

LOIRE ATLANTIQUE

PIERRIC



Plan Local d'Urbanisme

1. Rapport de présentation

Révision prescrite le : 21 novembre 2003

Document arrêté le : 31 mars 2006

Document approuvé le : 21 décembre 2006

SOMMAIRE

PARTIE I - DIAGNOSTIC.....	4
1) CONTEXTE HISTORIQUE ET GEOGRAPHIQUE.....	5
1-1) SITUATION.....	5
1-2) LE CONTEXTE HISTORIQUE.....	7
2) CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE.....	8
2-1) EVOLUTION DE LA POPULATION DANS SON CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	8
2-2) ACCROISSEMENT NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE.....	10
2-3) STRUCTURE DE LA POPULATION.....	11
2-4) LA POPULATION ACTIVE.....	13
2-5) PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	14
3) HABITAT.....	15
3-1) LE PARC DE LOGEMENT.....	15
3-2) EVOLUTION DU FONCIER.....	17
4) LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL.....	18
4-1) STRUCTURE DE LA COMMUNE.....	18
4-2) LE BOURG.....	19
4-3) LES ENTREES DE BOURG.....	21
4-4) LES HAMEAUX ET VILLAGES.....	22
5) LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	24
5-1) CONTEXTE.....	24
5-2) LA ZONE INDUSTRIELLE.....	24
5-3) L'ACTIVITE AGRICOLE.....	25
5-4) LE TOURISME.....	30
6) TRANSPORTS, DEPLACEMENTS.....	31
6-1) LE RESEAU VIAIRE.....	31
6-2) LES TRANSPORTS EN COMMUN.....	32
7) CADRE DE VIE.....	33
7-1) LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	33
8) PAYSAGE ET ARCHITECTURE.....	34
8-1) LES ENTITES PAYSAGERES.....	34
PARTIE II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	36
PREAMBULE.....	37
1 – L'ENVIRONNEMENT NATUREL.....	37
1-1) LE RELIEF ET L'HYDROGRAPHIE.....	37
1-2) LES INVENTAIRES ENVIRONNEMENTAUX.....	38
2 – LES RISQUES ET NUISANCES.....	39
2-1) L'EAU.....	39
2-2) LA GEOLOGIE.....	41
2-3) LES ESPACES AGRICOLES.....	41
2-5) L'ASSAINISSEMENT.....	46

PARTIE III - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET JUSTIFICATION DES REGLES48

1) CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE ZONAGE	49
1-1) PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DE LA COMMUNE.....	49
1-2) REDEFINIR L'AFFECTATION DES SOLS	51
2) LA JUSTIFICATION DES REGLES.....	55
2-1) LE REGLEMENT	55
2-2) LES REGLES GENERALES D'URBANISME	55
2- 3) LES DOCUMENTS ANNEXES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	57
2- 4) TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES	58

PARTIE I - DIAGNOSTIC

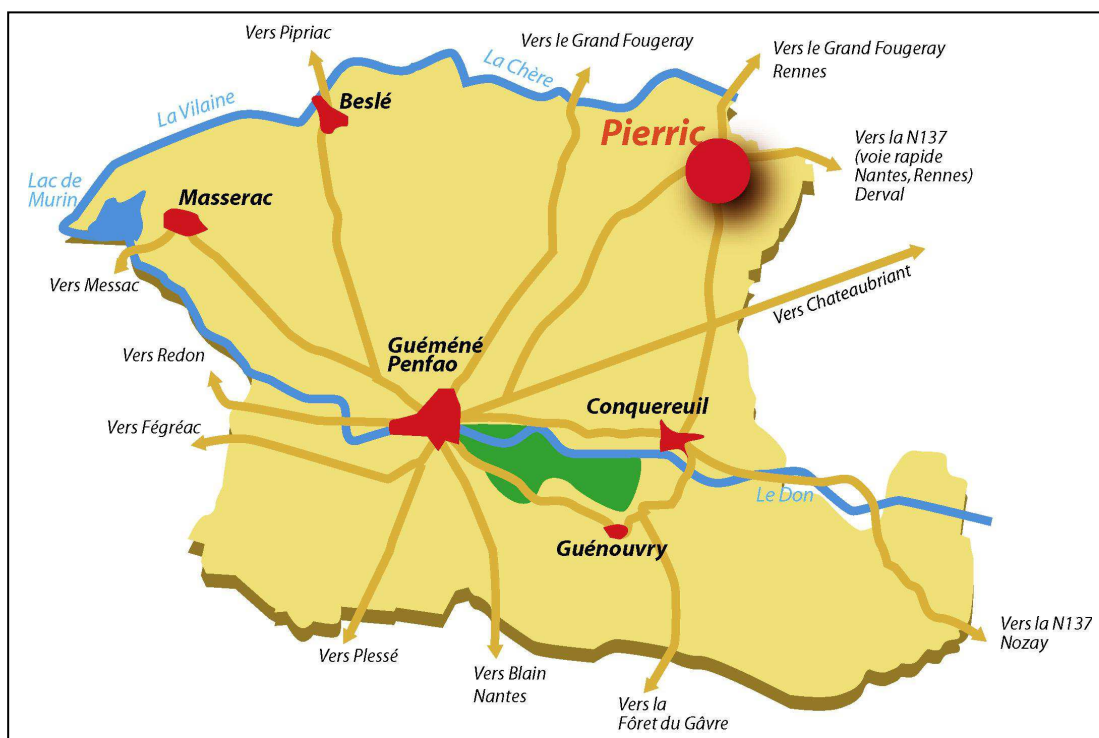
1) CONTEXTE HISTORIQUE ET GEOGRAPHIQUE

1-1) Situation

Commune de 2730 hectares, PIERRIC est située au Nord-Est du département de la Loire-Atlantique, en limite de l'Ille-et-Vilaine, dans un contexte territorial rural où l'agriculture prédomine. Le territoire est de forme allongée Est-Ouest, avec au Nord une limite de commune constituée par la rivière La Chère dans sa grande majorité, puis à l'extrême Nord-Ouest par la Vilaine.



PIERRIC est membre de la Communauté de Communes du Pays de Guéméné qui regroupe également Guéméné-Penfao, Conquereuil et Masserac.



La Communauté de Communes du Pays de Guéméné

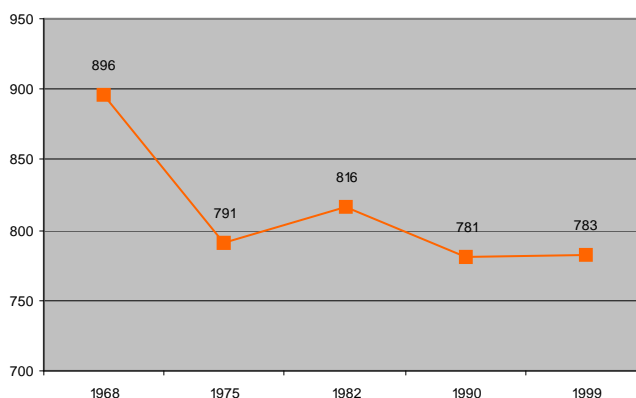
2) CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

2-1) Evolution de la population dans son contexte géographique

La population communale stagne entre 1990 et 1999, après une hausse en 1982.

Cependant, depuis 2001 le nombre des naissances est supérieur au nombre des décès. Entre 1999 et avril 2004, il y a eu 55 naissances pour 51 décès. L'équilibre est fragile.

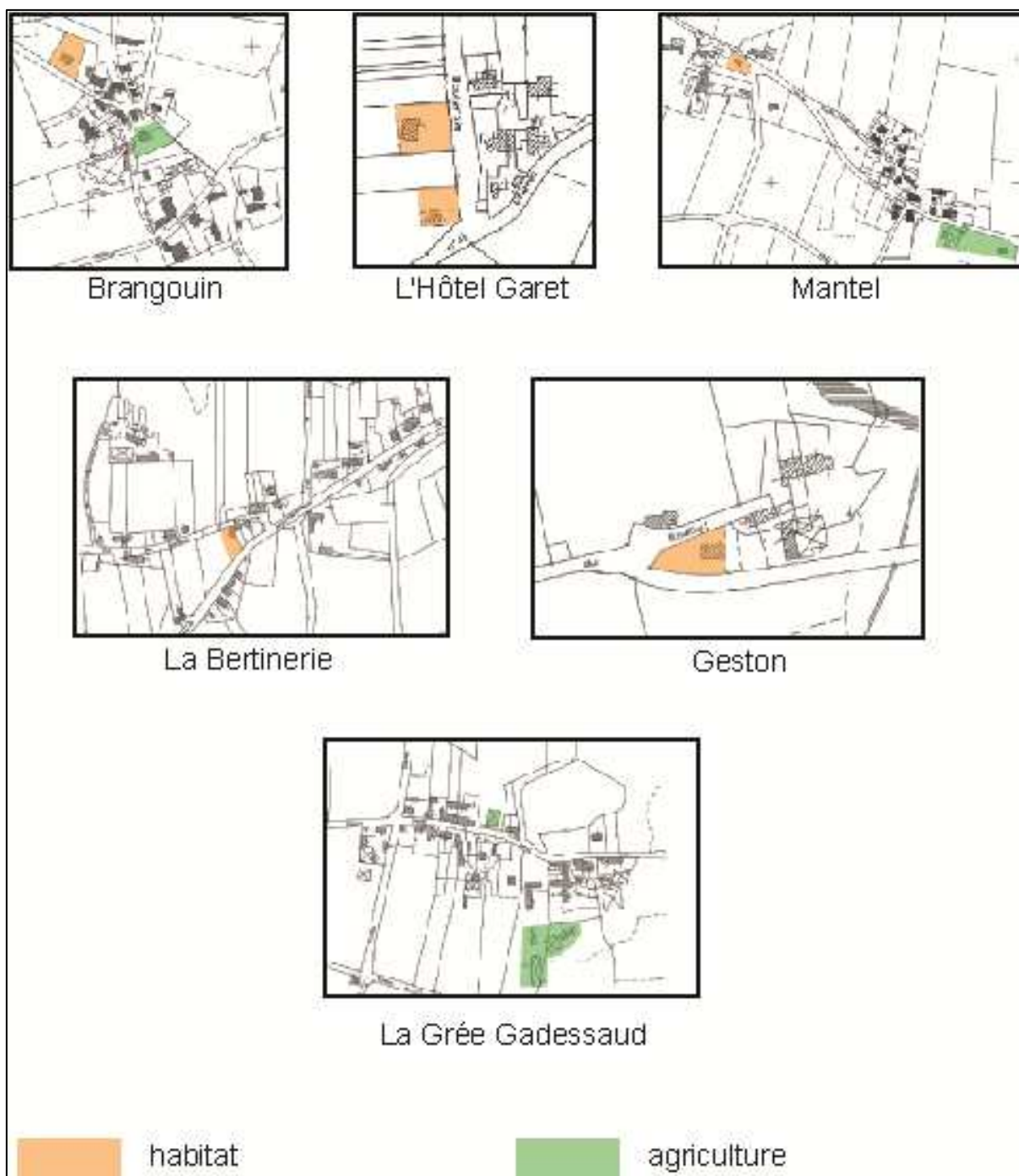
L'évolution démographique entre 1999 et 2004 montre un certain dynamisme qui replace la commune dans la moyenne haute du territoire auquel elle se raccroche, qu'il s'agisse de la CC du Pays de Guéméné ou celui de Redon. Ce dynamisme est dû en partie à un solde naturel positif, mais pas seulement, la première tranche du nouveau lotissement y a contribué avec un apport migratoire que la seconde tranche, actuellement en cours de réalisation, confirmera.



Evolution de la population communale jusqu'en 1999

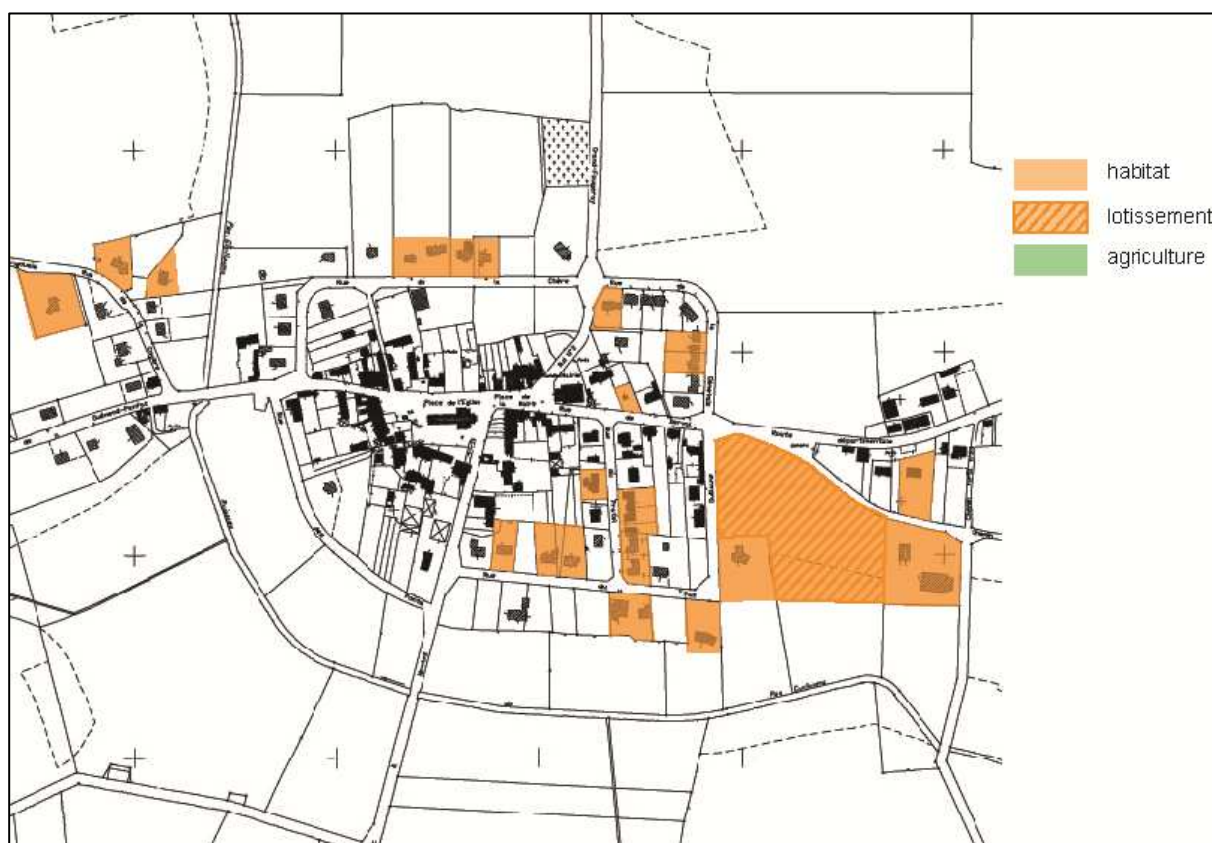
Source RPG INSEE	1975	1982	1990	1999
Population communale	791	816	781	783
Variation totale (%)	/	0,03	-0,04	0,002
Variation annuelle (%)	/	+0,44	- 0,55	+0,03
Population départementale	931290	995712	1051438	1134493
Variation totale (%)	/	+6,92	+5,60	+7,90
Variation annuelle (%)	/	+0,99	+0,70	+0,88
Population Communauté de Communes du Pays de Guéméné*		6734	6655	6761
Variation totale (%)	/	/	- 1,17	+1,59
Variation annuelle (%)	/	/	- 0,15	+0,18

Les constructions nouvelles dans les villages constructibles depuis le POS



Ces villages bénéficiaient de zones U au POS. Néanmoins, on remarque que l'évolution du bâti a été relativement faible. Elle s'équilibre entre habitat et agriculture. Pour cette dernière catégorie, on comprend les bâtiments utilitaires comme à la Grée Gadessaud, comme les nouveaux logements de fonction d'agriculteurs, comme à Mantel.

