proposé. Une nouvelle approche peut donc être apportée et viserait, non à la fermeture, mais à l'aménagement complet de l'échangeur qui améliorerait nettement l'accessibilité à cette zone intercommunale.

Il s'agit par ailleurs d'analyser les types d'enseignes à planter afin de veiller à ce que le site du centre-ville ne subisse pas une concurrence trop importante et négative. Il s'agit de veiller à respecter la notion de complémentarité.

On notera par ailleurs le secteur commercial du Landas à **proximité de l'échangeur de l'Abbaye** où des activités spécialisées (bricolage, agriculture) y sont déjà implantées. L'objectif n'est pas de le développer, tout au moins de maintenir le potentiel actuel.

Le centre-ville

Il regroupe des commerces traditionnels et services relativement diversifiés ainsi que les activités de restauration. Ils sont principalement regroupés sur les rues Sambron, Sainte Catherine, de Verdun, Grande Rue et rue Nantaise. Le centre-ville a bénéficié d'importants travaux d'aménagement qui ont permis de valoriser le site ce qui est favorable aux commerces.

En terme d'évolution, il est constaté un **resserrement du tissu sur l'hyper centre** visible avec la fermeture progressive de certains commerces en particulier rue du Bouffay, Grande Rue et rue du Pont Neuf. La question de la reconversion de ces commerces est à étudier. Toutefois, le **site affiche une attractivité certaine et bénéficie en outre d'atouts majeurs** :

- La présence d'un Intermarché rue Sambron, véritable locomotive pour le centre complété par un marché hebdomadaire et dans une moindre mesure des services administratifs.
- De nombreux parkings sont dispersés en centre-ville permettant un accès aisé.

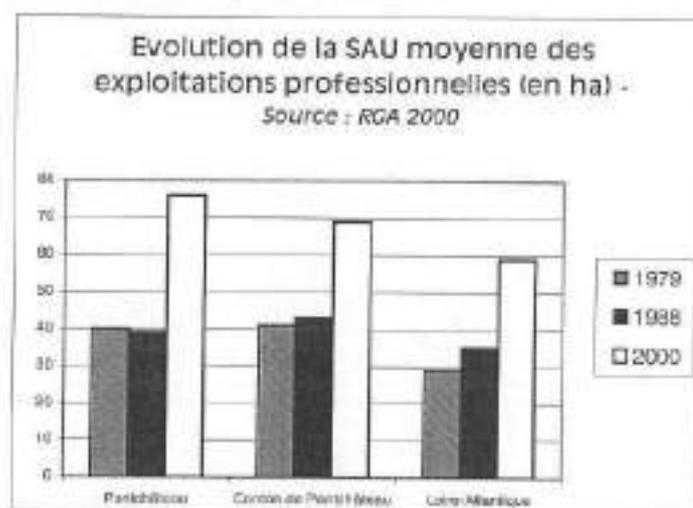
La restructuration de la voirie avec la fermeture du passage à niveau sera l'occasion d'intervenir sur certaines parties délaissées du centre et notamment le secteur de la gare. Il s'agit par ailleurs de prévenir l'évolution du secteur de la grande surface, son évolution étant très probablement liée à la création de la nouvelle zone commerciale. Dans le cadre du PLU, il apparaît important d'anticiper l'évolution de ce secteur. Compte tenu du statut de ville centre et des importants projets d'infrastructure, les objectifs centraux guidant l'évolution de ce secteur en sont les suivants :

- Le maintien voire le développement d'un tissu de commerces et services en lien avec son statut de ville centre
- La valorisation des espaces publics pour en faire un espace attractif
- Une réflexion sur le développement du tertiaire sur ce secteur favorable au développement commercial.

C. Le secteur agricole, des activités à préserver.

L'agriculture constitue un élément majeur dans la révision du PLU. Il s'agit de veiller à protéger cette activité mais aussi de gérer la problématique liée au rapport avec les tiers.

Les données suivantes sont tirées du Recensement Général Agricole de 2000.



Il est constaté une forte baisse du nombre d'exploitants toutefois ce phénomène est visible sur le département et l'évolution est même moins importante à Pontchâteau. L'activité agricole employait 64 personnes en 2000. Les surfaces agricoles utiles sont de 3 125 ha sur la commune, soit seulement 56% de la surface communale. Ceci s'explique logiquement par l'importance de la zone urbanisée et la présence des infrastructures routières.

L'activité agricole, compte tenu de son importance économique et son impact territorial est **un élément majeur à traiter dans le PLU** afin de :

- **Préserver et favoriser l'activité agricole** en protégeant les sièges et les terres agricoles notamment vis à vis du développement urbain. Cette problématique vise principalement les villages dans lesquels il est relevé de nombreuses constructions récentes. Il s'agira de manière plus large de traiter cette question au regard de la loi SRU qui vise à limiter l'étalement urbain. Chaque village devra être étudié afin de déterminer si oui ou non les possibilités d'urbanisation sont maintenues.
- **Prévoir les évolutions des sièges d'exploitation à moyen terme** afin de déterminer leur vocation future.
- **Traiter la problématique des villages** en milieu rural au regard de la problématique des installations classées qui impose un périmètre sanitaire inconstructible de 100m. Cette question doit être **traitée au cas par cas** en définissant des critères de choix pour la détermination du zonage : présence de tiers, avenir du siège d'exploitation, localisation, ...
- **Veiller à l'insertion des bâtiments agricoles dans le milieu naturel.**

Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus

I. Un cadre législatif et réglementaire à respecter

A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

1. L'article L. 110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Le PLU révisé de Pontchâteau prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements. Il assure la protection des ressources naturelles notamment par la protection des espaces sensibles et en particulier le marais de Brière dont la préservation est un enjeu pour l'ensemble des communes de cette région.

Par ailleurs, le PLU de Pontchâteau intègre clairement les politiques économiques menées à l'échelle intercommunale et intracommunautaire (communautés de Communes de Saint Gildas et « Entre Brivet et Brière » formant le périmètre d'un SCOT) au travers du développement de zones d'activités.

Si le PLU affiche des surfaces importantes destinées aux activités économiques, cela s'inscrit dans l'objectif de rationaliser l'utilisation de l'espace à l'échelle des communes comprises dans le périmètre de ce SCOT : Pontchâteau en constituant le pôle principal, il concentre la majeure partie du potentiel de développement économique de manière à éviter un éparpillement de zones d'activités sur l'ensemble du territoire constituant le SCOT.

Cela permet en outre de rationaliser les déplacements en bénéficiant des infrastructures majeures desservant Pontchâteau et donc, en évitant une dispersion source d'une augmentation des besoins de déplacement et donc des infrastructures.

Le souci de gestion économe du sol se traduit également par un développement de l'habitat qui se fera presque exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble de type AU concentrés sur les zones agglomérées tout en limitant l'étalement dans la zone rurale.

Le PLU de Pontchâteau est donc compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

2. L'article L. 121-1

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

a) Un développement urbain maîtrisé

La maîtrise du développement de la commune se conçoit à partir de deux thématiques distinctes :

- ✓ Le développement de l'habitat lié aux objectifs communaux en matière de démographie
- ✓ Le développement de l'activité s'inscrivant dans le cadre d'une politique intercommunale à l'échelle du SCOT.

❖ Le développement de l'habitat

Le développement de l'habitat intègre les spécificités de Pontchâteau, à savoir :

- Un pôle central correspondant à la ville
- Deux pôles secondaires constitués que sont les bourgs de Saint Roch et Saint Guillaume
- Un nombre important de villages

Afin d'assurer une maîtrise du développement, les extensions envisagées sont proposées uniquement en continuité de ces trois espaces urbanisés selon les principes suivants :

1. Une maîtrise stricte du développement urbain

Préambule

Le souci de développement urbain maîtrisé est particulièrement présent dans le projet de PLU révisé de Pontchâteau. La récente poussée de la construction a conduit la municipalité à s'interroger sur le rythme de son développement. Afin d'offrir aux nouveaux arrivants une qualité de services optimale, il apparaît nécessaire limiter clairement les possibilités immédiates de constructions neuves. Il s'agit de permettre à la collectivité d'absorber progressivement l'afflux de population en s'assurant d'un contrôle du développement urbain sur le long terme. Le choix a ainsi été fait de privilégier dans le PLU les possibilités d'aménagement à long terme (secteurs 2AU nécessitant une modification du PLU pour pouvoir être aménagés).

➤ justification du potentiel d'urbanisation

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 dont 7 ha devraient être consacrés à des équipements : projet de gendarmerie, cimetière) 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 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 par une recherche de cohérence d'ensemble du projet.

Des premières réflexions sur l'aménagement des zones AUB menées par la collectivité permettent d'affirmer cette cohérence. Elles sont présentées dans la carte ci-après et révèlent la nécessité de ne pas dissocier les zones à urbaniser du projet de voie tant les deux sont liés.

En outre, il est essentiel de prendre en compte les contraintes importantes sur ces secteurs : les lignes électriques haute tension qui traversent pratiquement toutes les zones diminuent en effet le potentiel d'environ 20 ha. Lors de l'élaboration des projets opérationnels, les problématiques environnementales et paysagères réduiront également le potentiel global.

➤ 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.**

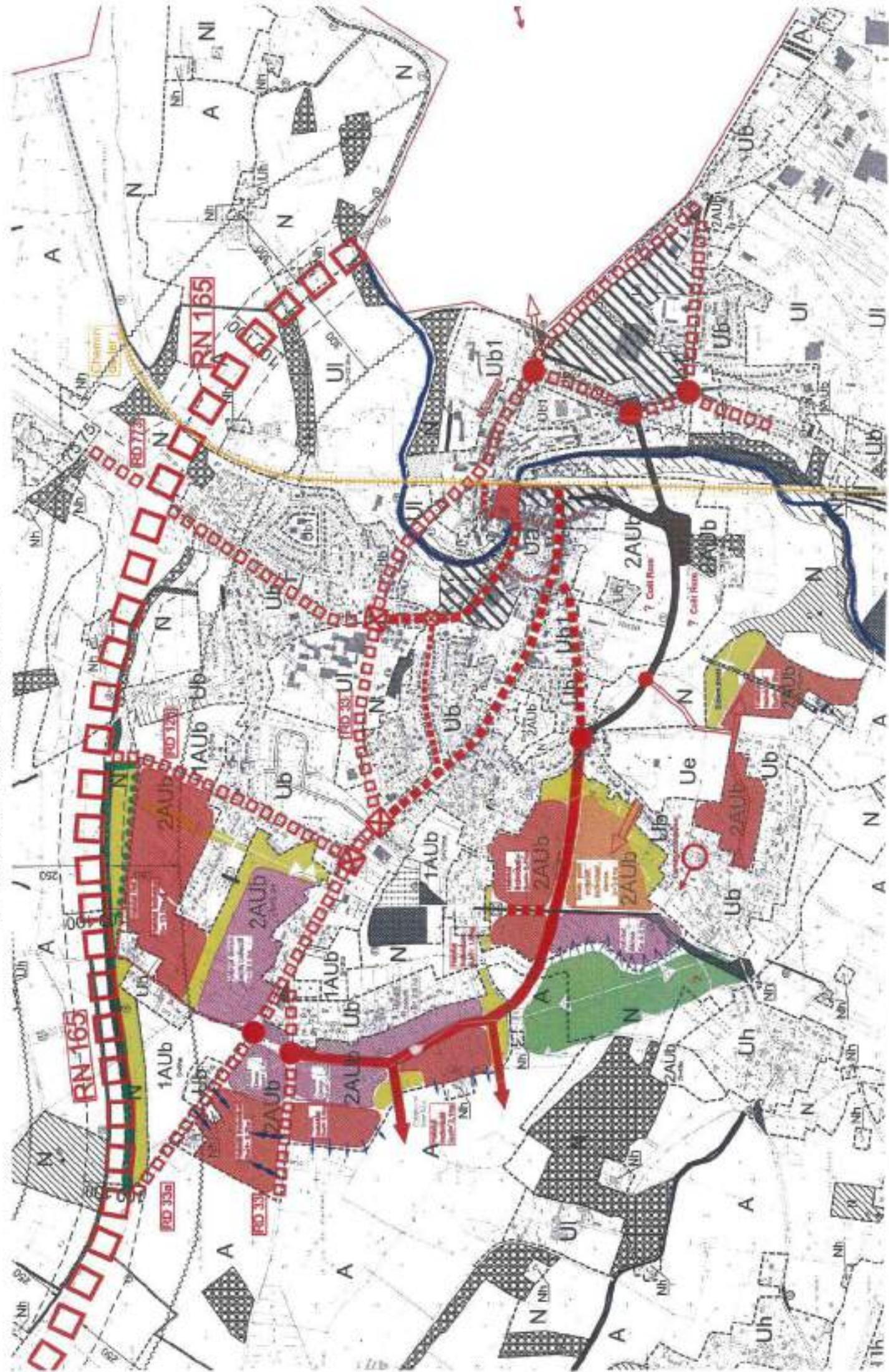
Les **secteurs ouverts sont maîtrisés en grande partie par la collectivité** ce qui permet de gérer leur devenir. Ces secteurs de type 1AU couvrent 27 ha dont environ 7ha sont consacrés à des équipements (cimetière et projet de gendarmerie). Ils ont été préférentiellement définis dans des secteurs enclavés de manière à assurer la reprise de ces terrains à l'exception d'un secteur lié à un projet d'équipement. Ils font tous l'objet d'orientations d'aménagement permettant notamment une meilleure gestion des déplacements. Ainsi la commune s'assure une maîtrise permettant de répondre à ses besoins à court terme.

Les secteurs ayant vocation à être aménagés à plus ou moins long terme (secteurs 2 AU), traduisent une volonté forte de maîtriser le développement urbain en recherchant un développement cohérent autour des agglomérations et non une urbanisation linéaire.

L'ensemble de ces 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.

Réflexion d'aménagement des zones AU



2. Un développement concentré uniquement autour des zones agglomérées

Les choix en la matière s'appuient 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.

L'essentiel des secteurs de développement est positionné en continuité de la ville. Cela permet une meilleure cohérence urbaine notamment pour une meilleure gestion des déplacements :

- Création de zones d'urbanisation d'ensemble de manière à assurer un aménagement des nombreux terrains enclavés à l'arrière de linéaires bâtis dans la ville de manière à éviter la création de friches.
- Intégration de plusieurs secteurs d'habitat diffus développés essentiellement en linéaire de voies rurales afin de recomposer le tissu urbain en les intégrant dans la zone urbaine constituée : intégration de secteurs de hameaux à l'Ouest et au Sud-Est (« La Close »)
- Propositions d'extensions axées sur un projet structurant de déplacement, à savoir la réalisation d'un axe Est/Ouest au Sud de la ville lié à la fermeture du passage à niveau, cette voie ayant vocation à être prolongée à plus long terme jusqu'à la route de Vannes afin de créer une voie irrigant l'ensemble des quartiers traversés. C'est pourquoi dans le cadre d'une vision durable du développement, il est proposé des zones à urbaniser en lien avec ce projet structurant de manière à garantir une cohérence urbaine à très long terme.

