



RÉUNION PUBLIQUE

Présentation de la démarche de révision du PLU et le diagnostic

13 décembre 2019

Drefféac



— 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



Quels sont les objectifs d'un Plan Local d'Urbanisme ?



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...

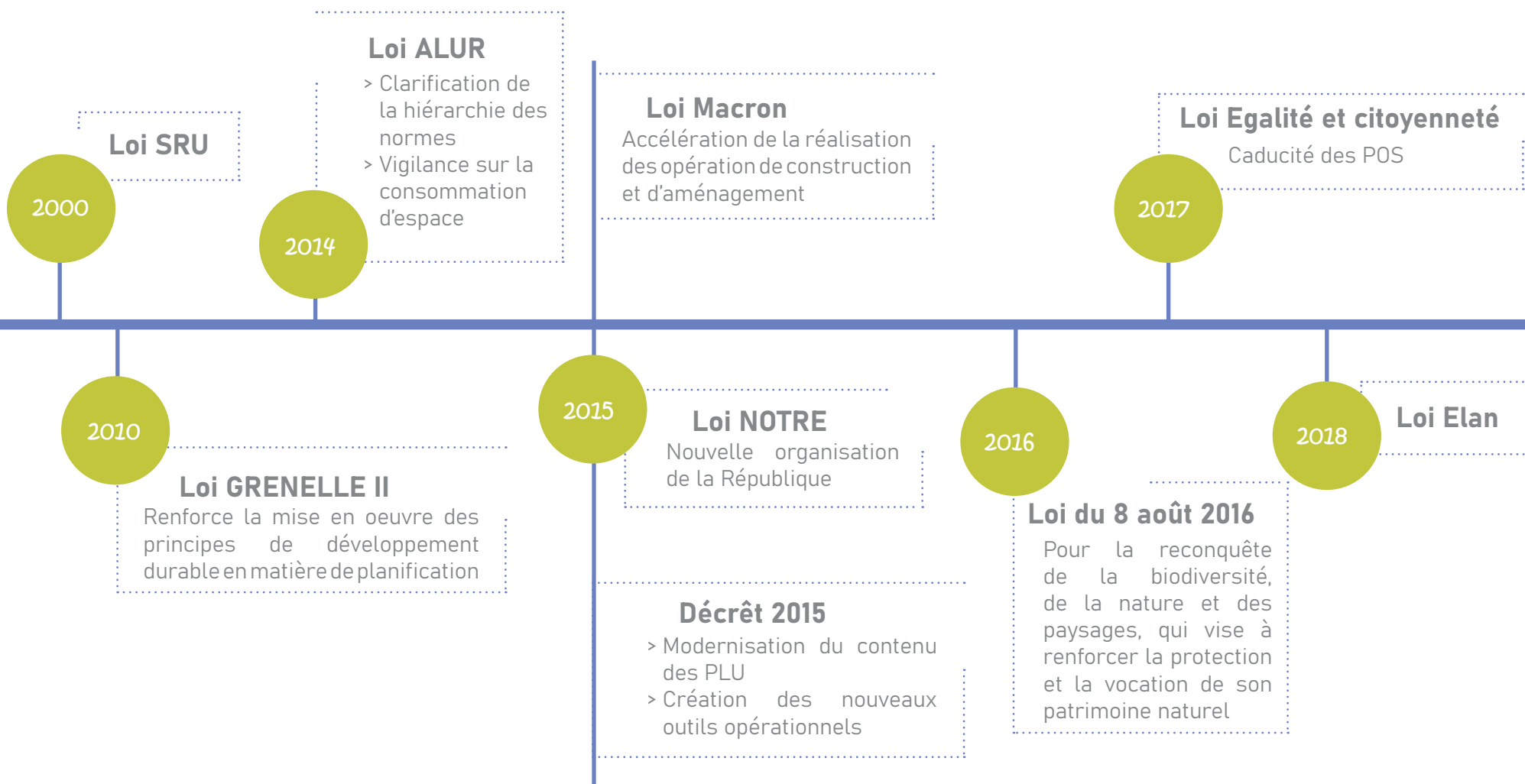


PLU de Drefféac : 30 novembre 2007

Délibération de prescription du 28 juin 2018

Bocage Nature
Convivialité Développement
Qualité Rurbain
Associations
Dynamisme
Dynamique







- 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





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.

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...).

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**.



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

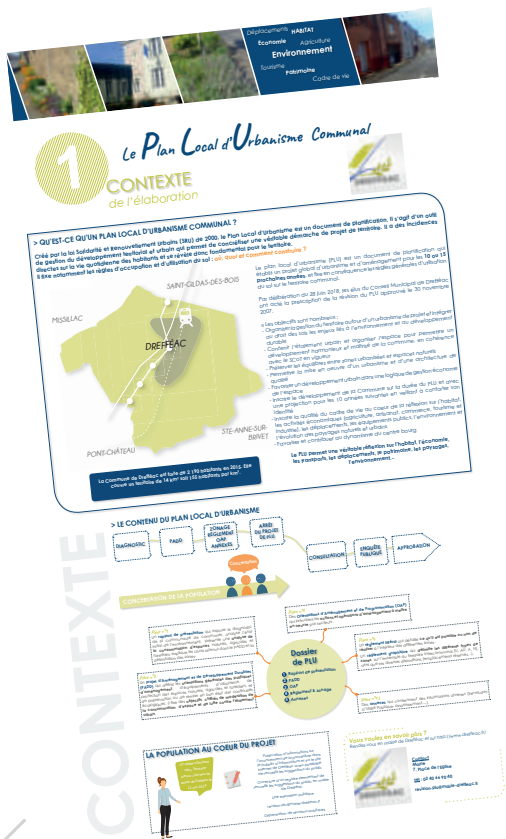
- La mise en place d'une information sous forme de documents écrits et **d'exposition publique temporaire** pendant la durée de la révision

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

- Création d'une adresse mail **revision.plu@mairie-drefféac.fr**

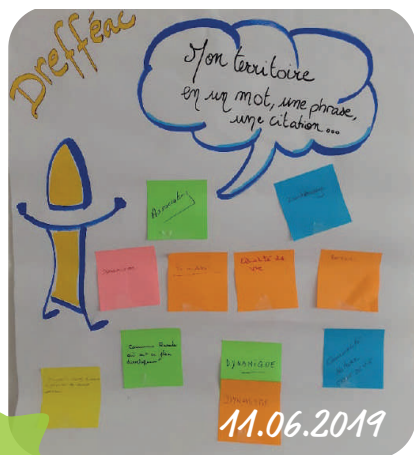
- Faire apparaître des informations relatives au projet dans les bulletins municipaux

- Organisation de plusieurs réunions publiques avant l'arrêt du projet de PLU



Retour sur la concertation réalisée

Habitants : atelier lecture de cartes



Objectif :
Recenser les usages
et pratiques
des habitants

10
participants

11.06.2019

Acteurs locaux : Forum



40
participants

19.06.2019

Objectif :
Quel devenir pour le territoire ?

Agriculteurs : Forum agricole



50
participants

02.10.2019

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

Les phases de révision du PLU

Nous sommes ici

« Une photographie
de la commune
à un instant " t " »

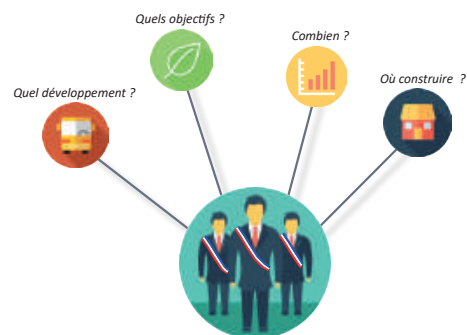
DIAGNOSTIC



Le diagnostic identifie les atouts et enjeux du territoire dans différents domaines : habitat, économie, patrimoine, équipement, déplacement, environnement, agriculture, paysage...

Stratégie de
développement

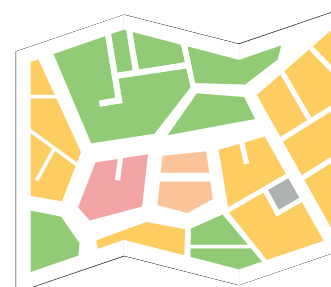
PADD



Le PADD traduit les orientations et les choix des élus concernant le développement de leur territoire

Quelles règles ?

REGLEMENT
LITTERAL
GRAPHIQUE
OAP



Le règlement littéral et graphique précise, Où construire ? Quoi construire ? Et comment construire ?

Consultation

ARRÊT
DU PROJET
DE PLU



Quels avis des services de l'Etat et de la population ?

Evaluation environnementale :

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

Objectif :

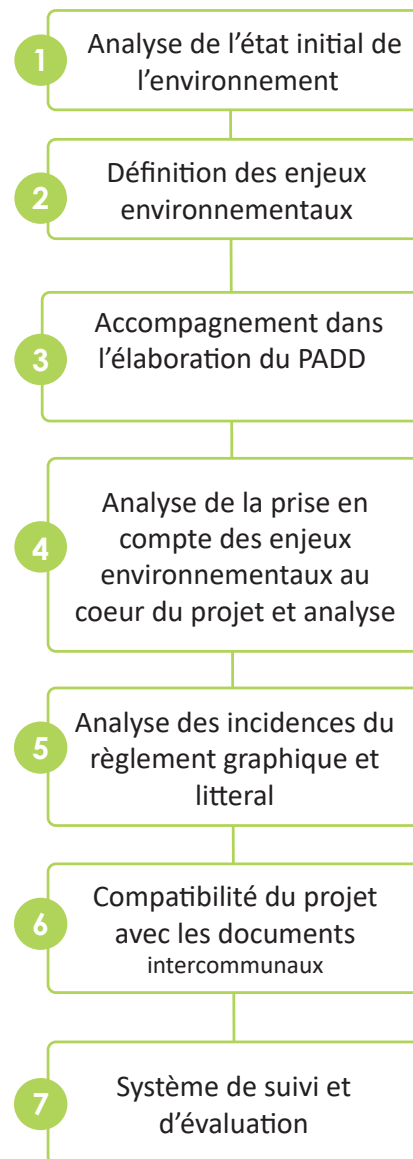
Arrêter un PLU **le moins impactant** possible et cohérent avec les **objectifs de développement durable**.

Plusieurs étapes menées en parallèle avec la révision du PLU.