Les constructions nouvelles dans le centre depuis le POS



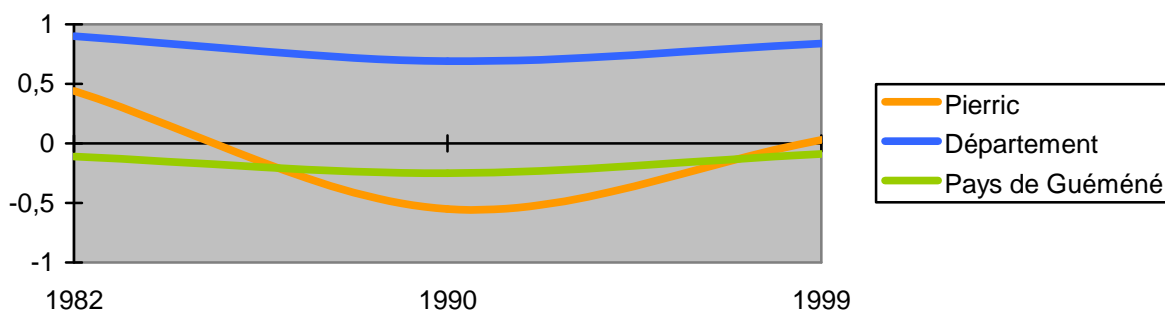
Le développement de l'habitat comme de la démographie a donc surtout profité au centre-bourg qui concentre l'essentiel des nouvelles constructions. La contribution du lotissement communal est pour beaucoup dans cette évolution du bâti, sans compter celui qui est en cours de réalisation au Nord du précédent.

2-2) Accroissement naturel et solde migratoire

	%	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Pierric	Tx annuel solde migratoire	+0.80	-0.70	-0.01
	Tx annuel solde naturel	-0.35	+0.16	+0.04
	Taux annuel de variation	+0.44	-0.55	+0.03
Département	Tx annuel solde migratoire	+0.26	+0.17	+0.40
	Tx annuel solde naturel	+0.65	+0.53	+0.44
	Taux annuel de variation	+0.90	+0.69	+0.84
Pays de Guéméné	Tx annuel solde migratoire	+0.30	-0.03	+0.12
	Tx annuel solde naturel	-0.40	-0.21	-0.20
	Taux annuel de variation	-0.11	-0.25	-0.09

Source : INSEE

Evolution du taux annuel de variation :

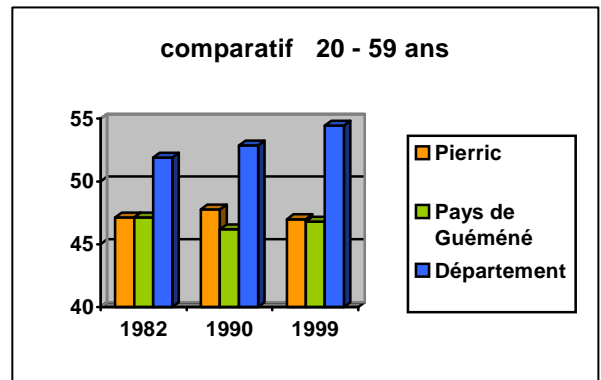
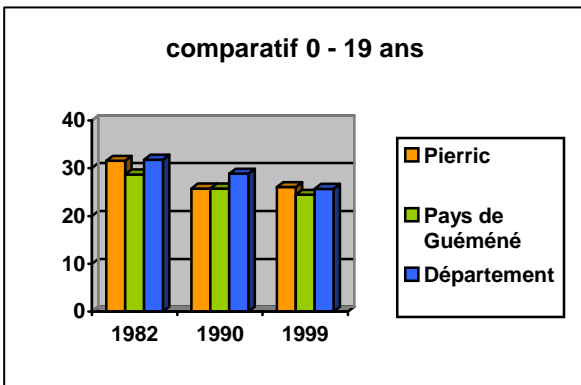


La population communale se renouvelle donc essentiellement par son solde naturel qui demeure positif et supérieur à celui du Pays de Guéméné. Les opérations de lotissement depuis 1999 ont renforcé l'apport migratoire et placent Pierric dans une situation analogue à celle de Conquereuil, avec un renouvellement démographique davantage par les migrants que le solde naturel.

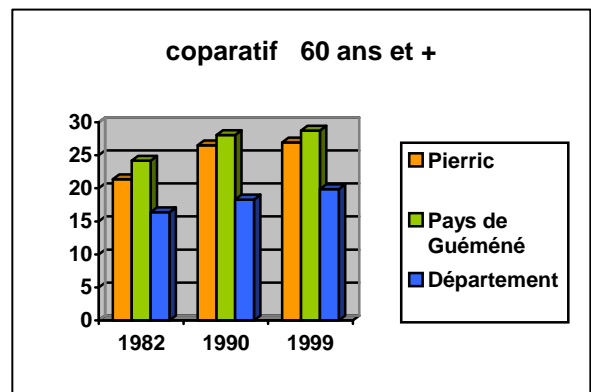
2-3) Structure de la population

Tranche	Territoire	1982	1990	1999
0 – 19 ans	Pierric	258	202	204
			-21.70 %	+0.99 %
	Pays de Guéméné	2 274	2 020	1 946
			-11.17 %	-3.66 %
	Département	316 024	303 104	291 201
			-4.09 %	-3.93 %
20 – 59 ans	Pierric	386	375	368
			-2.85 %	-1.87 %
	Pays de Guéméné	3 739	3 623	3 726
			-3.10 %	-2.84 %
	Département	516 656	555 893	617 683
			+7.59 %	+11.11 %
60 ans et +	Pierric	175	208	211
			+18.86 %	+1.44 %
	Pays de Guéméné	1 918	2 203	2 289
			+14.86 %	+3.90 %
	Département	163 032	192 441	225 609
			+18.04 %	+17.23 %

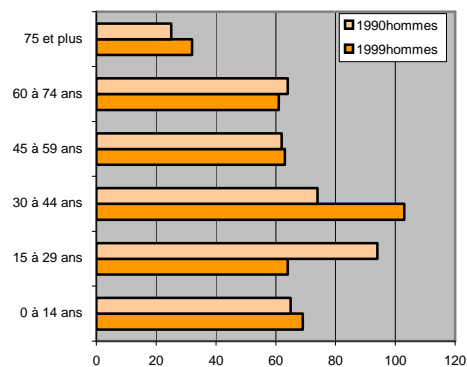
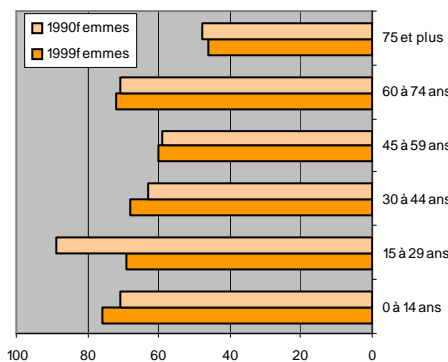
Source : INSEE



La commune connaît un vieillissement relatif de sa population avec la part des 0-19 ans et celle des plus de 60 ans qui ont légèrement augmenté. L'écart vis-à-vis du département concerne surtout la tranche des 20-59 ans, ce qui correspond à la moyenne d'une commune rurale dont l'essentiel des emplois est à l'extérieur et qui attire donc moins d'actifs que des communes plus dynamiques économiquement.



Toutefois, le prix assez attractif des terrains conjugué à l'éloignement toujours plus important des ménages par rapport à leur lieu de travail, pourra créer à terme un certain rajeunissement de la population.



Taille des ménages :

	1982	1990	1999
Pierric	2.9	2.7	2.5
Pays de Guéméné	2.74	2.57	2.40
Département	2.82	2.63	2.41

Source : INSEE

La taille des ménages diminue comme sur l'ensemble du territoire de référence ; par contre, la population pierricaine est toujours caractérisée par des ménages de taille plus importante que pour le canton ou le département.

2-4) La population active

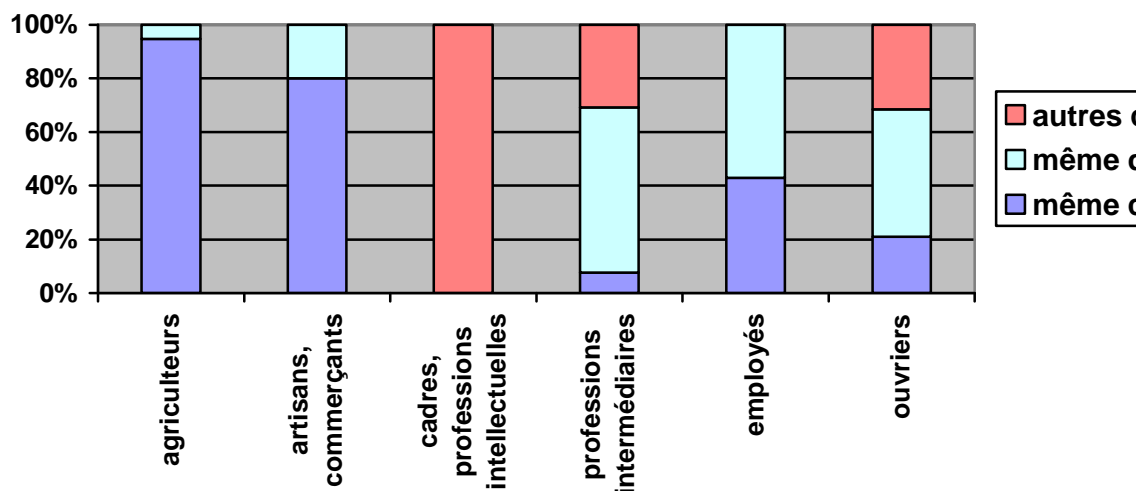
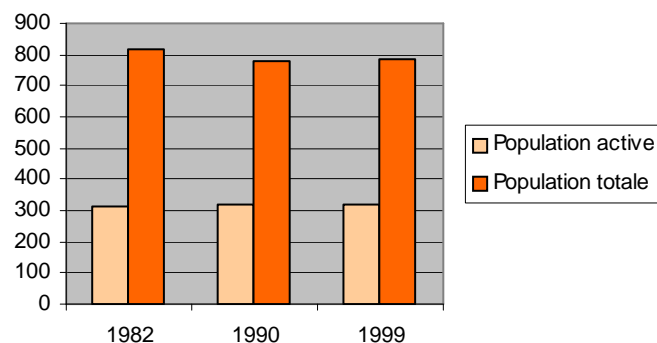
La population active de Pierric a diminué, de même que la part des personnes travaillant sur la commune, avec toutefois pour celle-ci un taux important dû à l'importance de l'activité agricole. Hormis une petite zone d'activité qui pourra être source de quelques emplois, la situation de Pierric en matière d'emploi évoluera encore vers une augmentation des migrations domicile/travail. Le mode de transport pour se rendre à son travail reste majoritairement la voiture ; seulement 6 personnes en 1999 utilisaient les transports en commun.

Population active	1982		1990		1999	
	hommes	femmes	hommes	femmes	hommes	femmes
	328		313		319	
Répartition hommes-femmes	63.11 %	36.89 %	57.51 %	42.49 %	60.50 %	39.50 %
Tranche 20-39 ans	29.57 %	19.21 %	30.35 %	23 %	32.29 %	20.38 %
Tranche 40-59 ans	26.83 %	14.02 %	23.96 %	16.29 %	25.08 %	18.18 %
Tranche 60 ans et +	3.66 %	1.52 %	1.28 %	0.96 %	0.94 %	0.94 %
Chômeurs	36		22		40	
En %	10.97 %		7.03 %		12.54 %	
Population active ayant un emploi	292		291		279	
Répartition hommes-femmes	65.07 %	34.93 %	59.11 %	40.89 %	61.29 %	38.71 %
Travaillant sur la commune	65.75 %		51.55 %		36.92 %	
Non salariés	54.79 %		42.95 %		30.82 %	

Source : INSEE

Population active de 15 ou plus ayant un emploi par CSP	1999	
	Nombre	%
Ensemble	319	100
Agriculteurs exploitants	76	23.82
Artisans, commerçants	24	7.53
Cadres et professions intellectuelles supérieures	4	1.25
Professions intermédiaires	52	16.30
Employés	63	19.75
Ouvriers	100	31.35

Source : INSEE



2-5) Perspectives d'évolution

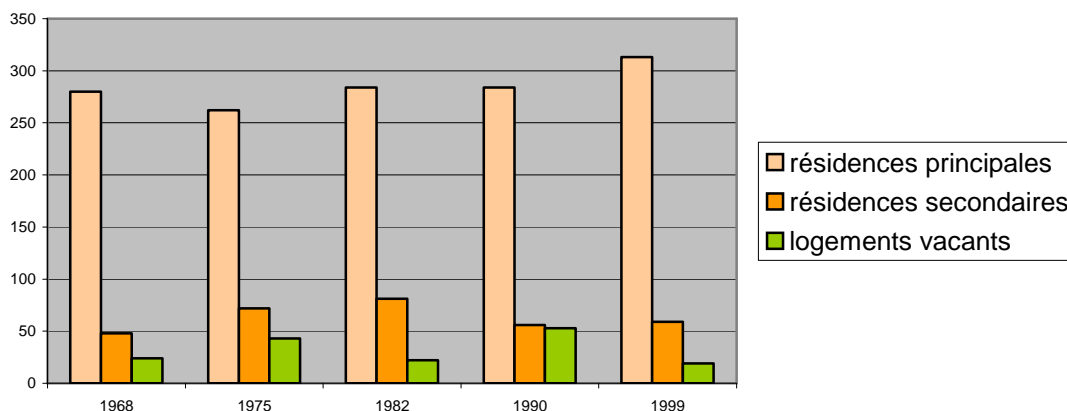
Pierric réunit de nombreux atouts pour que son développement soit assuré. La proximité par rapport à son chef-lieu de canton joue en sa faveur car elle peut s'appuyer sur les nombreux services et équipements dont il dispose. Par ailleurs, le cadre de vie est sans conteste de qualité, avec des paysages assez bien préservés et une configuration du tissu urbain au centre-bourg regroupée qui donne accès aux quelques équipements et commerces très rapidement. Il convient d'ajouter à cela le fait que les actifs acceptent davantage de distances par rapport à leur lieu de travail et la proximité de l'axe Nantes-Rennes contribue à les attirer. Enfin, la réalisation de l'aéroport de Nantes à Notre-Dame-des-Landes va renforcer à terme la valeur foncière des terrains à bâtir et justifie les prévisions de lotissements par la commune pour répondre à une demande qui devrait en toute logique augmenter.

