

Département de Loire Atlantique
Commune de **DRÉFFÉAC**

Plan Local d'Urbanisme

Révision

Dossier d'approbation

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

U485 / 2007

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision du PLU	04/11/2005	20/04/2007	30/11/2007

Vu pour être annexé à la
délibération du **30/11/2007**

Le Maire,

SOMMAIRE

LES PRINCIPAUX ENJEUX DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL.....	3
A. OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT.....	4
1. UN OBJECTIF D'ENVIRON 2 000 HABITANTS EN 2020	4
2. LE DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE SOCIALE.....	4
B. MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR L'HABITAT.....	5
C. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE.....	7
1. EXTENSION DES ZONES D'ACTIVITES.....	7
2. L'AGRICULTURE.....	7
3. DES CONDITIONS FAVORABLES AUX COMMERCES.....	7
D. AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS	8
E. PRISE EN COMPTES DES BESOINS EN EQUIPEMENTS	9
F. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT.....	9
1. LA PROTECTION DES ZONES NATURELLES ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES	9
2. LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	10
3. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES	10
G. PRESERVATION DU PATRIMOINE.....	11

Les principaux enjeux du développement communal

Atouts	Faiblesses	Enjeux
LE CONTEXTE LOCAL		
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Proximité des pôles d'emplois de St Nazaire, Pontchâteau ◦ Une desserte ferroviaire à Pontchâteau vers Rennes 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Commune résidentielle proposant peu d'emplois sur place 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Affirmer la place de la commune à l'échelle intercommunale
L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL		
<p><i>Le bourg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Un bourg relativement groupé, ◦ Des voies de circulation interquartiers, ◦ Une zone verte en cœur de bourg. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Des effets de coupure très importants du territoire par la RD 773 et la voie ferrée, ◦ Améliorer le stationnement dans le bourg, ◦ Des maisons à restaurer. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Améliorer par un aménagement sécurisé la circulation de la RD 773 et les liaisons Est/Ouest,
<p><i>Secteurs d'extension de l'habitat</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Des surfaces à bâtir encore disponibles, ◦ Un potentiel de restauration 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Un étalement important de certains villages (Branducas, ...), ◦ L'urbanisation linéaire au sud du territoire ne participe pas à la vie du bourg ◦ La coupure de la RD 773 et de la voie ferrée, les marais, impose des extensions à l'ouest 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Se fixer les besoins de terrains à court et moyen terme ◦ Définir une politique cohérente de développement du bourg et des villages ◦ Veiller à l'intégration des nouveaux quartiers (situation, aménagement, liaisons interquartiers)

<p>Les activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Une zone artisanale existante, avec quelques parcelles encore disponibles et un local à louer 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Offre en commerces limitée 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Maintenir le commerce de proximité, ◦ Axer le développement sur le bourg et améliorer leur attractivité
<p>Le secteur agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Une activité agricole adaptée à un contexte local. ◦ Un territoire naturel et rural entretenu grâce à l'activité agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ La gestion des successions ◦ Des exploitations agricoles situées pour certaines à proximité de l'habitat de tiers. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Permettre le développement de l'activité agricole ◦ Maîtriser le développement de l'habitat en zone rurale
<p>APPROCHE DEMOGRAPHIQUE</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Croissance démographique toujours en progression depuis 1975 liée à l'arrivée d'une nouvelle population depuis 1999. ◦ Attractivité pour les actifs des pôles d'emplois de Pontchâteau, St-Nazaire ◦ Reprise démographique depuis 1999 et augmentation régulière des naissances 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Un vieillissement de la population des tranches d'âge de 40-59 ans à prévoir, ◦ Un solde migratoire en 1990-1999 négatif. 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Assurer le renouvellement de la population, notamment des jeunes ménages. ◦ Favoriser l'accueil des jeunes populations par le logement, locatif, et en primo-accession ◦ Maintenir les équipements scolaires et inciter à l'accueil périscolaire pour accueillir les jeunes ménages actifs. ◦ Envisager le maintien à domicile ou conforter l'offre en foyers logements pour une population vieillissante.
<p>LE LOGEMENT</p>		
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Progression raisonnée du rythme de construction ◦ Un potentiel de résidences secondaires transférables 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Parc locatif insuffisamment développé, ◦ Manque de diversité de l'offre de constructions, notamment en direction de jeunes ménages 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Diversifier l'offre en logements, notamment en développant les logements locatifs, ◦ Favoriser les réhabilitations du parc ancien.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La recherche d'un équilibre entre développement et cadre de vie