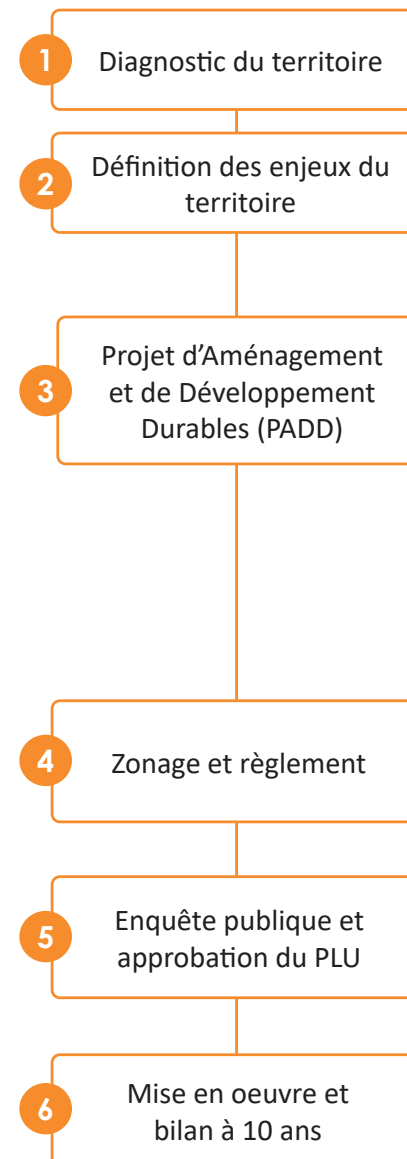
LOGIQUE « ERC »

- **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



Les plateaux bocagers

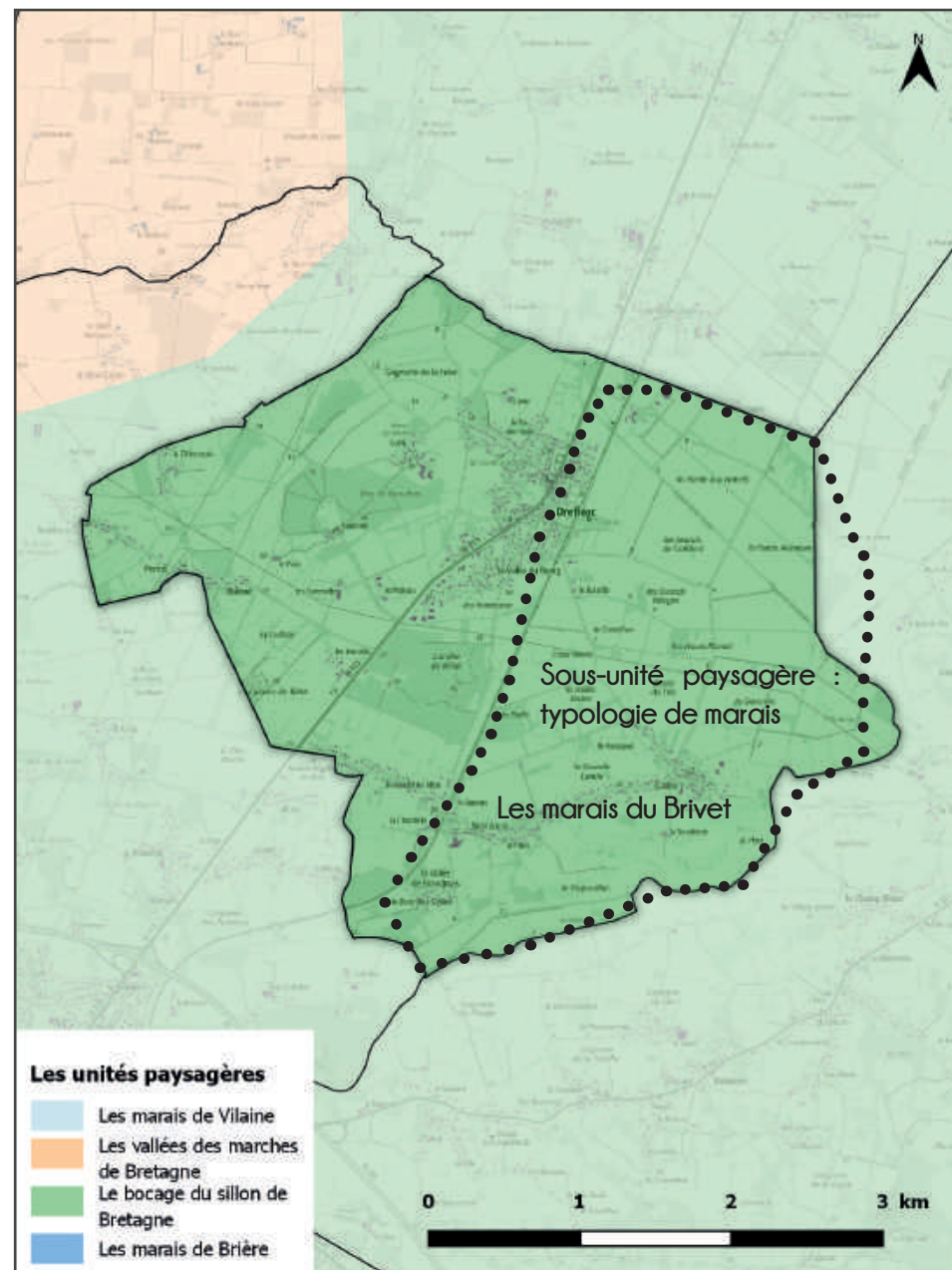
Cette partie Ouest du territoire présente une **diversité d'ambiances** liée à l'alternance de **plateaux bocagers semi-ouverts**, des **panoramas sur la vallée du Brivet** et des **petits ensembles forestiers**.

Les voies d'eau sont discrètes dans le territoire. Le paysage agricole est dominé par les **prairies**, et la densité des haies bocagères est plutôt variable. **La qualité des espaces naturels humides et boisés est un atout fort pour la commune.**

Les marais du Brivet



Pâturage cadré par le Brivet dont la présence se lit à l'horizon par le houppier des ripisylves et les alignements de peupliers.



Les inventaires patrimoniaux

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

**ZNIEFF 2 Marais de Grande Brière,
de Donges et du Brivet**

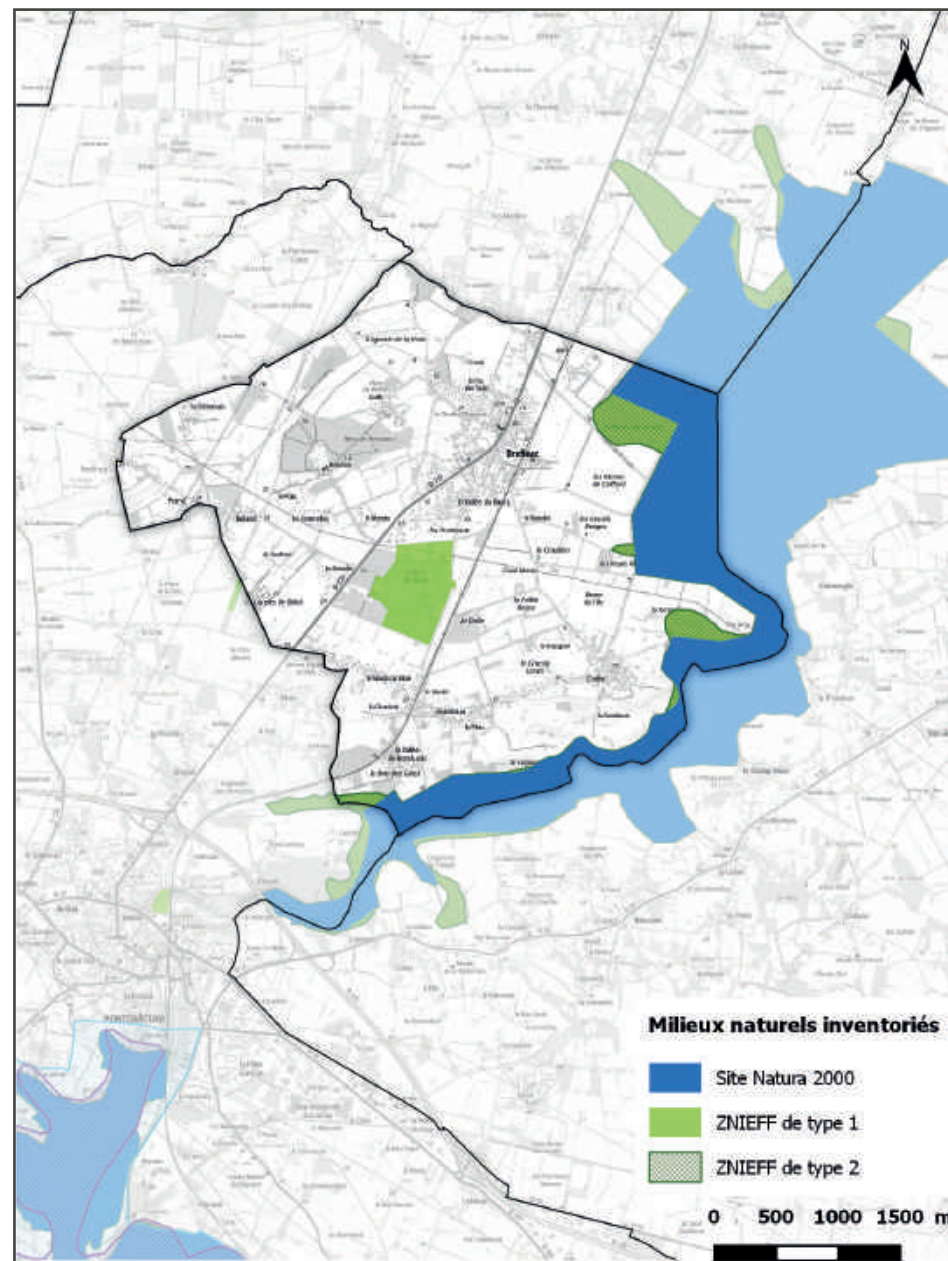
ZNIEFF 1 Haut-Brivet

ZNIEFF 1 Landes et mares de Bilais

Protection au titre européen

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.

**Zone de Protection Spéciale
(Directive Oiseaux) FR5212008
Grande Brière, Marais de Donges
et du Brivet**



Les cours d'eau

Un inventaire communal des cours d'eau a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU en 2007-2008. Depuis la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Loire Atlantique a effectuée une campagne de recensement de l'ensemble des cours d'eau du département.