3) HABITAT

3-1) Le parc de logement

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidence principale	280	262	284	284	313
Résidence secondaire	48	72	81	56	59
Logement vacant	24	43	22	53	19
Total	352	387	387	393	391

Source : INSEE



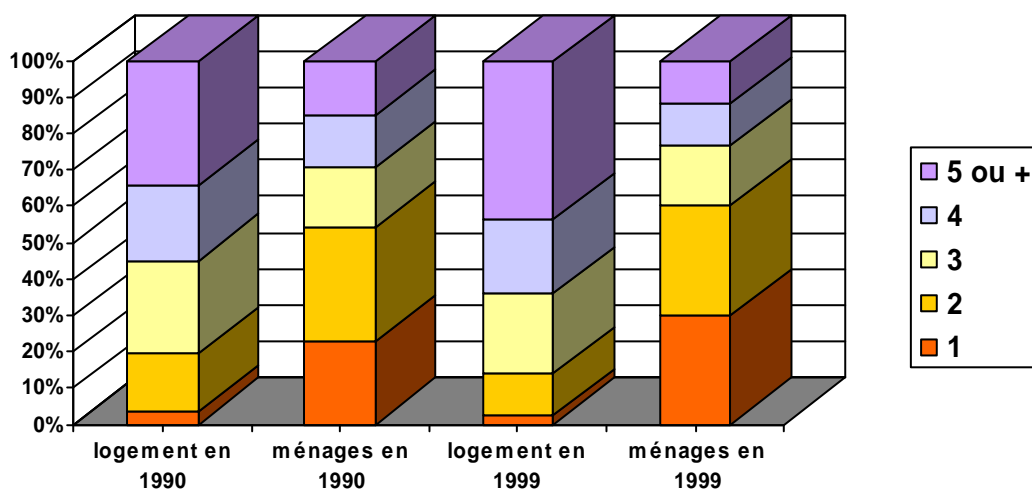
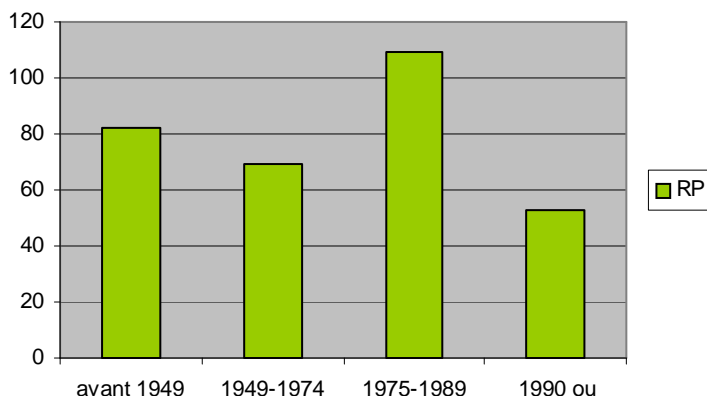
Après une période de stagnation entre 1982 et 1990, le nombre de logements total connaît une amélioration en terme de construction en 1999.

Suite à une hausse sensible des résidences secondaires en 1982, ce type de logement connaît une stabilité entre 1990 et 1999. Entre cette même période censitaire les résidences secondaires ont peut-être été comptabilisées en logement vacant.

Après une forte hausse du logement vacant, atteignant 53 unités en 1990, ce dernier a fortement diminué pour atteindre 19 unités.

Les données communales concernant la période janvier 1999 - avril 2004 font état de 27 maisons individuelles neuves réalisées. Le rythme de constructions depuis 1999 est de 4 maisons neuves par an. Ce rythme est en augmentation par rapport aux décennies précédentes si l'on se réfère au total des logements. En effet entre 1990 et 1999, sur le nombre total de logement, il y a eu perte de 2 logements, par contre en ce qui concerne les résidences principales, celles-ci augmentent de 29 logements pour une décennie, soit un rythme de construction de l'ordre de 3 logements par an entre 1990 et 1999.

Le rythme de construction reste donc sensiblement le même depuis 1990.



La comparaison de cet ensemble de données montre que la surface habitable par ménage a augmenté. En effet, le nombre de personnes par ménage va en diminuant alors que la taille des logements augmente. Les prochaines opérations de construction ou de réhabilitation groupées devront tenir compte de cette tendance. En même temps, l'augmentation du nombre de familles monoparentales et certaines exigences de confort expliquent également ce phénomène.

Age du parc de logement :

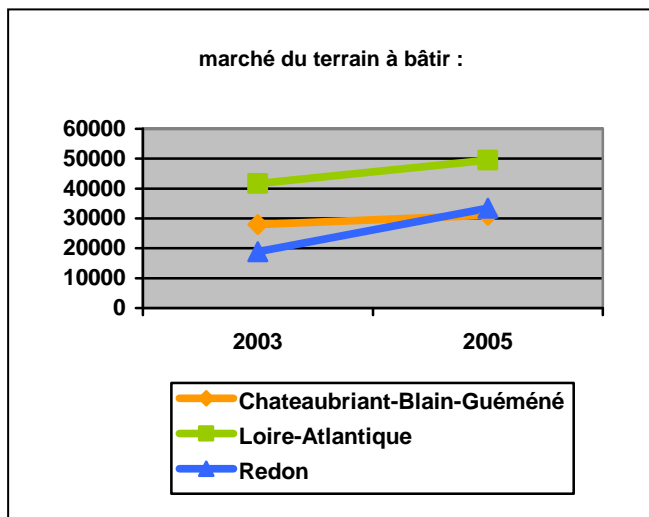
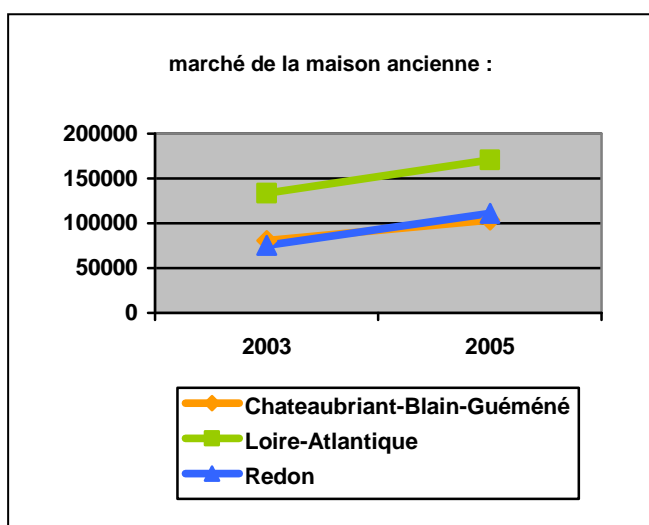
	Avant 1949	1950-74	1975-81	1982-89	1990 et après
1990	24.43 %	31.04 %	24.17 %	20.36 %	
1999	30.41 %	21.39 %	15.21 %	17.78 %	15.21 %

En ajoutant les 27 logements neufs réalisés depuis 1999 ainsi que le lotissement en cours de réalisation, le parc de Pierric connaît un rajeunissement important.

3-2) Evolution du foncier

	2003			2005		
	Secteur de Chateaubriant-Blain-Guéméné	Loire-Atlantique	Secteur de Redon	Secteur de Chateaubriant-Blain-Guéméné	Loire-Atlantique	Secteur de Redon
Maison ancienne	80.850 €	133.670 €	75.320 €	103.580 €	170.890 €	110.930 €
Terrain à bâtir	27.920 € Pour 1698 m ²	41.680 € Pour 1492 m ²	27.920 € Pour 1995 m ²	31.090 € Pour 1344 m ²	49.530 € Pour 1214 m ²	33.380 € Pour 1110 m ²

Source : Notaires de France



La commune de Pierric se situe dans un secteur de référence où la majorité des occupants d'un logement sont propriétaires (à plus de 80%). La progression des prix est rapide, plus que pour le département. En effet, en 2003, les moyennes enregistrées et figurant dans le tableau ci-dessus correspondent à une hausse annuelle de 20% pour les maisons anciennes et de 18% pour les terrains à bâtir, contre 10% et 13% respectivement pour le département. En 2005, la hausse annuelle pour le secteur de Châteaubriant-Blain-Guéméné est de 12% pour les maisons anciennes et de 16.80% pour les terrains à bâtir, contre 14% et 12.20% respectivement pour le département.

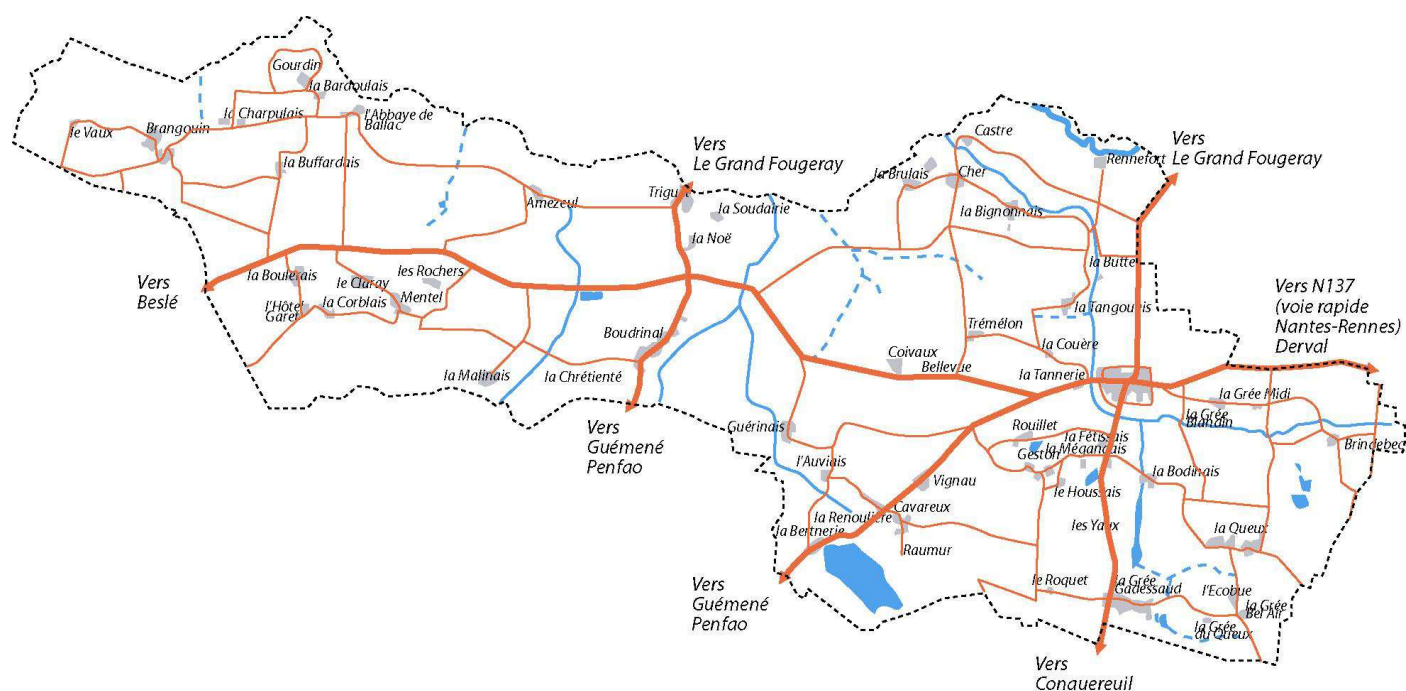
Les données du secteur de Redon sont plus intéressantes à comparer car, en réalité, plus proches du contexte géographique. Les prix y étaient beaucoup plus modérés que ceux de la Loire-Atlantique. Malgré tout, on enregistre des hausses annuelles également.

Pour 2003, ce secteur a pris 10% sur les maisons anciennes et -4% sur les terrains à bâtir. Pour 2005, la hausse est beaucoup plus significative avec 41% sur les maisons anciennes et 44.80% sur les terrains à bâtir. Les prix sont donc favorables pour attirer de nouveaux acquéreurs sur la réhabilitation comme la construction. Le terrain à bâtir reste d'ailleurs l'investissement privilégié des jeunes.

4) LE FONCTIONNEMENT COMMUNAL

4-1) Structure de la commune

Elle est composée d'un centre-bourg qui renforce progressivement sa centralité avec des opérations groupées qui y développent et structurent son habitat. Il regroupe les services et les équipements. Sa situation, légèrement excentrée l'éloigne de certains villages qui se retrouvent de fait plus proches du pôle économique de Guéméné-Penfao. En-dehors de ce centre, le territoire est émaillé par un habitat dispersé issu de l'activité agricole. Mais ces noyaux dont certains sont importants et constituent de vrais villages, se sont peu urbanisés au cours des deux dernières décennies.



4-2) Le Bourg

Le bourg s'organise autour d'une église à l'intersection des RD2,42 et 46. Un espace public important, qui a été aménagé récemment, sépare l'édifice religieux des habitations de type longère ou R+1 (ph 2) dont les jardins sont clôturés par des murets, marquant la limite entre l'espace privé et l'espace public.

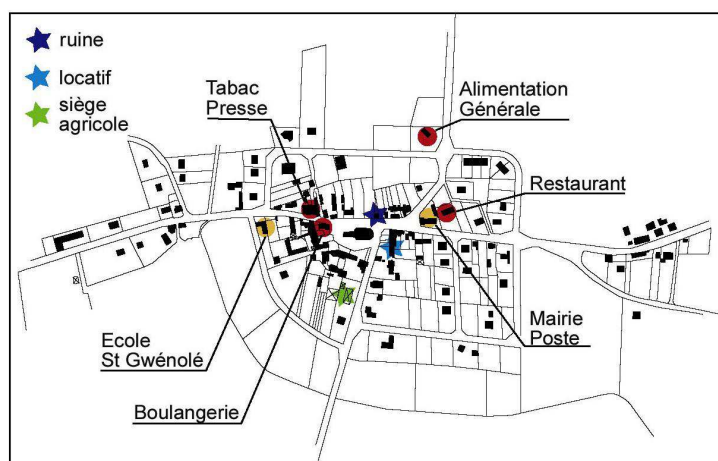
Le long de la RD3 s'égrènent les commerces et services de proximité, l'école, la boulangerie, le tabac-presse, la mairie et la Poste, le restaurant et l'alimentation générale. Un pôle commercial se concentre à l'Ouest de l'église alors que le pôle administratif se situe à l'Est de l'église (ph 7). Les commerces et services de proximité se situent dans un rayon d'environ 100 mètres autour de l'église.

Un habitat varié constitue le centre-bourg :

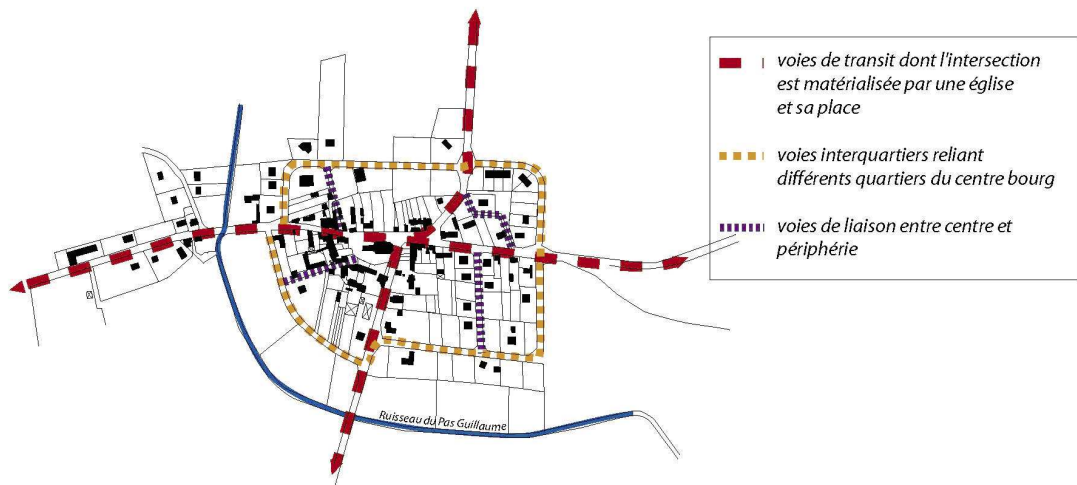
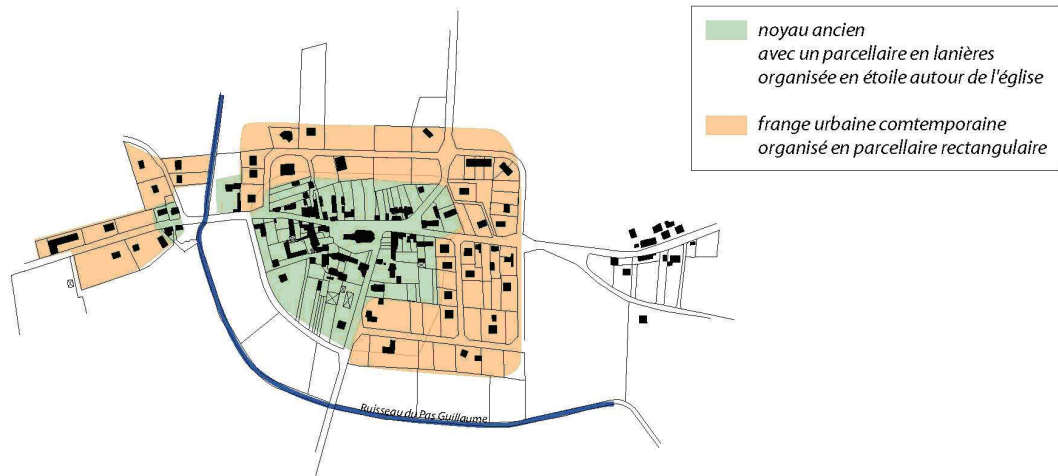
- une ancienne habitation agricole de type longère a été transformée en locatif (ph4),
- un siège d'exploitation se situe à l'intérieur du bourg (ph6),
- une ruine correspondant à un ancien commerce trône au milieu du bourg (ph3).