A. Objectif démographique et développement de l'habitat

1. Un objectif d'environ 2 000 habitants en 2020

L'objectif démographique est défini à partir des hypothèses de développement proposées au diagnostic. Il est retenu un objectif intermédiaire entre les hypothèses 2 et 3 présentées au rapport de présentation

L'objectif démographique retenu pour le PLU est d'environ 2 000 habitants en 2020
Soit, un rythme de construction moyen d'environ 20 logements par an

2. Le développement de la mixité sociale

Le parc actuel est principalement axé sur l'accession à la propriété avec un habitat de type pavillonnaire.

OBJECTIFS :

L'accueil de population s'attachera à respecter le principe de mixité sociale par le développement du parc locatif et de différents « produits » immobiliers.

⇒ Développement de la mixité sociale :

Développement dans les futures opérations d'ensemble du parc locatif dans une proportion d'environ 25 à 30 % des logements créés dont environ la moitié en locatif social.

Réflexion sur le développement de l'offre en logement à destination des personnes âgées dans la continuité du projet de 6 logements en cours

⇒ Le développement de l'habitat intègre la notion de diversification de l'offre :

✓ Proposer une plus grande variété dans l'offre en logements intermédiaires : maison de ville, petit collectif, ...

✓ Les offres en terrains constructibles sont diversifiées : opérations d'urbanisme proposant une palette variée

⇒ Maintien d'une offre dans les villages mais de manière limitée permettant le renouvellement de population de ces secteurs.

B. MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR L'HABITAT

La commune a connu récemment plusieurs opérations d'urbanisation permettant de proposer une offre en logement. Il s'agit désormais de définir les orientations du développement urbain en recherchant une plus grande cohérence à l'échelle du bourg mais aussi du territoire.

OBJECTIFS :

Au regard de l'objectif démographique fixé, les besoins en terrain sont d'environ 25 à 30 ha. La définition de ce potentiel intègre bien évidemment toutes les composantes nécessaires à un urbanisme durable et de qualité : prise en compte de l'environnement, gestion des déplacements par une approche d'ensemble, préservation des espaces d'intérêt au sein des secteurs, ...

⇒ **L'objectif central du PLU vise à concentrer le développement urbain sur le bourg** de manière à garantir une gestion plus économe de l'espace et une meilleure prise en compte des déplacements et de l'accès aux services. Cette orientation se concrétise au travers de la définition de trois grands secteurs d'urbanisation d'ensemble :

- Au Nord Ouest du bourg : secteur de Larré
- A l'ouest du centre bourg en s'appuyant sur une voie communale pour une plus grande cohérence du développement
- Au Sud Est du bourg en continuité des dernières opérations et en s'appuyant sur la limite physique formée par la voie ferrée

Par ailleurs il est recherché un objectif de densification aussi bien dans les futures opérations que dans la réaffectation de terrains enclavés dans le bourg à l'instar des opérations en cours à proximité immédiate du centre.

⇒ **Le développement de l'habitat en zone rurale est strictement encadré :**

- les secteurs constructibles définies dans le PLU correspondent sensiblement aux secteurs déjà existants dans le POS. Certaines adaptations légères ont été apportées pour améliorer la cohérence d'ensemble de ces zones constructibles : positionnement des limites au regard du parcellaire, ajout limité permettant de « finaliser » l'urbanisation de certains villages.
- Les implantations en second rideau sont limitées de manière à gérer au mieux les problématiques d'accès aux voies et maîtriser la densification de ce secteur.
- le changement de destination pour du logement est autorisé pour permettre une réhabilitation du patrimoine mais il est strictement encadré.

Le potentiel global dans les villages est donc réduit par rapport au POS et estimé à environ 60 logements

La maîtrise du développement

Afin de s'assurer d'une maîtrise du développement notamment pour une bonne adéquation avec les équipements, les zones à urbaniser seront ouvertes progressivement à l'urbanisation de **manière à respecter le rythme de construction moyen fixé.**

Typologie urbaine :

⇒ Les opérations mixtes seront favorisées dans les aménagements pour créer des formes urbaines permettant le maintien d'une cohérence d'ensemble à l'échelle du bourg et une approche qualitative du développement urbain. Le développement sera notamment organisé en adéquation avec les dessertes et emprises de voirie.