La commune est traversée par :

Le Brivet qui forme la limite Est de la commune

Ruisseau Coët-Roz

Les eaux du Brivet ont été rassemblées par un réseau de canaux rectilignes à l'Est de la commune

Ruisseau des Landons

Les canaux

Canaux de la Curée

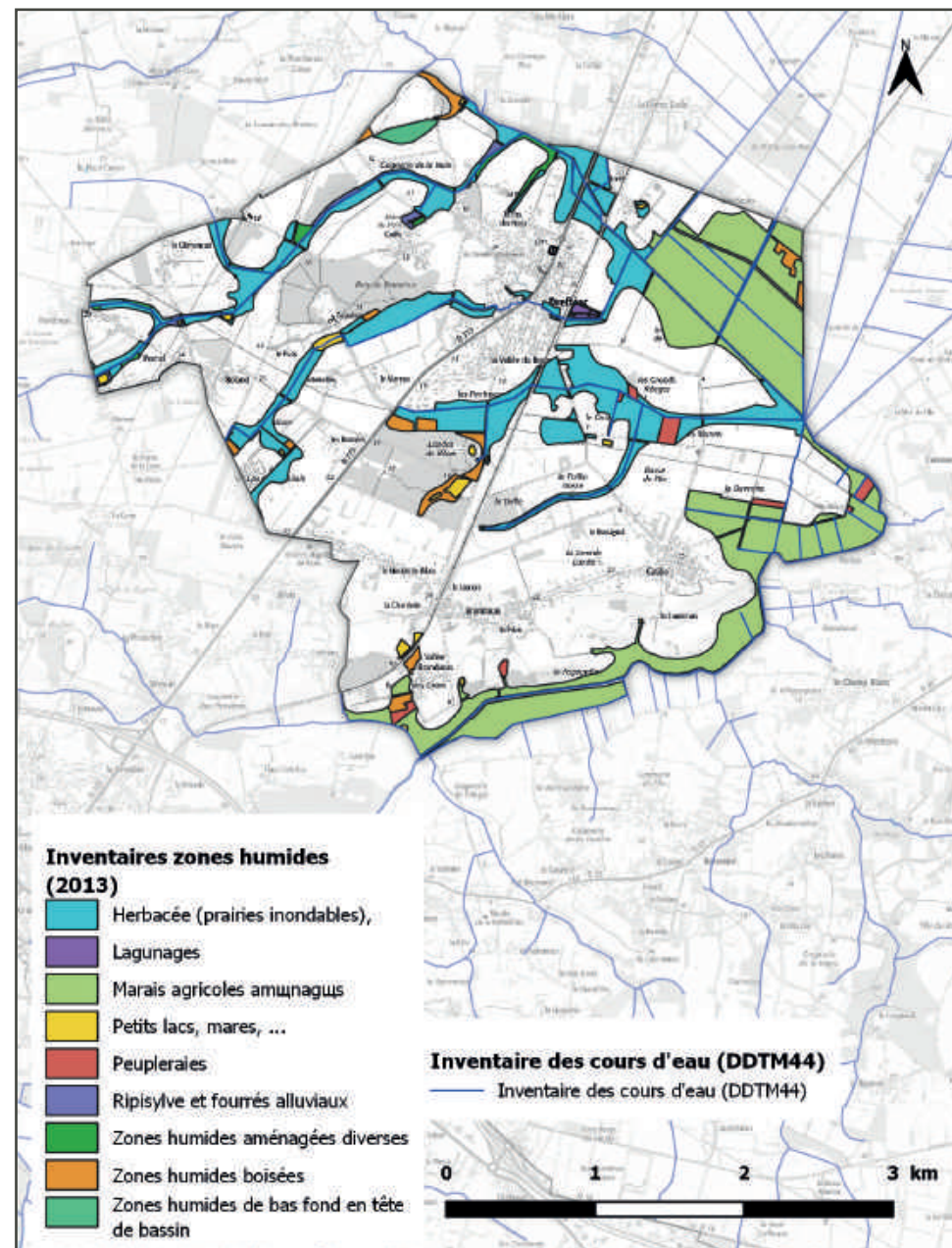
Les zones humides

Un inventaire de zones humides a été réalisé sur le territoire communal en 2013 par le bureau d'études EF Etudes. Des inventaires complémentaires seront réalisés dans le cadre de la révision du PLU (nouvelle zone AU)

Les landes humides de Bilais

Les marais agricoles

Les mares : Mare du Mortier





Landes de Bliais

Les boisements
Le bois des Grées
Le bois de Beaubois

Les landes
Landes de Bliais

Les haies bocagères

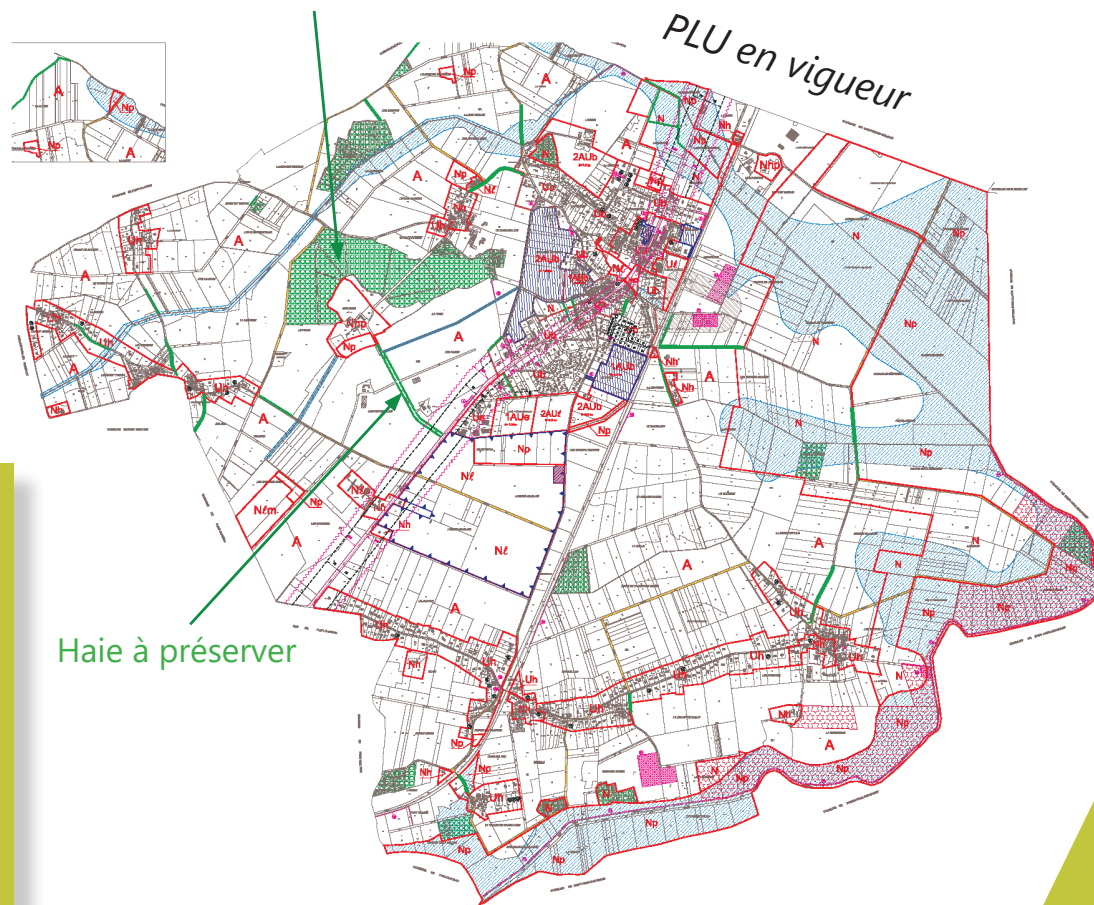
Un réseau de haies bocagères s'est bien développé à l'ouest du territoire. Cette trame est plutôt lâche mais quelques haies remarquables subsistent sur le territoire.

Rôle d'une haie bocagère :

- **Environnemental** : Gestion hydraulique, préservation du sol, maintien de la biodiversité.
- **Economique** : brise vent, production de bois et fruits.
- **Social** : Intégration paysagère des bâtiments agricoles et des villages, protection des biens et des personnes, cadre de vie.

Ces haies remarquables, arbres isolés, boisements et secteurs bocagers bien préservés sont des composantes de la trame verte.








Espace Boisé Classé :
Bois de Beaubois

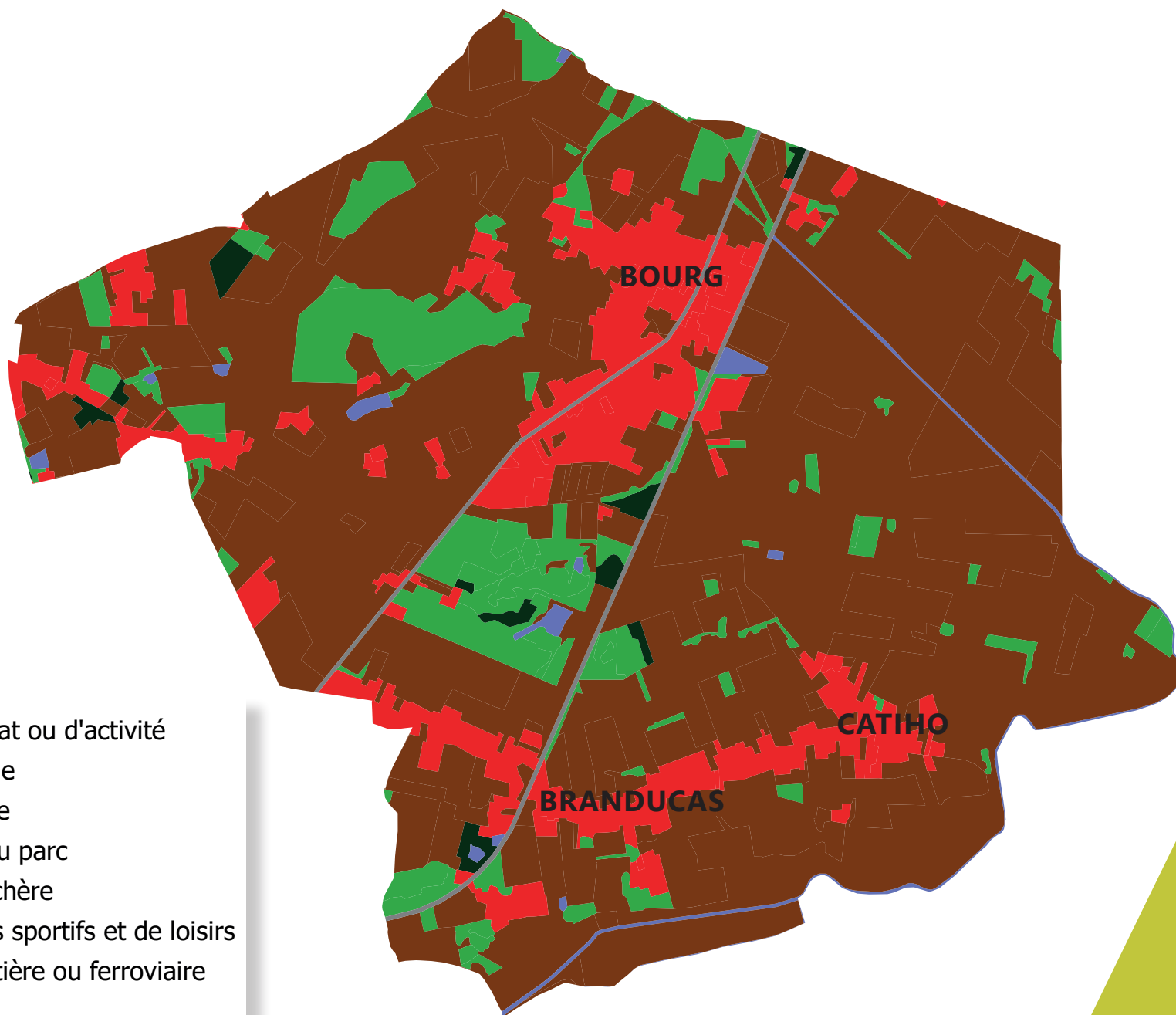




Le territoire est **rural**, majoritairement occupé par des **activités agricoles multiples** (prairies pâturées, prairies humides, cultures...). De nombreux espaces boisés, principalement en partie Ouest, cadrent les horizons et offrent des ambiances fraîches et intimistes.