Des extensions sont également proposées sur les deux pôles secondaires dans les enclaves existantes ou en continuité directe des zones urbanisées. Le potentiel est d'environ 10 ha pour chaque bourg. Ils visent à permettre un développement raisonné de ces deux bourgs qui comptent un certain nombre d'équipements dont des écoles. Ces bourgs s'étant essentiellement développés en linéaire des axes existants, il est proposé des extensions visant à urbaniser les espaces intermédiaires pour un développement plus concentrique.

3. La maîtrise du développement des villages

Le développement des villages constructibles est strictement limité, à savoir qu'il n'est proposé aucune extension de ces villages : l'objectif retenu est de finaliser l'urbanisation de ces villages sans extension de la zone constructible. Seules quelques évolutions mineures sont proposées par rapport à la situation du POS : prise en compte de l'agriculture, cohérence du découpage, ... En outre les zones U n'ont pas été étendues jusqu'en fond de parcelle de manière à éviter un développement en « deuxième rideau ».

❖ **Le développement des zones d'activités**

Le PLU révisé propose l'extension du secteur de l'Abbaye pour un potentiel d'environ 110 ha. Ces surfaces sont relativement importantes mais s'inscrivent à l'échelle intercommunale dans le cadre du périmètre du SCOT. Pontchâteau, de par sa position stratégique et son statut de ville centre, constitue le pôle économique principal et l'unique pôle industriel de cette intercommunalité. Le PLU révisé propose d'affirmer cette vocation dans le respect des objectifs intercommunaux.

Le secteur de Beaulieu fait l'objet d'une réflexion à plus long terme. En effet, le site de Beaulieu accueille déjà des entreprises et il apparaît important d'anticiper sur le devenir de ce secteur. Sa situation lui confère un certain nombre d'atouts en matière économique. Si le secteur de l'Abbaye permet de répondre aux besoins à moyen terme, il est important de projeter la réflexion économique à une échéance plus longue. C'est pourquoi le secteur de Beaulieu conserve sa vocation agricole à moyen terme mais fait l'objet d'une prescription particulière visant à limiter les installations d'exploitation sur cet ensemble d'environ 30 ha. Cela permet de laisser le temps de la réflexion en évitant la création de situations qui poseraient problème à l'avenir, à savoir l'installation de bâtiments d'exploitation sur des zones où il est envisagé un projet de zones d'activités.

Ce projet est également lié à l'aménagement d'un échangeur ce qui suppose de se laisser le temps de la réflexion. Le PLU répond donc à un double objectif :

- Affirmer la vocation agricole, réelle, à moyen terme de ce secteur
- Ménager les potentialités dans le cadre d'une vision durable du développement économique.

Le PLU révisé intègre donc clairement une volonté de **maîtriser le développement de l'urbanisation au niveau intercommunal** en évitant la dispersion des zones d'activités sur l'ensemble du territoire intercommunal et en particulier les zones à vocation industrielle. Cela s'inscrit dans le cadre d'une politique économique à l'échelle du SCOT. Ainsi Pontchâteau est la seule commune à disposer des infrastructures nécessaires et à avoir engagé un développement de zones industrielles. Les orientations visent à affirmer le pôle industriel pontchâtelain, les autres zones ayant plus vocation à accueillir des activités dites de proximité.

Cela répond en outre à la volonté de rationaliser les déplacements, le secteur proposé bénéficiant d'ores et déjà d'une très bonne desserte (RN 165, RD 965, échangeurs). En concentrant le développement sur Pontchâteau, cela **limite les besoins en infrastructure et la consommation d'espaces dans le respect des principes de la loi SRU**.

En outre, le PLU ne propose qu'un secteur de 9 ha ouvert à l'urbanisation. La totalité des autres secteurs n'ayant vocation à être urbanisés que progressivement et rationnellement puisque inscrit dans le cadre d'opérations d'ensembles. Le PLU révisé affiche là encore la volonté de maîtriser ce développement.

b) L'intégration des principes de renouvellement urbain

Le projet de PLU affiche une volonté forte de « renouvellement de la ville sur elle-même » en proposant trois secteurs de renouvellement urbain s'inscrivant dans le cadre des principes de la loi SRU.

L'article 123-2 précise que « Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés »

Trois secteurs de la ville sont inscrits au titre du L. 123 – 2, ils **couvrent une surface globale de 16 ha :**

Le secteur de la gare : ce secteur est constitué de friches SNCF et d'un secteur du centre ancien en voie de désaffectation au contact immédiat de la place de la mairie. Il est concerné par le projet de pénétrante Sud entre la voie de contournement Sud et le centre. La fermeture du passage à niveau fera de cette voie le principale accès au centre, l'évolution de ce secteur présente donc un enjeu majeur. Il s'agit d'envisager un réaménagement global que ce soit en terme de déplacements mais aussi en matière de formes urbaines : constructions, stationnement, fonctions, ...

Le secteur de la Cadivais : ce secteur comprend notamment le centre commercial « Leclerc », le vélodrome et différents terrains dont des friches. Un projet de création de nouvelle zone commerciale au Nord de ce secteur sur le territoire de la commune de Saint Anne sur Brivet se concrétiserait à terme par un déplacement du centre commercial. Ce secteur a donc été identifié comme secteur de renouvellement urbain de manière à pouvoir mener un projet d'ensemble dès lors que le supermarché se sera déplacé.

Le secteur centre-ville : il est constitué de la zone commerciale Intermarché et d'un ensemble de terrains proches constitués notamment de hangar, de terrains en friche, ... ce secteur devrait connaître une évolution importante liée à la création envisagée d'une nouvelle zone commerciale et à la restructuration des accès au centre. Afin de maîtriser l'évolution de ce secteur et permettre une requalification de ces espaces stratégiques car en centre-ville, il est identifié en tant que secteur de renouvellement urbain afin de mener à bien un projet de restructuration complète de ce secteur constitutif du centre ville. Il s'appuiera notamment sur le projet de salle culturelle implantée sur les bords du Brivet.

Ces secteurs font l'objet de prescriptions particulières dans le PLU qui visent à maîtriser la constructibilité sur ces secteurs concernés. Elles sont valables durant 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

Ces secteurs engagent la collectivité dans une véritable démarche de projet dans le respect des principes de la loi SRU. Le délai défini permet de se donner le temps de la réflexion pour la définition d'un projet urbain cohérent.

Ce PLU présente donc un projet défini au regard d'objectifs s'inscrivant sur différentes échelles de temps afin de garantir la cohérence du développement sur le long terme, intégrant notamment les notions de développement durable introduits par la loi SRU. **La volonté de maîtrise du développement se caractérise au travers de deux objectifs centraux du PLU : la production limitée à environ 100 logements par an et un objectif de densification sur les futures zones d'urbanisation ou par le renouvellement urbain.**

c) La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Afin d'assurer la préservation de l'espace agricole, un repérage exhaustif du bâti agricole a été réalisé de manière à inscrire les sièges et bâtiments d'exploitation en zone agricole et à en extraire tous les bâtiments de tiers. Différentes mesures ont été prises afin de garantir leur intégrité :

- Plusieurs terrains constructibles ont été retirés des zones classées « U » lorsqu'ils étaient situés dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage. Seul une exception a été faite sur le secteur de la Morcaie où l'exploitation va s'arrêter prochainement sans reprise à venir.
- De nombreux bâtiments qui n'ont plus de vocation agricole ont été repérés non loin des exploitations. Cet état de fait doit être intégré dans le PLU afin d'éviter au maximum un développement de ce frein puissant au développement agricole. C'est pourquoi, les changements d'affectation vers le logement ne sont autorisés que s'ils ne nuisent pas à l'activité agricole de manière à ne pas favoriser un mitage sournois de l'espace agricole.

La révision du PLU prend en compte la préservation des espaces agricoles au travers de différents principes :

- La vocation agricole des secteurs situés au Nord de la RN 165 est préservée en ne proposant pas le développement de zones d'habitat et en limitant strictement le développement des villages. Une zone d'urbanisation future a été supprimée dans ce cadre au Sud-Est de la ville afin de préserver l'espace agricole. Par ailleurs, si des réflexions portent sur l'aménagement de la zone de Beaulieu, sa vocation agricole à l'horizon 2015 reste clairement affichée.
- La partie Sud de la commune affiche aussi une vocation agricole mais une grande partie des terrains sont repérés en tant que zones naturelles d'intérêt ou encore zone inondable qui leur vaut un classement en « N ». Cela ne remet pas en cause leur potentiel agricole. Les secteurs abritant les sièges d'exploitation étant maintenus en zone agricole de manière à pouvoir permettre l'implantation de nouveaux bâtiments.

Par ailleurs, s'il est vrai que la commune concentre une surface importante de zones d'activités réduisant les zones agricoles, il est indispensable de traiter ce point à l'échelle intercommunale : les principes retenus visent à renforcer le pôle économique (industrielle) de Pontchâteau (comme le projet de DTA le préconise) et de privilégier le développement de petite zone artisanale sur les autres communes.

Ce choix permet d'éviter une multiplication des zones de type industriel sur l'ensemble du territoire intercommunal limitant de fait les besoins en infrastructure et donc la consommation d'espaces.

La prise en compte du L. 121-1 dans le PLU doit donc intégrer la vision intercommunale de l'économie. **En effet les choix retenus dans le PLU au regard des objectifs communautaires permettent une maîtrise de l'utilisation de l'espace agricole à l'échelle intercommunale.**

d) La protection des espaces naturels et des paysages

Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides et les abords des cours d'eau sont classées en zones naturelles protégées dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise.

La révision du PLU intègre clairement cette notion en proposant le classement en zones humides de surfaces importantes localisées au Sud de la commune et correspondant aux abords du Brivet et aux terrains situés sur le marais de Brière. C'est le cas notamment des secteurs répertoriés dans la liste RAMSAR relatives aux zones humides qui sont classés en grande partie en zone « Npa » à l'exception de la pointe Nord où est implantée la station d'épuration sur des terrains en grande partie remblayés.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) identifiées dans le cadre de la récente mise à jour de ces inventaires, font l'objet d'un classement en zone naturelle du PLU révisé. Il en est de même pour la Zone importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ces zones étaient déjà classées en zone naturelle dans le POS de 1994. Elles ont été reconduites avec quelques légères adaptations pour prendre en compte la réalité du terrain.

Les principales vallées sillonnant la commune ainsi que les abords du canal font également l'objet d'un classement en zone naturelle permettant de préserver ces espaces écologiques et paysagers majeurs. La protection des cours d'eau a été renforcée notamment en classant en zone naturelle des émissaires qui n'étaient pas jusqu'à alors protégés, c'est le cas notamment du ruisseau du Pas de l'Aulne. La protection porte au minimum sur une bande de 35m de part et d'autre du cours d'eau ou s'élargit en fonction du contexte local.

Le secteur du Brivet a fait l'objet d'un emplacement réservé afin de permettre l'aménagement d'un sentier piéton mais aussi l'aménagement des abords de façon à assurer la protection de ce milieu tout en assurant la mise en valeur paysagère.

La délimitation de ces espaces naturels a été affinée par rapport à celle du POS de 1994 afin de correspondre au mieux à la réalité des zones sensibles d'un point de vue écologique et paysager.

Sur un plan paysager, le PLU révisé assure la protection de différents éléments paysagers :

- **Les Espaces naturels et paysages à préserver définis par le projet de DTA ont été maintenus en zone naturels de façon à en garantir la préservation.**
- Dans le souci d'assurer une protection adaptée des boisements existants, une mise à jour des boisements été réalisée sur la commune. Les boisements présentant un intérêt majeur ont été classés comme espaces boisés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.
- Les haies présentant un intérêt paysager voire écologique ont fait l'objet d'un repérage et sont protégées au titre du L.123-1-7 du Code de l'urbanisme.
- Les orientations d'aménagement prennent en compte les éléments de paysage en demandant leur préservation ou leur renforcement dans les opérations d'aménagement : exemple de la zone du Cormier.

Le PLU révisé affiche une ambition forte en matière de protection des espaces naturels. Les surfaces de zones naturelles ont été considérablement augmentées de manière à garantir leur préservation. **Elles représentent un quart du territoire avec près de 1400 ha classés en zone N et Npa**

e) *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale*

Le PLU révisé affiche la volonté de développer une offre variée en logements et en typologie urbaine pour introduire une plus grande mixité sociale et s'engager dans une diversification des fonctions urbaines

Le PLU révisé offre la possibilité d'une plus grande diversification au travers de différents moyens :

- La possibilité de développer dans les zones d'habitat des activités compatibles avec sa fonction principale telle que des équipements, des commerces, services ou activités non nuisantes.
- La mise en place de trois types de secteurs urbains à vocation d'habitat : Ua, Ub et Uh. Dans ces secteurs les règles d'emprise au sol et de hauteur varie afin de marquer :
 - la forte densité du centre-ville et y permettre la réalisation de logements collectifs à l'échelle de l'architecture traditionnelle de l'agglomération (secteur Ua),
 - la composition urbaine plus aérée des secteurs péricentraux permettant l'accueil d'ensembles collectifs (secteurs Ub) aspect renforcé en secteur Ub1 où la hauteur maximale permet la réalisation d'un niveau supplémentaire de logements,
 - la vocation typiquement pavillonnaire des bourgs et autres villages constructibles (secteurs Uh) : les bourgs secondaires et le village de la Glénais ont été maintenus en zone Uh pour prendre en compte leur spécificité, à savoir une architecture globalement maintenu à R+1.
- La possibilité de réhabiliter des bâtiments traditionnels de bonne qualité architecturale en y autorisant la création de nouveaux logements afin de proposer une plus grande diversité d'habitat dans la zone rurale tout en assurant le maintien de l'activité agricole.
- La suppression des surfaces minimales constructibles en secteur Uh pour permettre une plus grande diversité des terrains à bâtir en zone rurale.

Cette mixité est également favorisée par un développement urbain qui se fera essentiellement au travers des opérations d'aménagement d'ensemble qui sont plus favorables au développement de cette mixité.

A ce titre, la collectivité, en menant une politique d'acquisitions foncières forte maîtrise mieux l'évolution du marché ce qui permet de gérer plus facilement le développement communal et la prise en compte de la mixité sociale au travers notamment d'opérations d'initiatives publiques.

En outre, le PLU révisé, en proposant trois secteurs de renouvellement urbain, favorise le développement d'une plus grande mixité dans les zones concernées de la ville.

La diversité des fonctions urbaines se traduit également par l'institution des secteurs réservés aux équipements publics ou d'intérêt collectif au cœur des agglomérations (secteurs UI).

