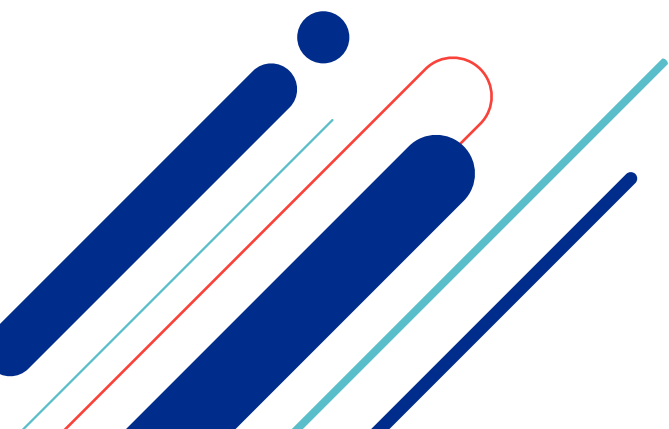




## RÉUNION PUBLIQUE

*Présentation de la démarche de révision du PLU et le diagnostic*

11 décembre 2019



### Pont-Château

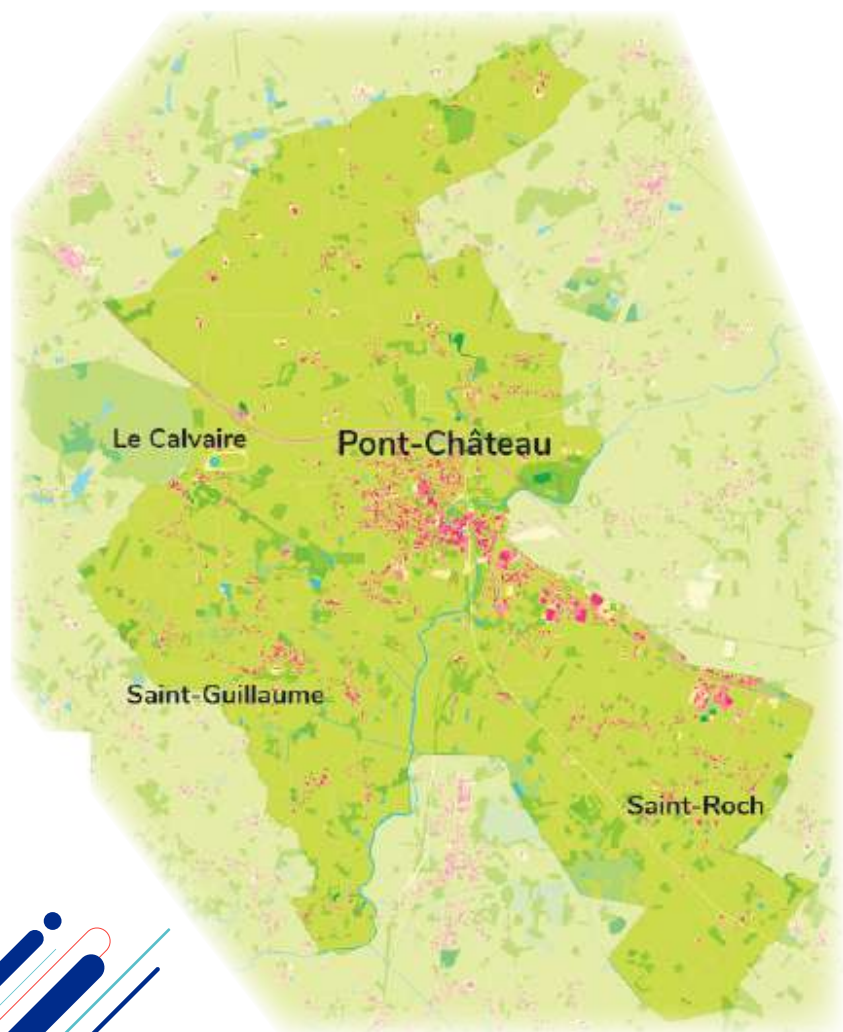


— PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES —

106A, rue Eugène Pottier - 35000 Rennes | Tél : 02 99 79 28 19  
rennes@prigent-associes.fr | [www.prigent-associes.fr](http://www.prigent-associes.fr)



C'est le **document communal de planification urbaine** de principe, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (13 décembre 2000, dite « Loi SRU »). C'est un **document prospectif** définissant de **grandes orientations pour l'aménagement** du territoire communal. Il précise les **règles de construction pour chaque parcelle** et s'impose à tous, particuliers, entreprises, collectivités...



## PLU de Pont-Château

22 mai 2006

### Superficie :

5 579 ha

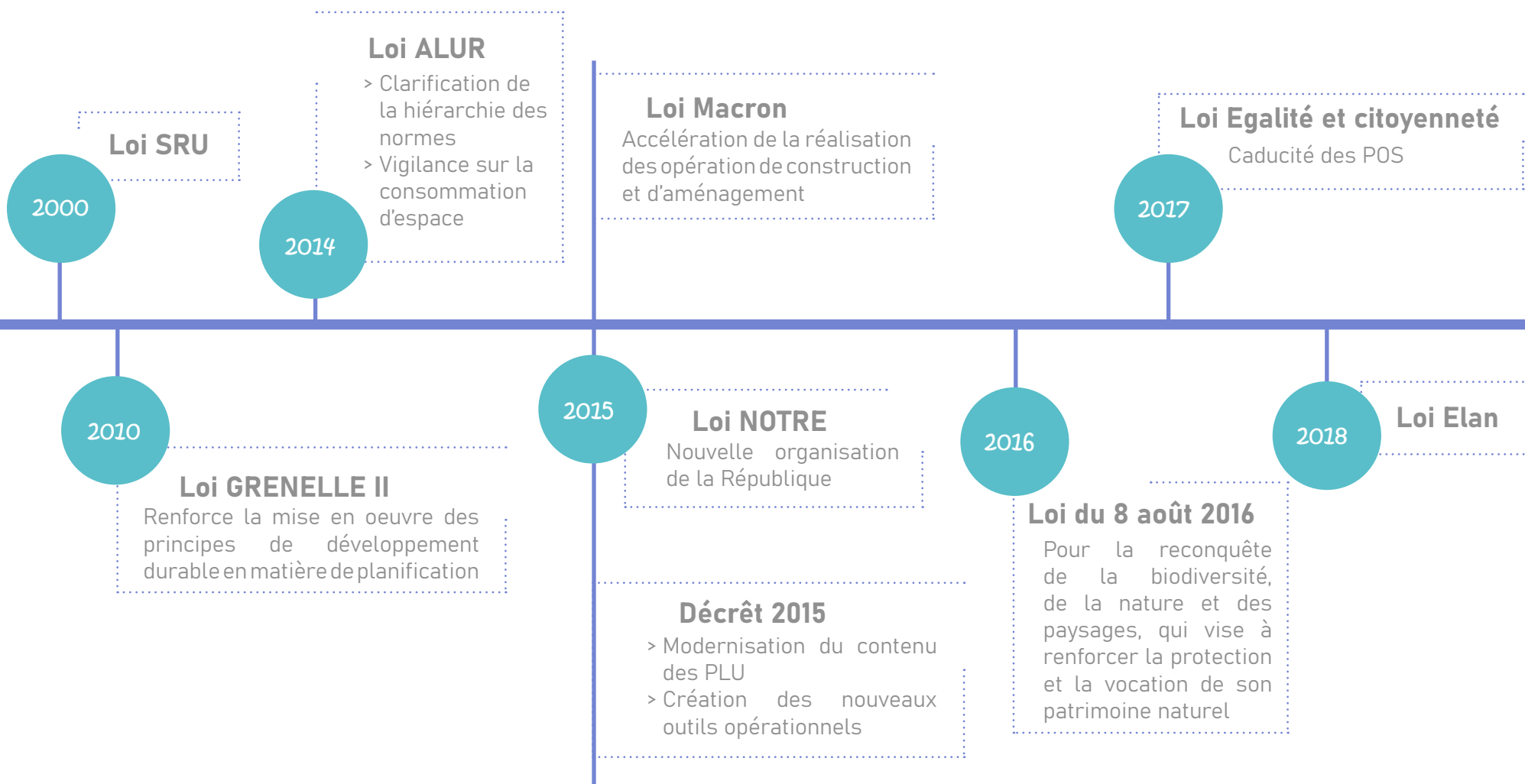
### Population :

10 666 habitants

### Intercommunalité :

Communauté de communes du pays de Pont-Château - Saint Gildas des Bois





- Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire  
*approuvée le 19 juillet 2006*
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique  
*adopté le 30 octobre 2015*
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne  
*2016-2021*
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire  
*approuvé le 9 septembre 2009*
- Charte du Parc Naturel Régional de Brière  
*2014-2026*
- Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Pont-Château  
et de Saint Gildas des Bois  
*approuvé le 21 juin 2010*
- Programme Local de Habitat du Pays de Pont-Château et de  
Saint Gildas des Bois  
*2014-2020*



## Rapport de présentation

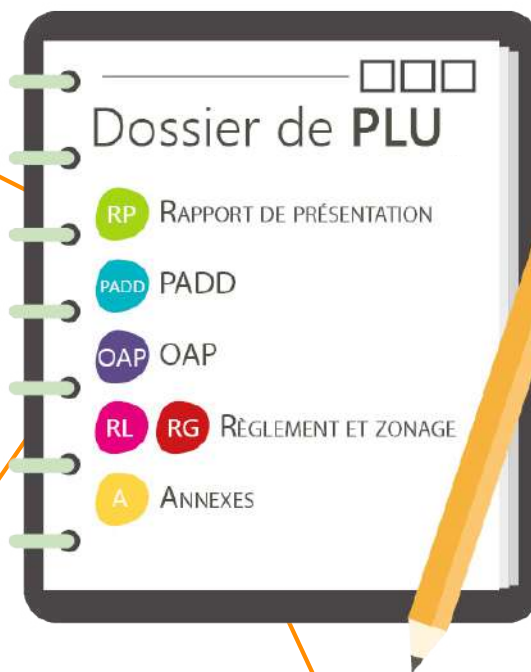
Il expose le diagnostic de la commune, analyse l'état initial de l'environnement, présente une **analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers, explique les choix retenus dans le PADD et la délimitation des zones.

## OAP

Elles prévoient les **actions et opérations d'aménagement** à **mettre en oeuvre** par secteurs.

## PADD

Il définit les **orientations générales des politiques d'aménagement**, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.



## Règlement

Un **règlement littéral** qui détaille **ce qu'il est possible ou non de réaliser** à l'intérieur des différentes zones.  
Un **règlement graphique** qui **délimite les différents types de zones**, sur l'ensemble du territoire communal (U, AU, A, N), ainsi que ses diverses dispositions (emplacements réservés...).

## Annexes

Des **annexes** qui contiennent des informations diverses (Servitudes d'Utilité Publique, assainissement,...).



- La mise à disposition en mairie d'un **registre à feuillets non mobiles** aux heures d'ouverture de la Mairie, permettant au public de consigner ses observations



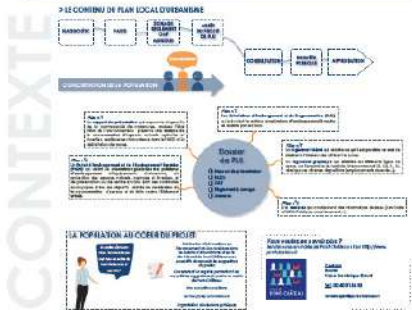
- La mise en place d'une information sous forme de documents écrits et **d'exposition publique temporaire** pendant la durée de la révision



- Information via le **site internet de la ville**



- Création d'une adresse mail «[revisionplu@pontchateau.fr](mailto:revisionplu@pontchateau.fr)»



- Faire apparaître des informations relatives au projet dans le magazine municipal



- Organisation d'au moins 3 réunions publiques avant l'arrêt de projet du PLU

- Assurer des permanences par les élus en mairie sur rendez-vous

## Retour sur la concertation réalisée

### Habitants : atelier lecture de carte



12.06.2019

38  
participants

Objectif :  
Recenser les usages  
et pratiques  
des habitants

### Acteurs locaux : Forum



19.06.2019

40  
participants

Objectif :  
Quel devenir pour le territoire ?