L'étalement urbain s'est globalement enclavé entre les axes de communication depuis le bourg historique. A l'exception des hameaux Branducas et Catiho, dont l'étalement linéaire s'est adossé aux marais du Brivet.

-  Zone d'habitat ou d'activité
-  Milieu humide
-  Zone agricole
-  Bois, forêt ou parc
-  Friche ou jachère
-  Equipements sportifs et de loisirs
-  Emprise routière ou ferroviaire



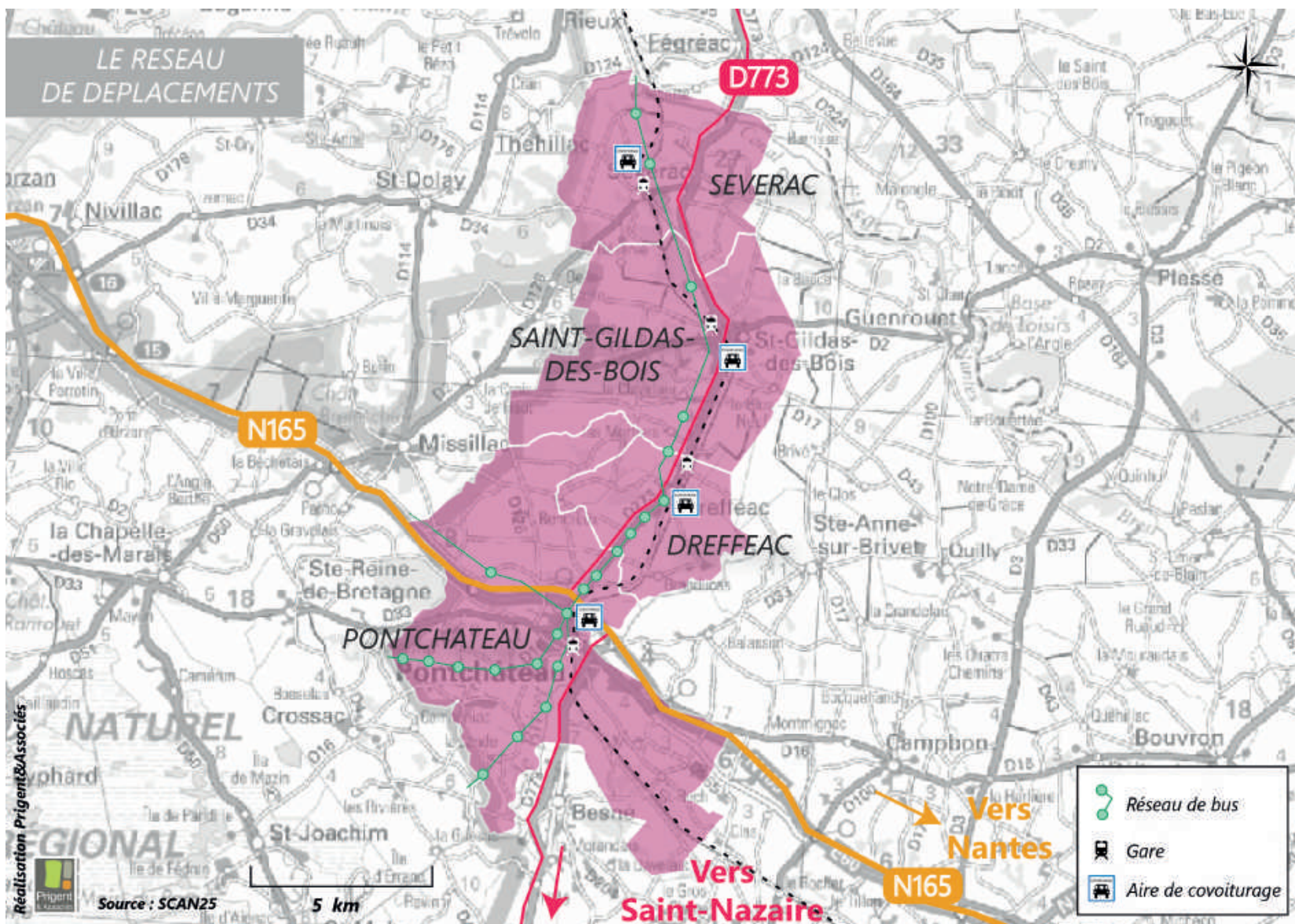
Une desserte routière intéressante pour le développement du territoire

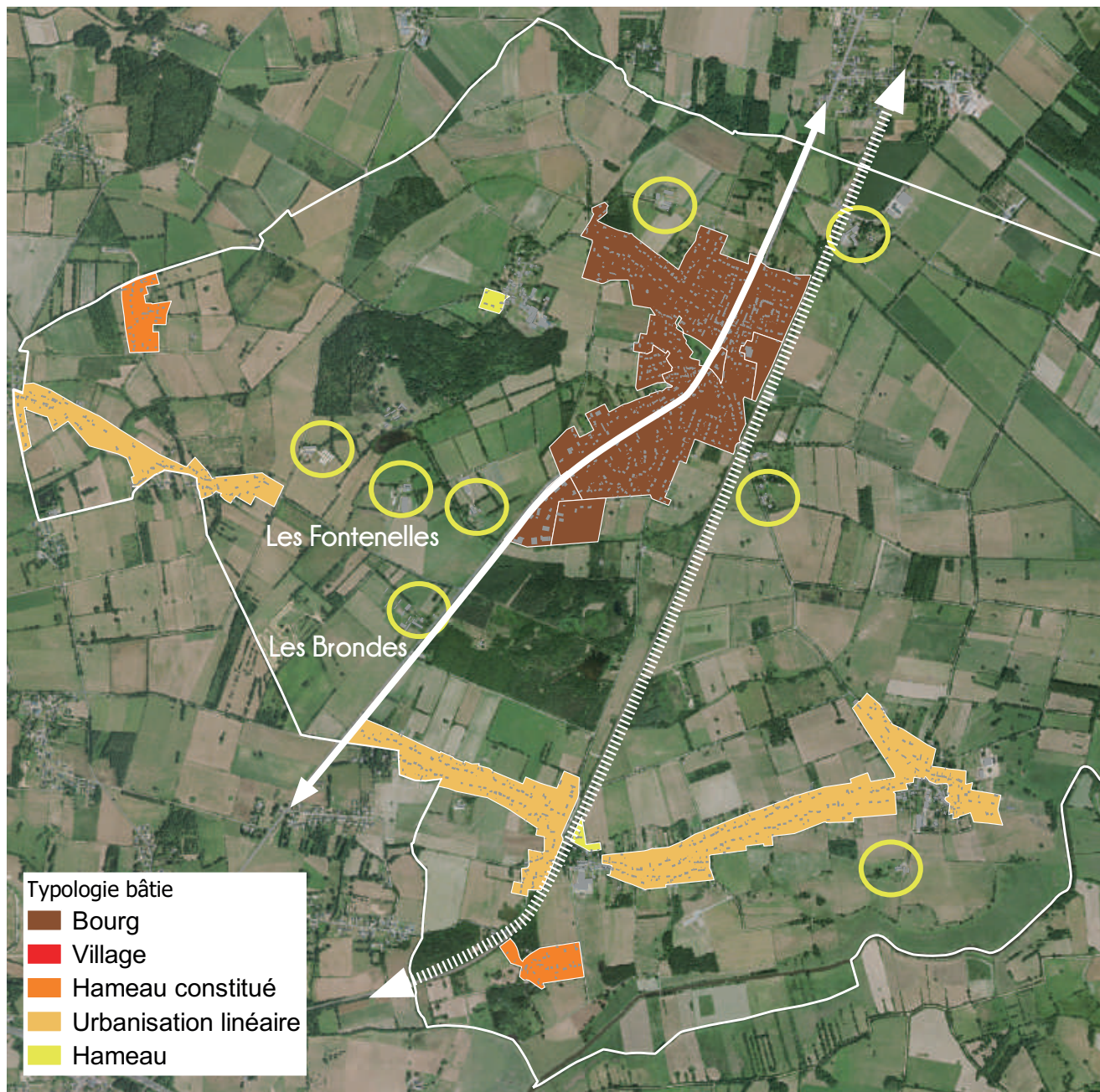
Drefféac est un **bourg traversé par de forts axes de communication.**

De cette configuration la commune s'est développée sur un périmètre d'enclavement entre la voie ferrée et la D773.

Les villages de Branducas et Catiho ont également suivi ce développement linéaire en diffusant l'habitat le long des routes.

Le maillage de chemins agricoles très denses offre un rapport intimiste aux différentes ambiances paysagères.





	Village
	Hameaux constitués
	Coiffy
	La Cléménçais
	Urbanisation linéaire
	Le Moulin de Bilais
	Branducas/la Grande Lande
	Catiho
	Hameaux
	La Soudenais
	Le Bourdin
	La louisiane/Arrêt
	Larré
	Beaubois
	Les Fontenelles
	Les Brondes
	Le Mareau

Exploitation agricole



||||||| La Voie ferrée ligne TER NANTES-REDON marque une rupture physique nette de l'urbanisation du bourg.