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) affiche différents principes en matière de diversité et de mixité sociale :

- ⇒ 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%. Ce ratio est appliqué dans les opérations d'ensemble d'aménagement
- ⇒ Environ 20% du parc créé dans les futures zones d'extension sera constitué par le logement social.

Il est également prévu la création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage.

f) La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU révisé permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants de Blain en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des prévisions démographiques exposées dans le diagnostic, un objectif d'évolution de population a été défini : 11 000 habitants vers 2015, soit une hausse de la population de 2 000 habitants en une dizaine d'années.

Cet objectif s'inscrit en adéquation avec une politique de développement des équipements publics et commerciaux que ce soit sur le territoire communal ou sur des terrains limitrophes.

Ce développement se fera de manière progressive de manière à assimiler les afflux de population dans le temps

Besoins en logement :

Ce rythme de croissance implique la réalisation d'environ 100 logements par an en moyenne, soit un rythme de construction neuve dans la continuité du rythme actuel soit une production d'environ 1200 logements pour les 10 ans à venir.

En prenant pour base une moyenne de 15 logements à l'hectare pour la construction individuelle et 25 logements à l'hectare pour du logement intermédiaire, les besoins en terrains constructibles **sont de l'ordre de 85 ha à l'horizon 2015.**

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat (secteurs 1AUB et 2AUB) prévues dans le règlement représente une superficie d'environ 195 hectares, dont environ 170 ha sont des secteurs d'urbanisation à plus long terme. Une partie des secteurs 1AUB étaient déjà classés en zone NA, voire en zone U dans le POS de 1994. Ce choix répond à une définition du projet sur le très long terme, à savoir à un horizon 2020/2030. Il est lié à la volonté d'afficher une cohérence de développement au regard des projets d'axes structurants et de la définition d'une véritable zone agglomérée à long terme.

Cela permet d'inscrire le PLU révisé dans une véritable démarche de développement durable axé notamment sur la maîtrise des déplacements, thématique qui ne saurait être envisagé sur un horizon aussi court que les 10 ans à venir.

Besoins en activités économiques :

La commune compte plusieurs zones d'activités sur son territoire.

La zone du Landas à l'entrée Est de l'agglomération est maintenue dans ses limites sans extension, de manière à limiter les nuisances liées à la proximité de la ville.

La zone intercommunale de l'Abbaye est implantée à proximité de l'échangeur avec la RN et bénéficie donc d'une très bonne desserte. Cette zone constitue le pôle majeur de développement à l'échelle des communes inscrites dans le périmètre du SCOT. Son développement porte sur 109 ha de façon à répondre aux besoins de développement économique et notamment industriel à l'échelle du Nord-Ouest du département. Dans un premier temps, seulement 9 ha sont ouverts à l'urbanisation pour permettre le lancement d'une zone artisanale comprenant environ 17 lots dans une première tranche. Elle vise à répondre à une demande importante pour des activités « de proximité ». La totalité des autres surfaces sont inscrites en 2 AUE pour un développement à moyen et long terme destiné notamment à des activités de type industrielle. L'aménagement de ces terrains se fera par le biais d'opérations d'ensemble ce qui permet une utilisation plus rationnelle de cet espace en intégrant les contraintes environnementales.

Un second secteur de développement a fait l'objet d'une réflexion sur le long terme tel que présenté dans le PADD. Il s'inscrit en extension de la zone de Beaulieu pour un potentiel de 30

ha. L'urbanisation est envisagée à long terme et probablement au-delà de 2015. C'est pourquoi, sa vocation agricole à moyen terme est préservée mais il apparaissait important de ménager le devenir de ce secteur afin de ne pas compromettre à terme son aménagement. Cela permet notamment d'éviter le risque d'implantation de bâtiments agricoles qui pourraient être remis en cause à l'avenir. Il s'agit ici **d'appliquer clairement une vision durable du développement urbain**, le raisonnement unique à court et moyen terme pouvant finalement nuire à l'activité agricole.

Sur un plan commercial, d'importantes évolutions sont apportées dans le PLU révisé puisque deux secteurs commerciaux majeurs sont inscrits en zone de renouvellement urbain. Il s'agit ici d'intégrer le projet intercommunal de nouvelle zone commerciale sur la commune de Saint Anne Sur Brivet mais au contact immédiat de la ville. Le PLU anticipe donc cette évolution afin de s'assurer d'une évolution maîtrisée des secteurs commerciaux actuels.

Besoins en équipements publics :

L'accueil d'une nouvelle population ne saurait se concevoir sans prévoir les besoins en équipements suffisant. La commune de Pontchâteau bénéficie d'un certain avantage puisqu'elle dispose d'ores et déjà d'un ensemble d'équipements publics relativement important. Il s'agit néanmoins de permettre leur évolution et d'anticiper les nouveaux besoins. La vocation de pôles d'équipements publics ou d'intérêt collectif est affirmée par le classement en secteur UI de plusieurs secteurs de la ville :

- Le pôle collège avec une possibilité d'extension à l'Ouest,
- le pôle lycée – collège – équipements sportifs au nord de la ville,
- le pôle sportif de Pontchâteau au Sud-Est pour lequel il est proposé un potentiel d'extension important de manière à gérer les besoins sur le long terme.
- Le secteur cœur de ville où va notamment être implantée la salle culturelle : ce secteur est amené à évoluer notamment avec le déplacement de la piscine sur un terrain situé sur la commune de Sainte Anne sur Brivet mais au Sud de la RN 165 au contact immédiat du bourg.
- Le secteur de Coët Roz qui comprend déjà un équipement mais est surtout le site où se déroule les championnats de vélocross. Il n'est pas prévu à court terme l'implantation de nouveaux équipements mais les événements sportifs majeurs qui s'y déroulent supposent de permettre le développement d'infrastructure. De plus sa situation à l'écart de la ville permet d'envisager l'implantation d'équipement qui pourrait amener des nuisances.
- Les équipements sportifs des deux bourgs secondaires.
- Le pôle de santé de Bodio.

Les zones UI couvrent une surface d'environ 121 ha permettant de gérer les besoins à long terme.

Par ailleurs, le PLU révisé intègre de nouveaux équipements au travers notamment des zones 1 AUb :

- ⇒ L'extension du cimetière (ER n°15)
- ⇒ La réflexion sur l'implantation d'une gendarmerie sur le secteur 1 AUb de la Chasselandière

g) La sauvegarde du patrimoine

Le souci de sauvegarde du patrimoine bâti est particulièrement présent dans le projet de PLU de Pontchâteau et a conduit à la mise en place des mesures suivantes :

- Classement en secteur Nh des bâtiments traditionnels de belle qualité pouvant faire l'objet de changement de destination sous réserve de se situer à plus de 100 m d'une exploitation agricole en activité,
- Institution du permis de démolir dans le secteur Ua, secteur du centre-ville dont la qualité architecturale et urbaine doit être préservée.
- Mise en place de prescriptions particulières sur les bâtiments situés dans la vallée du Brivet

Le PLU révisé assure également la protection du patrimoine archéologique recensé en le signalant sur le plan de zonage. Certains sites ont été classés en zone naturelle de manière à en assurer la protection.

Par ailleurs, le menhir du fuseau de la Madeleine fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Le PLU a inscrit la parcelle en zone naturelle. Un emplacement réservé a été proposé à proximité de manière à permettre le stationnement des véhicules pour supprimer le stationnement sauvage qui se pratique actuellement.

h) La prévention des risques et nuisances

Le risque inondation

Les services de l'État, à travers le porter à connaissance du préfet, ont relevé un risque particulier d'inondation sur la commune liée au Brivet. Une étude menée par la DDAFF indique que le risque est relativement limité sur la commune et il n'a pas été proposé de relevés fins des zones. Les services communaux ont complété ce relevé en identifiant les secteurs soumis à ce risque en prenant la crue de 1995 comme référence du niveau des plus hautes eaux connus. Ils sont repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage du PLU.

Ces secteurs sont très majoritairement classés en zone naturelle. Les possibilités de construction des zones constructibles existantes ont été encadrées notamment en imposant une côte minimale pour les extensions et nouvelles constructions afin de les mettre hors d'eau. Ainsi, le niveau des plus hautes eaux connus s'établit à 3,00m NGF auquel a été ajoutée une marge de 20 cm de sécurité pour l'établissement des niveaux d'implantation des seuils des constructions, soit un niveau de seuil minimale à 3,20 m NGF.

Des règles sont également indiquées concernant les clôtures de manière à permettre un bon écoulement des eaux.

Des secteurs UI ont également été maintenus dans les zones soumises à ce risque. Les enjeux sont moindres dans ce cas puisqu'il s'agit de secteurs destinés exclusivement aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Le projet de salle culturelle a d'ailleurs intégré la prise en compte de ce risque

La gestion de ce risque sera notamment favorisée par un développement presque exclusivement sous forme d'opérations d'ensemble qui permettront une bonne prise en compte des eaux pluviales et donc des effets plus limités sur les débits.

La prise en compte de l'ancienne déchetterie

L'ancienne décharge située sur Saint Roch a fait l'objet d'une protection particulière de manière à éviter tout usage incompatible avec l'utilisation passée. Elle est classée en zone N de manière à empêcher toute construction.

3. L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] »

Le PLU révisé de Pontchâteau répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme notamment en intégrant les projets d'axes structurants de l'agglomération ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune n'est pas concernée par un schéma de cohérence territoriale, ni par un schéma de secteur, ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par une charte du parc naturel régional, ni par un plan de déplacements urbains et ni par un programme local de l'habitat.

B. La prise en compte de l'article L. 122-2

L'article L. 122-2 du code de l'urbanisme, introduit par la loi du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, pose un principe d'urbanisation limitée applicable aux communes qui sont « **situées à moins de 15 km de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de 15 km du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un SCOT applicable. Le PLU ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 01 juillet 2002 ou une zone naturelle.** »

Ce même article prévoit cependant deux exceptions à la règle : la première qui permet de **réaliser une extension de l'urbanisation, sous réserve de l'accord préalable du préfet après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture** ; la seconde qui permet, dès lors qu'un périmètre de SCOT a été arrêté, de déroger à cette règle avec l'accord de l'établissement public compétent.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont présentés à l'établissement compétent afin qu'il donne ou non son accord sur l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs. Le périmètre de SCOT a été arrêté le 23 mai 2005. Il regroupe les communautés de communes du canton de Saint Gildas des Bois et « Entre Brivet et Brière ».

Par délibération en date du 25 novembre 2005, le comité syndical du syndicat mixte du SCOT du Pays de Pontchâteau, structure compétente en la matière, qui a émis un **avis favorable concernant les demandes d'ouvertures à l'urbanisation**. La délibération est jointe au dossier de PLU.

C. Le respect des réglementations particulières

Le PLU révisé se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

1. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU révisé de Pontchâteau se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« 1 - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

- 1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;
- 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;
- 4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;

- 5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.
- II - La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
- 1° De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
 - 2° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;
 - 3° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
 - 4° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines également exercées. »

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne, les abords des cours d'eau sont protégés par un classement en zone N. Cette protection a été renforcée dans le cadre du PLU révisé en inscrivant en zone N des secteurs qui n'étaient pas protégés dans le POS de 1994, à savoir deux émissaires situés sur la partie Sud-Est du territoire.

Des zones humides ont également été identifiées au travers de la convention RAMSAR. Ces secteurs ont été identifiés en zone Npa. Ces secteurs couvrent une large partie du territoire Sud de la commune. Seule le secteur de la station d'épuration en est extrait car il s'agit d'un secteur aménagé qui n'a plus un statut de zone humide.

La gestion de l'eau est également traitée au travers d'actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable. Une étude de zonage d'assainissement a été entreprise sur l'ensemble de la commune de façon à intégrer les orientations du PLU révisé à savoir l'intégration dans le zonage d'assainissement collectif de la totalité des zones AU proposées. A ce titre, il est envisagé la refonte complète du système d'assainissement en intégrant la zone d'activités de l'Abbaye et le bourg de Saint Roch. Sur ce dernier les zones à urbaniser sont maintenues fermées dans l'attente de la mise en place d'un réseau collectif. (cf. Pièce n°5-a "Annexes sanitaires")

2. La loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a été codifiée dans le Code de l'environnement aux articles L. 571-1 et suivants. Le PLU révisé de Pontchâteau se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 571-10 :

« Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les [plans locaux d'urbanisme] des communes concernées. »

La RN 165 et la RD 773 font l'objet d'un arrêté de classement au titre des nuisances sonores définissant des secteurs affectés par le bruit. Ces secteurs sont indiqués sur le plan du règlement. Les dispositions d'isolement acoustique des constructions exposées dans l'arrêté préfectoral s'appliquent donc de part et d'autre de ces axes. Cet arrêté figure en annexe dans le dossier du PLU.

Plusieurs secteurs d'urbanisation sont concernés par ces zones de nuisances sonores (ex : zone 1 AUB de la Loubrais et 2 AUB de l'Orbiais). Il conviendra donc de prendre toutes les dispositions nécessaires relatives à la réduction des nuisances. La réalité de terrain et le PLU y apporte d'ores et déjà des éléments de réponse :

- Certains secteurs le long de la RN sont situés en surplomb par rapport à la RN 165 ce qui confère un effet d'écran
- Le PLU propose des espaces boisés classés à créer le long de la RN 165 de façon à créer un écran végétal visant à limiter ces nuisances
- Les orientations d'aménagement («zone 1 AUB du Cormier) prévoit une bande de 20m plantée en limite Nord afin de réduire autant que possible la proximité des logements par rapport à la RN 165 et renforcer l'effet tampon.

Par ailleurs, il appartiendra dans les phases opérationnelles de définir les différentes mesures nécessaires à la réduction de ces nuisances lorsqu'elles existent au regard de la situation du secteur concerné.

3. La loi Paysage du 8 janvier 1993

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le Code de l'Urbanisme, notamment dans les articles R. 123-2, R. 123-3, L. 123-1, L. 130-1 et L. 442-2.

Le projet de PLU intègre les sites archéologiques identifiés par la DRAC en les faisant figurer sur les documents graphiques du PLU. Certains sont classés en zone naturelle de manière à en assurer la protection.

Les sites naturels sensibles identifiés dans le cadre de la mise à jour des inventaires ZNIEFF font l'objet d'un classement en zone naturelle. Il garantit notamment le maintien des paysages de marais sur une large partie Sud du territoire.

Par ailleurs, des dispositions sont prises pour la préservation des éléments de paysages à préserver notamment par une protection de certaines haies et alignement d'arbres au titre du L. 123-1-7. Le PLU révisé intègre également des espaces boisés classés afin d'en assurer la protection.

4. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) a été codifiée dans le Code de l'urbanisme notamment à l'article L. 111-1-4. Le PLU révisé de Pontchâteau se doit de respecter ces dispositions :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. [...] »

À Pontchâteau, cette règle concerne la RN 165 et la RD 773, voies classées à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés, la marge de recul à respecter à partir de l'axe de ces voies est de 100m pour la RN 165 et de 75 m pour la RD 773.