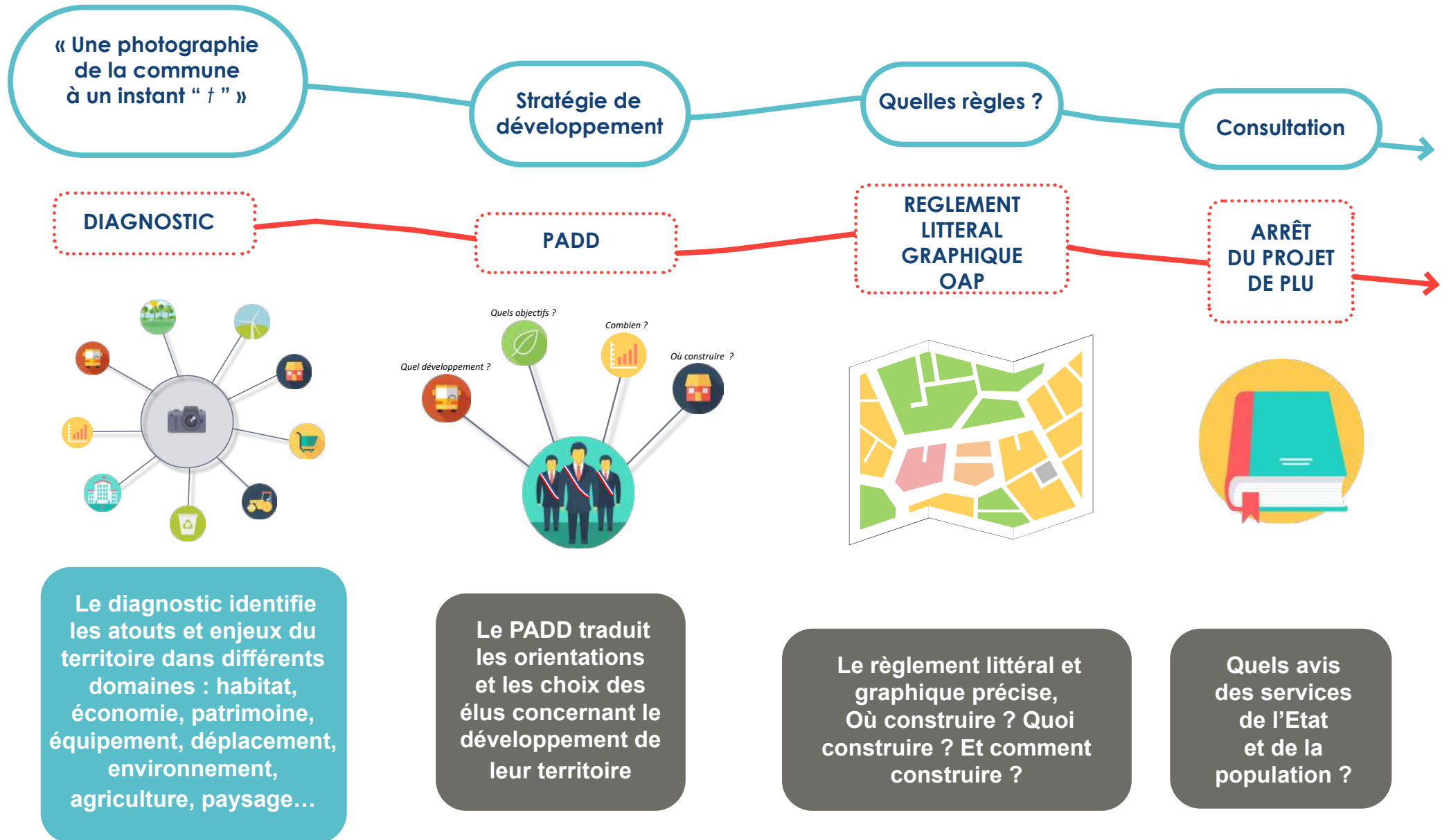
### Agriculteurs : Forum agricole



02.10.2019

50  
participants

Objectifs :  
Pratiques, devenir de la profession agricole  
et identifier les sites d'exploitations





## Évaluation environnementale :

Démarche qui consiste à **analyser** et **intégrer** le plus en amont les **enjeux environnementaux** dans la conception des documents d'urbanisme.

## Objectif :

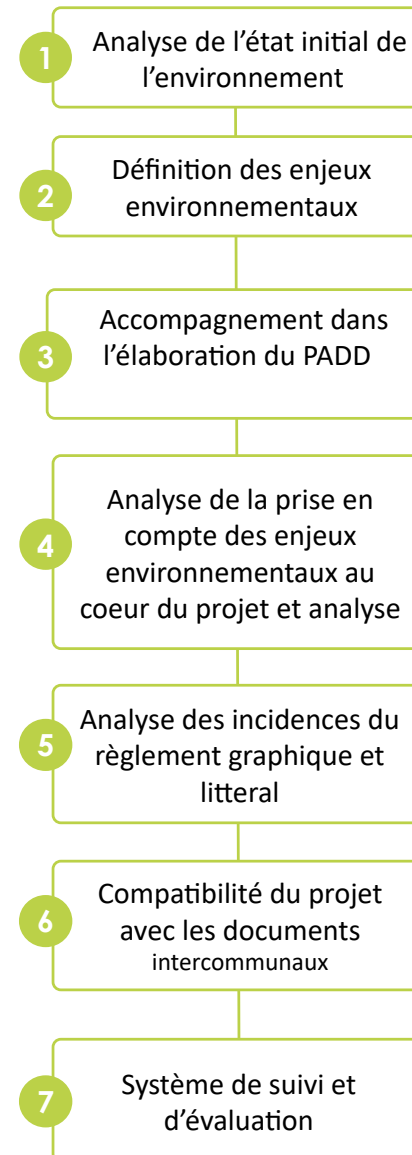
Arrêter un PLU **le moins impactant** possible et cohérent avec les **objectifs de développement durable**.

Plusieurs étapes menées en parallèle avec la révision du PLU.

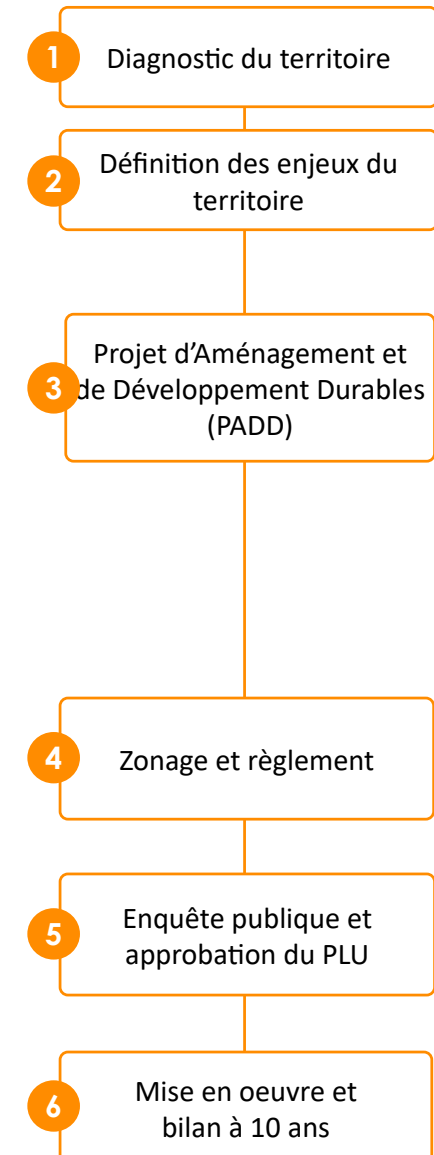
### \*LOGIQUE « ERC »

- **EVITER** les incidences négatives
- Si ce n'est pas possible, les **REDUIRE**
- En dernier recours, les **COMPENSER**

## L'évaluation environnementale



## Les grandes phases du PLU



## Réservoirs de biodiversité

- 2 **sites Natura 2000** : FR5212008 et FR5200623 Grande Brière et Marais de Donges
- La **zone humide RAMSAR**
- La **zone humide** d'importance nationale
- 4 **ZNIEFF de type 1** : Marais du Besné, Carrière de Grenebo, Landes et mares de Bilais, Marais du Haut-Brivet
- 2 **ZNIEFF de type 2** : Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet, Bois de la Madeleine
- La **ZICO Marais de Brière**
- Cours d'eau **Le Brivet**

## Réservoirs de biodiversité complémentaires

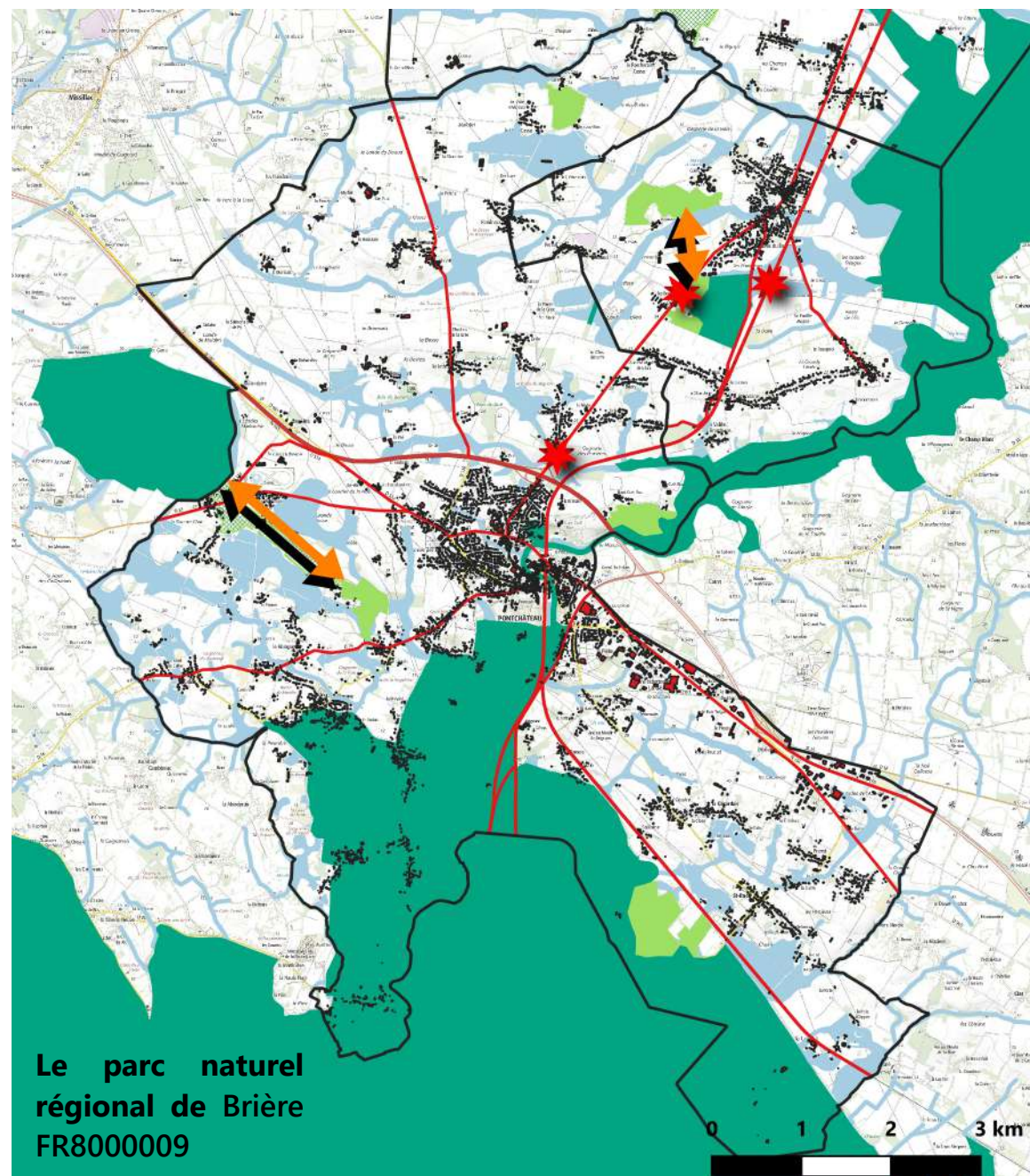
- Au sud ouest de l'agglomération : le **bois autour du château de Bodio**
- Au **nord-est du bourg** :
- Au **sud-est du territoire** : une zone bocagère et humide à proximité immédiate du réservoir de biodiversité

## Milieux humides (cours d'eau, zones humides)

## Zones de bocage dense

## Continuités écologiques à renforcer

## Lieux de fragmentation (collision des espèces)



# Un territoire structuré par le sillon de Bretagne



Le Sillon de Bretagne et sa crête boisée est un élément identitaire dans le paysage



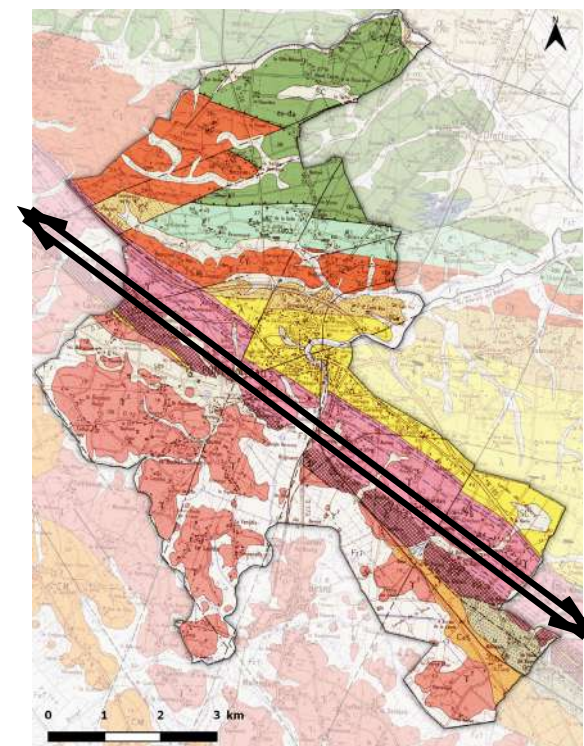
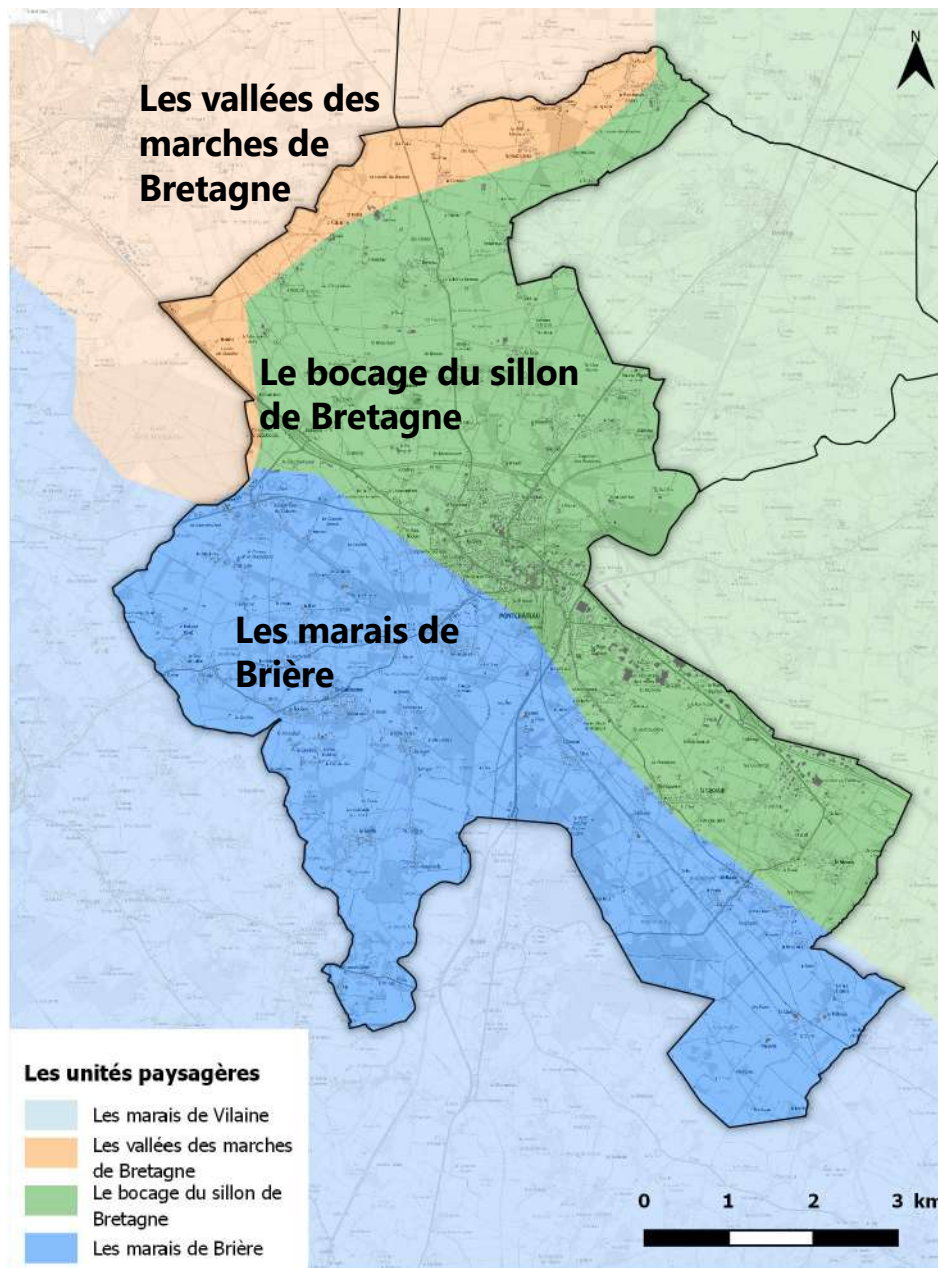
Le bocage du sillon - L'habitat diffus s'intègre dans le couvert végétal - Lieu-dit la Cathelinais