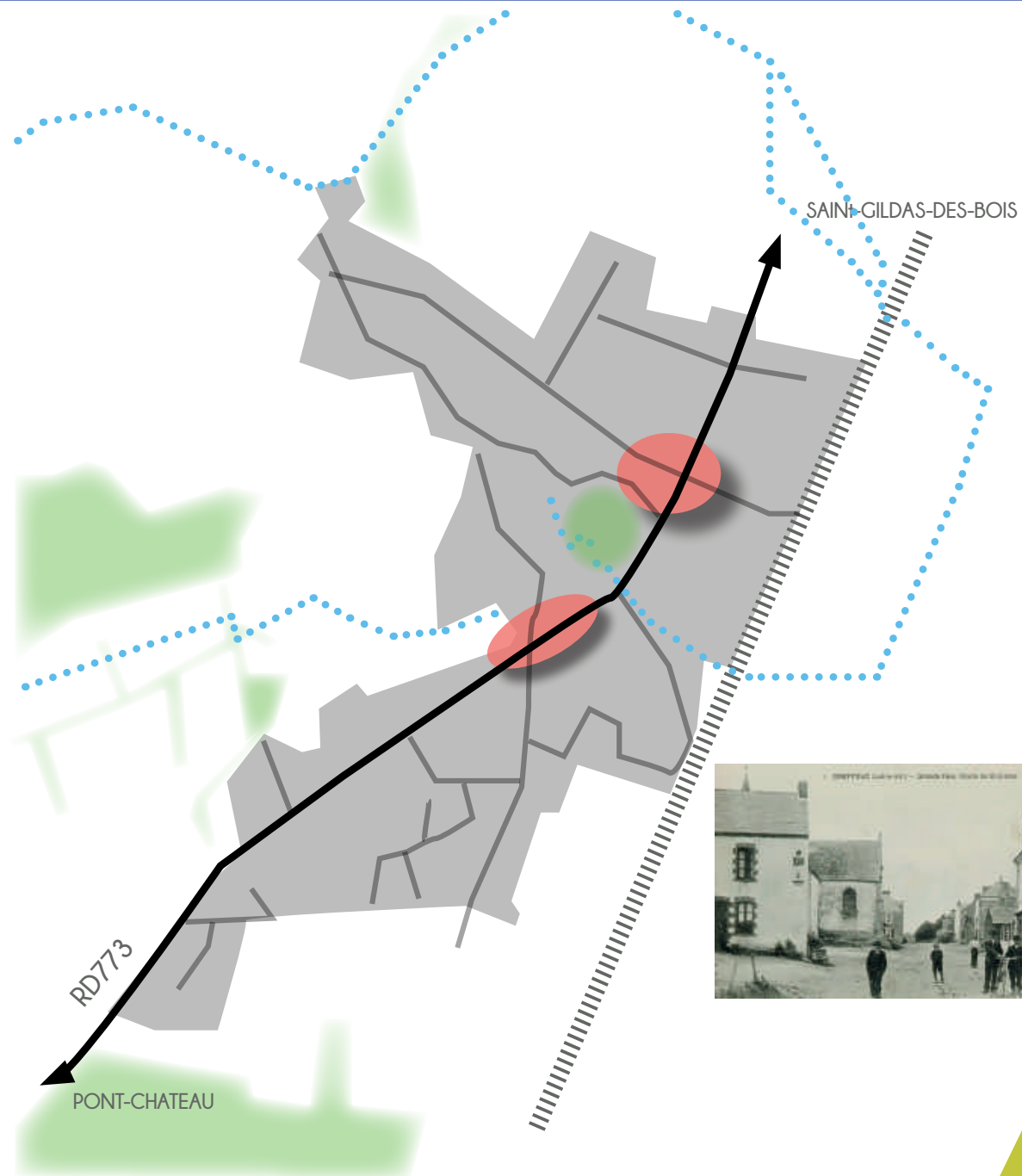
● Deux pôles majeurs originels anciens organisés autour de du parc de la Vallée du Bourg :
- au nord de celui-ci le bâti ancien se structure autour de la place de l'église.
- au sud, la rue de la Vallée du bourg marque des espaces bâtis anciens de type plus rural.

↔ La RD 773 scinde le bourg en deux parties distinctes. Les aménagements récents ont permis d'améliorer la perception du centre bourg et l'appropriation par le piéton.

● Une urbanisation progressive sous forme d'opérations groupées et de constructions dites au coup par coup reliant les centres anciens, la voie ferrée et le long de la RD 773.

● Présence de boisements, forêts ou parcs à proximité du bourg ne marquant pas une limite à l'urbanisation.

→ Un réseau de voiries interquartiers très dense.





Un parc en plein centre bourg



Des éléments patrimoniaux à préserver muret, croix, four et à valoriser



Un bâti ancien plutôt bien préservé dans ses dispositions d'origine

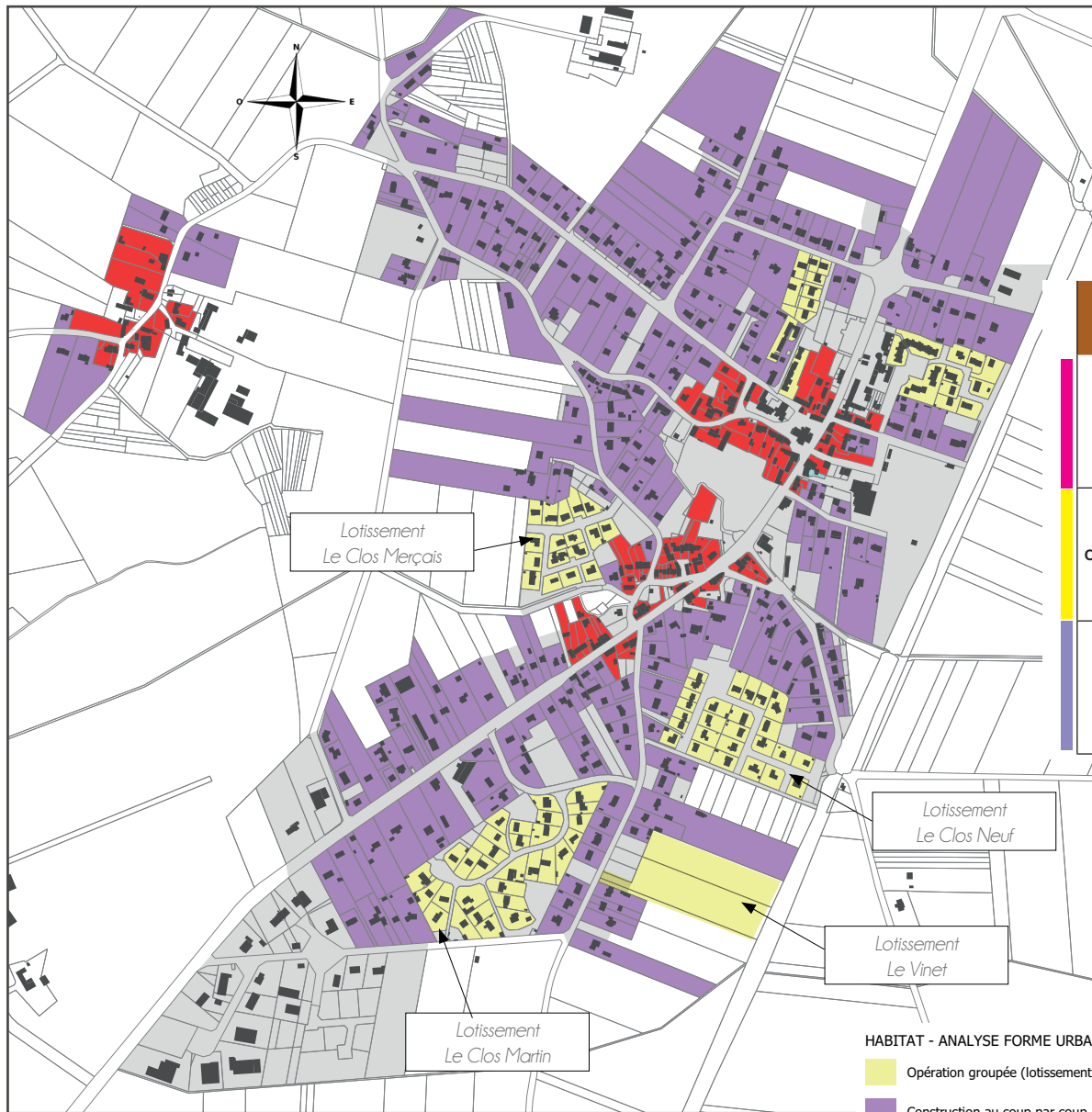


Une diversité d'architecture quelques fois en rupture avec le contexte bâti environnant



Une architecture audacieuse s'insérant harmonieusement dans le tissu rural





HABITAT - ANALYSE FORME URBAINE

- Opération groupée (lotissement ...)
- Construction au coup par coup
- Bâti ancien
- Collectif

entité urbaine		parcellaire	caractéristiques générales	hauteur	recul alignement	limite séparative	densité
Bâti ancien			Petite parcelle - tissu dense de 300 à 500 m ²	R+1+C	à l'alignement ou en retrait	mitoyen	30 à 40 log/ha.
Opération groupée			Petite parcelle (300m ²) pour maisons individuelles groupées-architecture homogène	R+1+C/ R+C	en retrait entre 1 et 5 m	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	20 à 30 log/ha.
Construction au coup par coup			Maison «catalogue»-peu qualitatif-grande parcelle (800 à 1000 m ² voir plus) ou grande demeure pour bâti ancien - implantation le long des voies	R+1+C/ R+C	en retrait	pas de mitoyenneté	10 à 12 log/ha.



La capacité de densification

CAPACITE DE DENSIFICATION DE LA ZONE URBAINE DU PLU EN VIGUEUR

En octobre 2019, un potentiel de **7 ha** a été identifié à l'échelle du territoire.