Prise en compte :

Les marges de recul figurent sur le plan de zonage.

- Le secteur de l'Abbaye voit sa marge de recul maintenue à 50 m car cet espace a fait l'objet d'un projet urbain permettant de déroger à la loi au regard des différents critères : nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages. Ce projet a été présenté dans le cadre de l'ouverture de la zone par modification du POS en 1996. Cette zone est désormais urbanisée. La marge de recul y est maintenue
- La création d'un secteur UI aux abords de la RN 165 est proposé toutefois les constructions prennent en compte les dispositions de cette loi en respectant une marge de recul de 100m par rapport à l'axe.
- Les secteurs d'activités proposés sur les abords de la RN 165 mais ils sont fermés à l'urbanisation. Leur ouverture ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU. La règle de recul de 100 m par rapport à la RN 165 est donc maintenue à 100 m. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, il sera nécessaire de proposer un projet urbain si la collectivité souhaite déroger à la règle des « 100 m ». Compte tenu de sa localisation en front de voie, il apparaît d'ores et déjà essentiel de veiller à ce que le traitement futur de cette zone prennent en compte les enjeux paysagers de ce secteur afin d'assurer la meilleure intégration possible de cette zone. Une attention particulière devra donc être portée sur ce point lors de l'urbanisation de ces zones.

II. Objectifs de la révision et projet de développement

A. Les motivations de la révision du POS et de l'élaboration du PLU

Par délibération du conseil municipal en date du 25 février 2002, la commune a décidé la révision de son POS et l'élaboration du PLU sur l'ensemble du territoire.

Le POS approuvé ne répond plus aux exigences actuelles. Cette révision doit permettre à la commune d'adapter le document afin d'en faire un outil de développement durable de la commune au travers du PADD.

L'objectif central de la révision est de confirmer la commune de Pontchâteau en tant que pôle structurant au Nord-Ouest du département et notamment dans le cadre intercommunal formé par le périmètre de SCOT qui rassemble les communautés de communes de Saint Gildas des Bois et « Entre Brivet et Brière ». Cela se concrétise au travers de différents objectifs dans la révision :

- Un développement des zones d'habitat de manière à conforter ce pôle démographique en intégrant l'évolution de la conjoncture actuelle
- La prise en compte des politiques intercommunales de développement économique
- Une concentration de l'habitat autour des zones agglomérées existantes
- La prise en compte des projets structurants et notamment les projets routiers
- La limitation du mitage dans la zone rurale
- La protection des secteurs naturels sensibles
- La détermination de secteurs destinés à prévenir les besoins en équipements publics collectifs (complexes culturels...) communaux et intercommunaux.

B. Le projet de développement de Pontchâteau

Au regard de ces motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposés plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des axes suivants.

a) Poursuivre le développement démographique et urbain

La commune a connu au cours des dernières années un important développement démographique. La commune souhaite conforter son statut de pôle urbain central dans le Nord-Est du département. Cela implique non seulement un poids démographique important mais aussi une offre complète et adaptée en équipements et services.

Pour répondre à ce choix, la collectivité s'est fixé un objectif démographique d'environ 11 000 habitants à l'horizon 2015.

Cela se traduit par deux objectifs prioritaires dans le PLU : la production d'environ 100 logements par an et la densification de l'habitat.

Cela permet également à la collectivité d'adapter son offre en équipements progressivement même si sur ce point la commune présente une certaine avance. A ce titre, des zones sont également ouvertes aux équipements de manière à proposer une offre nouvelle intégrant les besoins communaux mais aussi intercommunaux, confirmant ainsi son statut de ville centre dans sa région et permettant une plus grande mixité des fonctions.

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.

Les principes d'extension visent à :

- Concentrer le développement sur l'agglomération et dans une moindre mesure sur les deux bourgs secondaires de Saint Roch et Saint Guillaume.
- Limiter l'étalement urbain en maîtrisant clairement le développement des villages.

b) Développer un pôle économique à l'échelle intercommunale

En lien avec sa vocation et de part sa localisation à proximité d'axes structurants, Pontchâteau s'affichent clairement comme un pôle économique majeur dans son intercommunalité. C'est pourquoi, le projet prévoit un développement de la zone intercommunale de l'Abbaye visant à accueillir notamment des activités industrielles. Ce projet permet de confirmer et développer un véritable pôle d'emplois au niveau intercommunal favorable au développement de toute cette région. Ce projet bénéficie en outre d'un atout lié à la proximité des axes structurants ce qui permet une gestion rationnel dans la politique de déplacement en évitant la création d'infrastructures lourdes qui auraient été rendues nécessaires par une dispersion des zone d'activités sur le territoire intercommunal.

Le développement économique passe également par le projet de création de zone commerciale sur le territoire de Saint Anne sur Brivet mais au contact immédiat de l'agglomération. Ce projet affirmera la vocation centrale de Pontchâteau mais entraîne également une réflexion sur la restructuration de l'actuel secteur commercial.

L'activité agricole marque fortement le paysage communal et doit faire face à la pression du développement urbain. Afin d'assurer le maintien de la vocation agricole de son territoire, le projet vise à proposer des secteurs agricoles protégés permettant le développement des exploitations et des secteurs d'enjeux agricoles.

c) Intégrer une vision durable du développement

Cette thématique est traitée au travers de différents thèmes :

La création d'un axe structurant Est/Ouest au Sud de la ville pour compenser la suppression du passage à niveau sur la principale voie d'accès au centre conduit à adopter une réflexion à plus long terme (horizon 2020/2030) du développement. Ainsi, le projet prévoit le classement de terrains en zones à urbaniser en lien avec ce projet de manière à apporter une véritable cohérence dans le développement de l'agglomération.

Afin de maîtriser l'évolution urbaine et en application de la loi SRU, il est proposé plusieurs secteurs de renouvellement urbain sur la ville qui vise notamment à afficher la volonté de renouveler la ville sur elle-même en traitant les friches et en réorganisant la ville. Cela permet de développer à la fois la mixité mais aussi permet de limiter l'étalement urbain par des opérations plus denses en centre ville.

Le projet intègre également une vision durable par la protection des espaces naturels. Ainsi tous les secteurs sensibles repérés sont protégés dans le projet afin de préserver les richesses des écosystèmes. Ces protections ont parfois été étendues à d'autres secteurs et notamment des bords de cours d'eau pour assurer une meilleure protection de cette ressource.

d) Mettre en valeur le patrimoine

La commune dispose d'un riche patrimoine naturel et bâti qu'il appartient de préserver pour maintenir la qualité du cadre de vie dans la commune.

Le projet vise à assurer la protection du patrimoine bâti, paysager, archéologique, naturel..

Les atouts touristiques de la commune doivent être mis en valeur afin de permettre le développement d'un tourisme vert respectueux de l'environnement. C'est pourquoi, le PLU développe les possibilités d'accueil afin de favoriser l'activités de tourisme vert.

III. Modifications des règles d'utilisation des sols

A. Les règles nouvelles introduites par la loi SRU

Le POS de 1994 distinguait deux types de zones :

- les zones urbaines (zones U)
- les zones naturelles (zones NA, NC et ND).

L'application de la loi SRU conduit à en distinguer quatre :

- les zones urbaines (zones U),
- les zones à urbaniser (zones AU),
- les zones agricoles (zones A),
- les zones naturelles et forestières (zones N).

Le contexte législatif nouveau ne se résume pas à un simple changement d'appellation (NA devenant AU, NC devenant A et ND se transformant en N). En effet, en zone agricole (zone A), **seules** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont désormais autorisées (Art. R. 123-7).

Il en résulte la création de **secteurs Nh** permettant d'extraire de la zone agricole tous les bâtiments n'ayant pas de vocation agricole ou étant amenée à la perdre à court terme, sur la base d'un repérage exhaustif réalisée par la commission agricole de la Municipalité. Il s'agit de permettre l'évolution de ces bâtiments : extension et changement de destination sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole) à l'image de ce qui était permis en zone NC dans le POS de 1994.

D'autre part, le contenu du règlement écrit est modifié. Pour chaque zone, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sol autorisées, celles s'inscrivant dans le cadre de la destination générale de la zone étant de fait autorisées. De plus, la définition d'une superficie minimale constructible (article 5) n'est plus autorisée que lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Le contenu des articles 3, 4 et 6 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU. L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.

B. Changements de règles par rapport au POS de 1994

1. Les changements de règles écrites dans toutes les zones

La révision du PLU de Pontchâteau a été l'occasion de revoir profondément la rédaction de règles dont l'application s'avérait problématique mais aussi de simplifier la rédaction de certaines. Il s'agit des articles suivants :

- **Superficie minimale des terrains constructibles** (article 5) : elle n'est plus définie précisément. Il est seulement demandé que la construction soit implantée sur un terrain d'une surface suffisante pour permettre de recevoir un système d'assainissement non collectif qui prennent en compte les différentes contraintes techniques et physiques.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** (article 7). La distinction de règles d'implantation entre les bâtiments implantés à moins de 20 m des voies publiques et ceux implantés à une distance supérieure induisait de grosses incohérences selon les situations particulières relevées ; cette notion de bande de 20 mètres est purement supprimée dans toutes les zones.
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** (article 8) : cette disposition posait des problèmes importants d'interprétation liés par exemple au condition d'ensoleillement des façades notamment en cas d'implantation sur des terrains de petite taille et en cas de division foncière intervenant après application de cette règle, la distance par rapport aux nouvelles limites séparatives pouvant être en incohérence avec l'article 7. Cette disposition est simplifiée en proposant une distance minimale entre bâtiments notamment pour des conditions de sécurité incendie.
- **Emprise au sol** (article 9). L'emprise au sol des constructions n'étaient pas définie dans le POS. Elle fait désormais l'objet d'une réglementation de manière à définir une utilisation plus précise des terrains d'assise.
- **Hauteur des constructions** (article 10). La hauteur des constructions est désormais définie non seulement par une hauteur absolue mais également en terme de niveaux autorisés par rapport au rez-de-chaussée. Il s'agit de contrôler plus facilement le nombre de logements construits dans les immeubles collectifs.
- **Réalisation d'aires de stationnement** (article 12) ; le nombre de places de stationnement à réaliser a été revu à la hausse pour les logements afin d'éviter le développement du stationnement sauvage sur voies publiques, notamment dans les quartiers récents.
- **Coefficient d'occupation des sols** (article 14) ; la référence au COS est maintenue mais modifiée. Son application est liée aux règles d'emprises au sol (article 9) et de hauteur (article 10).

2. Les changements en zone urbaine

Dans la zone urbaine, les modifications les plus notables entre le POS de 1994 et le PLU révisé concernent les points suivants :

- l'intégration de certains secteurs de la zone NA dans la zone urbaine,
- l'intégration de secteurs de la zone urbaine dans la zone AU,
- Une redéfinition du périmètre urbain de certains villages
- la mise en place de secteur de renouvellement urbain au titre du L. 122-2,
- l'extension des secteurs UI.

L'intégration de certains secteurs de la zone NA dans la zone urbaine

Depuis l'approbation du POS en 1994, des secteurs de la zone NA ou classé en Zone d'Aménagement Concerté ont été aménagés et accueillent des constructions. Ils sont désormais suffisamment équipés pour accueillir immédiatement de nouvelles constructions et la ZAC est maintenant achevée. Ils sont donc intégrés à la zone urbaine.

- ZAC de Criboeuf à l'Ouest du centre ville,
- Secteur NAF de l'Abbaye désormais urbanisé de part d'autre de la RN 165

Des adaptations légères ont également conduit à intégrer des espaces de surfaces limités pour prendre mieux en compte la réalité des découpages parcellaires.

L'intégration de secteurs de la zone urbaine dans la zone AU

A *contrario*, certains secteurs classés en zone urbaine dans le POS de 1994 sont intégrés dans la zone AU afin de favoriser un aménagement d'ensemble cohérent du secteur et d'éviter toute urbanisation préjudiciable à une utilisation économe de l'espace. Il s'agit notamment de fonds de parcelles de manière à les intégrer à des projets d'ensemble en évitant des développements en « second rideau des constructions » :

- Le secteur 1 AUb de Saint Guillaume a été étendu de manière à proposer une opération d'ensemble d'aménagement.
- Le secteur du Clos de Versailles a été en grande partie réintégré en zone 1 AUb (Ub au POS) car il s'agit d'un ensemble de terrains enclavés à l'arrière front bâti. Seule une opération d'ensemble permet une utilisation optimale et raisonnée de ces terrains.
- Les secteurs de la Close, rue de la Cadivais, Coët Rozic, Beauchêne, la Clais Rondeau, le Clos, Versailles sont classés en 2 AUb. Des fonds de parcelles et plusieurs délaissés de terrains classés en zone U ont été intégrés à la zone AU de manière à encore à éviter le maintien de friches et à permettre un développement cohérent de l'ensemble du secteur.

Une redéfinition du périmètre urbain dans certains villages

La préservation de l'activité agricole est un axe majeur de la politique d'aménagement de la commune de Pontchâteau. Cela se traduit par le retrait de la zone urbaine de certains villages situés à proximité d'exploitations agricoles en activité ou pour éviter le développement d'un mitage plus important :

- Le secteur de Sainte Marie est désormais classé en Nh car il s'agit d'un secteur isolé ne comprenant qu'une habitation où il apparaît peu souhaitable de créer d'autres logements neufs pour ne pas réduire le potentiel des terres (épandages, ...).
- Les villages de Beaumard, la Grée et le Haut Coët Roz ont été réduits pour prendre en compte la proximité d'exploitation agricole. Ces secteurs ont été classés en secteur Nh afin de permettre une évolution des habitations existantes mais pas de création de nouveaux logements.

Le secteur de la Moricaie a été maintenu en zone Uh, le site d'exploitation devant s'arrêter prochainement.

Les autres villages constructibles du POS de 1992 ont été maintenus dans leur périmètre constructible précédent. Sans que cela ne porte atteinte à l'activité agricole, seules quelques retouches ont été opérées de manière à prendre en compte les réalités de terrains et de façon à intégrer les habitations voisines classées en NC dans le POS de 1994 et les dents creuses relevés dans le tissu urbain. C'est le cas notamment des villages de la Jatte, les Métairies. Le potentiel supplémentaire reste néanmoins limité.

La définition de secteurs de renouvellement urbain

Trois secteurs de la ville sont inscrits au titre du L. 123 – 2, ils couvrent une surface globale de 16 ha :

Le secteur de la gare : ce secteur est constitué de friches SNCF et d'un secteur du centre ancien en voie de désaffectation au contact immédiat de la place de la mairie. Il est concerné par le projet de pénétrante Sud entre la voie de contournement Sud et le centre. La fermeture du passage à niveau fera de cette voie le principale accès au centre, l'évolution de ce secteur présente donc un enjeu majeur. Il s'agit d'envisager un réaménagement global que ce soit en terme de déplacements mais aussi en matière de formes urbaines : constructions, stationnement, fonctions, ...