Les marais de Briere - Fermeture du paysage, lieu dit Mélo, vue en direction du canal de la Joue



Les lignes électriques étirent leur présence forte dans tout le territoire. Photo : La Gerardais

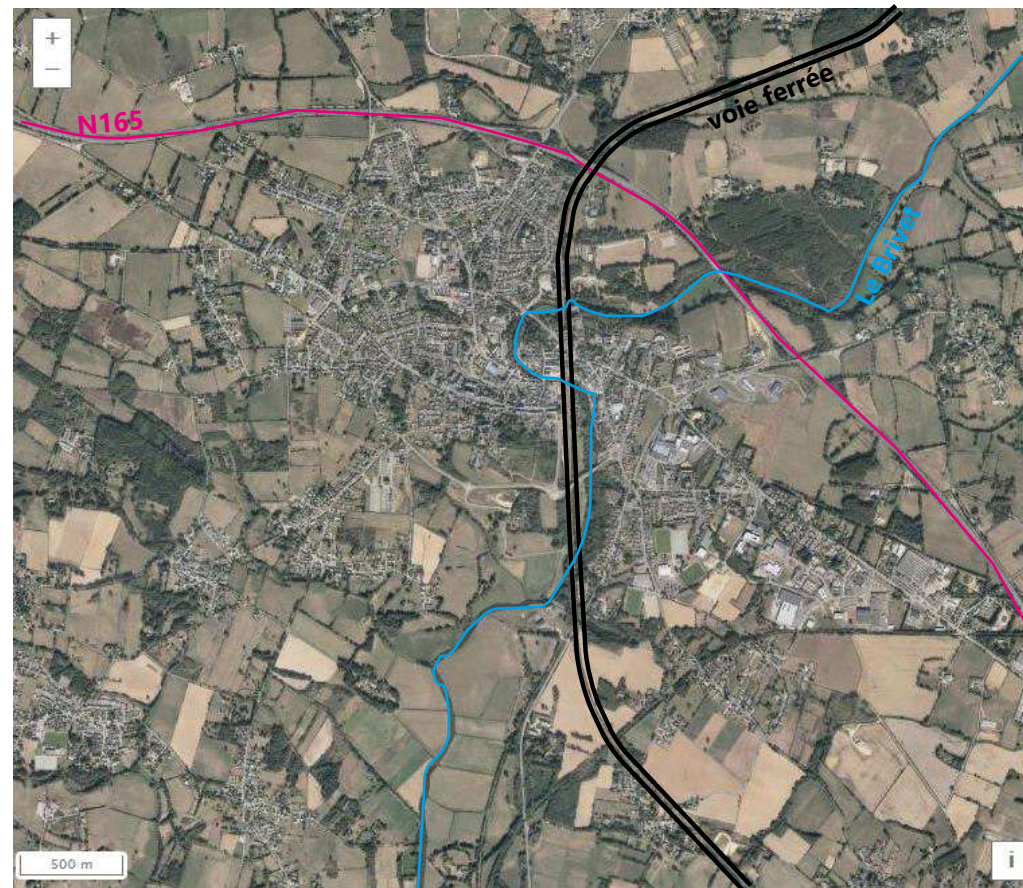


- Complexe de Saint-Georges-sur-Loire: Complexe schisto-gréseux et volcanique (Ordovicien sup. à Dévonien inf.)
- Complexe orthodérivé du Cellier - Bouvron - Pontchâteau. Leptynites blastomylonitiques
- Micaschistes albitiques à mica blanc, biotite, grenat, localement chloritoïde (série du Havre)
- Domaine varisque nantais - Unité de Champtoceaux - Néoprotérozoïque ? - Ordovicien : Micaschistes, paragneiss-orthogneiss granitiques, élogites, leptynites, micaschistes
- Granite d'anatexie à biotite
- Formations quaternaires récentes: Alluvions récentes. Argiles et sables
- Leucogranite orienté du Sillon de Bretagne

1952



2015









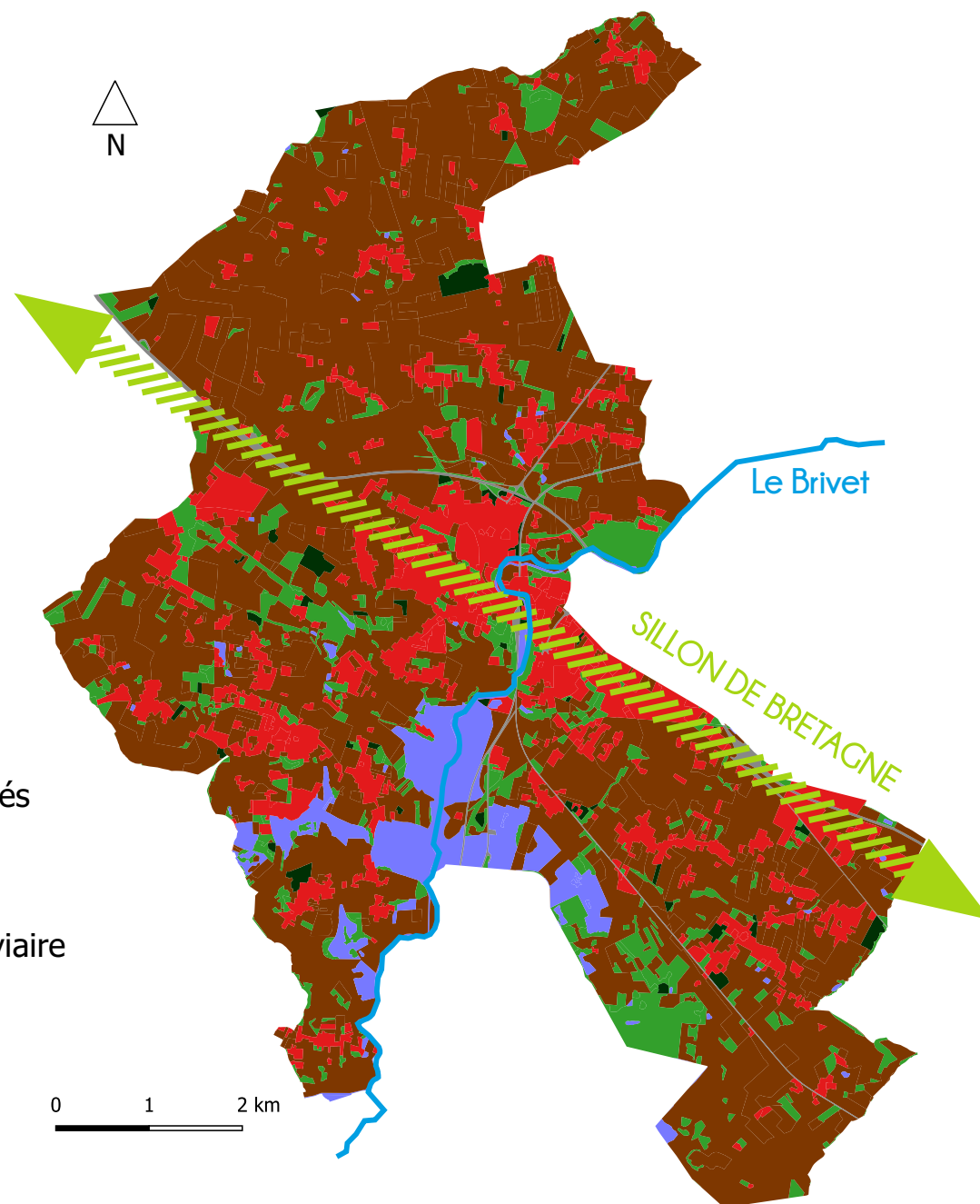
Les évolutions des **pratiques agricoles** ont conduit à l'ouverture de la trame bocagère ancienne. Les tendances d'évolution plus récentes (boisement, enfrichement des parcelles incultes) et surtout le **mitage**, conduisent localement à une fermeture du paysage qui tend à masquer les plus beaux atouts de la commune. L'habitat s'est développé le long du Sillon de Bretagne et des axes routiers, brouillant la lisibilité des espaces de vie.

Un territoire **scindé en deux par le sillon de Bretagne**.

Au **Nord**, une urbanisation marquée par l'**activité agricole** avec d'anciennes fermes, écarts rattrappés par des constructions au coup par coup. Présence de hameaux linéaires le long d'axes principaux RD 773 (la Picaudais par exemple).

Au **Sud**, l'urbanisation s'est fortement développée ; l'**agglomération**, ses **3 bourgs** disposant de tous les équipements nécessaires et un **maillage de hameaux** aux différentes typologies de développement dans une **trame verte et bleue plus dense**

-  Zone d'habitat ou d'activités
-  Milieu humide
-  Friche ou jachère
-  Emprise routière ou ferroviaire
-  Bois, forêt ou parc
-  Zone agricole

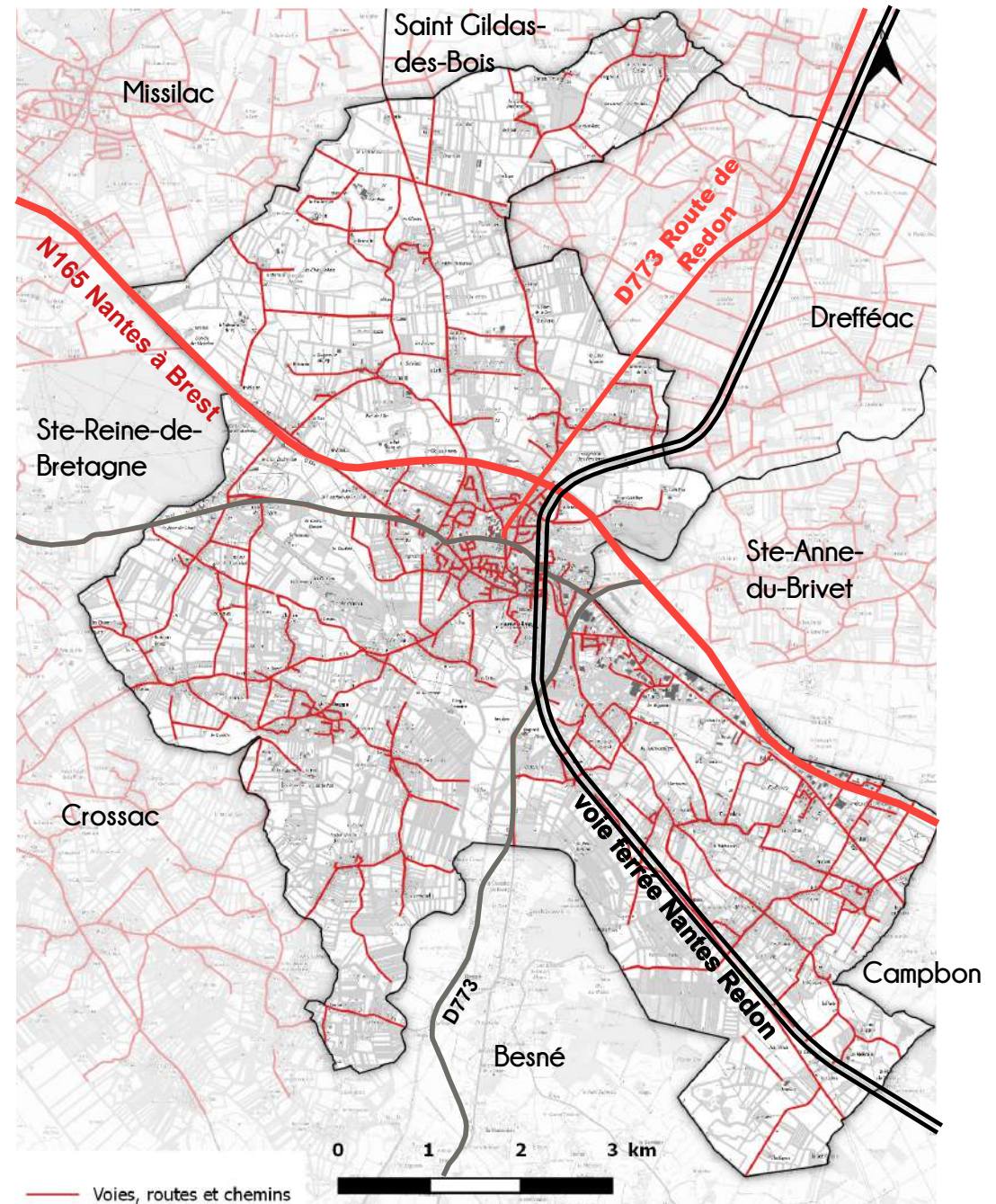
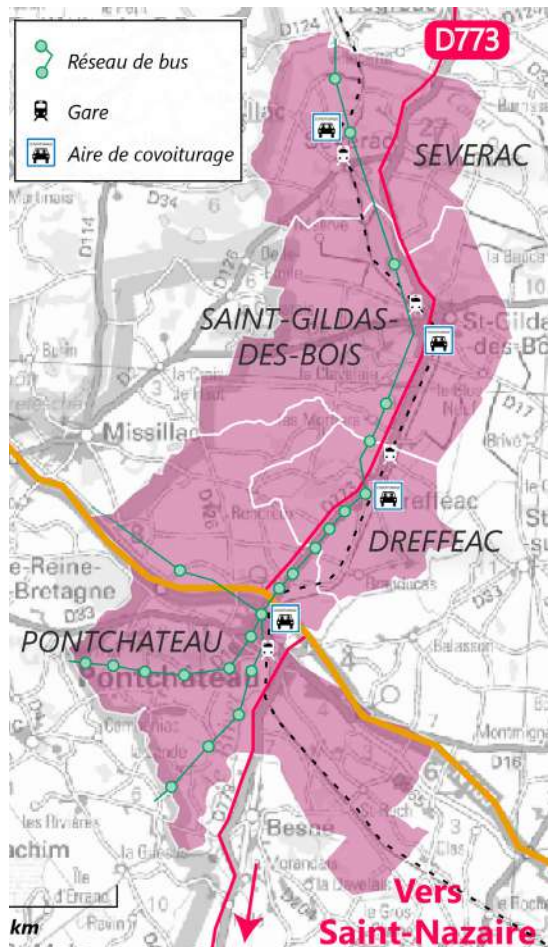