Taille moyenne des parcelles des maisons individuelles

2004

1 782 m²

2014

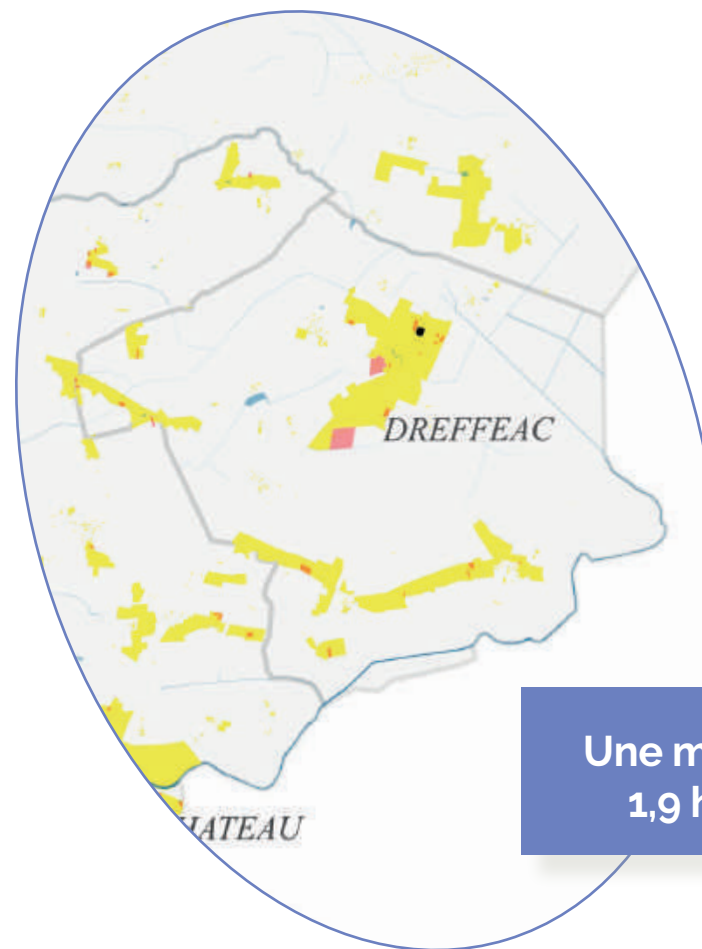
1 352 m²



Pont-Château/St-Gildas-des-Bois

La consommation d'espace entre 2008 et 2019

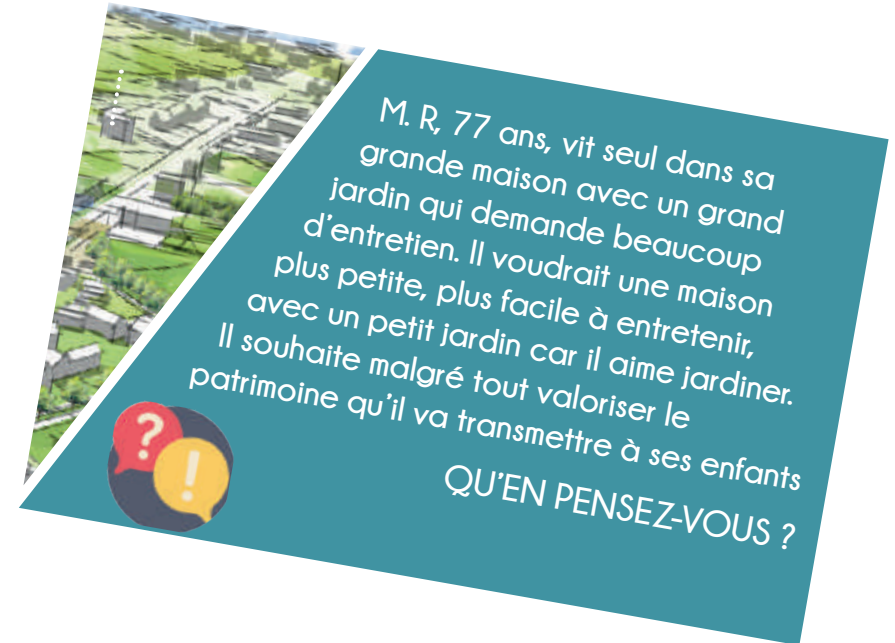
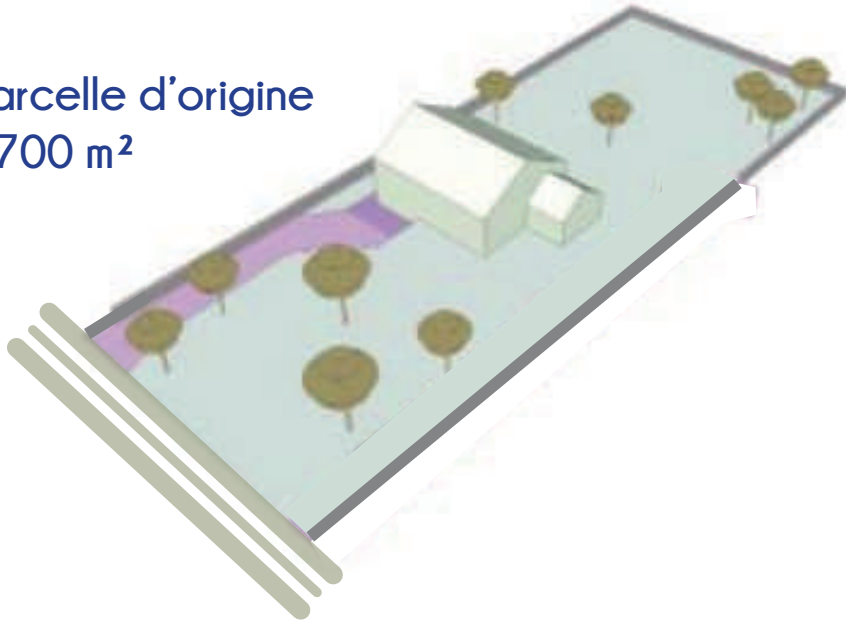
	Extension	Densification	Total	Par an
Habitat	6,0	6,7	12,7	1,2
Activités économiques	8,37		8,37	0,8
			21,1	1,9



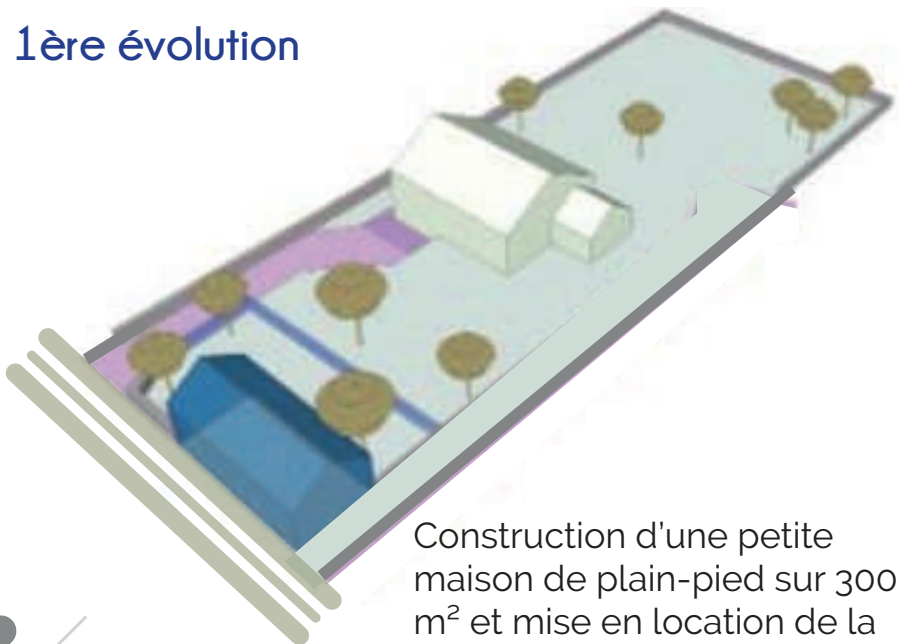
Une moyenne de
1,9 ha par an

De nouvelles études à prendre en compte

Parcelle d'origine
1700 m²

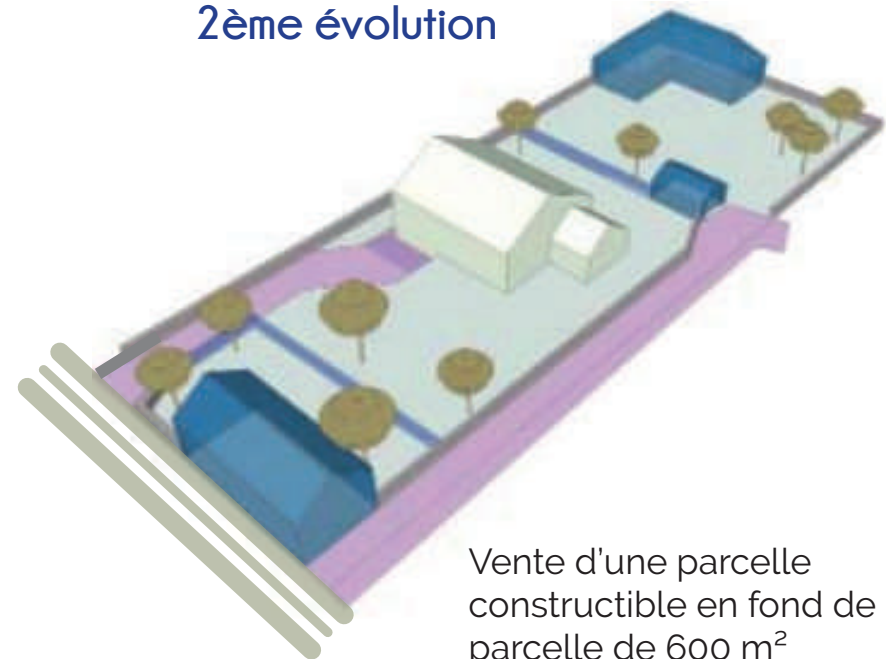


1ère évolution



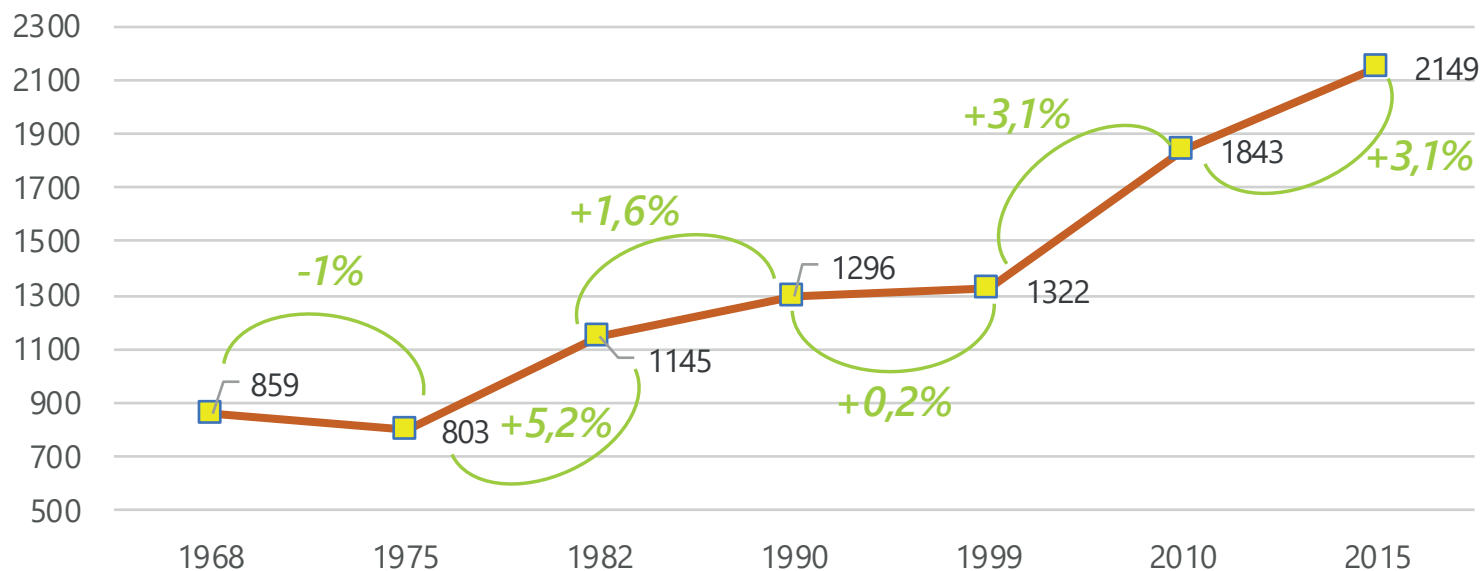
Construction d'une petite maison de plain-pied sur 300 m² et mise en location de la maison de M. R