Le secteur de la Cadivais : ce secteur comprend notamment le centre commercial « Leclerc », le vélodrome et différents terrains dont des friches. Un projet de création de nouvelle zone commerciale au Nord de ce secteur sur le territoire de la commune de Saint Anne sur Brivet se concrétiserait à terme par un déplacement du centre commercial. Ce secteur a donc été identifié comme secteur de renouvellement urbain de manière à pouvoir mener un projet d'ensemble dès lors que le supermarché se sera déplacé.

Le secteur centre-ville : il est constitué de la zone commerciale Intermarché et d'un ensemble de terrains proches constitués notamment de hangar, de terrains en friche, ... ce secteur devrait connaître une évolution importante liée à la création envisagée d'une nouvelle zone commerciale et à la restructuration des accès au centre. Afin de maîtriser l'évolution de ce secteur et permettre une requalification de ces espaces stratégiques car en centre-ville, il est identifié en tant que secteur de renouvellement urbain afin de mener à bien un projet de restructuration complète de ce secteur constitutif du centre ville. Il s'appuiera notamment sur le projet de salle culturelle implantée sur les bords du Brivet.

Ces secteurs font l'objet de prescriptions particulières dans le PLU qui visent à maîtriser la constructibilité sur ces secteurs concernés. Elles sont valables durant 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

Ces secteurs engagent la collectivité dans une véritable démarche de projet dans le respect des principes de la loi SRU. Le délai défini permet de se donner le temps de la réflexion pour la définition d'un projet urbain cohérent.

L'extension des secteurs UI

Afin de marquer clairement les pôles d'équipements publics structurant l'agglomération, la vocation de pôles d'équipements publics ou d'intérêt collectif est affirmée par le classement en secteur UI de plusieurs secteurs de la ville :

- Le pôle collège avec une possibilité d'extension à l'Ouest,
- le pôle lycée – collège – équipements sportifs au nord de la ville,
- le pôle sportif de Pontchâteau au Sud-Est pour lequel il est proposé un potentiel d'extension important de manière à gérer les besoins sur le long terme.
- Le secteur cœur de ville où va notamment être implantée la salle culturelle : ce secteur est amené à évoluer notamment avec le déplacement de la piscine sur un terrain situé sur la commune de Sainte Anne sur Brivet mais au Sud de la RN 165 au contact immédiat du bourg.
- Le secteur de Coët Roz qui comprend déjà un équipement mais est surtout le site où se déroule les championnats de vélocross. Il n'est pas prévu à court terme l'implantation de nouveaux équipements mais les événements sportifs majeurs qui s'y déroulent supposent de permettre le développement d'infrastructure. De plus sa situation à l'écart de la ville permet d'envisager l'implantation d'équipement qui pourrait amener des nuisances. Ce secteur était classé NAI au POS de 1994, son inscription en zone UI permet de définir plus aisément le projet sans proposer nécessairement un projet d'ensemble dont la définition s'avère très complexe dès lors qu'il s'agit d'équipements publics ou collectifs dont les caractéristiques sont très particulières.
- Les équipements sportifs des deux bourgs secondaires.
- Le pôle de santé de Bodio.

Les zones UI couvrent une surface d'environ 121 ha permettant de gérer les besoins à long terme.

3. Les zones à urbaniser

La zone à urbaniser (zone AU) permet de satisfaire aux besoins identifiés en terme d'évolution démographique et économique. Les zones proposées sont également liées aux projets structurants afin de proposer un projet cohérent et durable de développement pour la commune : Il s'agit notamment du projet de voie structurante Est/Ouest. Par ailleurs, il est nécessaire d'anticiper les problèmes de rétention foncière ou ceux liés à la gestion de propriété.

Les zones AU sont de deux types selon l'échéance de leur ouverture à l'urbanisation :

- Les secteurs 1AUB et 1AUe peuvent être urbanisés à court ou moyen terme, à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement définies.
- Les secteurs 2AUB et 2AUe sont destinés à l'urbanisation future, à long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

La commune a fait le choix d'une maîtrise claire de son développement urbain en n'ouvrant que très peu de terrains à l'urbanisation ; les surfaces directement urbanisables ne représentant une surface totale que de 27 ha de zone 1 AUB et 9 ha de zone 1 AUe pour une surface globale de 198 ha de zone 1 AUB et de 109 ha de zones d'activités.

Il est à noter néanmoins que ces surfaces offrent un potentiel plus réduit en terme d'urbanisation. Ainsi, deux secteurs classés 1 AUB font l'objet de projet d'équipement qui réduit le potentiel global d'environ 7 ha. Par ailleurs la plupart des zones sont traversées par des lignes Haute Tension liés à la présence de la centrale électrique en cœur d'agglomération. Le potentiel global des zones AU en est réduit d'environ 20 ha. S'y ajoute le premier tronçon de la voie structurante au Sud de la ville qui réduit là encore le potentiel d'environ 5 ha même si cette voie constituera à terme l'accès aux zones 2 AUB proches.

Une zone NAa (environ 12 ha) sur le secteur de Coët Roz a été supprimée afin d'éviter un étalement trop important vers le Nord, le choix étant de privilégier l'activité agricole sur ce secteur. Par ailleurs des secteurs classés en zone U ont été intégrés en zone AU. Il s'agit notamment de fond de parcelles de manière à les intégrer à des projets d'ensemble en évitant des développements en « second rideau des constructions.

Les secteurs 1AU à vocation d'habitat

Seuls 27,4 ha sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU de Pontchâteau ; soit des surfaces nettement inférieures au besoin identifié pour atteindre l'objectif démographique fixé. Il s'agit en effet de maîtriser le rythme d'urbanisation au cours des prochaines années.

Les secteurs « ouverts » à vocation d'habitat sont constitués en partie constitués par :

- ✓ Des terrains qui étaient déjà classés en zone U ou NA au POS de 1992 et permettent notamment la reprise de terrains enclavés tout en assurant une gestion raisonnée de ces espaces au travers des opérations d'ensemble.
- ✓ Des extensions sur des terrains classés en zone agricole au POS de 1994 : secteurs 1 AUb de la Chasselandière et du Cormier pour une surface de 13 ha.

Plusieurs particularités sont à intégrer :

Des lignes électriques Haute Tension traversent une partie de ces secteurs ce qui limite leur potentiel réel et conduit à prévoir un aménagement intégrant ces lignes.

- Le secteur 1 AUb de la Chasselandière, bien que situé à l'extrémité Ouest des zones U et AU est ouvert à l'urbanisation. Il s'agit tout simplement d'intégrer le projet de gendarmerie qui devrait s'implanter sur ces terrains (emprise estimée aux environs de 3 ha). Il apparaissait dès lors plus cohérent de procéder à l'aménagement complet de ce secteur de 8 ha qui est clairement délimité par les voies et la zone tampon au Nord.
- Le secteur 1 AUb du Clos de Versailles intègre le cimetière et son projet d'extension. Il a été intégré à la zone 1 AUb là encore pour une plus grande cohérence : la voie devant le desservir constituant également la voie de desserte des terrains destinés à l'habitat.

Ces secteurs font tous l'objet d'orientations d'aménagement (pièce n°4) qui visent à articuler de manière cohérente les différentes opérations menées sur chaque zone 1 AUb. Il est ainsi défini des principes de continuité routière et piétonne, la préservation d'espaces paysagers et le maintien ou la plantation de haies. Ces orientations permettent d'affirmer la volonté de maîtriser non seulement le rythme de développement mais aussi sa forme urbaine.

Les secteurs 1AU à vocation d'activités

Le secteur 1AUe permet la création d'une zone à vocation artisanale en continuité Sud de la zone de l'Abbaye. Il sera urbanisé rapidement pour une première tranche afin que la Communauté de Communes puisse répondre aux nombreuses demandes en attente.

Les secteurs 2AU

Le choix de la localisation des sites ayant vocation à être aménagés à long terme traduit une volonté de maîtriser le développement urbain en recherchant un développement regroupé autour des agglomérations et non une urbanisation linéaire le long des grands axes de circulation. Le classement en secteur 2AU d'importantes surfaces, dépassant largement les besoins identifiés, permet d'inscrire dans le long terme les objectifs de développement urbain et ainsi de fixer les limites de l'urbanisation en intégrant l'ensemble des projets en cours de réflexion :

- La ville concentre l'essentiel du potentiel de développement avec 153 ha de zones 2 AUb. Le choix a été fait de renforcer l'agglomération par le développement à long terme de nouveaux quartiers dans des sites compris déjà fortement marqués par une urbanisation linéaire (rue de l'Orbais, secteur de la Close). Cela permet de recomposer une agglomération avec des limites plus clairement définies notamment en intégrant les villages de la Glenais, de la Close, de Beauchêne qui ont connu un développement récent au travers du pavillonnaire.

- Les autres secteurs ont principalement été définis à l'Ouest, au Sud et au Sud-Est de la ville. Ils sont proposés en lien avec le projet de voie Est/Ouest de façon à afficher clairement les limites de l'agglomération sur le long terme. Dans le cadre de la maîtrise du développement, les projets d'extension ne peuvent en effet pas être dissociés de ce projet.
Cette voie constitue un atout primordial dans la réorganisation de la trame urbaine de l'agglomération. Ces secteurs nécessitent une réflexion d'ensemble pour créer la ville de demain. Son aménagement se déroulera sur une échéance étalée, avec en point de départ la réalisation du premier tronçon au Sud du centre-ville. L'urbanisation se fera alors progressivement vers l'Ouest au gré de besoins identifiés par la municipalité.
- A Saint Guillaume, un secteur 2AUB de 8 ha est proposé sur des terrains déjà classés NA au POS de 1994. Les surfaces constructibles ont même été réduites de façon à prendre en compte les contraintes d'aménagement notamment en matière d'assainissement. Le maintien d'une possibilité d'extension à moyen terme permet de conforter le développement de ce bourg en tant que pôle de proximité.
- A Saint Roch, deux secteurs sont proposés en zone 2 AUB pour une superficie globale de 8,8ha dont 3,8 ha était déjà classé en zone NA au POS de 1994. Ce bourg ne disposant pas de système d'assainissement collectif, le développement à brève échéance de l'habitat peut s'avérer fort dommageable pour l'environnement. Le projet de zonage d'assainissement envisage le raccordement de ce bourg à un réseau collectif qui faciliterait à terme l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Le projet de PLU révisé propose également la création de zone 2 AUE destiné à l'accueil d'activités économiques. Leur surface couvre 100 ha concentrés sur l'Abbaye. Ces secteurs sont fermés à l'urbanisation et leur évolution est liée à la mise en place d'un projet d'ensemble dont la réflexion est en cours. Il s'agit notamment de définir les conditions de gestion des eaux (assainissement, eaux pluviales,...) et d'assurer la prise en compte des nuisances et de l'environnement sur l'ensemble du site.

L'urbanisation se fera donc au travers d'un projet d'ensemble visant à une urbanisation cohérente de l'ensemble des terrains. Il est également prévu une extension de la zone de Beaulieu mais elle s'inscrit à plus long terme. Son inscription en zone 2 AUE vise à afficher d'ores et déjà cette intention notamment vis à vis de l'activité agricole.

4. La zone agricole

Du fait de la création de zones d'urbanisation future et de l'extension limitée de la zone urbaine sur quelques parcelles, la zone agricole a été réduite par rapport à l'ancien document d'urbanisme en particulier sur les secteurs Ouest et Sud de l'agglomération. Toutefois ces secteurs étaient très fortement mités ce qui limitait nettement le potentiel agricole des terrains, une partie d'entre eux n'étant plus exploitées.

En concentrant le développement sur la ville et les deux pôles urbains secondaires et en ne proposant aucune extension significative des villages, le PLU révisé assure de fait la préservation des espaces agricoles en particulier au Nord de la RN 165. Une zone de 12 ha proposée à l'urbanisation dans le POS de 1994 a même été supprimée (Coët Roz) et réintégrée à la zone agricole pour renforcer la cohérence des limites entre zone urbaine et zone agricole et affirmer la vocation agricole de ce secteur.

Les terres agricoles au Sud sont également préservées du fait de nombreuses protections au titre des espaces naturels d'intérêt. Leur préservation est donc assurée et n'empêche en aucun cas l'exploitation par les agriculteurs.

Par ailleurs, s'il est vrai que la commune concentre une surface importante de zones d'activités réduisant les zones agricoles, il est indispensable de traiter ce point à l'échelle intercommunale : les principes retenus visent à renforcer le pôle économique (industrielle) de Pontchâteau (comme le projet de DTA le préconise) et de privilégier le développement de petite zone artisanale sur les autres communes.

Ce choix permet d'éviter une multiplication des zones de type industriel sur l'ensemble du territoire intercommunal limitant de fait les besoins en infrastructure et donc la consommation d'espaces.

Dans le cadre des réflexions sur le long terme, il est envisagé le développement de la zone de Beaulieu toutefois ce projet est lié au projet d'échangeur et constitue une seconde priorité par rapport au secteur de l'Abbaye. C'est pourquoi, il a été défini un secteur « Anc » sur cette zone. Cela confirme la vocation agricole à moyen terme mais permet de ménager le développement à long terme en évitant l'implantation de bâtiments d'exploitation ce qui poserait nécessairement question et pour le développement économique et pour celui de l'exploitant concerné.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles sensibles à préserver, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

La zone agricole est la zone la plus importante du territoire dont elle occupe 57% de la surface. A cela s'ajoute une large partie des terrains classés en zone naturelle mais pouvant être cultivés pour partie et qui représentent 25% du territoire.

Les règles d'implantation des logements de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ont été strictement encadrées afin d'éviter de favoriser la dispersion de maisons d'habitation en campagne sous couvert de réalisation de logements agricoles évoluant dans le temps en logements de tiers. Les restrictions suivantes ont été apportées par rapport au POS de 1992 :

- le logement doit être un logement de fonction dont la création est **indispensable** à l'exploitation,
- implantation à moins de 100m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation afin d'inciter à la cession du logement avec les bâtiments d'exploitation en cas de succession,
- ou bien, implantation à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité (groupement d'au moins trois constructions habitées) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation afin de limiter les nuisances dues au mitage en cas de revente du logement à un tiers ou de maintien en place d'un ancien agriculteur devenant un tiers pour ses successeurs.

Les modifications apportées par la loi SRU imposent de faire ressortir de la zone agricole toute construction occupée par des tiers sous peine de ne pouvoir la faire évoluer (extension, changement de destination) dès lors que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole. La création de ces secteurs Nh est sans incidence par rapport au POS de 1994 puisqu'ils ne permettent que le changement de destination et l'extension des bâtiments d'intérêt architectural existants n'ayant pas, ou plus, de lien avec l'activité agricole.