## Un territoire scindé par les voies routières et ferroviaires

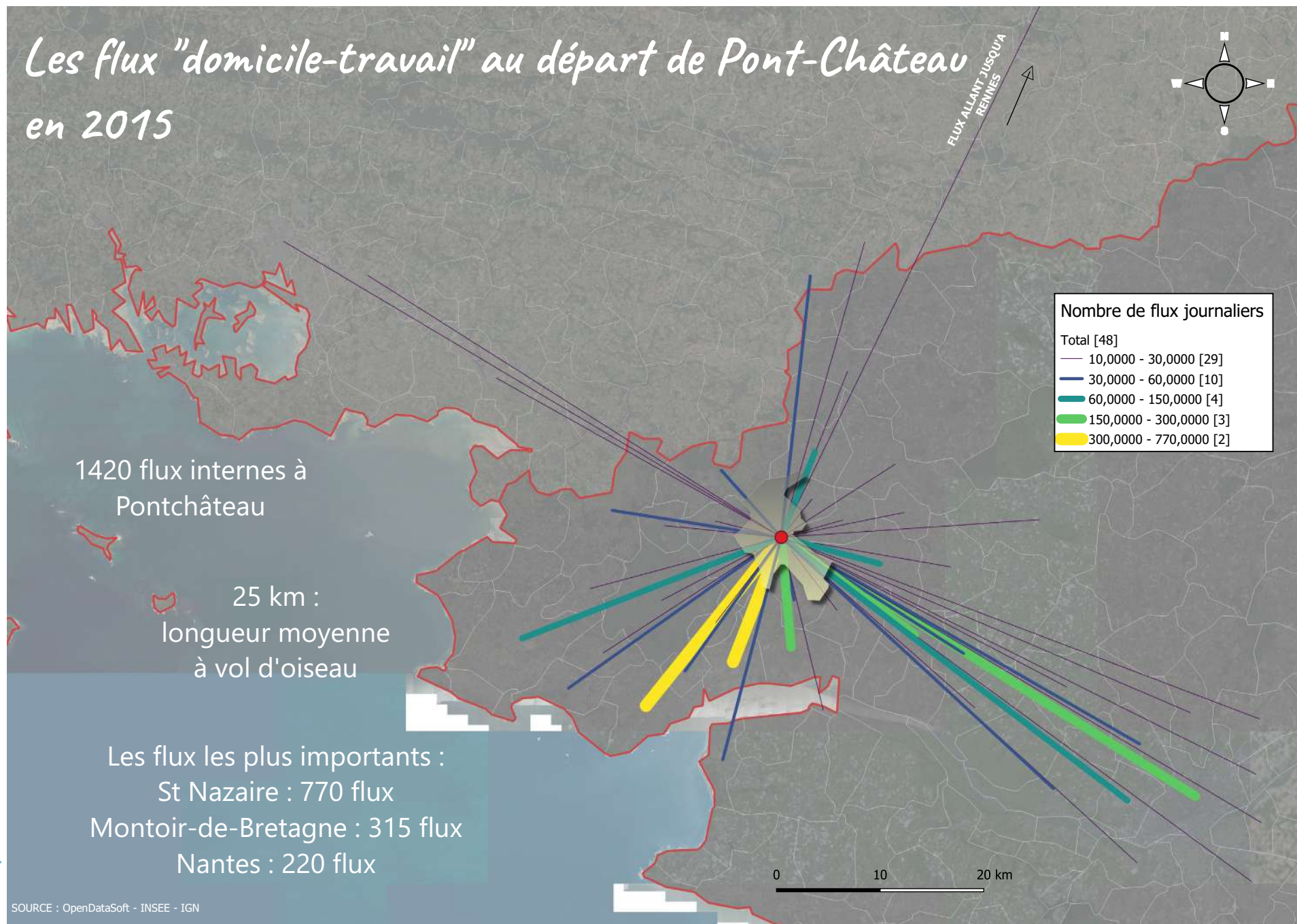
Un territoire **scindé en 4** par :

- la **RN 165** d'Est en Ouest.
- la **voie ferrée** du Nord au Sud.

Un territoire bien desservi par les axes de circulation (RN165, RD773), transports en commun (voie ferrée, ligne de bus aleop...)



## Les flux "domicile-travail" au départ de Pont-Château en 2015



## Les enjeux de mobilité vus par les habitants

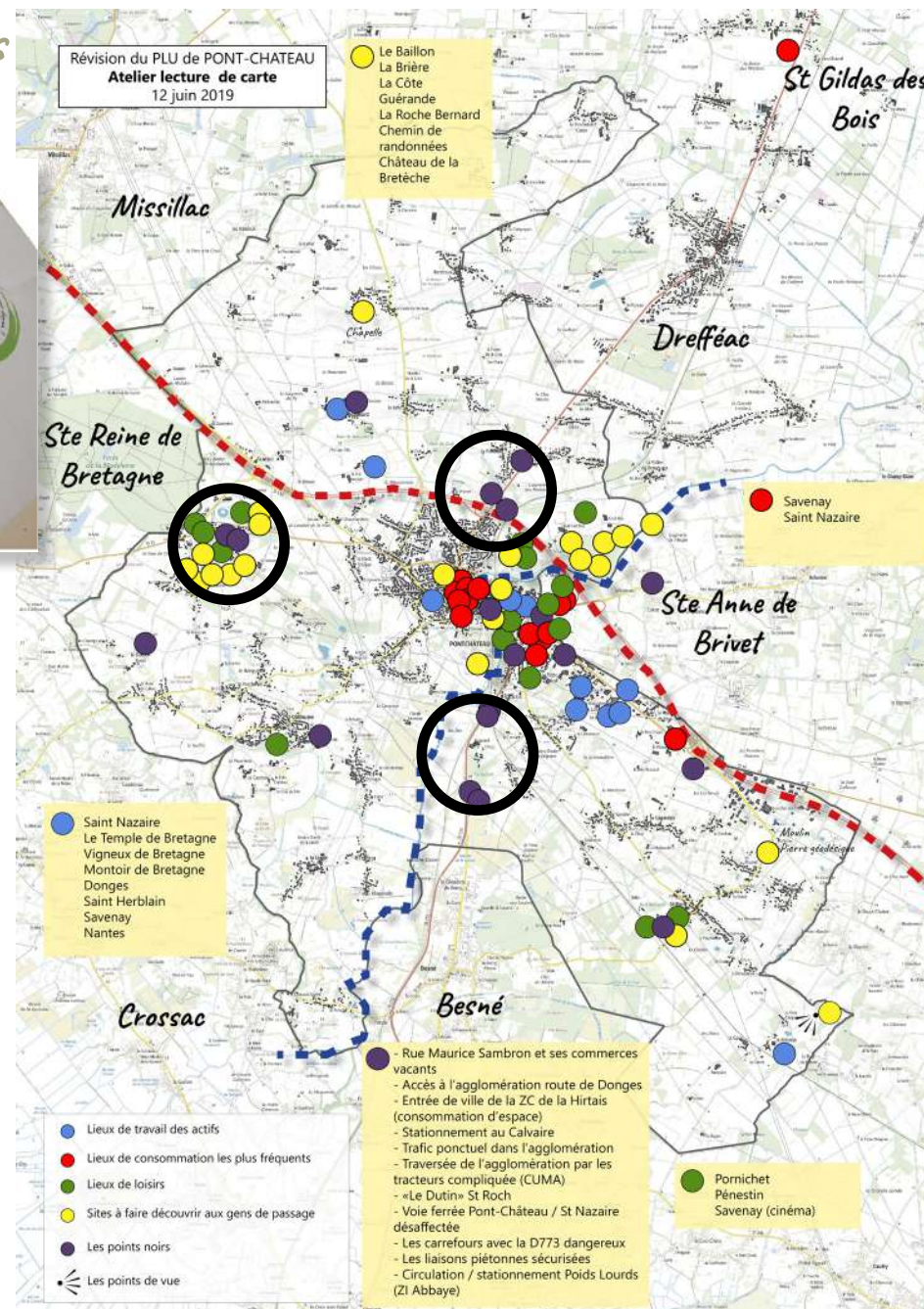
Ils l'ont dit !

Les carrefours de la D 773 et les passages à niveau cristallisent les enjeux de circulation



Ils l'ont dit !

Pour les agriculteurs, l'accès à la CUMA depuis le sud du territoire implique de traverser le centre-ville de Pont-Château





# L'agglomération : caractéristiques générales

ATELIER LECTURE DE CARTE 12/06/2019

*Dynamique  
Etendu  
Déplacements  
Circulation  
Bien-être  
Echanges  
In sécurité*

*Vivant  
Avenir  
Accueillant*

*Maison  
Retraite*



Un pôle majeur original ancien concentré de part et d'autre du Brivet et de la voie ferrée. C'est un réel noeud et point de rencontre du Brivet, topographie fortement marquée, de la voie ferrée des infrastructures routières. La caractéristique principale de ces constructions est marquée par le plan d'alignement établi en 1790, l'ensemble formé par de larges voies marque un alignement et un front bâti compact. (rue Maurice Sambron/Toulifauf).

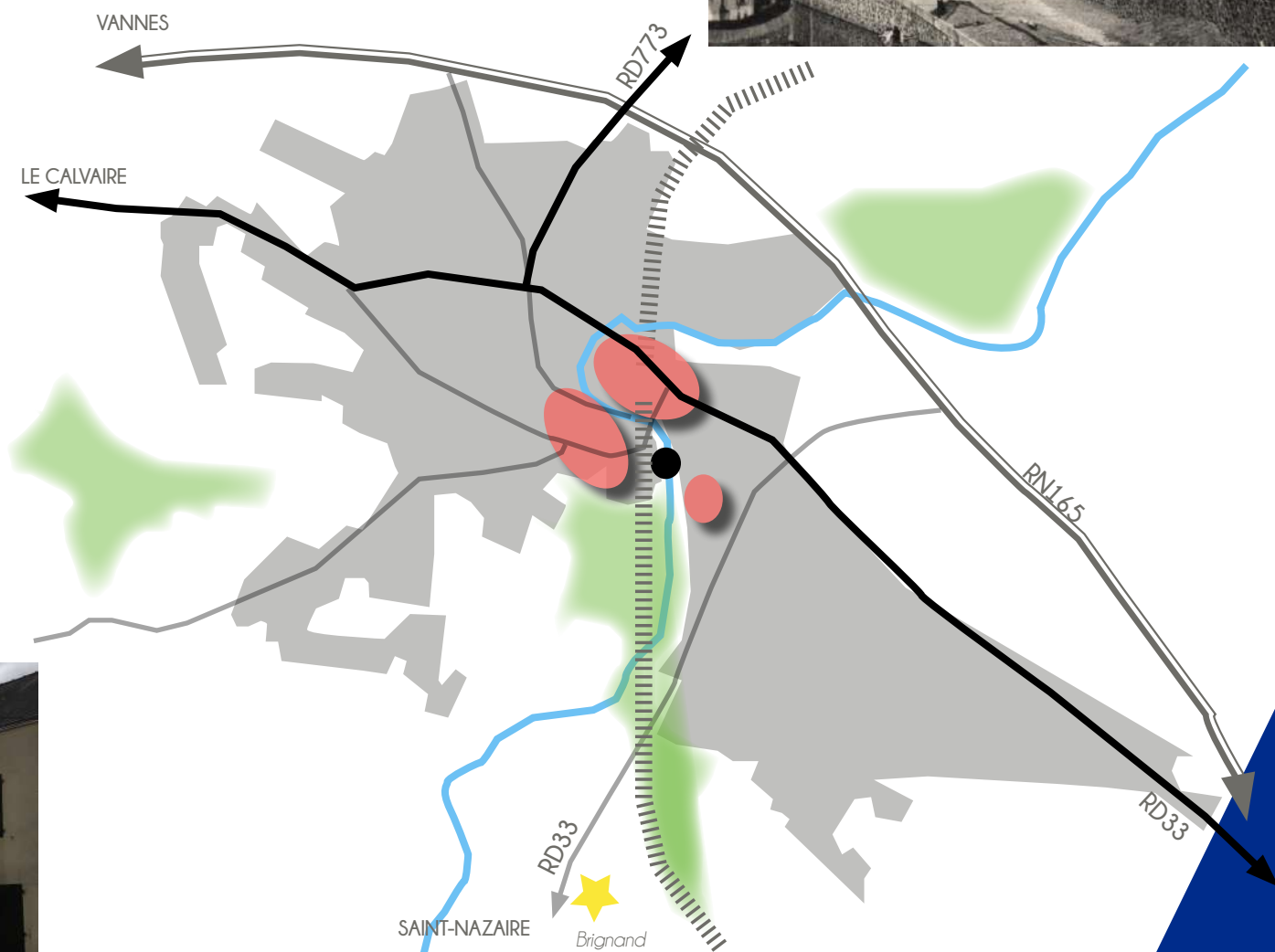
Une urbanisation progressive contrainte par le Brivet et la voir ferrée sous forme d'opérations groupées et de constructions dites au coup par coup vers le nord ouest et le sud est.