⇒

C. ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

1. Extension des zones d'activités

La commune compte une zone artisanale à l'entrée Sud de son bourg. La compétence économique relève de la Commune de Communes caractérisée par la définition d'un pôle industriel à Pontchâteau et le confortement de pôles secondaires sur le reste du territoire

OBJECTIFS :

- ⇒ Evolution de la zone d'activités axée sur l'artisanat : potentiel d'extension limité à quelques hectares dans le cadre de l'aménagement en cours
- ⇒ Réflexion sur le déplacement des entreprises enclavées dans le bourg vers la zone artisanale de manière à gérer les nuisances

- ⇒ Prendre en compte les nuisances vis à vis des secteurs d'habitat avec la création de zones tampons et/ou de marges de recul afin d'éviter une proximité trop grande entre habitat et activités potentiellement nuisantes.

2. L'agriculture

L'activité agricole est encore très dynamique sur le territoire communal mais doit faire face aux contraintes liées aux infrastructures.

Une étude agricole a été menée par la chambre d'agriculture et permet de dresser un portrait précis de l'activité. Ces conclusions sont reprises dans le PLU.

OBJECTIFS :

- ⇒ Préserver l'activité agricole par la protection des terres à potentiel agricole et des outils d'exploitation
- ⇒ Maîtriser le développement des villages et hameaux de façon à ne pas nuire à l'activité agricole

3. Des conditions favorables aux commerces

L'offre de commerces et services est relativement limitée et fragile car elle fait face à la proximité du pôle pontchâtelain. Il s'agit néanmoins de veiller au maintien et au développement des commerces et services existants

OBJECTIFS :

L'objectif central est de maintenir voire conforter l'offre en commerce de la commune au travers des moyens suivants :

- ⇒ Réflexion sur la création d'un secteur commercial attractif bénéficiant du statut de la RD 773 comprenant notamment un commerce « structurant »
- ⇒ Privilégier le développement de l'habitat sur le bourg afin de favoriser les commerces.
- ⇒ Poursuivre la politique d'aménagement du bourg : mise en valeur, stationnement, ...

D. AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

La commune est marquée par la RD 773 créant un effet important de coupure notamment dans le bourg. Cela pose notamment des problèmes de sécurité en matière de traverses Est/Ouest.

L'importance de certains villages amène également à se poser la question du développement des liaisons piétonnes entre ces entités et le bourg

OBJECTIFS :

- ⇒ Préserver la desserte ferroviaire avec une réflexion pour en améliorer les accès depuis le bourg
- ⇒ Aménager et sécuriser les axes structurants le bourg
- ⇒ Réflexion sur le traitement de la RD 773 menée en lien avec les réflexions du Conseil Général sur cet axe : sécurisation, aménagement des entrées de ville et notamment l'entrée Sud, gestion des traverses

Dans les futures opérations :

- ⇒ Améliorer les liaisons interquartiers de façon à assurer une meilleure répartition des flux dans le bourg
- ⇒ Hiérarchiser le réseau de voie de façon à en améliorer la lecture

⇒ **Poursuivre le développement des cheminements piétons et deux roues :**

- Développement du réseau piéton et deux roues sur le bourg :
 - Réflexion sur le développement et la sécurisation des liaisons Est/Ouest : liaisons entre pôle d'habitat et équipements
- Création ou amélioration des liaisons piétonnes entre les principaux villages et le bourg
- Protection et amélioration des sentiers de randonnée existants : améliorer les liaisons pour assurer notamment les continuités des circuits de randonnée à l'échelle intercommunale.

E. PRISE EN COMPTES DES BESOINS EN EQUIPEMENTS

La commune dispose d'un ensemble d'équipement relativement satisfaisant. Toutefois, l'évolution démographique suppose néanmoins d'anticiper les besoins. En outre, les équipements sportifs sont désormais enclavés entre la voie ferrée et le bourg.