2ème évolution



Vente d'une parcelle constructible en fond de parcelle de 600 m²

Evolution de la population communale

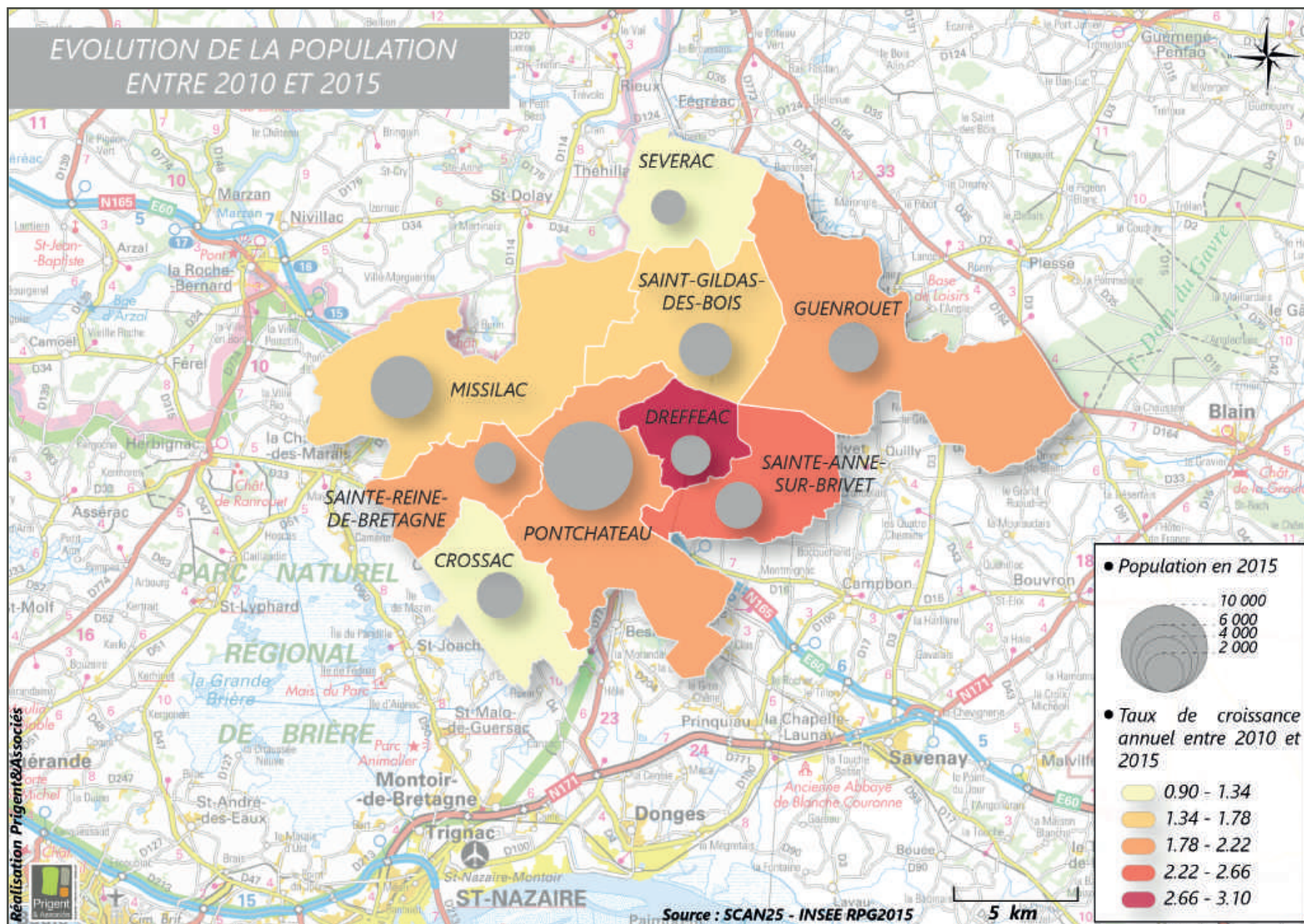


Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

- Une courbe **positive** depuis les années 80
- Entre 1975 et 1982 : **+5,2% chaque année**
- Le croissance départementale sur la période récente est de +2,5%
- Une croissance démographique portée essentiellement par le **solde migratoire**



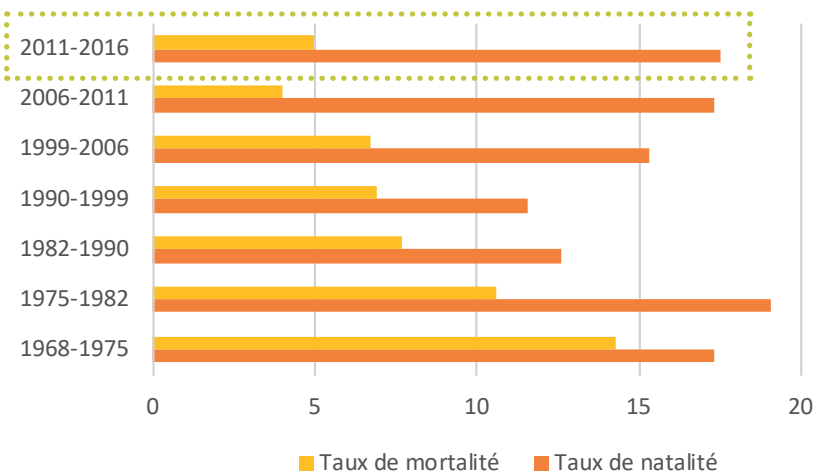
2016 : 2 188 habitants



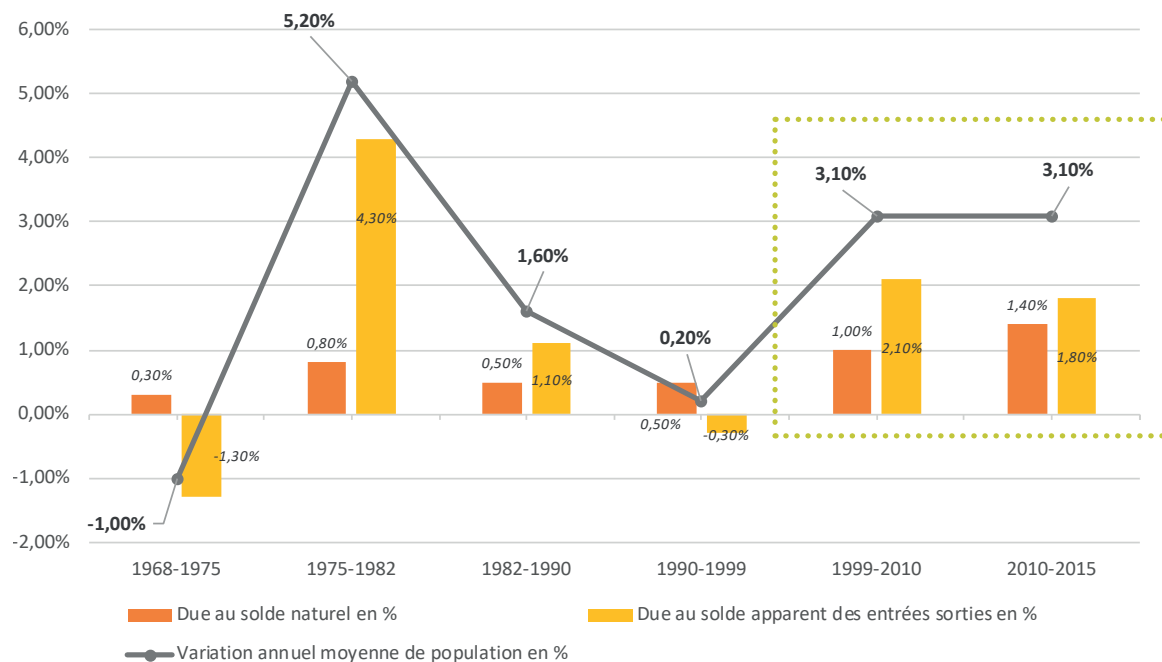
Une commune attractive

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 de population qui s'explique par un solde naturel en augmentation



Les naissances en hausse depuis 2017

La commune recense en moyenne 34 naissances par an depuis 2009 avec une baisse depuis 2012.



2018 : 31 naissances

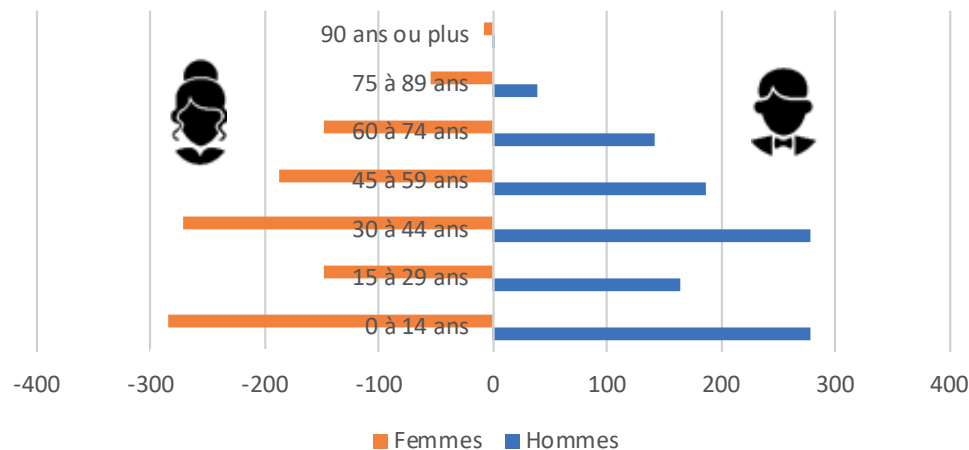
Un profil familial



26% de la population a entre 0-14ans (23% à l'échelle de la Communauté de Communes) soit **562**

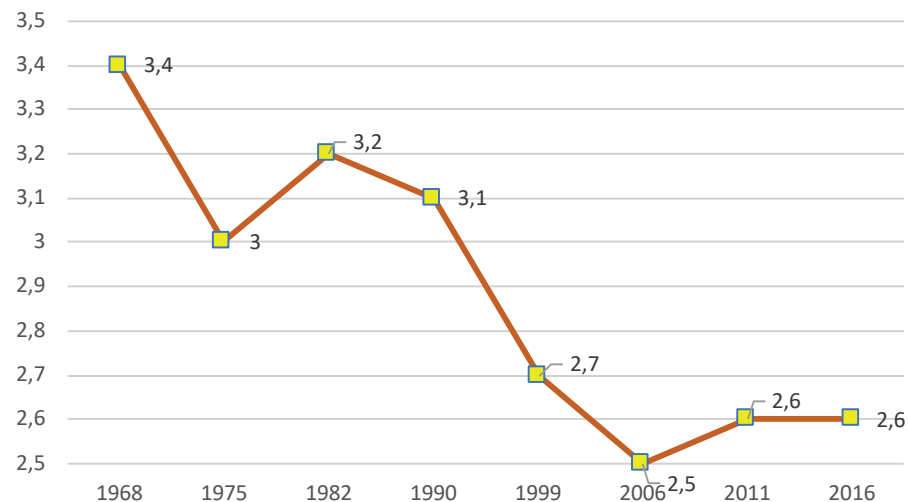
40% de la population a moins de 30ans soit **874 habitants**

Population par sexe et âge en 2016



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

Evolution de la taille des ménages



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

La taille des ménages sur la commune de Drefféac est plus importante qu'au niveau intercommunal (2,4) et au niveau départemental (2,2).

En effet, on recense en moyenne, 2,6 personnes par ménage en 2016. Le profil des ménages Drefféen est donc de type familial.

Sur le territoire, il stagne depuis 2011.