Voie ferrée ligne TER NANTES-REDON / Une limite à l'urbanisation au nord et au sud

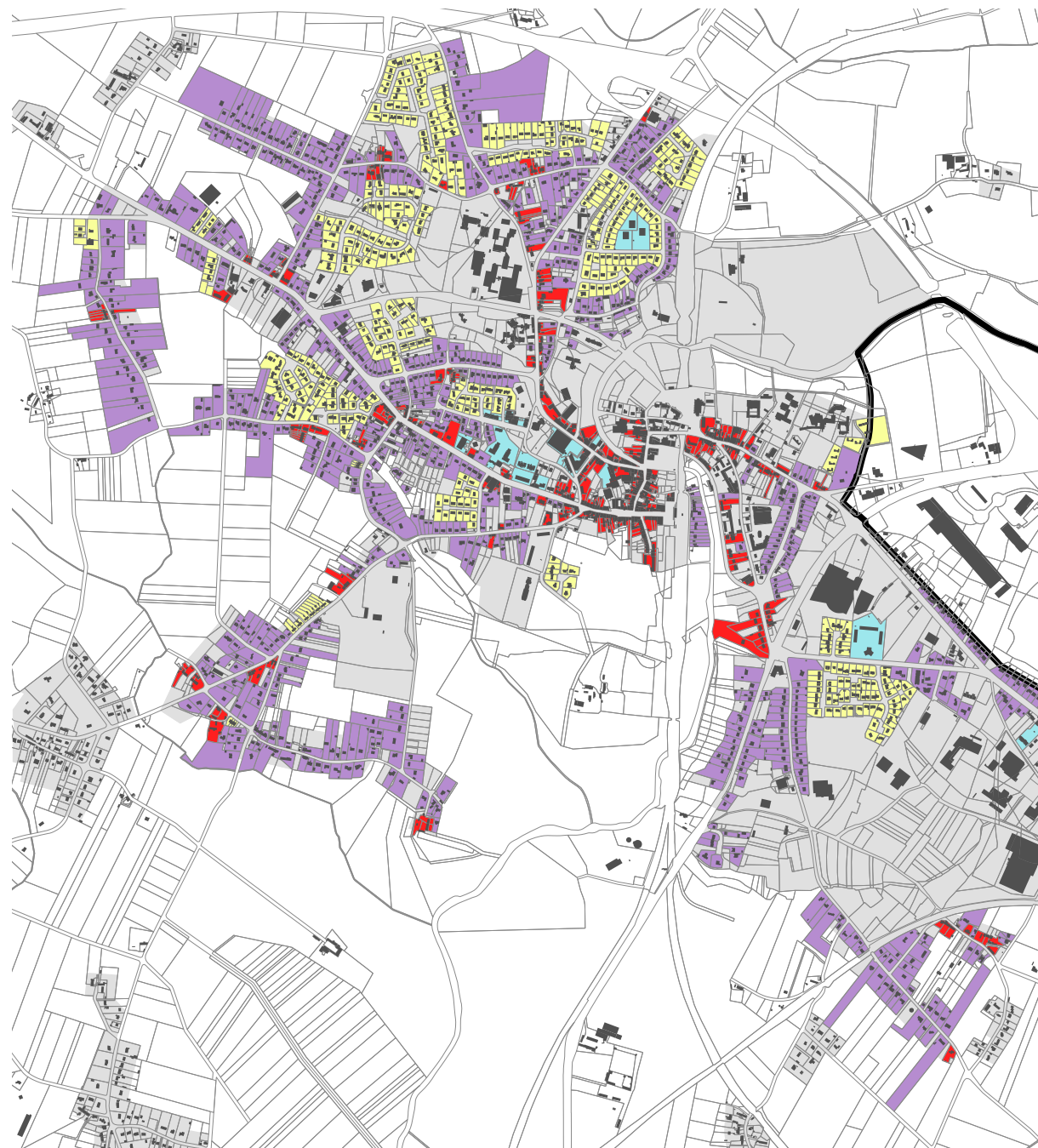
Réel support de l'urbanisation du centre ancien, le Brivet lié à une topographie très fortement marquée à la fois une coupure physique et un élément fédérateur / implantation des constructions très spécifiques (murs de soutènement, construction en surplomb, bord de berges...)/lieux de rassemblements ....

Développement urbain cadré au sud par le Brivet.

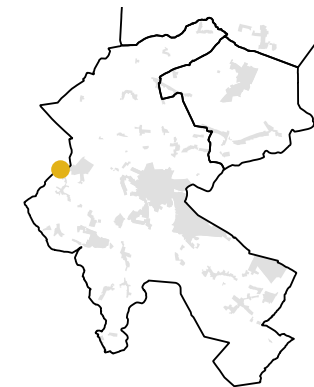
Gare



# L'agglomération : caractéristiques générales

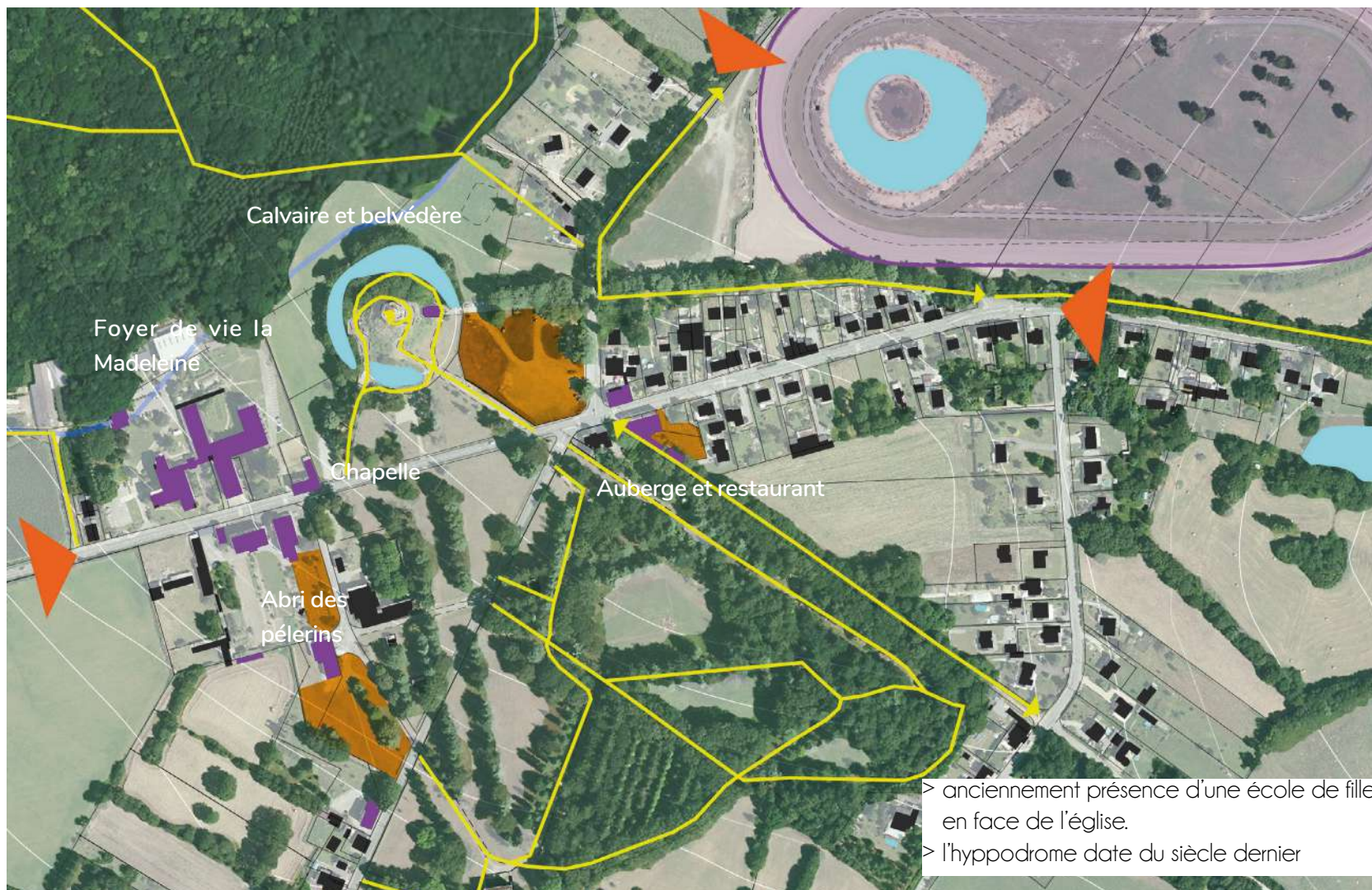


entité urbaine		parcellaire	hauteur	densité (brute)
<b>Bâti ancien</b>			R+2+C R+1+C	30 à 40 log/ha.
<b>Opération groupée</b>			R+1+C/R+C	20 à 30 log/ha.
<b>Construction au coup par coup</b>			R+1+C/R+C	10 à 12 log/ha.
<b>Collectif</b>			R+3+C MAX	30 à 50 log/ha.



## LE CALVAIRE RELIGIEUX / LE CALVAIRE HABITE

- > Un relief de point culminant
- > Des vues lointaines exceptionnelles
- > Du patrimoine religieux en nombre
- > Unité très boisée.
- > Un axe de composition «géographique» fort
- > Des équipements «périphériques»



- > anciennement présence d'une école de filles en face de l'église.
- > l'hippodrome date du siècle dernier

-  PATRIMOINES DE PAYS
-  PORTES DE BOURG
-  POINTS DE VUES REMARQUABLES
-  EQUIPEMENTS
-  PARKING
-  CHEMINEMENTS EXISTANTS

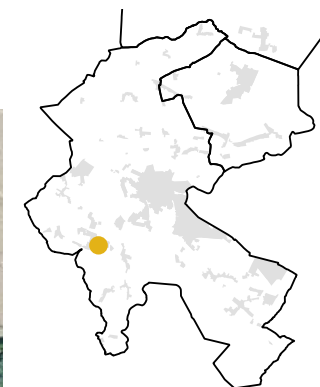
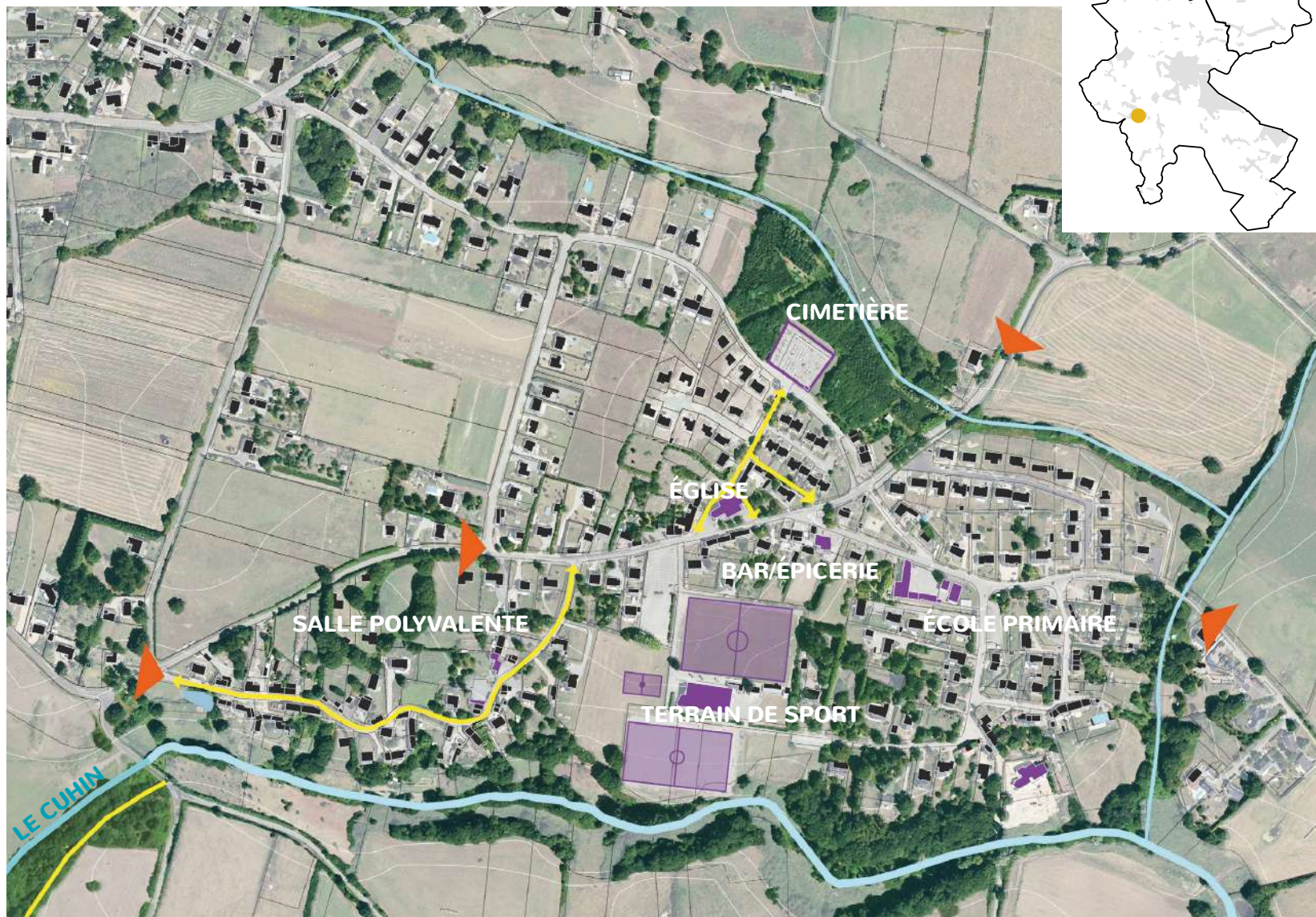
## LA CONFRONTATION ENTRE UN SITE «TOURISTIQUE» RELIGIEUX ET UN « VILLAGE-RUE »



Le restaurant et l'auberge matérialisent le carrefour central du hameau

## UN HAMEAU RÉSIDENTIEL - UN HABITAT PAVILLONNAIRE HÉTÉROCLITE - UNE PRÉSENCE VÉGÉTALE





## Un bourg étalé sur une butte et inscrit dans les contreforts et collines du sillon

La paroisse de Saint-Guillaume a été créée en 1860.