OBJECTIFS :

- ⇒ Permettre une bonne adéquation entre l'évolution démographique et les besoins en équipement d'où une évolution raisonnée de la population
- ⇒ Créer une réserve foncière de plusieurs hectares pour anticiper sur les besoins futurs en équipements publics sachant que le site actuel est pratiquement saturé.
- ⇒ Maintenir un potentiel d'extension pour l'école
- ⇒ Anticiper sur les besoins d'extension à moyen terme de la station d'épuration : réserve de terrains, études d'assainissement, ...
A ce titre une réflexion est engagée sur le raccordement à l'assainissement collectif de certains villages

F. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1. La protection des zones naturelles et mise en valeur des paysages

La commune est marquée par la vallée du Brivet et ses espaces de marais dont la préservation est indispensable. Plusieurs ZNIEFF sont recensées sur la commune, de même certaines entités paysagères méritent d'être préservées notamment des ensembles comprenant des secteurs boisés.

OBJECTIFS :

- ⇒ Assurer la protection des zones naturelles sensibles ou présentant un intérêt paysager et en particulier le secteur inscrit au réseau Natura 2000.
- ⇒ **Identifier et assurer une protection stricte des zones humides**
- ⇒ Protection de la ressource en eau :
 - Renforcement de la protection des cours d'eau en étendant les zones naturelles aux abords du réseau hydrographique principal
 - Prise en compte des questions relatives à l'assainissement au regard des choix de développement retenus : mise à jour du zonage, projet d'extension de la station en cours de réflexion, ...
 - Prise en compte et gestion des eaux pluviales pour une meilleure maîtrise des infrastructures nécessaires

2. Le développement des énergies renouvelables

Le développement des énergies éoliennes peut être envisagé. Le PLU doit également s'attacher à permettre l'implantation de système écologiques

OBJECTIFS :

- ⇒ Permettre l'implantation des éoliennes sur le territoire communal.
- ⇒ Permettre la mise en place de système de production d'énergies renouvelables

3. La prise en compte des risques et nuisances

La commune est soumise aux risque d'inondation

Deux types de nuisances sont recensés sur la commune : les nuisances liées aux activités et celles liées à la RD 773. Il s'agit d'intégrer également la réglementation propre aux bâtiments d'activités

OBJECTIFS :

- ⇒ Maintien de la zone non aedificandi autour de la station d'épuration
- ⇒ Prise en compte les nuisances liées aux infrastructures routières, aux installations agricoles et aux activités économiques : zone tampon, ...
- ⇒ Intégration dans le site des Landes de Bilais de l'ancien site de dépôts de Branducas au travers d'aménagements de restauration paysagère
- ⇒ Identification et prise en compte le risque d'inondation basée sur les crues connues sur la commune

G. PRESERVATION DU PATRIMOINE

Le territoire comprend un ensemble d'éléments du patrimoine vernaculaire. Il s'agit également d'assurer la protection des éléments de paysage intéressant.

Par ailleurs il est relevé divers sites archéologiques sur le territoire

OBJECTIFS :

- ⇒ Instauration du permis de démolir sur le centre ancien, le secteur de la Louisiane, et l'ensemble des bâtiments en pierre
- ⇒ Autoriser la réhabilitation de la « vieille pierre » mais sous conditions et notamment le respect de l'architecture d'origine du bâtiment.
- ⇒ Protéger les éléments de paysage intéressants : haies, arbres, ...

- ⇒ Repérage des sites archéologiques et mise en place de prescriptions particulières

Commune de Drefféac

Révision du PLU

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Trame viaire :

- RD773 : Prise en compte des nuisances, de la loi Barnier
- Aménagement de sécurité à envisager
- Aménagement d'entrées de ville
- Voies communales : amélioration des dessertes
- Voie ferrée : coupure urbaine forte
- Principes de liaisons piétonnes à aménager

Développement urbain :

- Zone urbanisée
- Secteurs d'extension proposés
- Villages : évolution maîtrisée
- Projet d'implantation commerciale et maintien d'une zone verte

Développement économique :

- Zone artisanale
- Extension projetée
- Siège d'exploitation agricole : préservation de l'outil et des terres

Les équipements :

- Secteur d'équipement sportif et potentiel d'extension
- Station d'épuration : prise en compte des nuisances
- Secteur moto cross à conforter

Protection de l'environnement et du patrimoine :

- Cours d'eau à préserver : prise en compte du risque d'inondation
- Espace naturel à protéger
- Paysage de marais à préserver
- Entité paysagère présentant un intérêt patrimonial
- Zone tampon
- Ancien site de dépôt en reconversion



RN165

RD773

REDON
St-GILDAS

LANDRONS

BOLAND

BRANDUCAS

CATHO

LE BRIVET