Les rues de la Chère, de la Génomais, du Pas Guillaume et des Ponts contournent le bourg et desservent l'urbanisation nouvelle. D'anciens chemins agricoles relient la place de l'église à ces voies comme par exemple la rue des Ecoles.

Une deuxième circulaire matérialisée par le ruisseau du Pas Guillaume (ph5) contourne le bourg et crée ainsi une limite naturelle à l'urbanisation du centre-bourg.



Evolution du cadre urbain :



Le centre-bourg apparaît assez structuré de par la présence du ruisseau du Pas Guillaume et de l'organisation de la trame viaire. Il est toutefois très peu dense, avec très peu de linéaire de bâti.

L'urbanisation récente se trouve localisée essentiellement dans le bourg ou sa proximité. Les parcelles encore vides situées le long des voies de contournement se comblent peu à peu, notamment par la réalisation du lotissement à l'Est sur l'ancienne zone NA et qui comble ainsi l'espace vide entre le bourg et le lieu-dit La Butte du Pré. A l'Ouest, au lieu-dit La Tannerie, la zone UB n'est actuellement investie que d'une seule habitation. Toutefois, l'extension du réseau d'assainissement favorisera le développement de ce secteur.

4-3) Les entrées de bourg

Deux des quatre entrées du bourg de Pierric sont caractérisées par le franchissement du ruisseau le Pas Guillaume, créant à son passage une



dépression qui met le bourg en position élevée avec un fort impact paysager.

Depuis le CD3, en venant du Grand Fougeray, les vues successives à l'approche du bourg offrent une perception renvoyant à l'image traditionnelle d'un bourg de campagne constitué d'une forme urbaine dense autour du clocher (*photo1*).

Cependant une fois le seuil du bourg franchi, le vide offert par le parking (*photo2*) contredit l'aspect compact et dense du bourg. Un aménagement de cet espace permettrait de lui donner une identité.



4-4) Les hameaux et villages

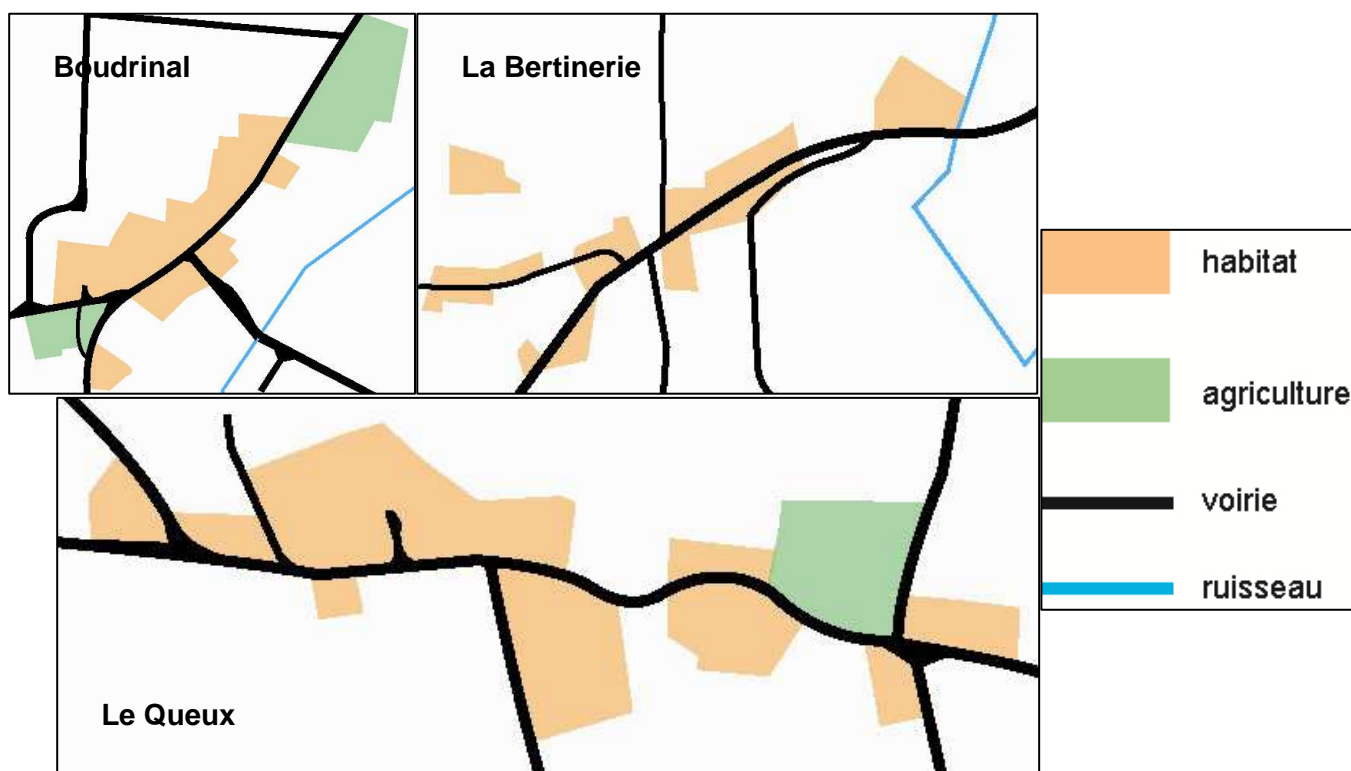
Sur l'ensemble des entités qui jalonnent le paysage de Pierric, l'habitat dispersé s'y caractérise par la présence de villages et de hameaux. Leur origine tient pour l'essentiel à l'exercice de l'activité agricole mais, au fil du temps et de la baisse de cette activité, un patrimoine rural s'est libéré qui attire de nouveaux migrants. Et, pour certains d'entre eux, de nouvelles maisons sont venues agrandir leur noyau. De forme souvent linéaire le long des routes qui les desservent, quelques villages, comme La Bertinerie, ont vocation à se développer encore. Pour beaucoup d'autres, la présence d'exploitations à protéger limite leur extension et ne peut favoriser que l'agrandissement modéré des habitations existantes et/ou leur rénovation.



L'Abbaye de Ballac

La Bignonais

La Couère



Trames de villages

4-5) Éléments de typologie architecturale :

Pierric se caractérise par une alternance de bocage et de paysages ouverts. Ces derniers ont été le lieu de pratiques agraires communautaires qui ont laissé des traces de par l'organisation et l'architecture du bâti dans les villages et hameaux.



Hubert Maheux, conservateur du patrimoine, nous livre des éléments essentiels pour le comprendre (« Champs ouverts, habitudes communautaires et villages en alignements dans le Nord de la Loire-Atlantique ») :

« Les villages associés aux champs ouverts sont formés d'un ou plusieurs alignements comportant plusieurs unités d'habitat (...) construites en grès et schiste, couvertes d'ardoise. »

« En dépit de l'exiguïté de ces logements, on a depuis longtemps l'habitude de les diviser, comme en témoignent des actes notariés de la seconde moitié du 17^{ème} siècle. »

« Les unités les plus anciennes peuvent remonter au 17^{ème} siècle alors que les plus récentes ont été bâties au début du 20^{ème} siècle. Les constructions les plus anciennes sont identifiables car elles comportent des baies à encadrement de schiste en pierre de taille (...) A partir du milieu du 18^{ème} siècle, l'usage du linteau de bois devient courant. »

« La construction d'appentis se généralisa au 19^{ème} siècle. Ils servaient de cellier, de réserve ou, plus rarement, d'abri pour les animaux. A l'arrière, les jardins étaient parfois clos par des plaques de schiste, ou « palis ». On trouve encore des traces de ces clôtures jusque dans le centre de Pierric.

« La succession des logis est parfois interrompue par une ancienne unité transformée en étable, mais c'est souvent aux extrémités des rangées que des bâtiments furent construits à la fin du 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle pour abriter les animaux. » Ces pratiques ont d'ailleurs perduré et freinent aujourd'hui, de par l'insuffisance des distances sanitaires, l'extension de l'habitat ou des exploitations.

5) LES ACTIVITES ECONOMIQUES

5-1) Contexte

La taille de la commune ne favorise pas un développement économique d'importance. Il n'est pas souhaitable non plus car il déséquilibrerait son organisation. Une zone d'activités artisanales existe cependant à l'Est du centre-bourg et peut accueillir encore quelques entreprises. Pour le reste, l'essentiel de l'économie pierricaise est tenu par l'agriculture. Suivent quelques services et artisans qui complètent l'offre locale. Pour l'emploi, la commune dépend du bassin de Châteaubriant.

Répartition des entreprises de la commune :

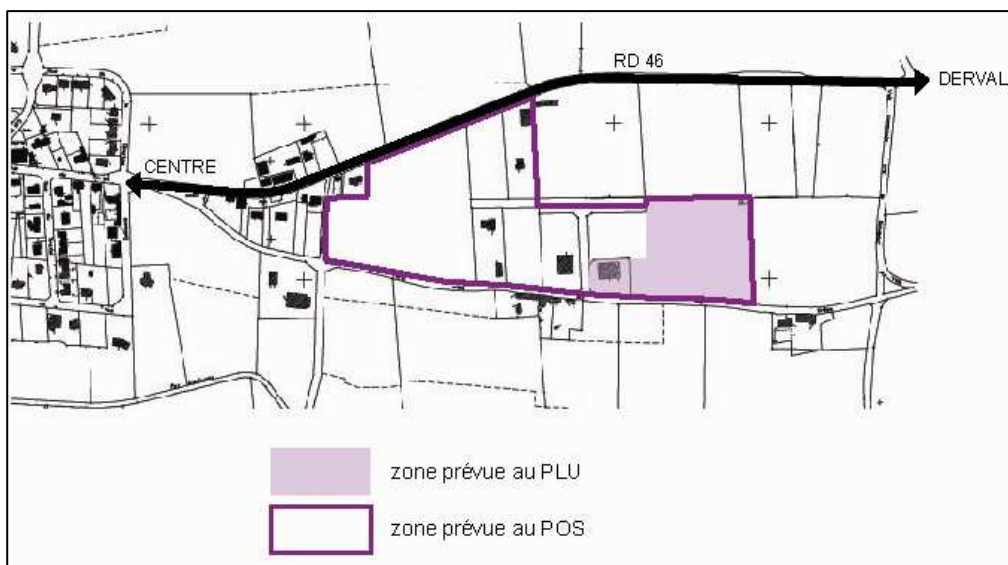
catégories	nombre
Agriculture	32
Industrie alimentaire	1
Bâtiment	2
Commerce,	7
Services	3
Education, santé,	1
Administration	1

La majeure partie des entreprises sur la commune ont un effectif inférieur à 5 salariés. 4 entreprises, en effet, ont un effectif supérieur mais qui ne dépasse pas les 10 salariés.

La présence des commerces en centre-bourg ainsi que du café-tabac et du restaurant jouent un rôle moteur pour le développement de la commune.

5-2) La zone d'activités artisanales

La zone d'activités artisanales prévue au POS, d'une superficie de 8 hectares, est apparue trop dimensionnée pour la commune. L'effort de développement économique s'exerce d'ailleurs différemment depuis la constitution de la Communauté de Communes qui a pris dans ses compétences la création et la gestion des parcs d'activités. En l'occurrence, sans toutefois se fermer à de nouvelles implantations, il est apparu opportun de réduire l'emprise de cette zone pour la ramener à une superficie de 2 hectares. De plus, alors qu'elle longeait la RD 46 et que les accès par cette voie pouvaient être dangereux, aujourd'hui elle ne longe que le chemin communal n°26 et son accès est déjà aménagé.



Zone d'activités artisanales

5-3) L'activité agricole

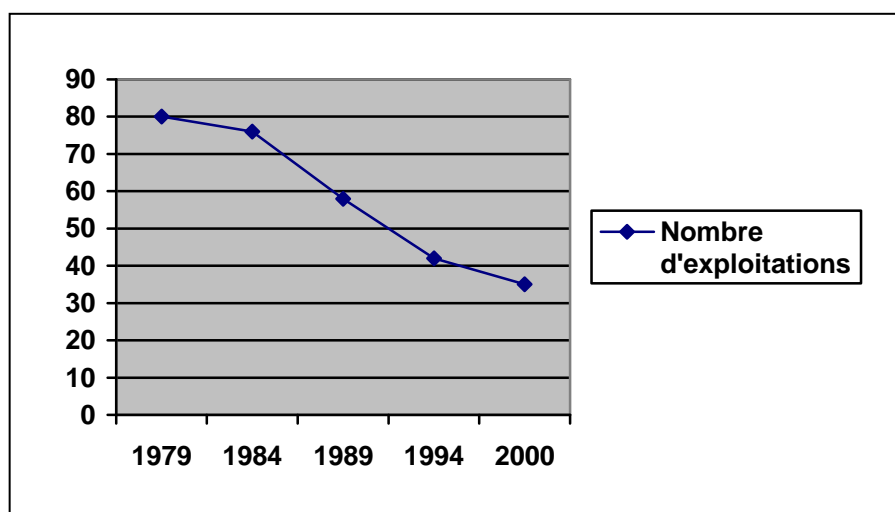
Le recensement général agricole de 2000 :

Le monde agricole est solidaire car regroupé en différentes structures d'entraide :

- 4 Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA) avec 11 adhérents
- 5 Groupements Agricoles (GAEC)
- 6 exploitations agricoles sont organisées en Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée (EURL)
- 2 exploitations en autre type de société
- 22 exploitations individuelles

➤ Taille et nombre des exploitations :

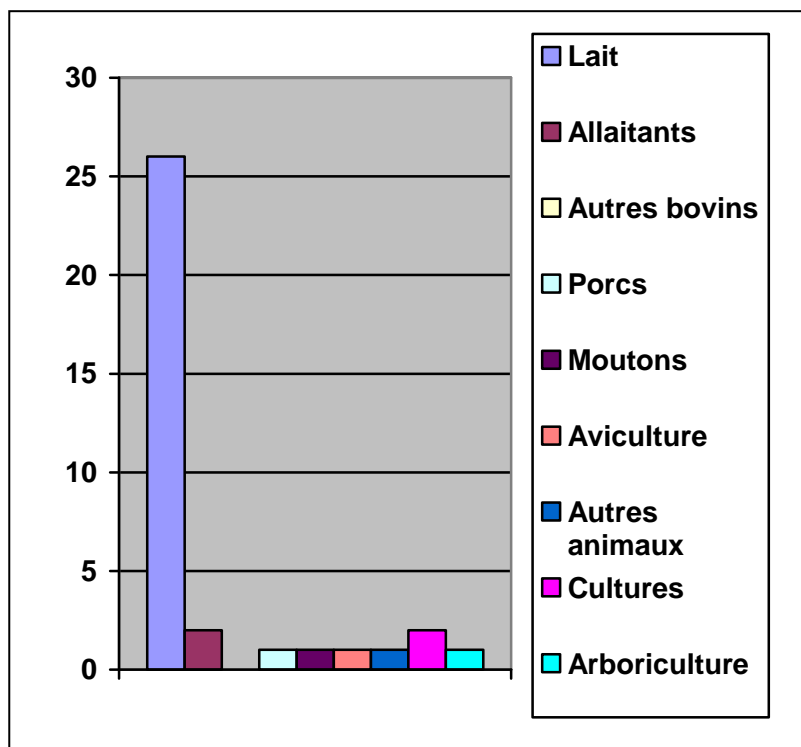
	Nombre	%
<10 ha	3	8.6
10 – 20 ha	1	2.9
20 – 40 ha	6	17.1
40 – 60 ha	13	37.1
60 – 80 ha	5	14.3
80 – 100 ha	3	8.6
100 ha et +	4	11.4
TOTAL	35	100



Le nombre a régulièrement baissé ; sur les 35 exploitations recensées en 2000, 32 étaient à temps plein. La taille moyenne était de 57.8 hectares. La tendance est au regroupement comme sur l'ensemble du département.