Ces possibilités étaient déjà en grande partie offertes en zone NC du POS. Il faut également rappeler que cette possibilité permet également de valoriser un patrimoine essentiellement agricole qui dans certains cas pourraient disparaître du fait de sa perte de vocation agricole.

5. Les zones naturelles

Les espaces naturels à protéger

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un objectif fort de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par une protection forte des milieux à travers le classement en zone naturelle d'espaces sensibles. Cette protection était déjà fortement présente dans le POS de 1994, toutefois il a été proposé un renforcement de la protection sur différents secteurs et notamment pour ce qui concerne la protection de la ressource en eau. De même les zones humides ont été identifiées (zone Npa) à partir du repérage réalisé dans le cadre de la convention RAMSAR, ce relevé étant complété par une approche de terrains.

Les principes suivants ont été retenus pour définir le plus justement possible la délimitation de la zone N :

- Les zones répertoriées dans le cadre du projet de DTA en tant qu'espaces naturels et paysages à préserver ou développer sont préservés par un classement en zone N. Une réflexion sur les franges par rapport aux zones AU a permis de délimiter précisément les limites entre ces deux espaces (secteur de Coët Roz)
- Les zones ayant fait l'objet d'une proposition de Site d'Intérêt Communautaire (réseau Natura 2000) ont fait l'objet d'un classement en zone N.
- Les zones naturelles sensibles identifiées comme ZNIEFF font toutes l'objet d'un classement en zone N de type 1. Ce relevé intègre également l'inventaire mis à jour (ZNIEFF de deuxième génération).
- Les zones importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont également répertoriées.

Il faut rappeler que ces secteurs sont tous localisés principalement au Sud du territoire, en pointe du marais de Brière. L'ensemble est donc protégé. S'y ajoute un secteur à l'Est du territoire sur les abords des rives du Brivet ; ce secteur est également repéré en zone N.

- Les zones inondables repérées par les services techniques de la commune ont été classées en zone N et Npa de façon à limiter la constructibilité. Seules les secteurs déjà bâtis du centre ville ont été maintenus en zone constructible avec des prescriptions spécifiques.
- Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides sont classées en zones naturelles protégées Npa dans lesquelles les utilisations du sol sont très clairement limitées : aucune nouvelle construction n'est admise, les utilisations du sol sont limitées notamment pour ce qui est des exhaussements et affouillements.

De plus, le PLU révisé assure une protection renforcée des abords des cours d'eau en délimitant des secteurs N de part et d'autre de ces cours d'eau. Ces zones sont délimitées de manière à prendre en compte les particularités du terrain : point bas, ... avec une distance minimale de 35 mètres de part et d'autre de leurs rives. Ces zones ont été étendues à deux émissaires qui n'étaient pas protégés : le ruisseau du Pas de l'Aulne et l'émissaire s'étendant de Saint Roch au secteur « les Grandes Rivières ».

- La commune ne compte que très peu de massifs boisés sur son territoire, ces derniers doivent donc d'autant plus être protégés. Une mise à jour des boisements existants a été réalisée. Ils font l'objet soit d'un classement en zone Naturelle (extrémité de la forêt de la Madeleine) soit d'un repérage au titre des Espaces Boisés Classés lorsqu'il s'agit de petits massifs répartis sur le territoire agricole ou urbain avec en particulier la protection des boisements situés au Calvaire de la Madeleine et de ceux formant l'entité paysagère du château de Bodio.

Quelques ensembles classés en zone N ont été déclassés dans le PLU révisé mais leur surface reste limité :

- Quelques terrains situés sur Bodio ont été reclassés en zone agricole de manière à respecter l'intégrité des parcelles exploitées sur lesquels aucune protection spécifique n'était relevé.
- Deux secteurs situés sur Coët Rozic et la Claire Rondeau ont été classés en zone 2 AUb afin de permettre un aménagement plus cohérent de ces secteurs. L'objectif n'est pas nécessairement d'urbaniser ces espaces mais plutôt de les intégrer en tant qu'espaces vert de ces zones, ils conserveraient ainsi leur vocation naturelle. Par ailleurs, les abords de cours d'eau ont été maintenus en zone N sur une bande de 35 m de manière à assurer leur protection.

La création de secteurs Nh

L'application des règles du Code de l'urbanisme issues de la loi SRU impose d'extraire de la zone A les bâtiments non agricoles sous peine de ne pouvoir les aménager. Il s'agit essentiellement de tiers s'étant installé dans des anciens logements agricoles mais il est également recensé des bâtiments présentant souvent une belle qualité architecturale et qui ne sont plus liés à l'activité agricole.

Tous les bâtiments n'ayant plus une fonction agricole sont classés en secteur Nh.

Les secteurs Nh ont été délimités pour intégrer les bâtiments de tiers et les terrains attenants. Dans le cas de limites imprécises, il a été prévue une marge de recul adaptée pour permettre des extensions ou encore la réalisation d'assainissement individuel.

Les règles applicables en secteur Nh traduisent la volonté forte de préserver l'activité agricole à travers la mise en place de règles visant à limiter le développement de logements en dehors des zones constructibles :

- ✓ Les changements d'affectation ne sont autorisés qu'à la condition qu'il n'apportent pas de gênes à l'activité agricole. Dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage classés aucun changement d'affectation ne sera autorisés pour des tiers.
- ✓ Les extensions de logements de tiers ne sont autorisés que si elles n'entraînent pas la création de nouveaux logements
- ✓ Les annexes et dépendances doivent impérativement être positionnées à proximité du bâtiment principal pour éviter des implantations anarchiques à proximité immédiate de la zone agricole.

La mise en place d'un secteur NI

La zone NI correspond à des zones naturelles destinés aux activités sportives, de loisirs, touristiques, ... :

Le secteur NI de Coët Rozic intégrant notamment le centre équestre pour permettre le développement de ces activités. Ce secteur était classé NA1a dans le POS de 1994 sa vocation a été maintenue. Une partie de cette zone NA1a a été classé en zone UI pour permettre la réalisation d'équipements publics.

Le secteur NIc correspond au camping de Beaumard également classé NA1a dans le POS de 1994, ce secteur est maintenue de manière à permettre une évolution de cette infrastructure.

La création d'un secteur NIa

Un secteur NIa a été créé sur Beaulieu et vise à permettre la création d'une aire d'accueil des gens du voyage par l'aménagement des infrastructures nécessaires : sanitaires, aménagement des emplacements, ...

6. Evolution des surfaces

Le tableau suivant donne une appréciation des surfaces par secteur du projet de PLU et son évolution par rapport au POS de 1994 :

Zonage POS modifié - 1996		Zonage PLU 2006	
Zone d'habitat	627	Zone d'habitat	700
UA	26	Ua	26
UB	175	Ub	179
UC	317	Uh	301
NAa	109	1 AUb	27
		2 AUb	168
Zone d'activités	123	Zone d'activités	208
UE	8	Ue et Uoc	99
UF	62		
NAe et NAf	53	1 AUe	9
		2 AUe	100
Zone d'équipement	99	Zone d'équipement	130
UL	32	Ui	120
NAI	67		
		Ni	10
Zone agricole et tiers	3644	Zone agricole et tiers	3247
NC	3644	A	3175
		Nh	72
Zone Naturelle	1086	Zone naturelle	1294
ND	1086	N	839
		Npa	455
Total	5579		5579

Globalement, plus de 80% du territoire garde une vocation agricole ou naturelle.

- ❖ Les surfaces de la zone urbaine destinée à l'habitat sont diminuées, principalement en lien avec des transformations dans les villages mais aussi par le transfert de zones classées U en zone UI, en zone AU afin d'en assurer une meilleure maîtrise.
- ❖ Les surfaces destinées aux équipements augmentent d'environ 30 ha car un ensemble de secteur classés en zones d'habitat et accueillant des équipements ont été réintroduits en zone UI
- ❖ Les secteurs urbains destinés aux activités n'évoluent que du fait de l'intégration des zones NA de l'Abbaye qui sont désormais urbanisés.
- ❖ Les zones à urbaniser augmentent de manière à répondre au projet de développement de la commune en intégrant trois aspects essentiels :
 - ⇒ Une vision cohérente du développement intégrant une vision à long terme sur la base de deux objectifs :
 - Un développement en lien avec l'objectif démographique fixé (rappel : besoins estimés à environ 85 ha)
 - Une vision à très long terme (horizon 2020/2030) permettant d'intégrer une nécessaire cohérence dans le PLU au regard des objectifs de développement durable.

- ⇒ L'affirmation de Pontchâteau comme le pôle d'activités industrielles principal dans le cadre du SCOT et du projet de DTA ce qui, dans le cadre intercommunal, permet une gestion raisonnée du développement économique sur l'ensemble du territoire.
- ❖ Les surfaces agricoles sont diminuées du fait de deux facteurs majeurs :
- ⇒ l'inscription du PLU dans le cadre d'un projet dynamique de développement économique et démographique conduisant à l'urbanisation de surfaces importantes du fait de l'intégration de politique économique intercommunale. Cette vision intercommunale est indispensable car elle permet d'affirmer que **la concentration du développement sur Pontchâteau, si elle réduit les surfaces agricoles sur la commune, tend au contraire à en préserver des surfaces plus importantes sur le territoire communautaire** : si le choix retenu avait été la réalisation de plusieurs pôles, cela aurait nécessité la création de nouvelles infrastructures.
 - ⇒ le **renforcement de la protection du territoire** avec le classement d'environ 300 ha en zone naturelle.
- ❖ Les surfaces classées en zone naturelle augmentent considérablement (+303 ha) de manière à assurer une protection plus complète du territoire et de ses ressources naturelles notamment pour ce qui est de la gestion de l'eau.

Chapitre 4 : Incidences du PLU révisé sur l'environnement

La révision du PLU de Pontchâteau induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le PLU révisé s'est attaché à intégrer la notion durable du développement de manière à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la protection du milieu naturel et des paysages,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

A. Protection de l'activité agricole

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable à Pontchâteau est un enjeu fort de la politique communale que le PLU s'est attaché à traduire de manière réglementaire.

La délimitation des zones agricoles de la commune visent à assurer une protection renforcée de ces secteurs en application des lois SRU et UH. La zone agricole devenant une zone de protection stricte de l'activité que ce soit les sites d'exploitations ou les terres.

Le PLU révisé propose un développement concentré autour des pôles urbains constitués sur des secteurs qui sont d'ores et déjà marqués par un mitage très important de la construction constitué notamment par une urbanisation en linéaire de nombreuses voies. Les terrains concernés offriraient donc un potentiel plus limités pour l'agriculture compte tenu des nombreuses contraintes qui s'y appliquent. De manière générale, cette forme de développement permet d'éviter un développement du mitage.

La commune compte un nombre important de villages constructibles et le mitage s'est renforcé par l'installation de nombreux tiers dans des anciens bâtiments agricoles. Afin de maîtriser le développement de ce mitage dans la zone agricole, le PLU révisé propose une maîtrise des villages constructibles dans leur limites actuelles, seules des adaptations légères sont proposées de manière à corriger des incohérences ou à intégrer des dents creuses. Certains terrains ont même été retirés des secteurs constructibles lorsqu'ils se trouvaient à moins de 100m des bâtiments d'élevage. Le projet vise donc à limiter clairement le mitage de la zone agricole. De plus, il n'a pas été proposé d'intégrer des fonds de parcelle en zone Uh de manière à éviter un développement de l'habitat en second rideau bâti qui aurait des conséquences négatives pour l'agriculture notamment en matière d'épandages.

Par ailleurs, les possibilités de réhabilitation sont nettement encadrés et ne pourront être autorisés que s'ils n'apportent pas de gênes à l'activité agricole.

Le devenir des exploitations ne pouvant se concevoir à une échéance aussi réduite que l'horizon des 10 ans à venir, le PLU révisé s'est attaché à définir les orientations de développement urbain à plus long terme de manière à proposer un projet qui délimite précisément la zone urbaine. Cela offre un atout majeur pour la profession agricole en permettant une plus grande anticipation pour le développement de leur activité ce qui apparaît indispensable pour l'agriculture.

Le PLU révisé présente des zones importantes destinées aux activités économiques sur le secteur de l'Abbaye. Toutefois, il est bien évidemment nécessaire de concevoir le développement de ces zones à un niveau intercommunal et notamment dans le cadre de l'intercommunalité formée par les communes inscrites dans le périmètre du SCOT.

Ainsi, Pontchâteau, ville centre, constitue le pôle économique principal de ce secteur. La commune dispose déjà de plusieurs zones industrielles et des infrastructures nécessaires à leur desserte.

Le choix a donc été fait de privilégier le développement des zones d'activités sur Pontchâteau, les autres communes ayant éventuellement la possibilité d'accueillir des zones artisanales. L'extension des zones d'activités sur le site de l'Abbaye ne nécessite pas la création d'infrastructures lourdes pour sa desserte et permet d'éviter une dispersion des zones qui aurait des effets négatifs en terme de consommation d'espaces : création de plusieurs sites, nécessité de créer en plus les infrastructures d'accès, ...

En concentrant le développement sur un seul site, le projet permet d'assurer une plus grande préservation des espaces agricoles au niveau intercommunal.

Le projet du site de Beaulieu s'inscrit quant à lui dans une vision durable du développement en particulier vis à vis de l'activité agricole. En effet, si aucun projet ne porte à court terme sur cette zone, il apparaît essentiel d'indiquer clairement les intentions de développement sur ce site de manière à éviter des situations conflictuelles à plus long terme sur ce site. En affichant clairement ces intentions, le PLU révisé permet aux acteurs de l'agriculture d'anticiper beaucoup plus facilement quant au développement de leur activité.

Le PLU de Pontchâteau assure ainsi la préservation des espaces agricoles que ce soit à l'échelle communale mais aussi et en particulier à l'échelle intercommunale par une concentration des zones industrielles sur un seul site.

B. Protection du milieu naturel et des paysages

Le PLU révisé de Pontchâteau s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages.

1. Les espaces naturels protégés

La protection des espaces naturels identifiés

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un objectif fort de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par une protection forte des milieux à travers le classement en zone naturelle d'espaces sensibles. Cette protection était déjà fortement présente dans le POS de 1994, toutefois il a été proposé un renforcement de la protection sur différents secteurs et notamment pour ce qui concerne la protection de la ressource en eau.

De même les zones humides ont été identifiées (zone Npa) à partir du repérage réalisé dans le cadre de la convention RAMSAR, ce relevé étant complété par une approche de terrains.