Son extension est contrainte au nord, à l'est et au sud par le réseau hydrographique.

Ce bourg, composé de plusieurs entités urbaines, possède un réseau de rues et ruelles aux ambiances très variées.

On y constate également depuis les années soixante-dix un fort dynamisme sportif et culturel initié par la population locale. Le bourg est de ce fait pourvu de nombreux équipements sportifs.

-  PATRIMOINES DE PAYS
-  PORTES DE BOURG
-  EQUIPEMENTS
-  PARKING
-  CHEMINEMENTS EXISTANTS



## QUALITÉ DU PETIT PATRIMOINE BÂTI - PATRIMOINE DE PAYS



## DE BELLES AMBIANCES AU COEUR DES BOURGS



Saint-Guillaume

## LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL QUALIFIE LES AMBIANCES JUSQU'EN CŒUR DE BOURGS

La trame bocagère qui s'avance dans le tissu urbain, les masses de conifères qui dépassent des propriétés



Arbres fruitiers et jardins potagers dans certains quartiers caractérisent aussi fortement l'ambiance de ces bourgs très ruraux



## LA POROSITÉ DU TISSU BÂTI ET LE LIEN AU GRAND PAYSAGE

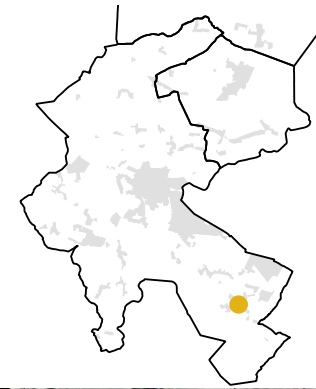
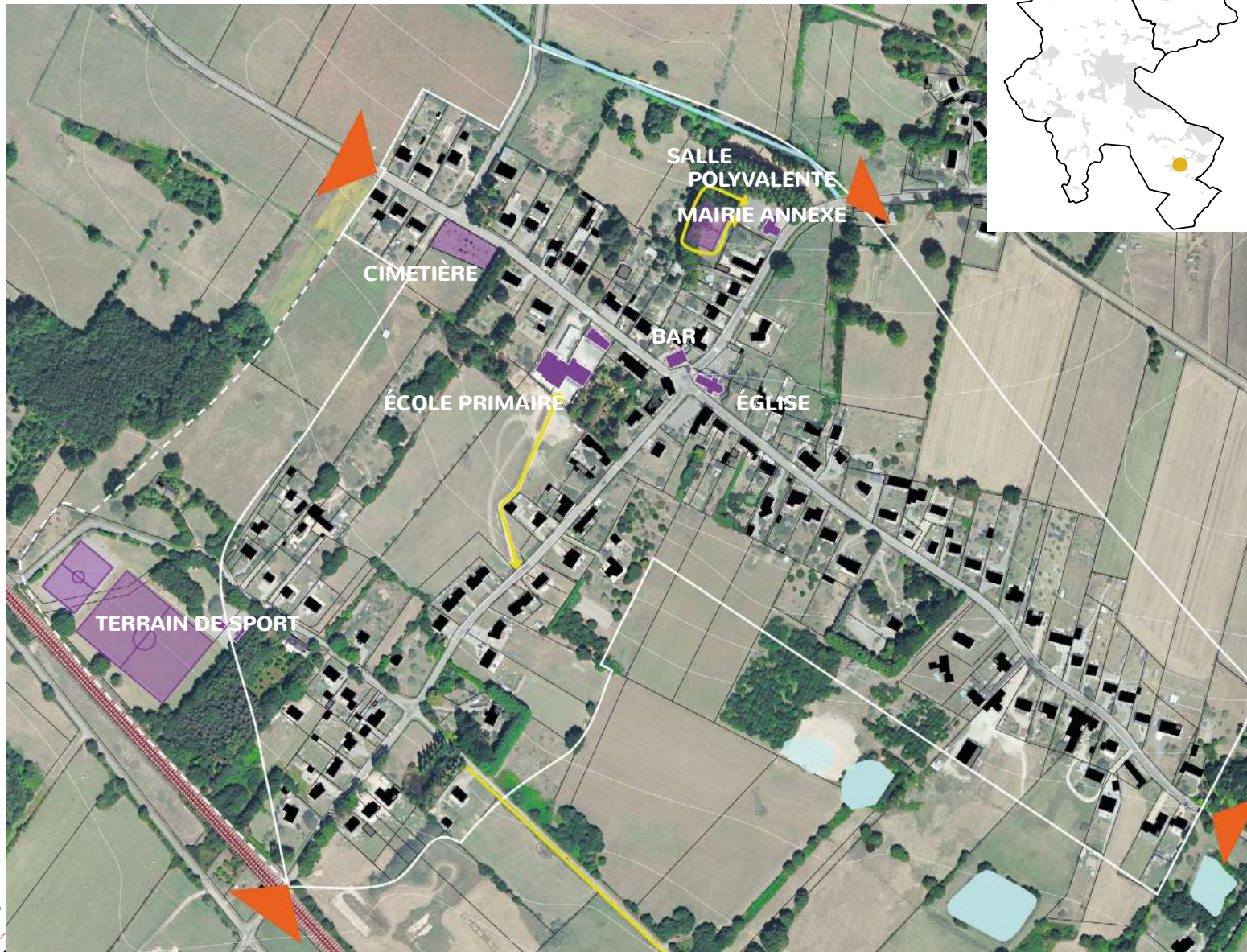
Porches, implantation rurale du bâti, ruptures d'urbanisation, dépressions dans le relief créent souvent des ouvertures : cheminements ou vues vers le grand paysage

### Saint-Guillaume



## LA PRÉSENCE D'UN BAR, ESPACE CENTRAL





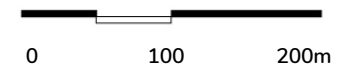
## Un bourg «carrefour» en belvédère sur le rebord du sillon

Le bourg de Saint-Roch a été créé en 1880.

Son extension est limitée au nord et au sud par deux ruisseaux et à l'ouest par la voie de chemin de fer, frontière avec le marais de brière.

Le bourg s'est développé au carrefour de deux axes routiers très fréquentés qui relient Pont-Château et Besné à la voie express. De cette implantation résultent de nombreuses problématiques liées à la sécurité des habitants dans le bourg.

- PATRIMOINES DE PAYS
- PORTES DE BOURG
- AXES DE COMPOSITION
- POINTS DE VUES REMARQUABLES
- EQUIPEMENTS
- CHEMINEMENTS EXISTANTS
- PÉRIMÈTRE DE LA COMMUNE
- PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ENVISAGÉ



## QUALITÉ DU PETIT PATRIMOINE BÂTI - PATRIMOINE DE PAYS



## LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL QUALIFIE LES AMBIANCES JUSQU'EN CŒUR DE BOURGS

La trame bocagère qui s'avance dans le tissu urbain, les masses de conifères qui dépassent des propriétés



## DE BELLES AMBIANCES AU COEUR DES BOURGS



Saint-Roch

Arbres fruitiers et jardins potagers dans certains quartiers caractérisent aussi fortement l'ambiance de ces bourgs très ruraux



## LA POROSITÉ DU TISSU BÂTI ET LE LIEN AU GRAND PAYSAGE

Porches, implantation rurale du bâti, ruptures d'urbanisation, dépressions dans le relief créent souvent des ouvertures : cheminements ou vues vers le grand paysage



## LA PRÉSENCE D'UN BAR, ESPACE CENTRAL



Saint-Roch



## Le petit patrimoine

La commune est riche d'un petit patrimoine composé de fours à pains, de puits... Témoins des pratiques ancestrales, ces éléments bâtis font partie intégrante du patrimoine local.

## Bâtiments d'intérêts patrimoniaux sur le territoire rural

Le territoire se caractérise par la présence de Manoirs et de Châteaux, de grandes demeures, de maisons paysannes ou encore les dépendances agricoles. Chacune de ces constructions disposent de ses propres caractéristiques.



## Le petit patrimoine les fours, puits, croix

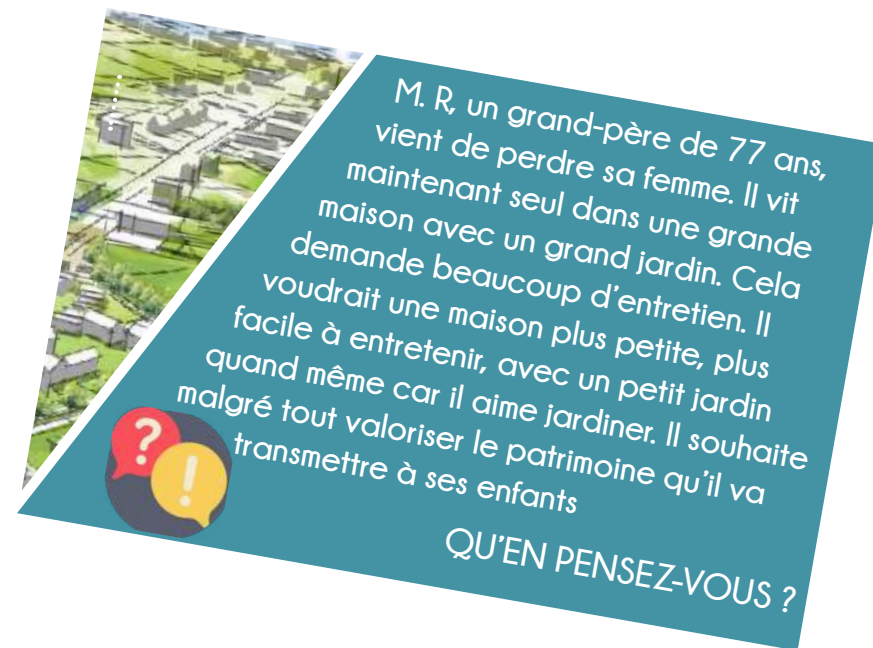
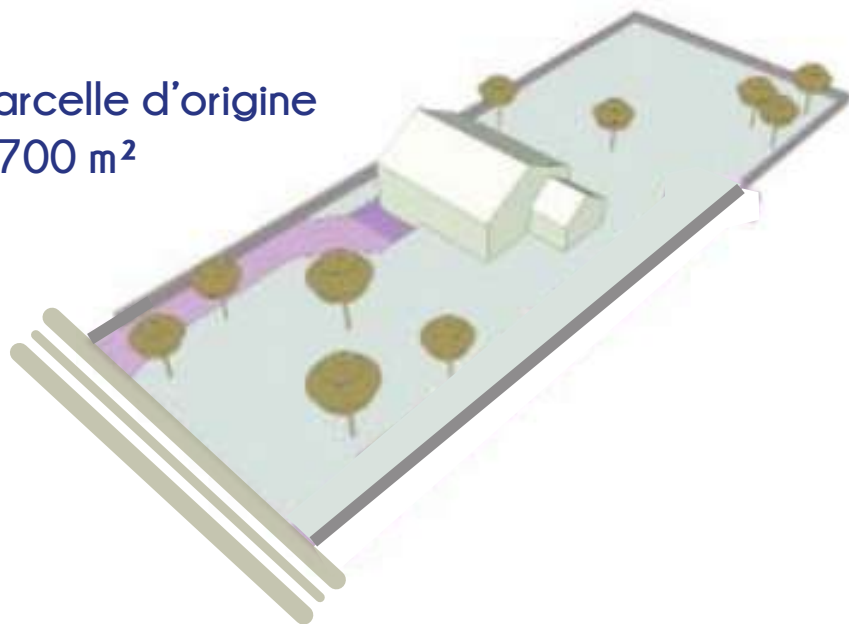