➤ **Les productions :**

Nombre d'exploitations		Potentiel
Ayant :		
Des bovins	29	2715
Des vaches allaitantes	7	195
Livreurs de lait	26	1007
Avec un atelier :		
porcs	1	
volailles	2	
Avec vente directe		
	1	



	Pierric	Conquereuil	Massérac	Guéméné
Superficie communale	2730 ha	3287 ha	1878 ha	10551 ha
Nombre d'exploitations	35	42	15	134
Superficie agricole utilisée des exploitations	2114 ha	2793 ha	608 ha	8012 ha
Terres labourables	1848 ha	2552 ha	397 ha	7556 ha
Superficie toujours en herbe	257 ha	238 ha	206 ha	416 ha
Nombre total de vaches	1177	1641	389	4032

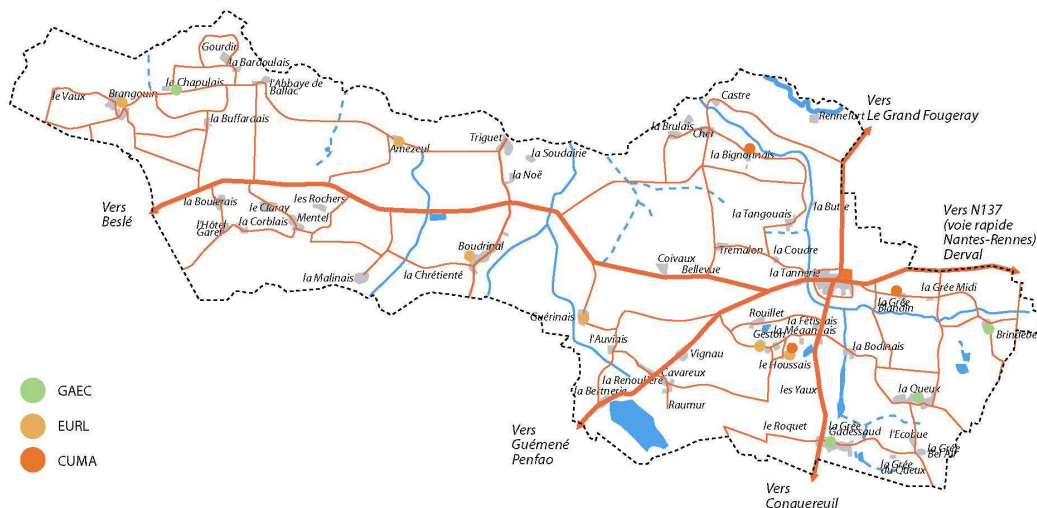
La production principale est le lait comme sur l'ensemble du Pays de Guéméné. La superficie agricole utilisée à Pierric est proche, avec 77.43% de la superficie de la commune, de celle de Guéméné (75.93%) mais inférieure à celle de Conquereuil (84.97%) alors que le

rapport entre cette SAU et le nombre d'exploitations est presque identique. Pour autant, cela reste nettement au-dessus de la moyenne départementale qui est de 59%.

➤ **La population active agricole :**

Age des exploitants en 2000		Les installations	1994 – 2000	
Moins de 40 ans	18	Nouveaux exploitants	8	
40 à moins de 55 ans	24	1 ^{ère} installation à temps plein	6	
55 ans et +	6	Les exploitations à transmettre		
total	48	Succession	Nombre	Surface
Statut des actifs		Assurée ou possible	6	268
Chefs d'exploitation	48	inconnue	6	191
Conjoints actifs	9	50 ans et +	12	459
Actifs familiaux autres	5			
Salariés permanents	2			
Total actifs permanents	63			

L'âge moyen des exploitants est de 44 ans, soit un peu plus jeune que celle du département qui est de 46 ans. Le nombre des successions assurées ou possibles semble correspondre avec celui des exploitants de plus de 55 ans.

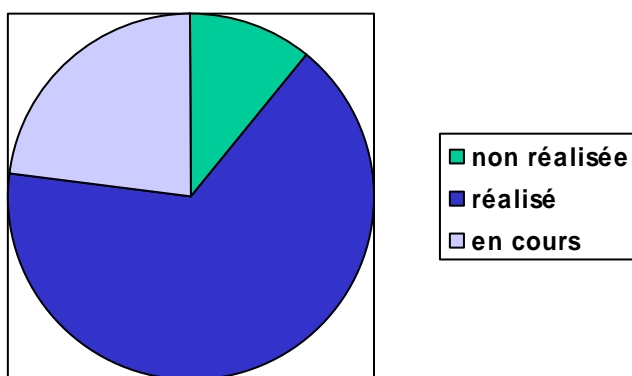


Localisation des structures d'entraide agricoles

L'enquête agricole dans le cadre du PLU :

Une enquête a été réalisée par le bureau d'études, auprès des agriculteurs pour évaluer les difficultés rencontrées et en relation avec l'urbanisme. Toutes les exploitations ont été sollicitées dans le courant de l'année 2004 et 85% ont répondu. Cette enquête a permis également de mettre à jour les données du RGA2000.

Surface en hectares	région	département	Pierric
<50	65.53 %	68.13 %	34.61 %
50 – 100	24.97 %	23.15 %	53.85 %
100 – 150	6.90 %	6.39 %	7.69 %
150 et +	2.60 %	2.33 %	3.85 %



Avenir des exploitations dans les 5 ans	
Poursuite de l'activité	89 %
Retraite et succession assurée	11 %

Logement de fonction après succession	
Libre pour repreneur	27 %
Non disponible	4 %
Sans opinion	31 %

Relations avec les tiers	
Très bonnes	19 %
Bonnes	77 %
mauvaises	4 %

La surface moyenne des exploitations ayant répondu est de 63 ha.

Le taux de mise aux normes important.

Le statut sanitaire des exploitations est réparti ainsi :
50% RSD
34% IC déclaration
16% IC autorisation.

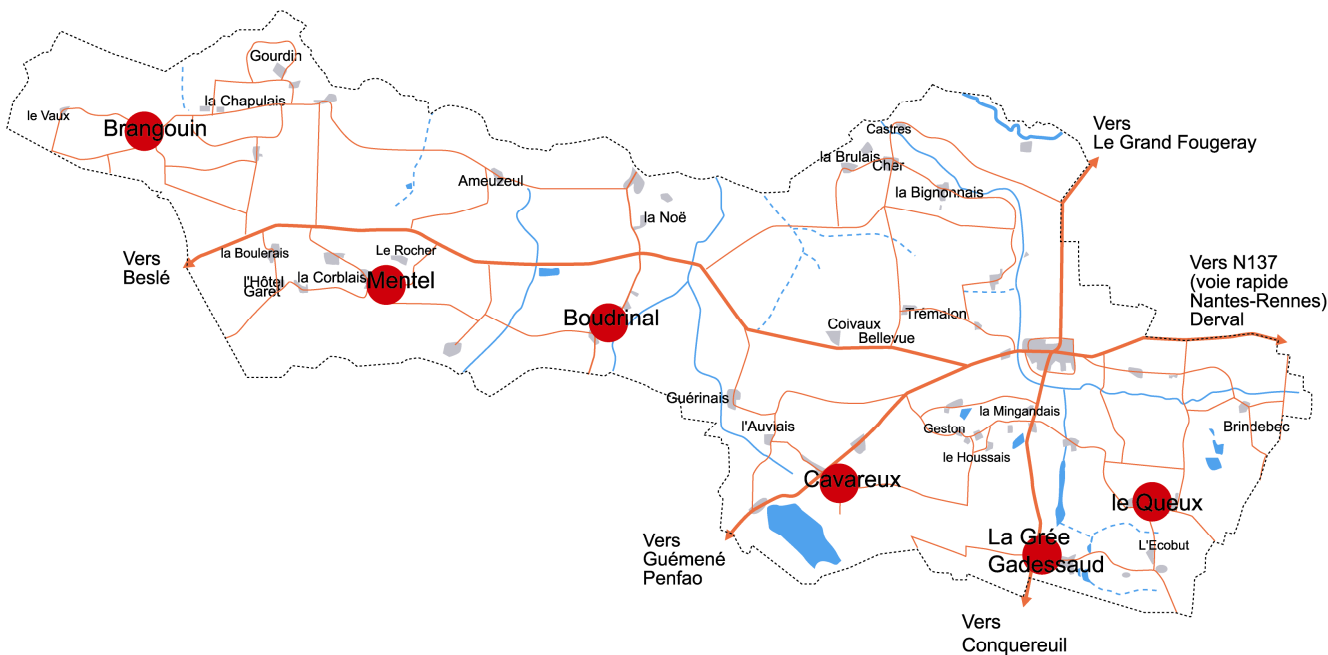
La majeure partie des personnes interrogées ont réfléchi au devenir de leur exploitation mais peu à celui de leur logement de fonction. Toutefois, seulement 4% se prononcent clairement sur sa conservation.

61% jugent leur outil de travail viable, 23% le jugent en situation incertaine. Beaucoup craignent l'alourdissement de la conjoncture économique.

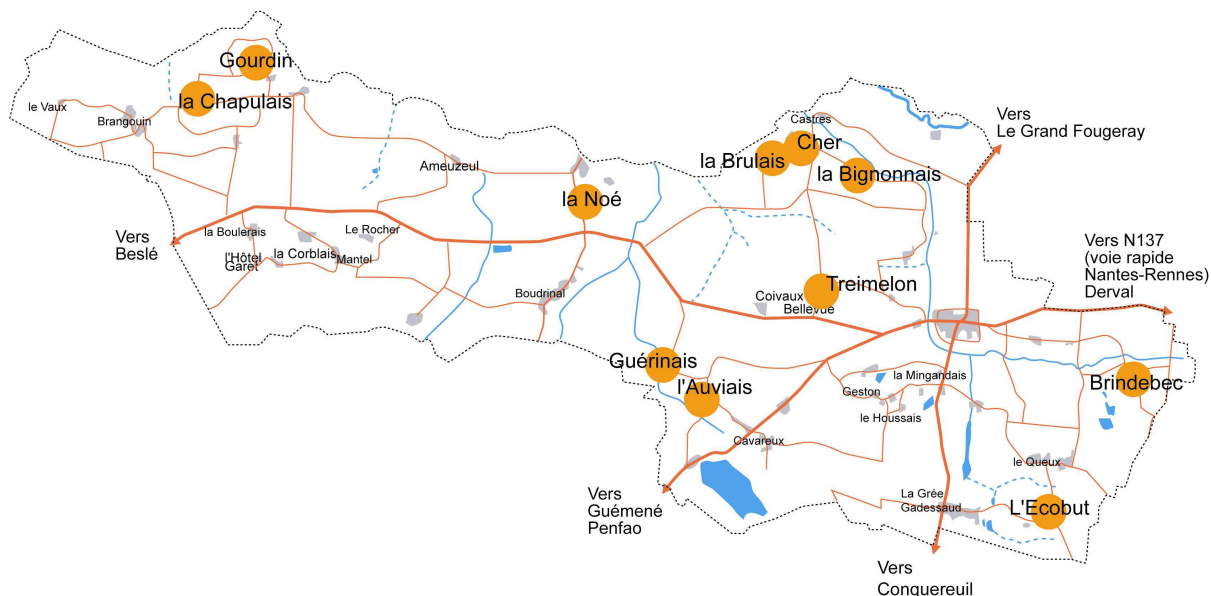
Un certain nombre de contraintes sont également mises en avant telles que les gênes de traversée (pour 30%), les parcelles dispersées (pour 34%) et la présence de tiers (pour 78%).

Concernant cette dernière contrainte, elle ne se caractérise pourtant pas par de mauvaises relations même si pour beaucoup de personnes interrogées, il existe une certaine crainte par rapport à l'avenir car cette qualité relationnelle tient souvent à la réciprocité des droits, notion fragile que le PLU tente de renforcer.

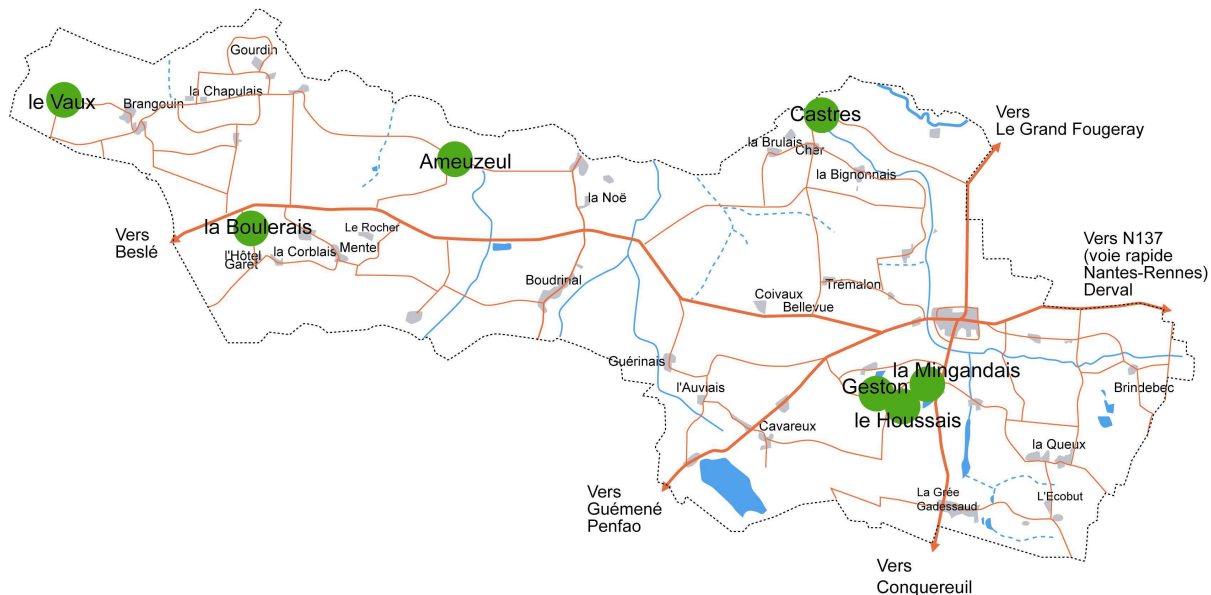
L'activité agricole voisine donc dans de très nombreux cas un habitat qui ne lui est pas lié. Il s'agit de tiers dont la plupart sont directement situés dans les périmètres sanitaires des exploitations. Le POS ne prenait pas forcément en compte ces contraintes dans son zonage et le PLU a dû réajuster ce dernier de manière à exprimer clairement dans le règlement les réelles possibilités d'occupation et de développement de chacun.