Le PLU révisé affiche une ambition forte en matière de protection des espaces naturelles. Les surfaces de zones naturelles ont été considérablement augmentées de manière à garantir leur préservation. **Elles représentent un quart du territoire avec près de 1400 ha classés en zone N et Npa**

Les principes suivants ont été retenus pour définir le plus justement possible la délimitation de la zone N :

- Les zones répertoriées dans le cadre du projet de DTA en tant qu'espaces naturels et paysages à préserver ou développer sont préservés par un classement en zone N. Une réflexion sur les franges par rapport aux zones AU a permis de délimiter précisément les limites entre ces deux espaces (secteur de Coët Roz)
- Les zones ayant fait l'objet d'une proposition de Site d'Intérêt Communautaire (réseau Natura 2000) ont fait l'objet d'un classement en zone N.
- Les zones naturelles sensibles identifiées comme ZNIEFF font toutes l'objet d'un classement en zone N de type 1. Ce relevé intègre également l'inventaire mis à jour (ZNIEFF de deuxième génération).
- Les zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont également répertoriées.

Ces secteurs identifiés sont tous localisés principalement au Sud du territoire, en pointe du marais de Brière. L'ensemble est donc protégé. S'y ajoute un secteur à l'Est du territoire sur les abords des rives du Brivet : ce secteur est également repéré en zone N.

La prise en compte des espaces naturels dans le développement urbain

Le PLU révisé assure une meilleure prise en compte des espaces naturels de part la définition de ces principes de développement urbain :

- ✓ Les villages constructibles ne font l'objet que de légères adaptations dans leurs limites, il n'est pas proposé d'extensions de ces secteurs. Cela permet d'éviter un étalement plus important des zones urbaines dans la zone rurale. Ce choix assure une préservation de la ressource naturelle.
- ✓ Le développement des activités implantées en zone rurale est encadrée en limitant les possibilités d'extension et ce afin de prévenir les risques de pollution des milieux sensibles et ainsi préserver les espaces naturels

- ✓ Le projet de développement est axé très largement sur des extensions dans le cadre de projet d'ensemble (ZAC, lotissement, ...). Ce principe assure une meilleure prise en compte de l'environnement dans les différentes opérations. En effet, les études préliminaires permettront d'identifier les secteurs d'enjeux ce qui permettra de définir les mesures conservatoires et/ou compensatoires à mettre en place dans le cadre de l'aménagement de ces zones pour la préservation des sites naturels.

2. La protection de la ressource en eau

Le projet de PLU révisé de Pontchâteau assure une bonne protection de la ressource en eau en intégrant les mesures suivantes :

Protection des cours d'eau et zones humides

Conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne, les abords des cours d'eau sont protégés par un classement en zone N. Cette protection a été renforcée dans le cadre du PLU révisé en inscrivant en zone N deux émissaires qui n'étaient pas protégés : le ruisseau du Pas de l'Aulne et l'émissaire s'étendant de Saint Roch au secteur « les Grandes Rivières ». Ces zones sont délimitées de manière à prendre en compte les particularités du terrain : point bas, ... avec une distance minimale de 35 mètres de part et d'autre de leurs rives.

Les zones humides ont également été identifiées au travers de la convention RAMSAR. Ces secteurs ont été identifiés en zone Npa. Ces secteurs couvrent une large partie du territoire Sud de la commune. Seule le secteur de la station d'épuration en est extrait car il s'agit d'un secteur aménagé qui n'a pas un statut de zone humide.

La prise en compte des zones inondables

Les zones inondables repérées par les services techniques de la commune ont été classées en zone N et Npa de façon à limiter la constructibilité. Seules les secteurs déjà bâtis du centre ville ont été maintenus en zone constructible avec des prescriptions spécifiques.

La gestion de la ressource en eau

La gestion de l'eau est également traitée au travers d'actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable :

- Une étude de zonage d'assainissement a été entreprise sur l'ensemble de la commune de façon à intégrer dans le zonage d'assainissement collectif la totalité des zones AU proposées. A ce titre, il est envisagé la refonte complète du système d'assainissement en intégrant la zone d'activités de l'Abbaye et le bourg de Saint Roch. Sur ce dernier les zones à urbaniser sont maintenus fermés dans l'attente de la mise en place d'un réseau collectif. (cf. Pièce n°5-a 'Annexes sanitaires')
- Pour les secteurs qui ne seront pas desservis par le réseau d'assainissement collectif, le PLU révisé intègre l'obligation de réaliser des systèmes d'assainissement non collectif lorsque le raccordement au système d'assainissement collectif n'est pas possible. Cette obligation s'applique aussi bien aux constructions qui pourraient être créées que lors de changements de destination de bâtiments en vue de les transformer en logements.

3. La protection des éléments de paysage

Dans le souci d'assurer une protection adaptée des paysages, le PLU révisé a établi différentes mesures :

La partie Sud de la commune couverte par des zones de marais est inscrite en grande partie en zone naturelle, il n'est pas proposé d'extensions significatives des villages de manière à garantir la préservation de ce paysage de marais. Par ailleurs le secteur de Bodio (château, massifs boisés) a fait l'objet d'une attention particulière. Une partie des terrains proches sont classés en zone naturelle, les boisements sont protégés par une reconnaissance au titre des espaces boisés classés et certaines haies sont également identifiées. Ces différentes mesures assurent la préservation du cadre paysager de ce secteur. D'autre part, des règles particulières sont maintenues pour les constructions situées dans la vallée du Brivet.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement, en imposant le maintien de certains éléments de paysage ou en imposant la réalisation de certains aménagements paysagers, visent à intégrer au mieux les zones d'extension dans leur environnement par un traitement notamment des franges urbaines.

Concernant **les paysages d'entrée de ville**, la commune a finalisé une étude visant à en assurer un aménagement qualitatif de manière à en améliorer notamment la perception paysagère. Cette même réflexion devra être portée lors de l'aménagement de la zone de l'Abbaye en attachant clairement une attention particulière au traitement urbain et paysager de ce secteur.

La commune ne compte que très peu de massifs boisés sur son territoire, ces derniers doivent donc d'autant plus être protégés. Une mise à jour des boisements existants a été réalisée. Ils font l'objet soit d'un classement en zone Naturelle (extrémité de la forêt de la Madeleine) soit d'un repérage au titre des Espaces Boisés Classés lorsqu'il s'agit de petits massifs répartis sur le territoire agricole ou urbain avec en particulier la protection des boisements situés au Calvaire de la Madeleine et de ceux formant l'entité paysagère du château de Bodio.

Les haies à préserver ont également fait l'objet d'un repérage au titre du L. 123-1-7. Ces dernières sont donc protégées dans le projet de PLU. On citera notamment les alignements d'arbres du Prieuré.

Les orientations d'aménagement, en assurant la préservation des espaces naturels identifiés sur ces secteurs, permettent une meilleure prise en compte des éléments naturels dans le projet.

C. Protection du patrimoine architecturale et archéologique

1. *Prise en compte des vestiges archéologiques*

Le patrimoine archéologique

Il est recensé 28 sites archéologiques sur le territoire communal. Ils sont reportés sur le plan de zonage de manière à en assurer leur protection voire leur mise en valeur.

Le règlement du PLU, dans les dispositions générales, rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.* ». De plus, il rappelle que la réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cela implique que toute découverte fortuite doit être déclarée conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941.

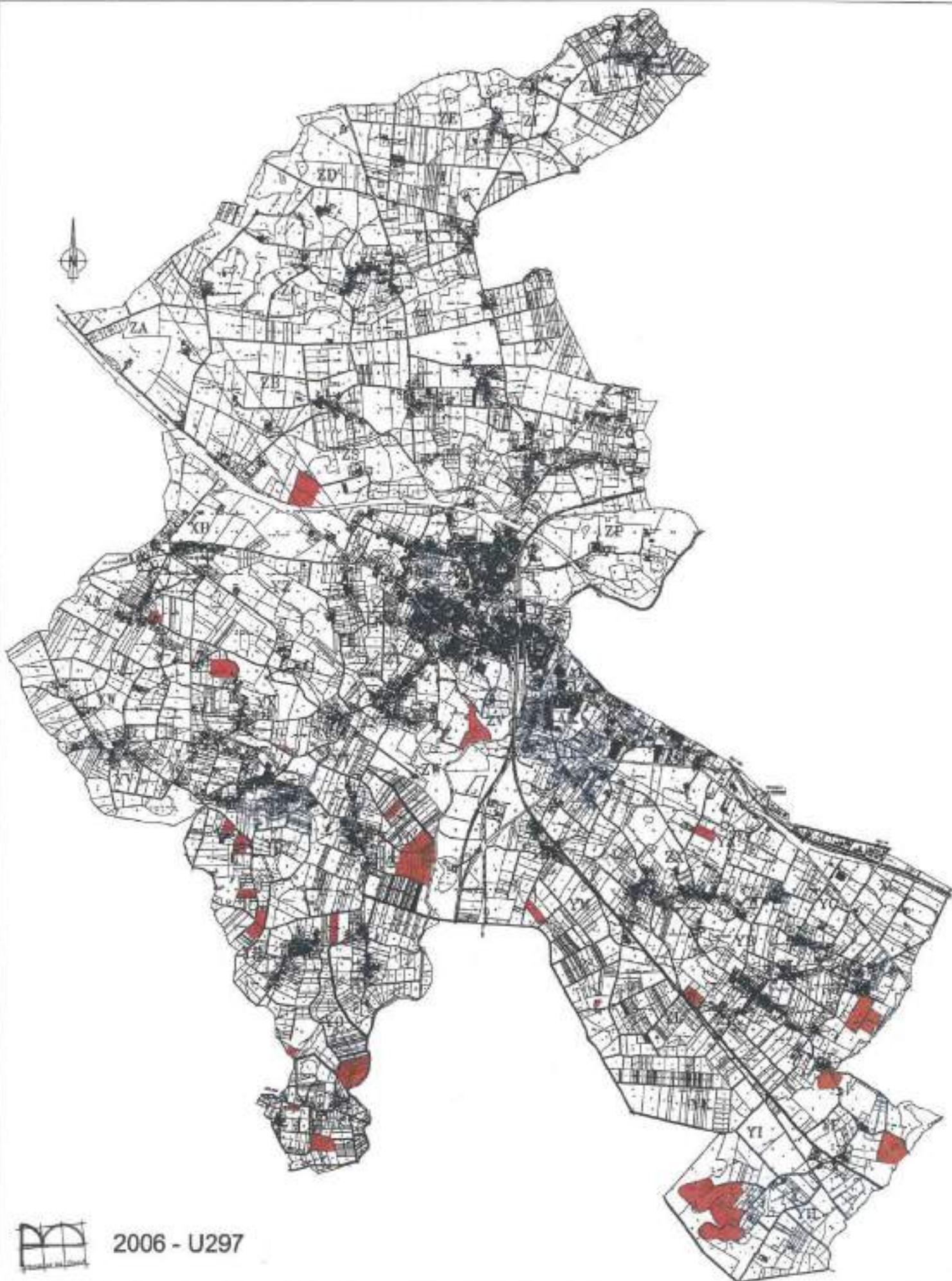
Ces dispositions sont par ailleurs complétées par les nouvelles dispositions inscrites dans le Code du Patrimoine et signalées par la DRAC:

0 Depuis le 20 Février 2004, les dispositions des grandes lois culturelles figurent sous une forme commune disposant de livres thématiques dans le code du Patrimoine.

1 Au titre de l'article L522.5 du code du patrimoine dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones, sur tout ou partie du territoire communal, où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. L'article L522.4 de ce code permet hors des zones archéologiques définies ci-dessus, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée selon la procédure décrite aux articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004. Ce décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour application de la loi n° 2003-707 du 1^{er} Août 2003 (livre V titre II du Code du Patrimoine) induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire. Ainsi une consultation systématique des services de la DRAC est prévue pour la création de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R422.3.1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122.1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L621.9, 621.10 et 621.28 du Code du Patrimoine.

2 De même les articles du livre V titre II chapitre 4 du Code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004.490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi l'article L524.2 de ce même code, modifié par l'article 17 de la loi n° 2004.804 du 9 juillet 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement, institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Commune de Ponchâteau
Site Archéologique



2006 - U297

2. La préservation du patrimoine bâti

Le PLU révisé permet à la commune de protéger et mettre en valeur son patrimoine bâti. Pour cela, deux types de mesures ont été prises :

- Préserver la qualité architecturale du centre-ville à travers une réglementation adaptée et un classement en secteur Ua où est instauré un permis de démolir.
- Favoriser la reprise des anciens bâtiments agricoles traditionnels de qualité en permettant sous condition les changements de destination dès lors que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole.

Ces mesures permettent d'assurer une bonne protection de l'environnement bâti de la commune en plus des mesures de protection des bâtiments et sites historiques instituées par l'Etat.

La préservation du patrimoine qu'il soit bâti, archéologique ou paysager est accompagné par le développement du réseau de chemins piétons sur l'ensemble du territoire matérialisé notamment par l'instauration d'emplacements réservés pour permettre leur aménagement. A terme ; ces cheminements permettront une découverte du patrimoine de la commune.

**ANNEXES : fiches synthétiques de
présentations des zones naturelles à
préserver**

Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Numéro régional: 1003

Type: 2

Nom de la zone: MARAIS DE DONGES ET MARAIS DU BRIVET

Année de description: 1991

Année de mise à jour: 1998

Altitude: 0 - m

Surface: 21350 hectare(s)

Département	Commune
LOIRE-ATLANTIQUE	44013 BESNE
	44025 CAMPBON
	44030 CHAPELLE-DES-MARAIS (LA)
	44050 CROSSAC
	44052 DONGES
	44053 DREFFEAC
	44055 BAULE-ESCOUBLAC (LA)
	44068 GUENROUET
	44069 GUERANDE
	44072 HERBIGNAC
	44098 MISSILLAC
	44103 MONTOIR-DE-BRETAGNE
	44129 PONTCHATEAU
	44137 PRINQUIAU
	44139 QUILLY
	44151 SAINT-ANDRE-DES-EAUX
	44152 SAINTE-ANNE-SUR-BRIVET
	44161 SAINT-GILDAS-DES-BOIS
	44168 SAINT-JOACHIM
	44175 SAINT-LYPHARD
	44176 SAINT-MALO-DE-GUERSAC
	44184 SAINT-NAZAIRE
	44189 SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE
	44210 TRIGNAC

Zone naturelle d'intérêt écologiquique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Numéro régional: **00001003**

Type: **2**

Commentaire général:

TYPE DE MILIEU :

Marais tourbeux, prairies inondables, roselières, saulaie, aunaie, landes sur les buttes.

ETAGES ET SERIES DE VEGETATIONS :

Séries des eaux douces, bords des eaux, landes et pelouses des séries atlantiques, série du chêne pédonculé.

AUTRES ELEMENTS DESCRIPTIFS DE LA ZONE :

Proximité de l'agglomération nazarienne, de l'estuaire de la Loire (communication hydraulique) et du littoral. Ancienne activité de tourbage ayant profondément marqué le paysage brieron (trous d'eau, piardes).