2,6
personnes par ménage



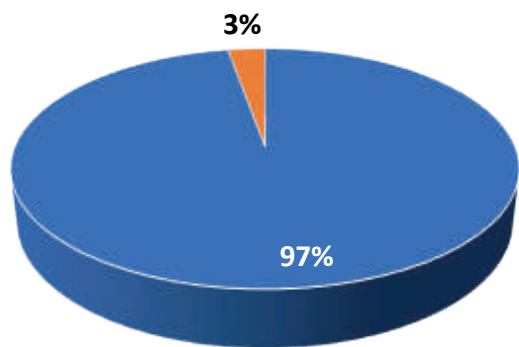
Répartition du nombre de logements

93,5 % de résidences principales
2,6% de résidences secondaires
3,8% de logements vacants

Le nombre de résidences principales a été multiplié par 3 depuis 1968.

Les résidences secondaires ont augmenté sur la période 1982-1999 avant de se stabiliser et de revenir à leur niveau d'origine de 1968.

Typologie des logements

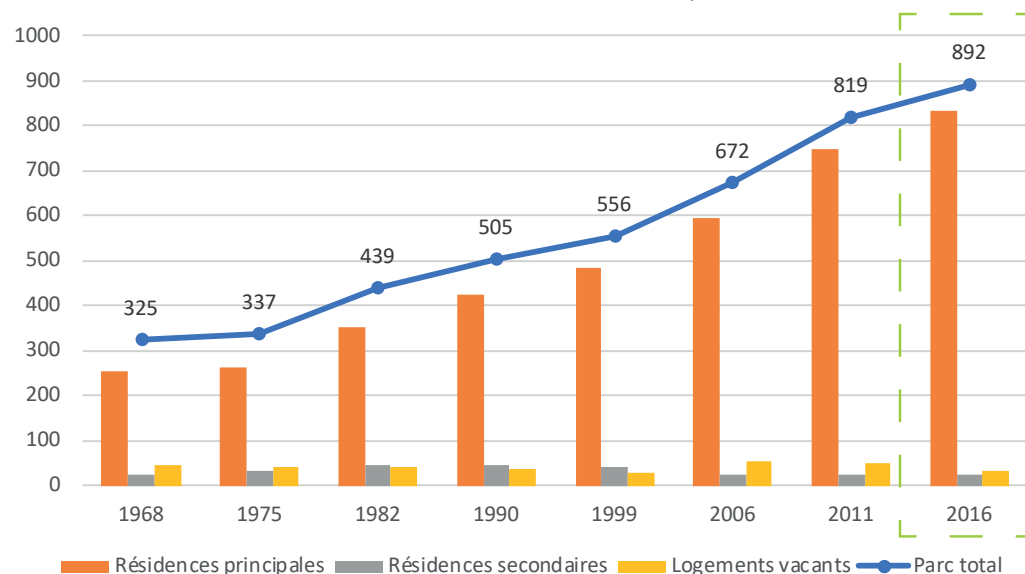


■ Maisons ■ Appartements

Les projets en cours

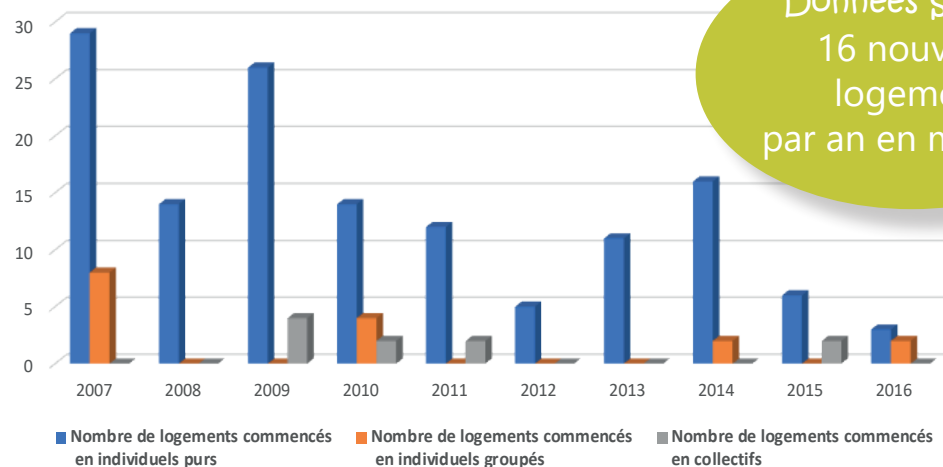
Lotissement de 29 lots sur une surface de 1,2 hectare.

Evolution du nombre de logements par catégorie

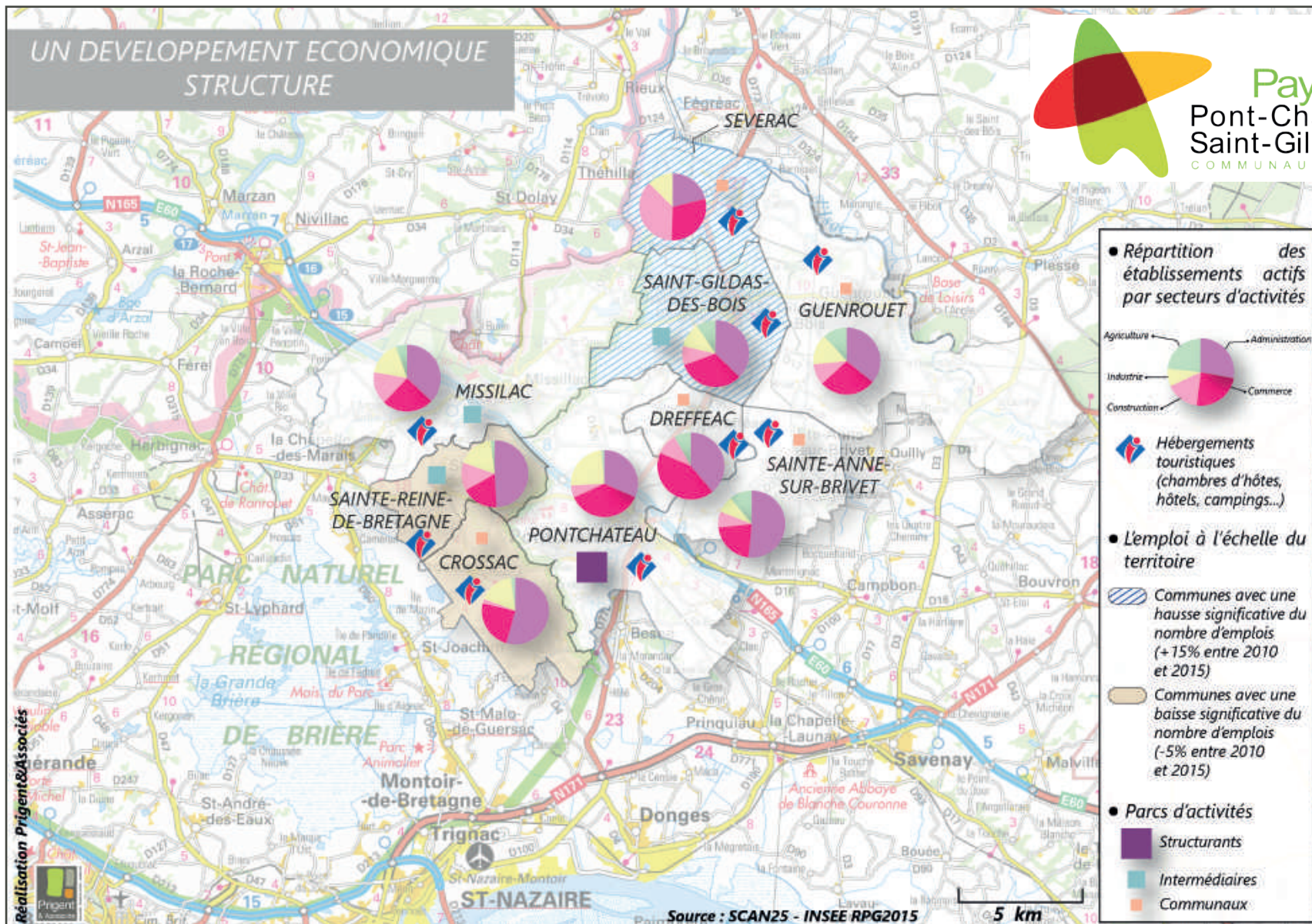


Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Logements commencés par utilisation et par commune (2007-2016)

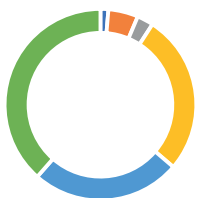


Données Sitadel
16 nouveaux logements
par an en moyenne





Population active selon la catégorie socioprofessionnelle



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

73,3%
d'actifs ayant
un emploi

Les zones d'activités économiques

A l'échelle intercommunale du Pays de Pont-Château/Saint-Gildas-des-Bois, **11 parcs d'activités**.

Située au bord de l'axe Rennes-Saint-Nazaire, la zone bénéficie d'une large vitrine à deux minutes de la voie express Nantes-Vannes. D'une superficie totale de 7ha, elle accueille 15 entreprises pour un total de 70 emplois.

Il s'agit d'entreprises artisanales et artisanales de production et commerciales. Il reste environ 6 lots à viabiliser sur cette zone. La zone est séparée de la D773 par une bande enherbée doublée d'un linéaire de jeunes arbres.



Drefféac Zone d'activités "Les Pontereaux"

211
emplois
sur la commune

Superficie Totale : 7 ha
Nombre d'entreprise : 15
Nombre d'emploi : 70



Indicateur de concentration d'emploi : **21,3**

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.

Drefféac ne dispose pas d'hébergements de type hôtels, campings, résidence de tourisme, village vacance ou auberge de jeunesse.

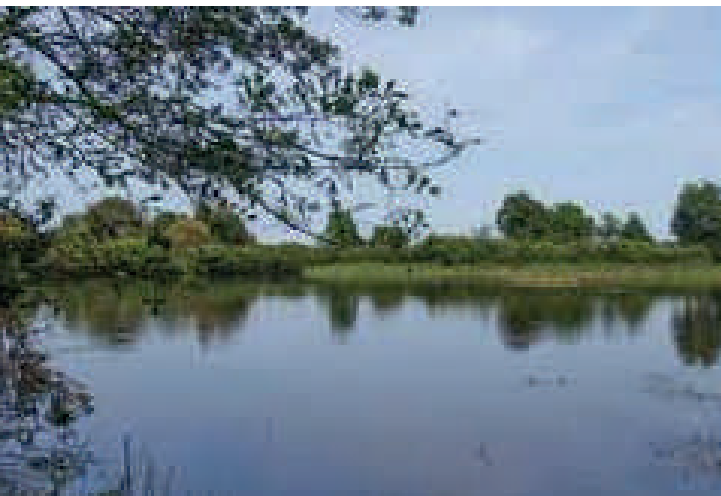
Les locaux pratiquent des activités de loisirs liées à la découverte du site classé des Landes de Bilais et son sentier d'interprétation.

Les Landes de Bilais

Le **calme** reposant qui règne et la **diversité des milieux traversés** contribuent au **caractère exceptionnel des lieux**. Ceux-ci sont propices à **l'observation d'une faune et d'une flore particulièrement riches**.



Bruyère vagabonde



La prochaine étape :