Exploitations affectant des tiers en villages ou en hameau



Exploitations affectant des tiers isolés



Exploitations isolées n'affectant pas de tiers

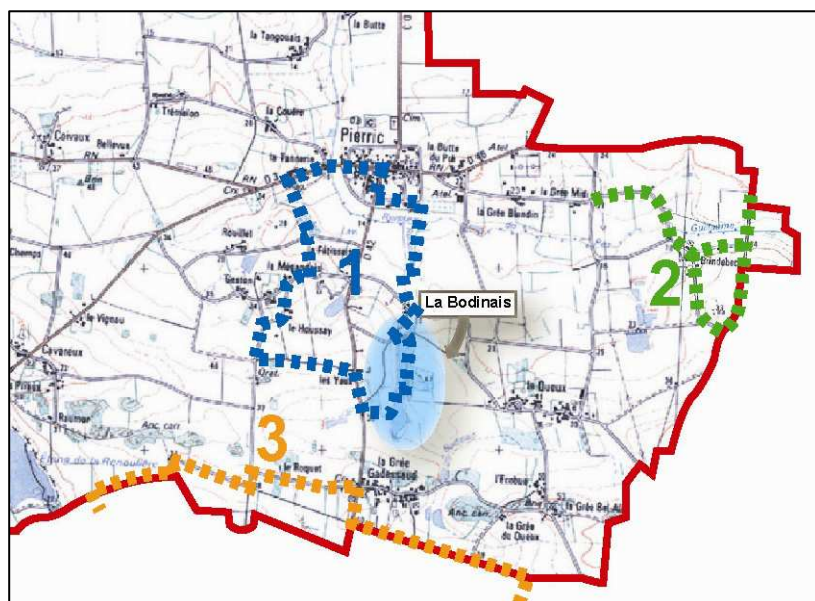
5-4) Le tourisme

Sur Pierric, le site de La Bodiniais permet des activités de pêche et de détente avec de plus le passage d'un sentier de randonnée (voir carte).

Les capacités d'hébergement sur la commune sont très limitées avec 1 gîte rural au Queux et 1 Bed & Breakfast à La Couère. Toutefois, elles pourront se développer, notamment les gîtes ruraux (à la ferme ou non).



Par ailleurs, la proximité de la vallée du Don, de celle de la Vilaine (avec la présence de la Chère) et de la forêt du Gâvre offrent de multiples possibilités de promenade aux Pierricais.



Trois circuits de randonnées inscrits au PDIPR passent sur la commune.

6) TRANSPORTS, DEPLACEMENTS

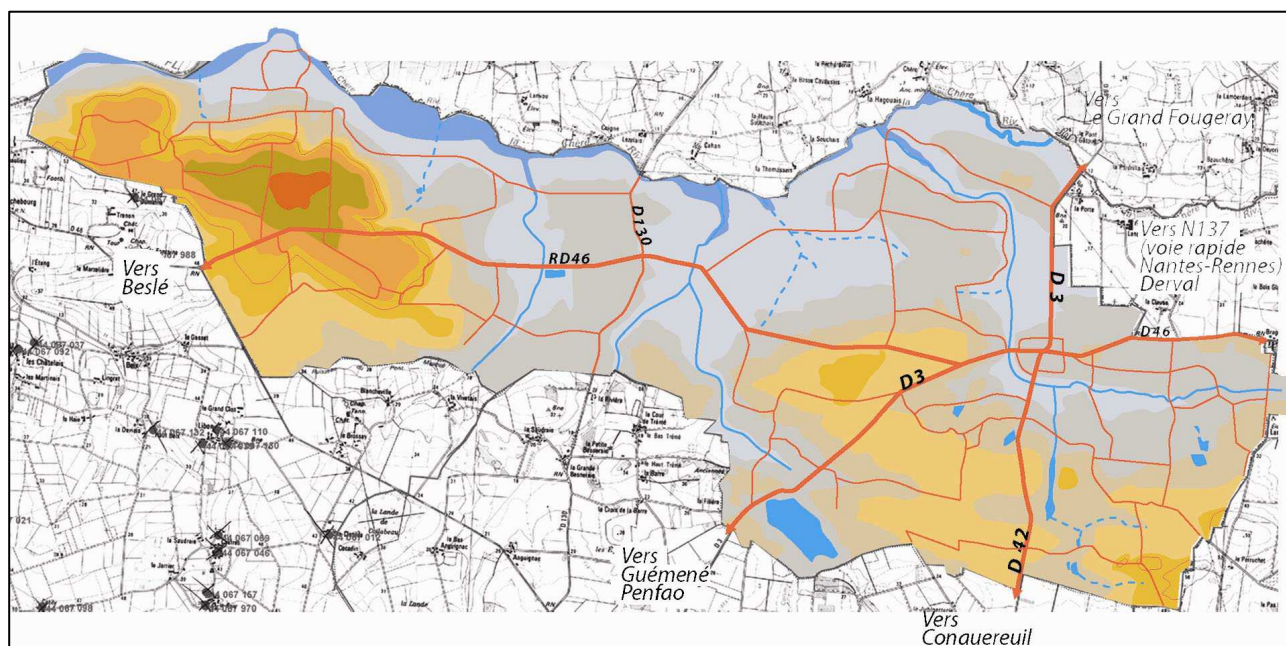
6-1) Le réseau viaire

Le territoire communal de Pierric est constitué d'un réseau viaire très dépendant de son relief. La RD46, axe parallèle à la Chère, traverse le territoire d'Est en Ouest, desservant de part et d'autre les hameaux. Elle est rejointe à proximité du bourg par le CD3 venant de Guémené-Penfao au Sud et rejoignant le Grand Fougeray au Nord.

A l'Est, le croisement des RD46, CD42 et CD3, constitue le point central du bourg. La rivière la Chère constitue une frontière naturelle entre la Loire-Atlantique et l'Ille-et-Vilaine, seulement franchie en deux axes :

- à Triguel, par le CD130 qui divise le territoire du Nord au Sud,
- par le CD3, qui relie le bourg de Pierric du Grand Fougeray.

Un maillage de voies communales dessert l'ensemble de la commune et permet de par le relief des points de vues majestueux sur la vallée de la Chère.



La commune de Pierric est traversée par les Routes Départementales 3, 42, 46, 129 et 130, qui sont classées dans le Réseau de Desserte Locale (R.D.L.) au Schéma Routier de Développement (S.R.D.) du Conseil Général de Loire-Atlantique approuvé le 21 mars 2006. Celui-ci a pour motivation de définir un niveau de service pour chaque catégorie de route, et se traduit également par des prescriptions en matière d'urbanisme à observer hors agglomération, concernant :

- le développement de l'urbanisation le long des routes,

- l'implantation des constructions,
- les accès.

Conformément aux prescriptions du S.R.D., le règlement du présent PLU fait donc apparaître clairement, quelle que soit la zone concernée et hors agglomération, les marges de recul suivantes par rapport à l'axe des routes départementales classées :

Catégorie	Routes concernées	Recul minimal
Réseau de desserte locale	RD 3, 42, 46, 129 et 130	25 m pour l'habitat et les activités 15 m pour les équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route.

Les accès ne sont autorisés pour les Routes Départementales de catégorie R.D.L. que sous réserve du respect de conditions satisfaisantes de sécurité.

6-2) Les transports en commun

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Beslé-sur-Vilaine sur la commune de Guéméné-Penfao. La ligne passant par cette gare dessert Nantes et Rennes. Deux lignes d'autocars sur Guéméné également permettent de rejoindre Nantes et Châteaubriant. Par ailleurs, un ramassage scolaire est effectué sur la commune.

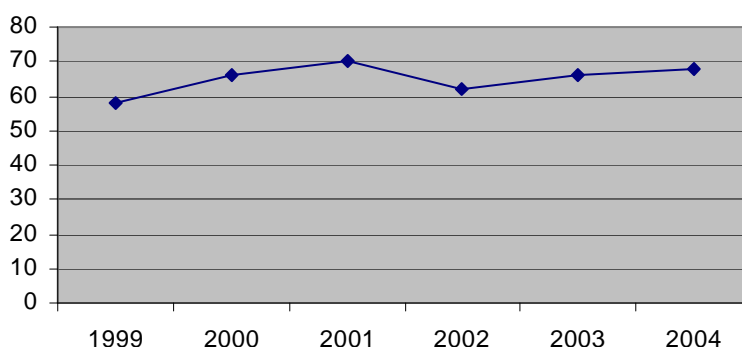
7) CADRE DE VIE

7-1) Les équipements publics

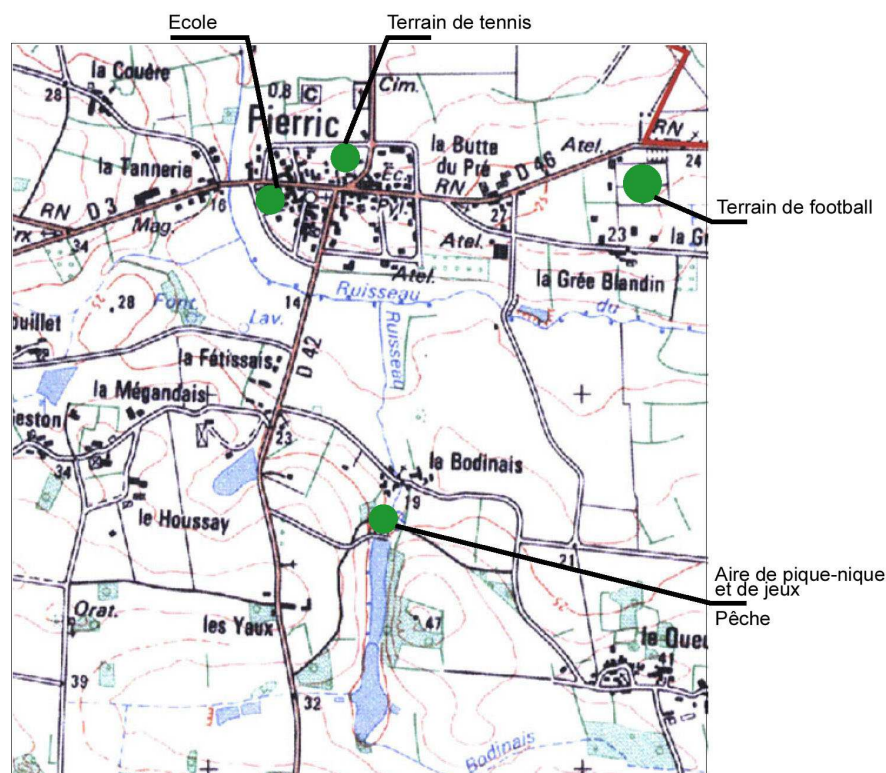
La commune est dotée d'une école élémentaire privée Saint Gwénolé. Elle est située à l'entrée Est du bourg, sur la RD3. Les effectifs scolaires de 1999 à 2004, fournis par la commune, montrent une certaine stabilité. Les collèges fréquentés par les enfants de Pierric sont à Guéméné et à Derval.

Il conviendra malgré tout que la commune envisage à terme de renforcer cet équipement par l'ouverture d'une école publique dans la mesure où le nombre d'enfants irait croissant car certains sont déjà scolarisés à l'extérieur de la commune.

Evolution des effectifs scolaires



Les autres équipements (mairie, église, salle municipale, terrains de tennis, terrain de foot et cimetière) sont dans le centre. Une aire de loisirs est située près de l'étang de La Bodinais.



Aire de La Bodinais

8) PAYSAGE

8-1) Les entités paysagères

Le paysage de Pierric est très diversifié, entre vallée large et plateau fermé, ruisseaux et plans d'eau, paysage agricole dominant et habitat villageois.

Les principales entités paysagères :

- **Le Bois de Ballac** est un ensemble végétal constitué de feuillus (châtaigners, chênes) et de résineux (pins), de landes pouvant rappeler la Bretagne voisine et ses terres acides, accompagné d'un relief très vallonné voire pentu (pente à 30%). Cet espace offre des vues panoramiques sur la vallée de la Chère et de la Vilaine depuis la ligne de crête entre Brangouin et la Buffardais.

Les coteaux Sud du Bois de Ballac offrent aussi à la vue cette végétation mais de manière plus ponctuelle car en concurrence avec la culture céréalière. Mais au Sud des hameaux de Corblais et Mentel, apparaissent quelques résidus de landes, la Lande du Violier, jusqu'au ruisseau du Pont Marqué.

- **Le paysage de l'ardoise** avec la présence d'anciennes carrières et de plans d'eau, comme à Raumur ou à la Grée du Queux, à l'extrême Sud du territoire communal. Dans le paysage, les vestiges des ardoisières sont minimes, des clôtures d'ardoises ou palis plus ou moins entretenues, une cabane de fendeur réhabilitée à Cavareux.
- **Le bassin vallonné de la Chère**, céréalière en grande partie, recouvre le Nord-Est du territoire communal. C'est un paysage semi-ouvert, sur un relief vallonné entaillé par de nombreux cours d'eau et de plans d'eau. Les perspectives sont arrêtées par de nombreux boisements. La modernisation de l'agriculture et l'évolution de la taille des parcelles ont fait se relâcher la maille bocagère. Les haies sont principalement constituées de chênes et de châtaigniers de grande qualité.



1 les vallées de la Chère et de la Vilaine



2 un relief pentu - Abbaye de Ballac

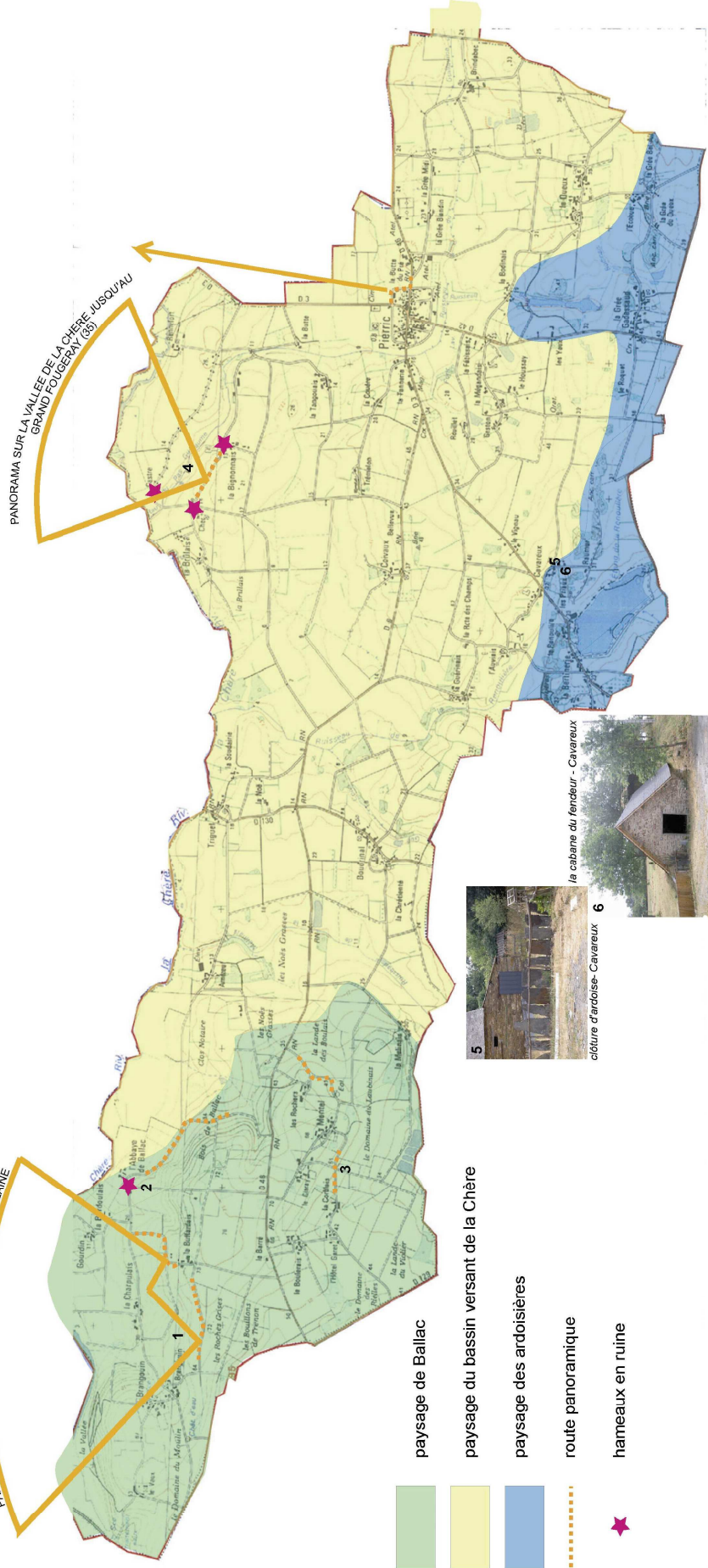


3 un paysage semi-ouvert clos par des boisements- aux environs de Mantet, au Sud du territoire communal



4 un paysage ouvert, du ruisseau du Pas Guillaume - aux environs de la Bignonmais, au Nord du territoire communal

PANORAMA SUR LES VALLEES DE LA CHERE ET DE LA VILAINE

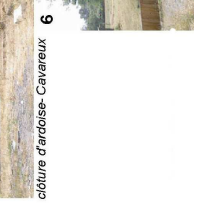


PANORAMA SUR LA VALLEE DE LA CHERE JUSQU'AU GRAND FOUGERAY (35)

- paysage de Ballac
- paysage du bassin versant de la Chère
- paysage des ardoisières
- route panoramique
- hameaux en ruine



5 le cabane du fendeur - Cavareux



6 clôture d'ardoise- Cavareux

PARTIE II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Préambule

La commune se partage entre bocage et champs ouverts. Le passage de La Chère au Nord marque profondément le paysage avec une zone inondable importante. Les cours d'eau et les étangs ont une présence importante d'ailleurs. Ils sont des éléments structurants de l'occupation humaine.