INTERET :

Vaste mosaïque de milieux palustres sur un ensemble de 20 000 hectares de zones inondables plus ou moins soumises à l'influence de la salinité dans la partie sud (communication hydraulique contrôlée avec l'estuaire de la Loire) : 45% de roselières, 40% de prairies humides naturelles et plans d'eau peu profonds.

Végétation spécifique des zones humides : présence de 6 espèces protégées, de nombreuses espèces rares ou en situation de dynamique régressive.

Grand intérêt ornithologique : Zone d'importance internationale pour l'hivernage et/ou la migration pré-nuptiale des anatides, limicoles (barge à queue noire, chevalier combattant, courlis corlieu...) et certains rapaces (faucon pèlerin, aigle criard).

La reproduction des espèces suivantes : sarcelle d'été, guifette noire, butor étoilé, busard des roseaux, râle des genêts, chevalier combattant.

Intérêt mammalogique : présence de la loutre, du vison d'Europe (2 espèces figurant sur le livre rouge des espèces menacées en France).

Intérêt batracologique, herpétologique : Grande diversité d'espèces.

POTENTIALITES BIOLOGIQUES DE LA ZONE :

Importantes, mais étroitement liées à la gestion de l'eau et l'évolution du milieu qui tend à la banalisation.

DEGRADATIONS ET MENACES ; PROTECTION SOUHAITEE :

Tendance à l'abandon progressif de l'élevage et de la fauche traditionnelle, à l'envahissement des plans d'eau (piardes) issus du tourbage par la roselière. Grignotage de l'urbanisation sur les franges (agglomération nazarienne), risque d'extension de la décharge d'ordure contrôlée de l'agglomération nazarienne (Cuneix) dans le marais. Présence d'un transformateur E.D.F haute tension et d'infrastructures linéaires dégradant profondément le site dans la partie sud.

Mise en place d'aides financières et fiscales au maintien de l'agriculture traditionnelle (OGAF Agriculture-Environnement, ex article 19 CEE). Blocage des remblaiements pour l'urbanisation (St Nazaire) et recherche d'un procédé de traitement des déchets ménagers autres que l'extension de la décharge de Cuneix à engager.

Projet de restauration des piardes de Grande Brière Mottière en cours (Action

Zone naturelle d'intérêt écologilologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Numéro régional: 00001003

Type: 2

communautaire pour la nature 1992) avec recherche de valorisation des produits extraits. L'exploitation du roseau pour les couvertures des chaumières mériterait d'être encouragée par une action volontariste forte. Limiter au maximum les impacts des aménagements hydrauliques (projets).

BIBLIOGRAPHIE :

Etude écologique des marais de l'ouest de la France - DUPONT P., 1983.

Contribution à l'étude des contraintes d'environnement liées au projet de restauration du marais de Grande Brière Motière - ROLAND R., PNR Brière, Université de Rennes, 1985.

Inventaires des tourbières de Loire-Atlantique, DRAE des Pays de la Loire, L.VISSET, P. Dupont 1986

Importance des zones humides du bassin versant du Brivet pour l'hivernage et la reproduction des oiseaux d'eau migrateurs - DRAE des Pays de la Loire, P. BONNET, 1985.

Les marais Briérons, lieux de reproduction et site d'hivernage des oiseaux aquatiques - PNR Brière, 1986, 2 cartes + notice.

Marais du Brivet - secteur d'intérêt écologique et gestion des eaux souhaitable - PNR Brière, DRAE Pays de la Loire, 1986.

Marais de Besné - Analyse des possibilités de gestion et de protection du milieu - DRAE des Pays de la Loire, R. ROLAND, 1987.

Recherche sur la valeur fourragère des prairies des zones humides du bassin du Brivet, P. DUPONT, 1986.

Contribution à l'étude des prairies naturelles inondables des marais de Donges et de l'estuaire de la Loire - Sylvie MAJNAMON, 1991.

Etude d'impact du projet de restauration des plans d'eau de Grande Brière - ACNAT, PNR, Brière 1992.

La tourbe en Brière - PNR de Brière, THIBAUDEAU G., VISSET L., 1985.

8000 ans en Brière - PNR de Brière, université de Nantes, éditions Ouest-France.

Auteur: DUPONT P., BERNARD J.Y., HEDIN J.

Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Numéro régional:

Type: 2

Nom de la zone:

Année de description: 1989

Année de mise à jour: 1998

Altitude: 15 - 33 m

Surface: 289.6 hectare(s)

Département

Commune

LOIRE-ATLANTIQUE

44129

PONTCHATEAU

44189

SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE

Commentaire général:

TYPE DE MILIEU :

Bois de feuillus avec conifères introduits, vallon frais, landes sèches, humides et tourbeuses.

ETAGE ET SERIE DE VEGETATION (Vannas 30) :

Série du chêne pédonculé, série du chêne tauzin, landes et pelouses des séries atlantiques.

INTERET :

Intérêt botanique : Zone variée, malgré sa surface restreinte. Bois à dominance de chêne pédonculé, accompagné de chêne sessile, chêne tauzin, châtaigner. Vallon frais à hêtre, avec jonquilles et jacinthes, présence de lilieuls. Landes intéressantes sèches, humides et tourbeuses, avec en particulier bruyère à quatre angles. Un étang avec des ceintures de végétation intéressantes, très fréquenté par les canards, avec zones de sphagnes en bordure. Diverses espèces rares, comme *Hottonia palustris*, *Symaethis planifolia*, *Corydalis claviculata*.

DEGRADATIONS ET MENACES ; PROTECTION SOUHAITEE :

Diverses essences introduites : pins maritimes, pins sylvestres, épicéas de Sitka, sapins de Douglas, cyprès-chauve, chênes rouges d'Amérique.

BIBLIOGRAPHIE :

WEBER CH. - Etude des stations forestières du massif forestier de la Madeleine en Loire-Atlantique - Mémoire certificat typologie stations forestières, 23 p, 15 annexes, Centre Régional de la Propriété forestière des Pays de la Loire, 1989.

***Zone naturelle d'intérêt écologilologique
faunistique et floristique (ZNIEFF)***

Numéro régional: 00001056

Type: 2

Auteur: BERNARD JY., DUPONT P.

Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Numéro régional: 10030004

Type: 1

Nom de la zone: MARAIS DE BESNE

Année de description: 1992

Année de mise à jour: 1998

Altitude: 0 - 2 m

Surface: 437.9 hectare(s)

Département	Commune
LOIRE-ATLANTIQUE	44013 BESNE
	44129 PONTCHATEAU

Commentaire général:

TYPE DE MILIEU :

Marais, prairies mésophiles à hygrophiles tourbeuses, roselière, roselière boisée, typhée, cladrale-caricale, trous d'eau issus du tourbage ancien, caroux, landes, boisements, haies bocagères.

AUTRES ELEMENTS DESCRIPTIFS DE LA ZONE :

Secteur caractérisé par une microtopographie très variée du fait d'extractions anciennes de tourbe et des feux de tourbes sectoriels. Le paramètre influe directement sur la richesse des biotopes.

INTERET :

Grande diversité de biotopes favorables à l'installation d'une flore et d'une faune riche et variée.

Intérêt botanique : Présence de nombreuses espèces rares ou peu communes dont quatre espèces protégées au plan national.

Intérêt ornithologique : site de nidification pour une grande variété d'espèces (87 espèces dont 25 spécifiques des zones humides), reproduction d'espèces rares ou peu communes comme le grand bulot, hivernage de nombreux anatides et limicoles.

Intérêt batracologique et hérapéologique : Bonne diversité d'espèces (16 espèces dont 13 protégées au niveau national).

Intérêt entomologique : Grande diversité de libellules.

Intérêt mammalogique : Présence de la loutre d'Europe, espèce figurant sur la liste rouge des espèces menacées en France.

Fortes potentialités biologiques par rapport à la valeur pédagogique.

DEGRADATIONS ET MENACES : PROTECTION SOUHAITEE :

Tendance à l'abandon progressif de la pâture et la fauche traditionnelle. Projet

Zone naturelle d'intérêt écologilologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Numéro régional: 10030004

Type: 1

de création de plan d'eau (à priori abandonné). Envahissement progressif par la végétation arbustive (aulne).

Mesures financières et fiscales d'aide au maintien de l'agriculture traditionnelle. Des mesures de protection et de gestion seraient à prendre sur les sites les plus remarquables (landes de la Jouc, Ile de Gris, marais de St Second) voire même l'ensemble du marais qui mérite une réserve naturelle (sans interdire systématiquement la chasse).

BIBLIOGRAPHIE :

R. ROLLAND - Marais de Besné - Analyse des possibilités de protection et de gestion du milieu naturel - DRAE des Pays de la Loire, 1987, 161 pages + annexes.

Auteur: BERNARD, DUPONT, HEDIN, MAILLARD, ROLLAND

Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF)

Numéro régional:

Type: 1

Nom de la zone:

Année de description: 1992

Année de mise à jour: 1998

Altitude: 10 - 30 m

Surface: 2.58 hectare(s)

Département	Commune
LOIRE-ATLANTIQUE	44129 PONTCHATEAU

Commentaire général:

TYPE DE MILIEU :

Galeria de mines creusées par l'armée allemande (1942) - Longueur 1000 m environ avec deux entrées principales - Tunnels et salles.

INTERET :

Galeria abritent des chiroptères (chauves-souris).

POTENTIALITES BIOLOGIQUES DE LA ZONE :

Favorables aux chauves-souris pour l'hibernation, l'estivage, voire la reproduction. Potentialités d'amélioration du site.

DEGRADATIONS ET MENACES ; PROTECTION SOUHAITEE :

Dérangements pendant le jour, accès au site très facile, projet de musée de la seconde guerre mondiale (Musée du mur de l'atlantique).

Pose de grilles en prévision avec relevés des températures et de l'hygrométrie ainsi qu'un suivi des populations.

BIBLIOGRAPHIE :

Dossier de projet de musée déposé en mairie de Pontchâteau par l'association "le mur" (1990).

Auteur: ERMINEA M. ET HAROU, MONTFORT DIDIER, SFPEM

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

Numéro régional: **PL02**

Nom de la zone: **MARAI DE BRIERE**

Année de description: **1991**

Année de mise à jour: **1998**

Altitude: **0 - 10 m**

Surface: **18900 hectare(s)**

Département	Commune
LOIRE-ATLANTIQUE	
44013	BESNE
44030	CHAPELLE-DES-MARAIS (LA)
44050	CROSSAC
44052	DONGES
44059	GUERANDE
44072	HERBIGNAC
44095	MISSILLAC
44103	MONTOIR-DE-BRETAGNE
44129	PONTCHATEAU
44137	PRINQUIAU
44151	SAINT-ANDRE-DES-EAUX
44168	SAINT-JOACHIM
44175	SAINT-LYPHARD
44176	SAINT-MALO-DE-GUERSAC
44184	SAINT-NAZAIRE
44189	SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE
44210	TRIGNAC

Commentaire général:

INTERET DU MILIEU :

Vaste zone marécageuse sillonnée de canaux, avec de nombreux petits plan d'eau (les parties), des roseières étendues colonisées par les saules, des marais tourbeux et des prairies humides. Cette zone humide d'un intérêt notable sur le plan écologique, faunistique et floristique abrite en période de reproduction une avifaune riche tout à fait remarquable (Spatule blanche, Héron pourpré, Butor étoilé, Sarcelle d'hiver et d'été, Canard souchet et pilet, Busard des roseaux et cendré, Marouette ponctuée, Echasse blanche, Barge à queue noire, Chevalier gambette, Guillette noire et moustac, Gorgebleue, etc...). C'est aussi une halte migratoire importante pour les anatidés, les limicoles et les passereaux paludicoles en particulier.

PROTECTIONS REGLEMENTAIRES :

- Site inscrit de la Grande Brière : 2 390 ha.
- Réserve de chasse approuvées : 1 075 ha.
- Site désigné au titre de la convention de Ramsar.

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

Numéro régional: PL02

MESURES FONCIERES :

- Neant.

MESURES DE GESTION :

- La Brière est un Parc Naturel Régional.
- Programme LIFE (ACNAT) gestion des prairies.
- Opération locale agri-environnement.

MENACES :

- Déprise agricole : fermeture du milieu.
- Remblayages.
- Urbanisation en périphérie.
- Extension des infrastructures linéaires (lignes électriques, réseau routier).
- Gestion des niveaux d'eau mal contrôlée.

Auteur: J.Hédia

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

Numéro régional: **PL02**

Nom de la zone: **MARAIS DE BRIERE**

Année de description: **1991**

Année de mise à jour: **1998**

Altitude: **0 - 10 m**

Surface: **18900 hectare(s)**

Département	Commune
LOIRE-ATLANTIQUE	
44013	BESNE
44030	CHAPELLE-DES-MARAIS (LA)
44050	CROSSAC
44052	DONGES
44069	GUERANDE
44072	HERBIGNAC
44098	MISSILLAC
44103	MONTOIR-DE-BRETAGNE
44129	PONTCHATEAU
44137	PRINQUIAU
44151	SAINT-ANDRE-DES-EAUX
44168	SAINT-JOACHIM
44175	SAINT-LYPHARD
44176	SAINT-MALO-DE-GUERSAC
44184	SAINT-NAZAIRE
44189	SAINTE-REINE-DE-BRETAGNE
44210	TRIGNAC

Commentaire général:

INTERET DU MILIEU :

Vaste zone marécageuse sillonnée de canaux, avec de nombreux petits plan d'eau (les piardes), des roseières étendues colonisées par les saules, des marais tourbeux et des prairies humides. Cette zone humide d'un intérêt notoire sur le plan écologique, faunistique et forestier abrite en période de reproduction une avifaune nicheuse tout à fait remarquable (Spotule blanche, Héron pourpré, Butor étoilé, Sarcelle d'hiver et d'été, Canard sochet et pilet, Busard des roseaux et cendré, Marouette ponctuée, Echasse blanche, Barge à queue noire, Chevalier gambette, Guilfette noire et moustac, Gorgebleue, etc...). C'est aussi une halte migratoire importante pour les anatidés, les limicoles et les passereaux paludicoles en particulier.

PROTECTIONS REGLEMENTAIRES :

- Site inscrit de la Grande Brière : 2 390 ha.
- Réserve de chasse approuvées : 1 075 ha.
- Site désigné au titre de la convention de Ramsar.

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

Numéro régional: PL02

MESURES FONCIERES :

- Néant.

MESURES DE GESTION :

- La Brière est un Parc Naturel Régional.
- Programme LIFE (ACNAT) gestion des prairies.
- Opération locale agri-environnement.

MENACES :

- Déprise agricole : fermeture du milieu.
- Remblayages.
- Urbanisation en périphérie.
- Extension des infrastructures linéaires (lignes électriques, réseau routier).
- Gestion des niveaux d'eau mal contrôlée.

Auteur: J.Hédia