## Les constructions liées à une activité spécifique voie ferrée, moulin ...

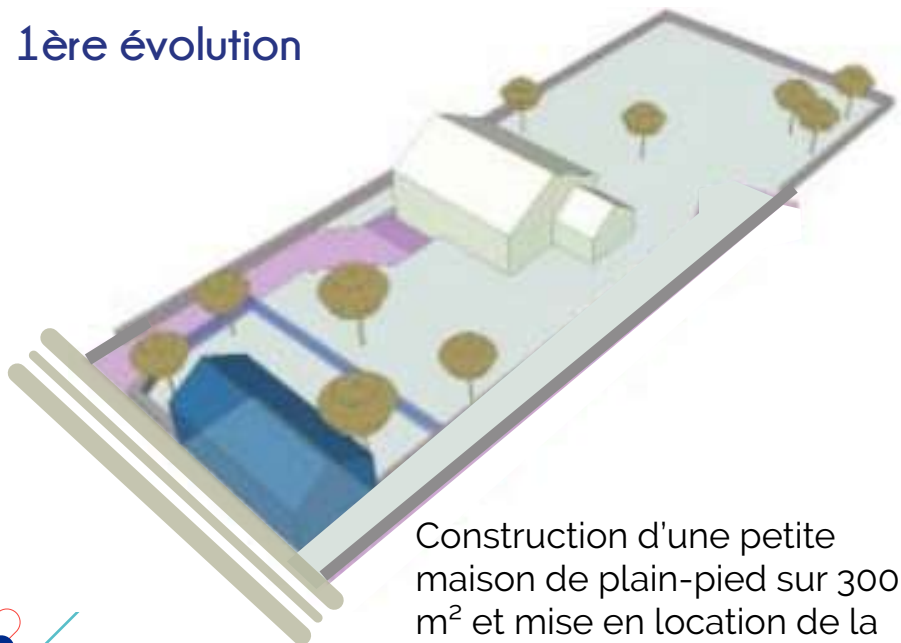


# La capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis

Parcelle d'origine  
1700 m<sup>2</sup>

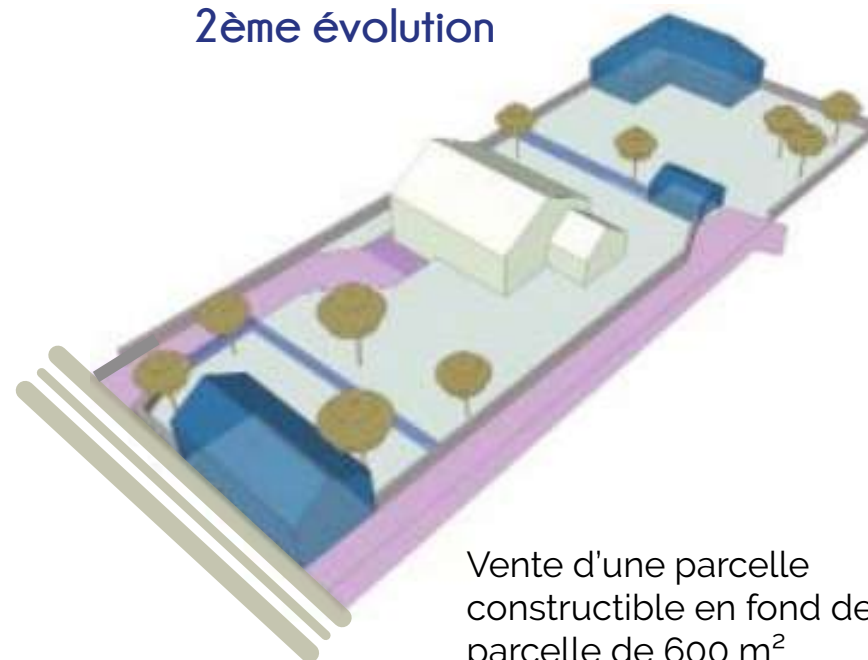


1ère évolution



Construction d'une petite maison de plain-pied sur 300 m<sup>2</sup> et mise en location de la maison de M. R

2ème évolution



Vente d'une parcelle constructible en fond de parcelle de 600 m<sup>2</sup>

## La capacité de densification

### CAPACITE DE DENSIFICATION DE LA ZONE URBAINE DU PLU EN VIGUEUR

En octobre 2019, un potentiel de **37.3 ha** a été identifié à l'échelle du territoire.

Taille moyenne des parcelles des maisons individuelles

2004

1 782 m<sup>2</sup>

2014

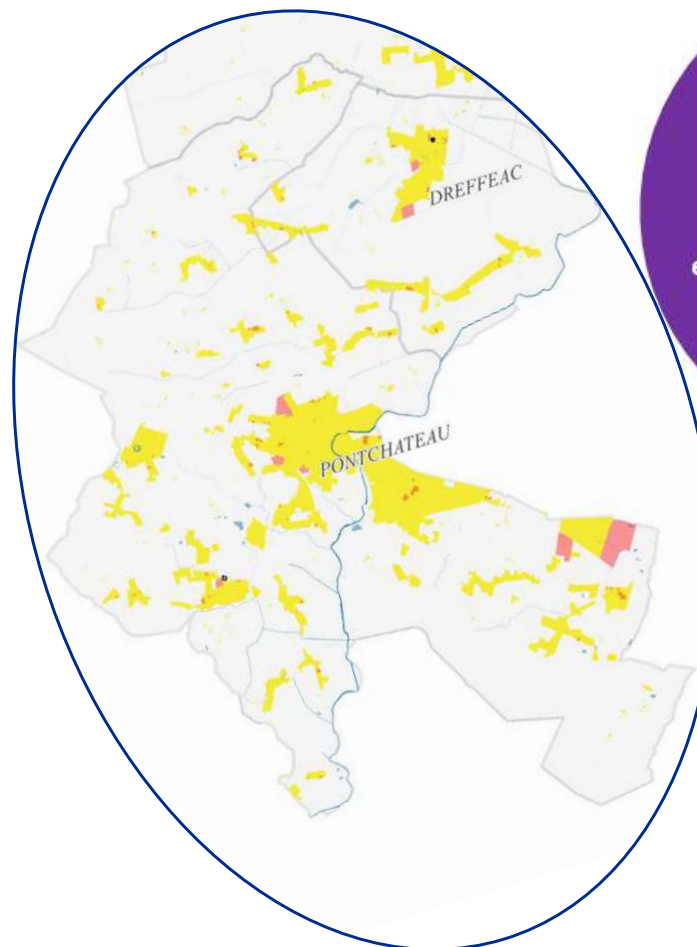
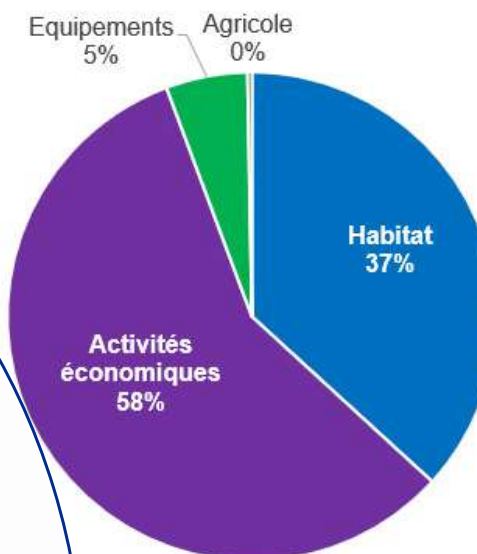
1 352 m<sup>2</sup>



Pont-Château/St-Gildas-des-Bois

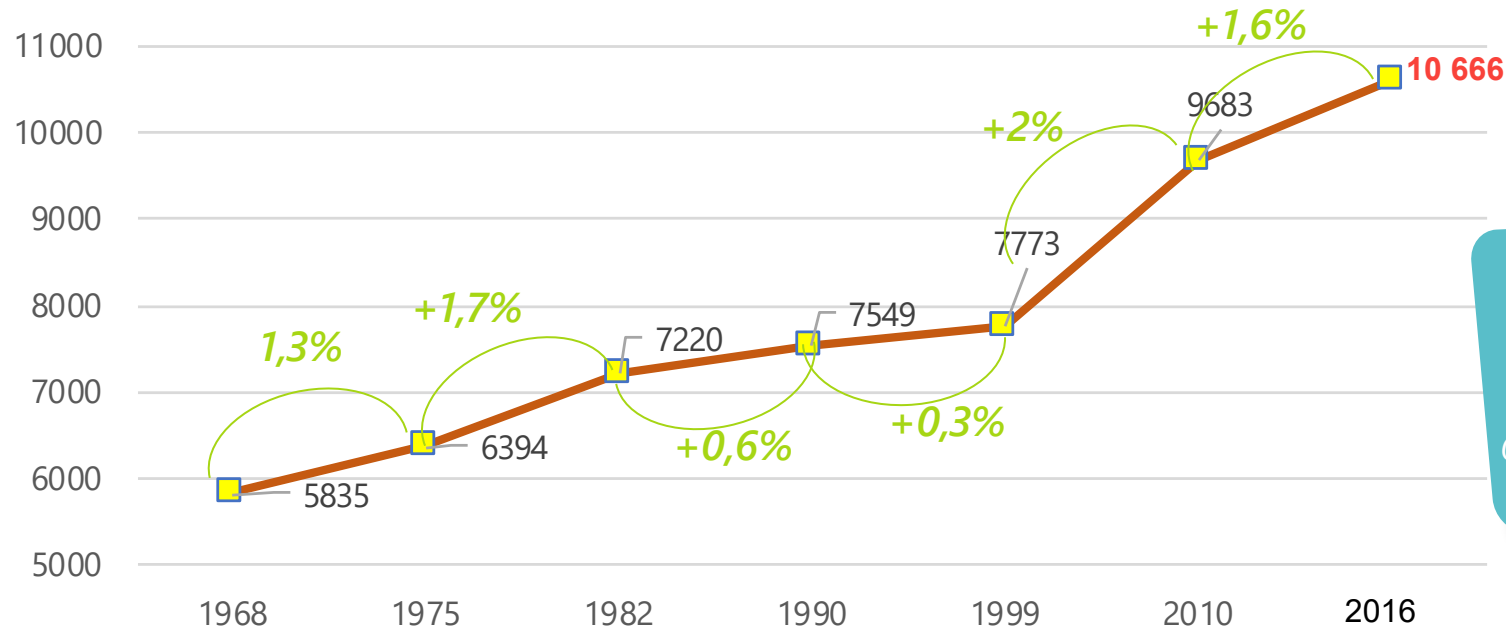
## La consommation d'espace entre 2008 et 2019

### Répartition typologique de la consommation d'espace sur la période 2008-2019



Une moyenne de  
**11.76 ha par an**

## Evolution de la population communale



Le département  
44 connaît un taux  
de croissance  
démographique de  
l'ordre de 1,3%  
(solde migratoire 0,8, solde  
naturel 0,5)

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

- Une **courbe de croissance régulière** qui témoigne d'une attractivité de la commune
- Quelques ralentissements dans les années 80's-90's : +0.6%, +0.3%
- Une forte accélération au tournant des années 2000 : **+2%, +1.8%**

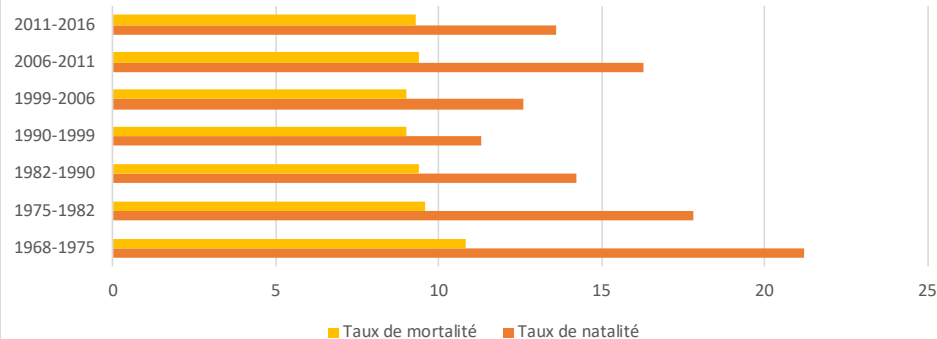


**2016 : 10 666** habitants

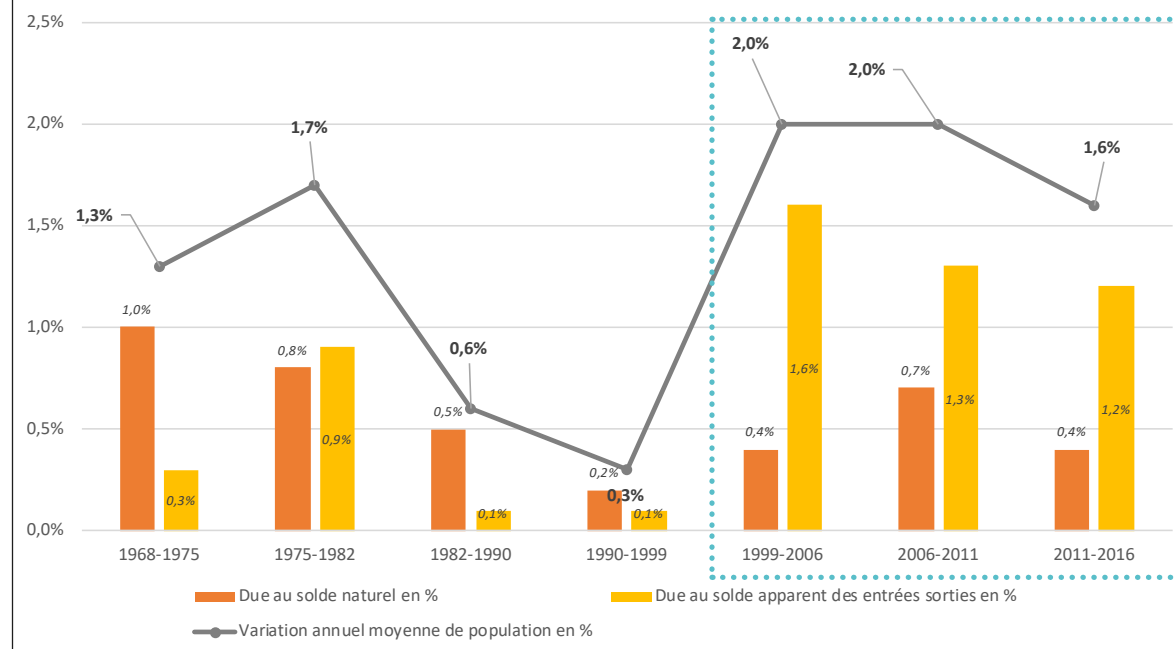


Le solde migratoire annuel correspond à la différence entre le nombre d'habitants arrivant et nombre d'habitants quittant la commune chaque année. Il est donc un bon indicateur de l'attractivité d'une commune.

Evolution des taux de natalité et de mortalité



Une croissance population due au solde migratoire



Un inversement de la tendance dans les années 2000

## Les naissances en hausse depuis 2017

La commune recense en moyenne 135 naissances par an depuis 2009 avec une évolution endent de scie.