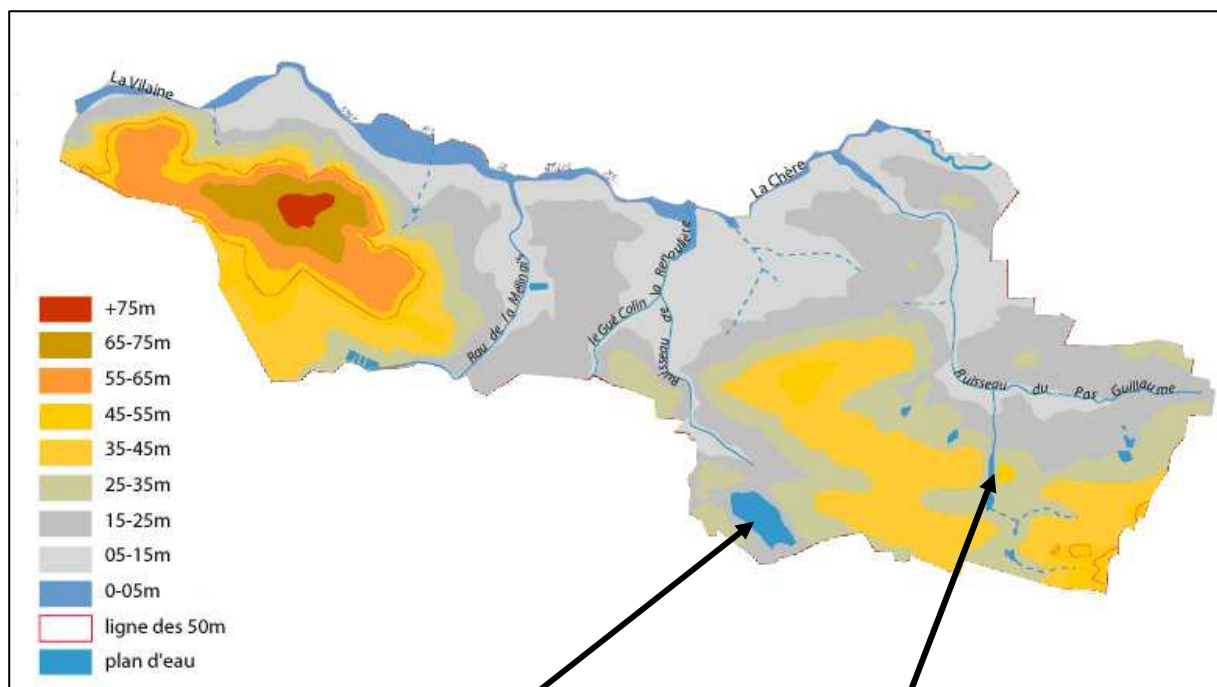
1 – L'ENVIRONNEMENT NATUREL

1-1) Relief et hydrographie :

Le territoire de Pierric fait partie du « plateau boisé nantais » plus élevé au Sud (de 40 à 70m) qu'au Nord.

Le vallonnement plus marqué à l'Ouest qu'à l'Est a été créé par les vallées de la Vilaine et de la Chère en bordure septentrionale et en général du Nord au Sud par les ruisseaux tels que la Bodinais, de la Renoulière, de la Mélinais.

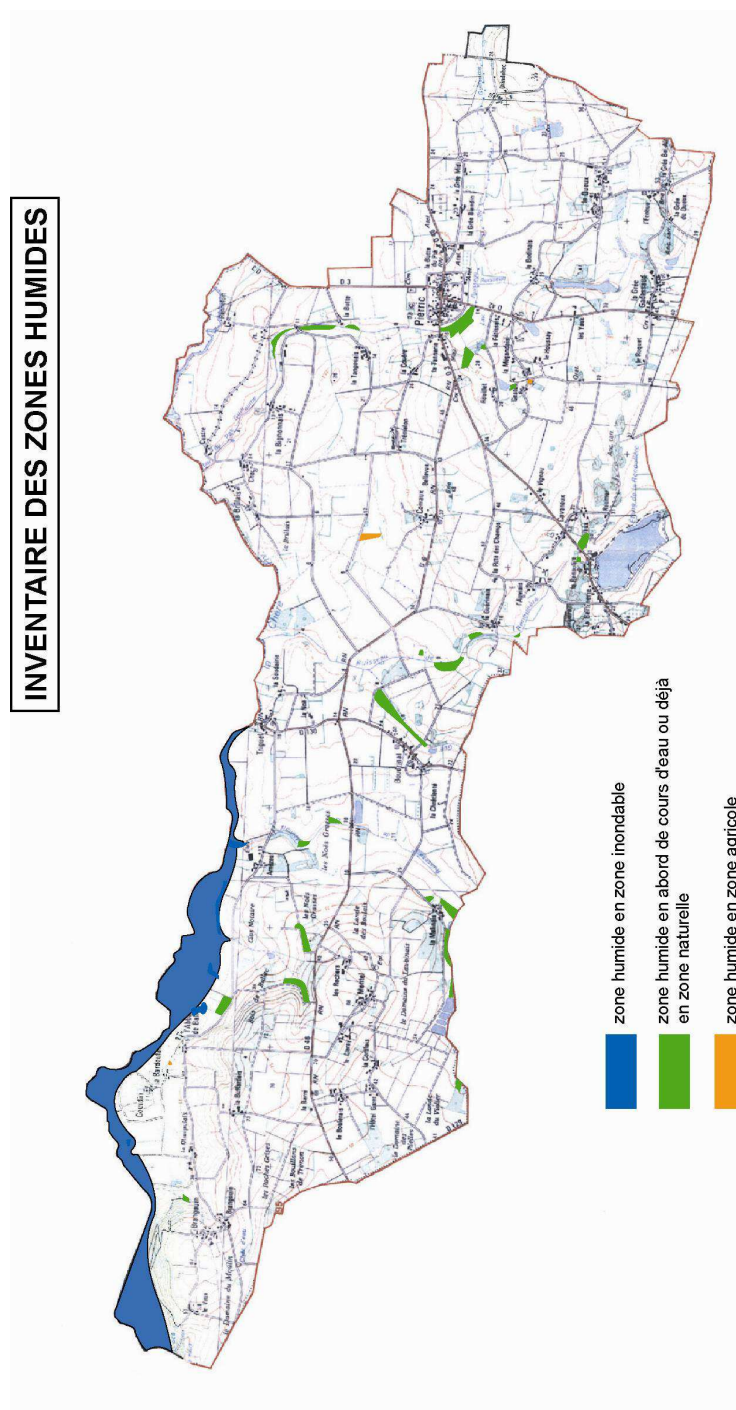
Des étangs et des réserves d'eau ont été créés. Les principaux étant ceux de la Renoulière et de la Bodinais.



1-2) Les inventaires environnementaux

A ce jour, la DIREN ne fait part d'aucun inventaire.

En revanche, conformément aux dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine, entériné par arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2003, un inventaire collectif des ruisseaux et zones humides présents sur le territoire communal a été réalisé par la commune au printemps 2005. Les zones humides inventoriées ont fait l'objet d'un zonage spécifique dans le présent PLU. L'affouillement, l'exhaussement et le drainage, ainsi que la réalisation de retenues collinaires, sont notamment interdits sur les zones humides.



2 – LES RISQUES ET NUISANCES

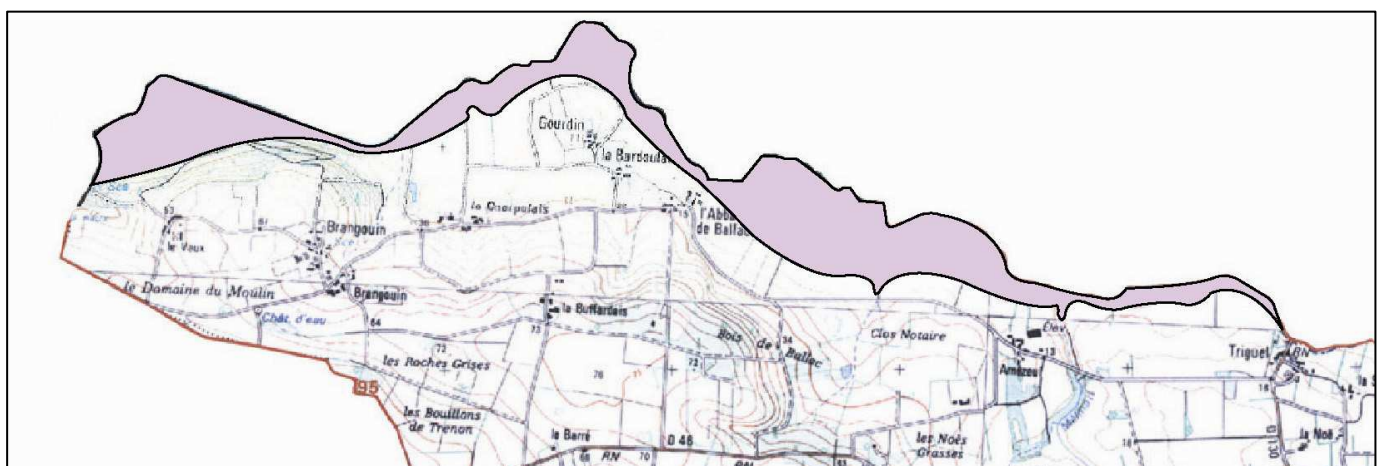
2-1) L'eau :

2-1-1) Les risques d'inondation

La commune est concernée par une zone d'inondation liée à La Chère, dont une partie est intégrée au Plan de prévention des risques d'inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents, approuvé le 3 juillet 2002. Par ailleurs, le ruisseau du Pas Guillaume, en centre-bourg a déjà fait l'objet de crues mais pas de manière conséquente découlant sur une délimitation d'inondabilité.



aléa fort du PPRI



zone inondable de La Chère

2-1-2) La qualité des eaux

On trouve sur le territoire communal de Pierric trois cours d'eau principaux différents : le Pas-Guillaume, la Chère et la Vilaine.

Le ruisseau du Pas-Guillaume est particulièrement dégradé d'un point de vue de la qualité de l'eau. Ceci est principalement dû aux rejets non ou partiellement traités des effluents de la laiterie de Derval qui, jusqu'à l'été 2005, n'était pas aux normes. Ce milieu est actuellement en réadaptation et en auto-épuration.

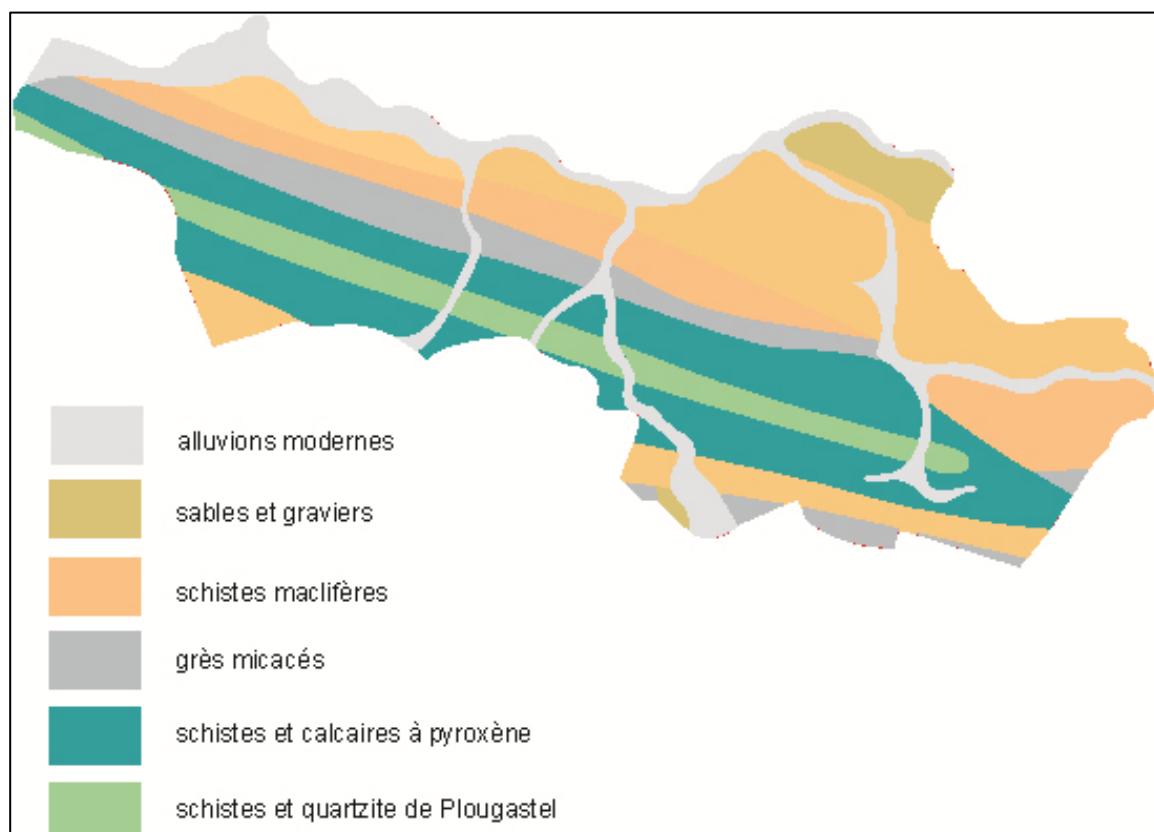
Une station de mesure de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne existe, sur la Chère, à Pierric. Cette station indique que la qualité biologique est bonne, voir très bonne. Les notes obtenues pour cette station reflètent une bonne diversité d'habitat et n'indiquent pas de pollution organique particulièrement élevée.