**2018** : 129 naissances

## Un profil familial

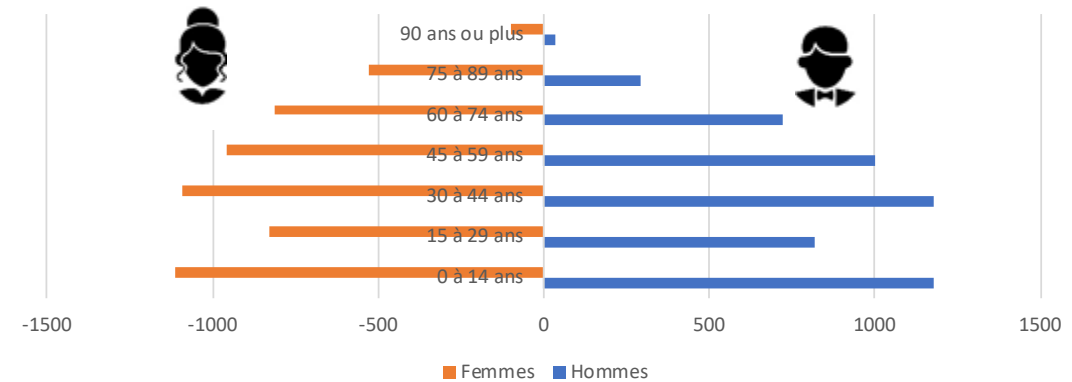


**37%** de la population a moins de 30ans soit **3 974 habitants**

**40%** de la population a entre 30 et 60 soit **4 234 habitants**

**23%** de la population a plus de 60ans soit **2491 habitants**

### Population par sexe et âge en 2015



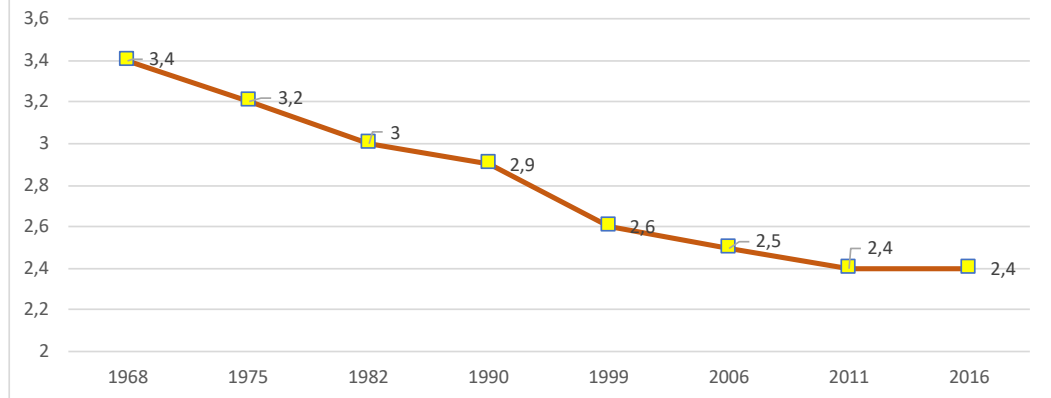
Source : Insee, RP2016 exploitation principale, géographie au 01/01/2019.

Le département 44 présente un taux de personnes par ménage de **2,2** idem à la moyenne nationale.



**2,4**  
personnes pas ménage

### Evolution de la taille des ménages

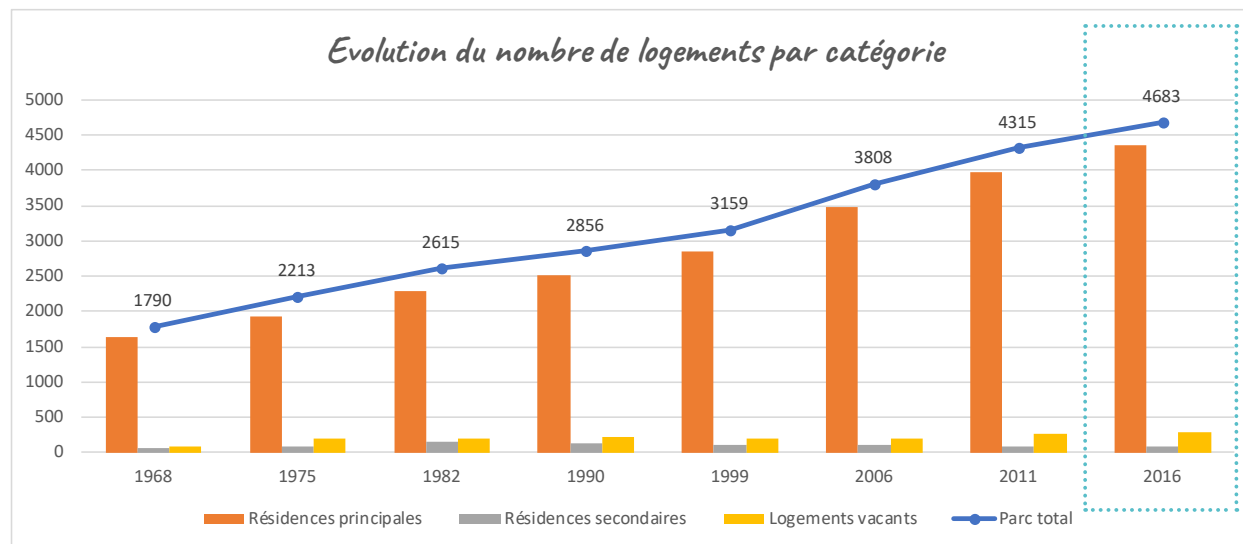


Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremets, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

## Répartition du nombre de logements

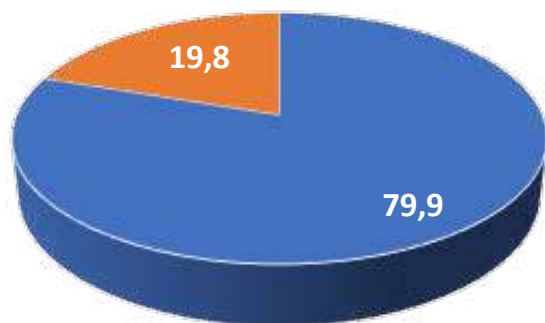
- **92,1 %** de résidences principales
- **1,8%** de résidences secondaires
- **6,1%** de logements vacants

Le nombre de résidences principales a été multiplié par 2.6 depuis 1968.

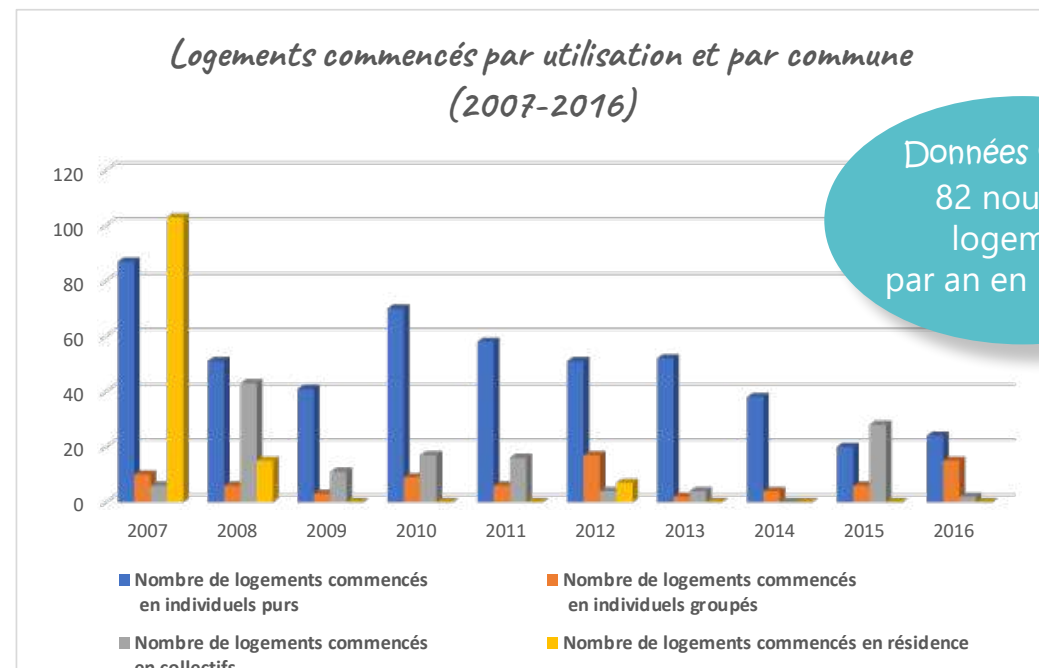


Sources : Insee, RP2011 et RP2016, exploitations principales, géographie au 01/01/2019.

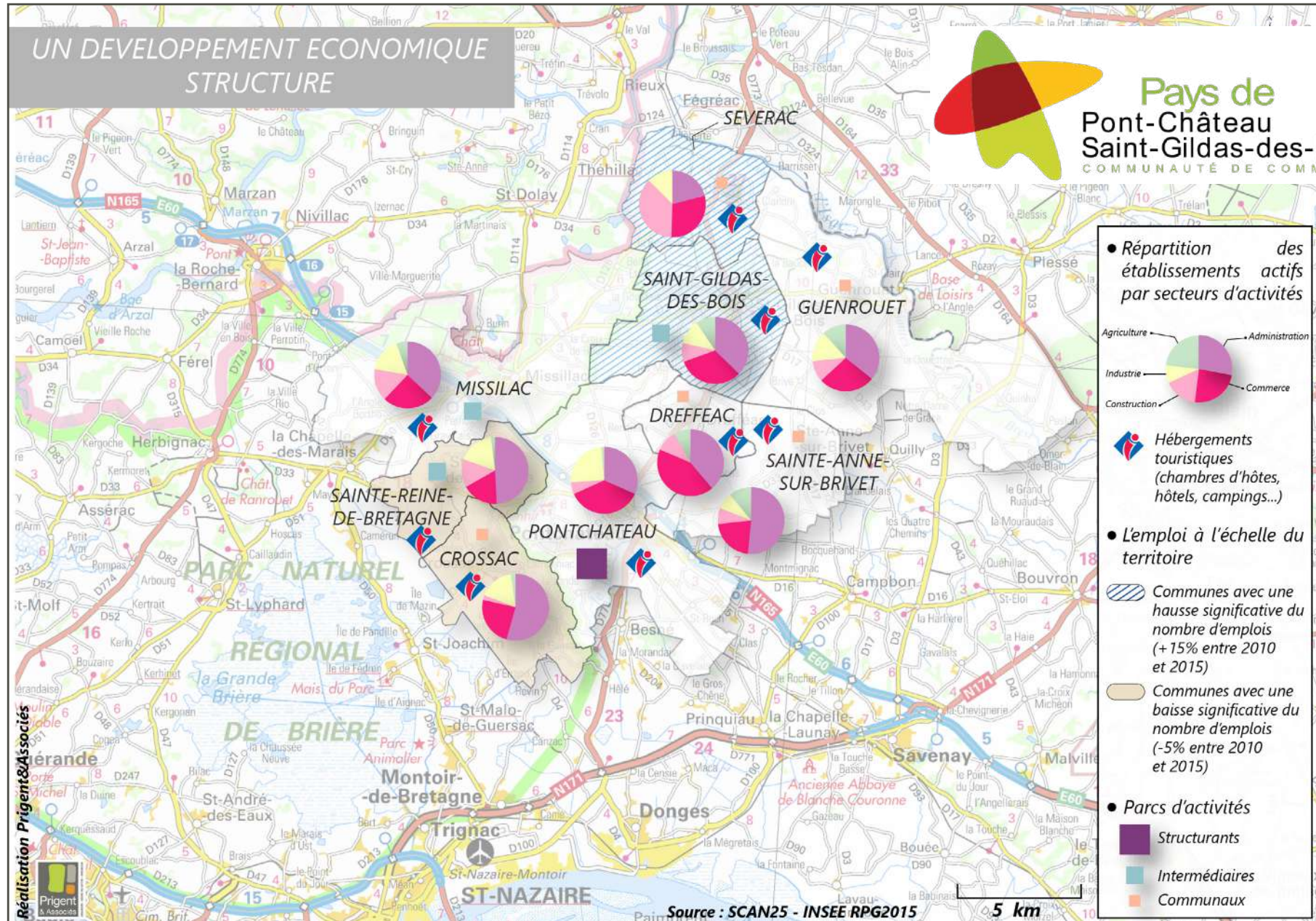
## Typologie des logements



■ Maisons ■ Appartements



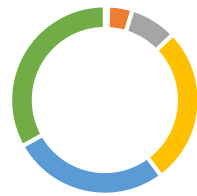
Données Sitadel  
82 nouveaux logements par an en moyenne





**67,9%**  
d'actifs ayant  
un emploi

Population active selon la catégorie  
socioprofessionnelle



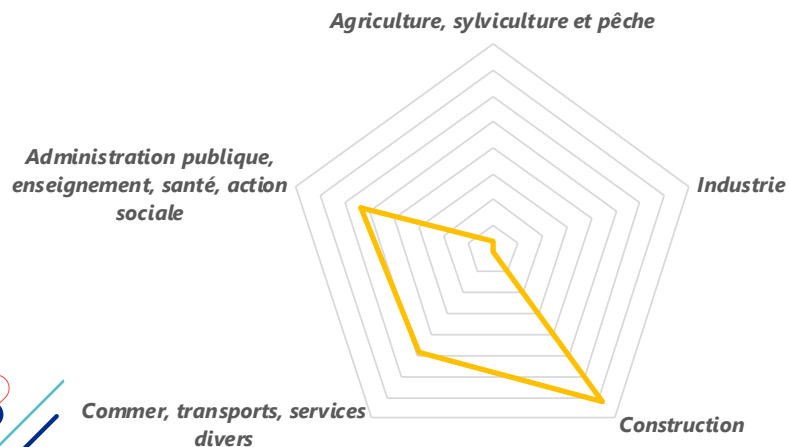
- Agriculteurs exploitants
- Artisans, commerçants, chefs d'entreprise
- Cadres et professions intellectuelles supérieures
- Professions intermédiaires
- Employés
- Ouvriers



La zone industrielle de l'Abbaye



Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2015



Indicateur de concentration d'emploi : **96,4**

L'indicateur de concentration d'emploi qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire.

# La prochaine étape :