La qualité des eaux de la Chère, relevée au point de mesure de Pierric, selon les sources du SAGE Vilaine était la suivante, pour la période allant de 1996 à 1998 :

	Eaux superficielles			Eaux souterraines		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Ammoniaque	bon			Très bon		
Nitrates	Très bon	mauvais	Très bon	Très bon	Très mauvais	Très bon
Phosphore total	bon	passable		passable		

En ce qui concerne la Vilaine, l'indice de Qualité Biologique Normalisé indiquait en 2005 une qualité moyenne pour la portion de la Vilaine bordant le territoire communal de Pierric (selon l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne).

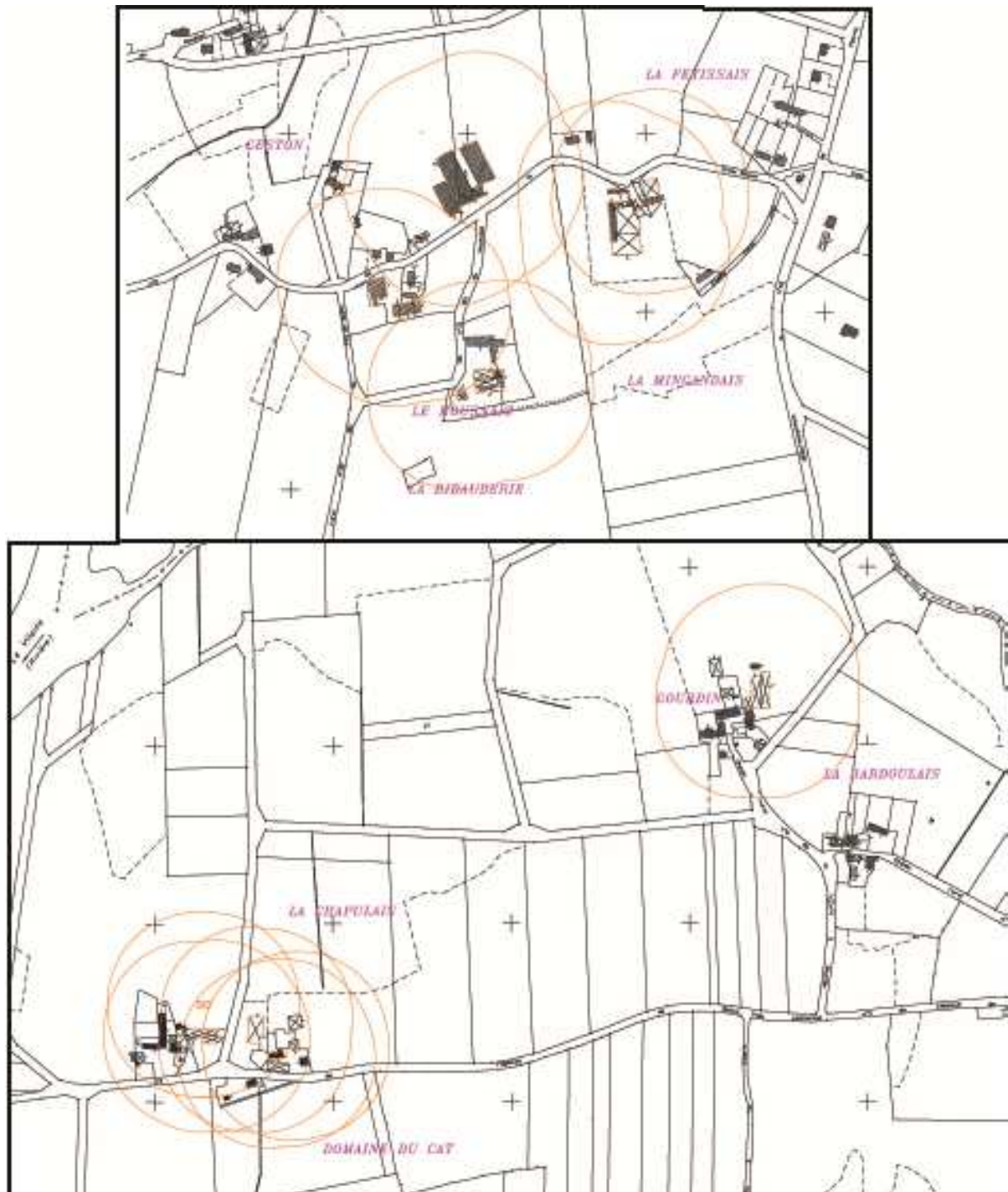
2-2) La géologie

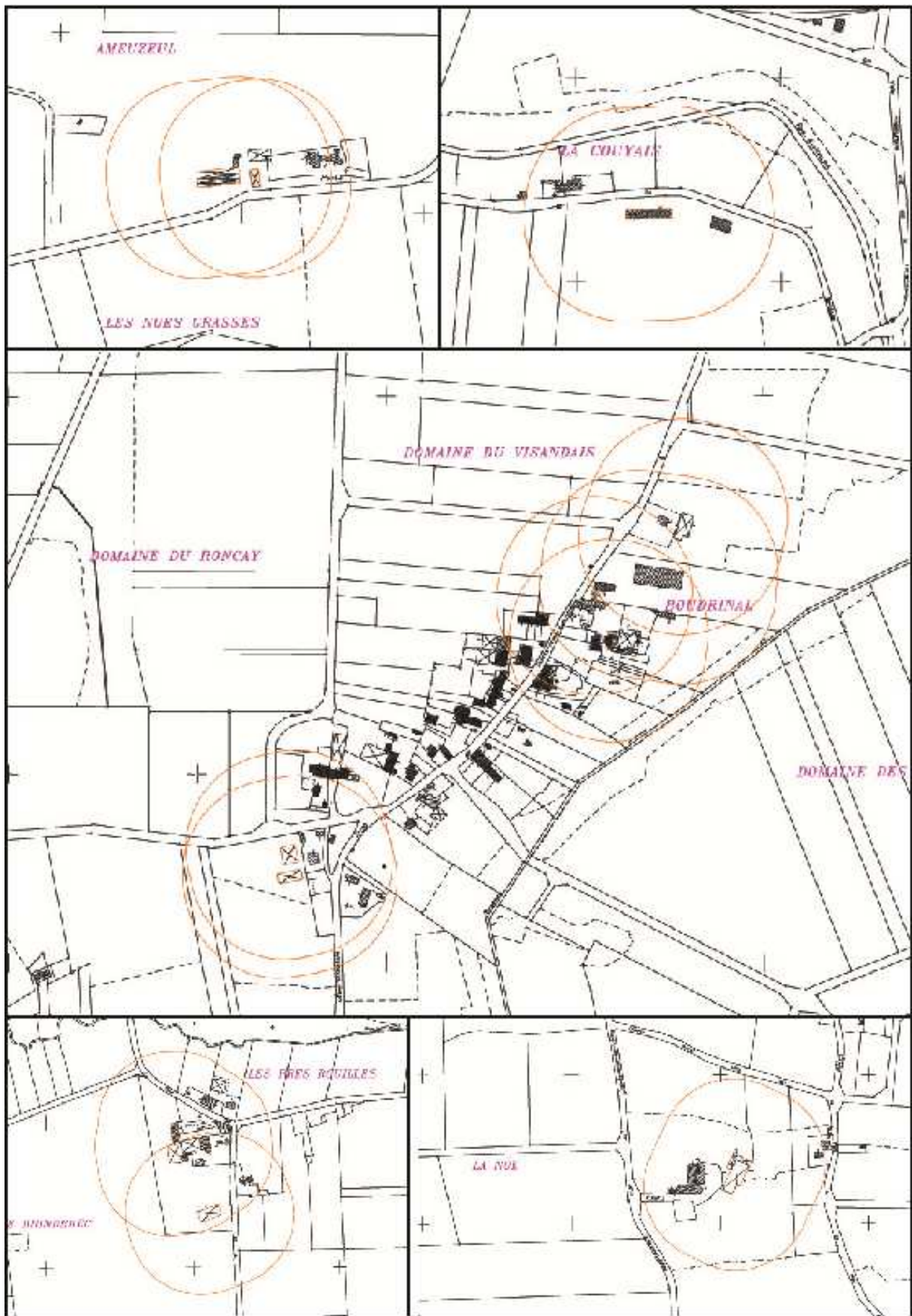


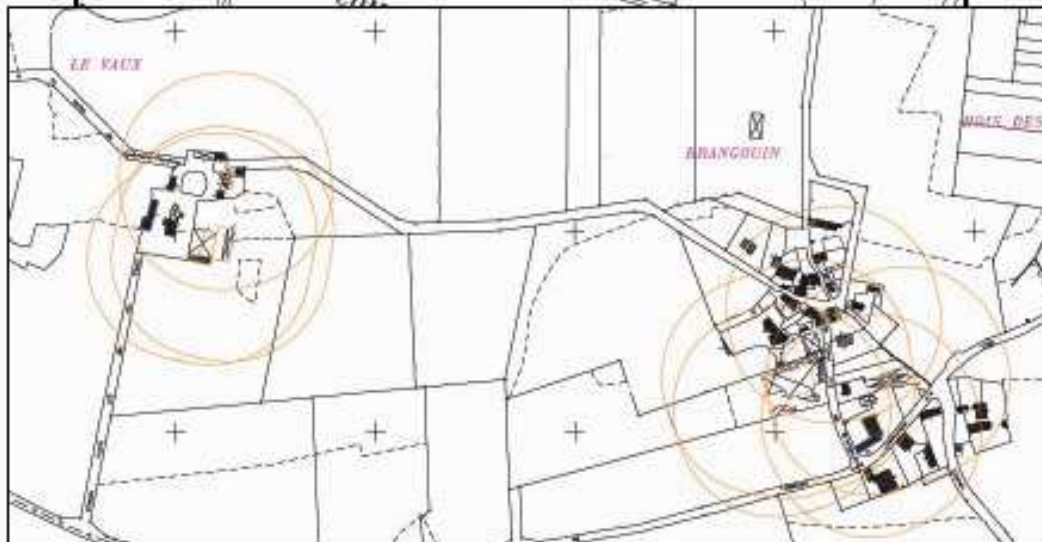
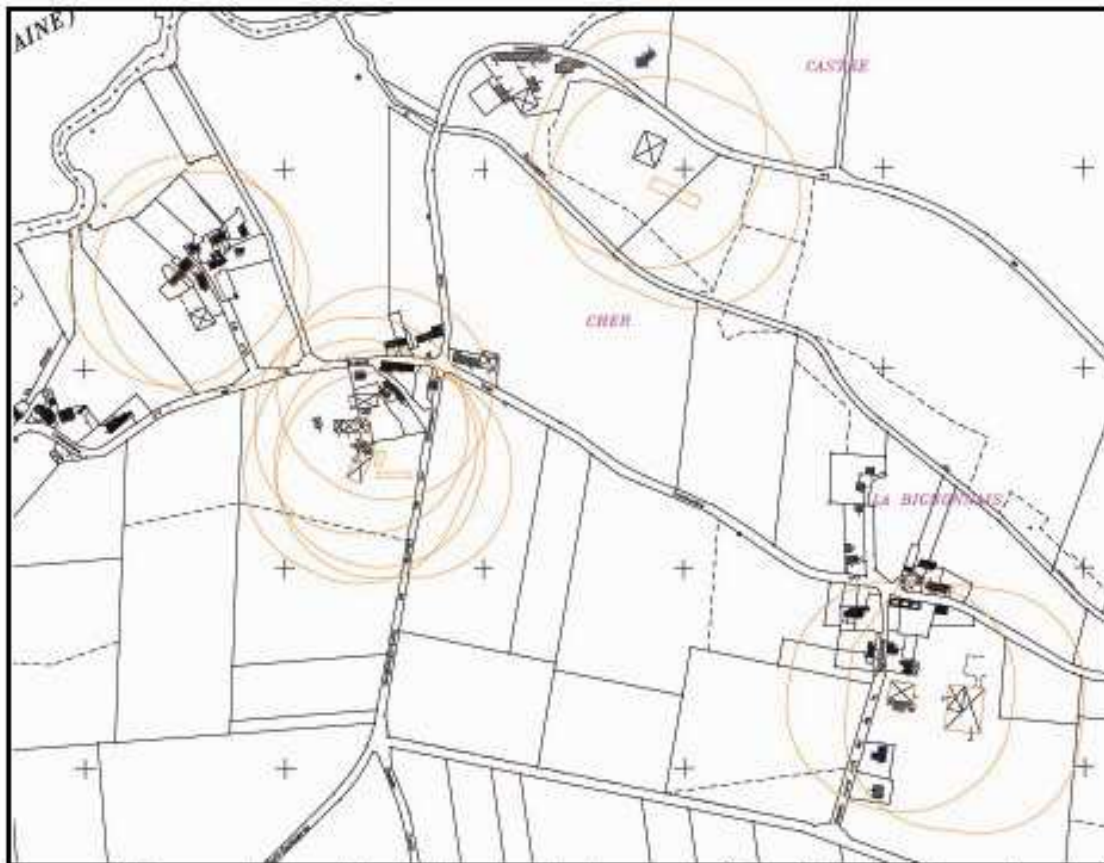
Le substrat géologique de Pierric est constitué de schistes du Paléozoïque. La commune est située sur une zone intermédiaire entre l'anticlinorium de Lanvaux (extrême Sud de la commune) et le synclinal de St-Julien-de-Vouvantes (Nord-Est) où se succèdent différents sédiments métamorphisés. La bande centrale est constituée des schistes les plus récents (formation de Plougastel). Ils contiennent des nodules gréseux à amphélites et shales. De part et d'autre de cette bande, trois formations se succèdent : les schistes de la formation de la Chesnaie, les grès micacés noirs et verdâtres de Riadan et la formation de Traveusot. Aux abords des cours d'eau affleurent des alluvions cénozoïques constitués de sables et de limons caillouteux.

2-3) Les espaces agricoles

L'élevage représente avec la production de lait la première production agricole de la commune. Comme on a pu le constater au chapitre sur l'agriculture, un très grand nombre de tiers se situe dans les périmètres sanitaires des exploitations. L'application du principe de réciprocité limite l'extension de l'habitat non agricole. En retour, les exploitations qui se développeront auront à s'éloigner de cet habitat.







2-5) L'assainissement

La commune a commandé, en parallèle de la révision de son PLU, une étude de zonage d'assainissement. Actuellement, le bourg est desservi par un réseau d'assainissement collectif débouchant sur une lagune, d'une capacité de 45 m³/jour et 18 kg de DBO₅ pour 300 équivalents-habitants, mise en service en 1993. Le rejet se fait dans le ruisseau du Pas Guillaume qui se jette ensuite dans La Chère. La station est estimée comme étant conforme aux objectifs du SAGE Vilaine.

La population sédentaire raccordée représente 330 habitants, ce qui fait que la capacité de traitement est désormais dépassée. Le rythme d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU devra donc prendre en compte cette donnée.

Le reste de la commune est en assainissement autonome. L'analyse réalisée dans le cadre du zonage d'assainissement a montré que la majorité des installations sur la commune était non conforme à la réglementation en vigueur. Dans les secteurs étudiés, la majorité des installations date d'avant 1982 (57%) et la moitié des ouvrages ne sont jamais vidangés.

L'eau souterraine circule à faible profondeur dans les fractures et est très vulnérable aux pollutions de surface. Les dispositifs de traitement des eaux usées doivent toujours être suffisamment éloignés des puits pour éviter tout risque de contamination.

Le site de traitement a récemment dépassé sa capacité nominale. Les projets de développement urbain l'amèneront à une forte saturation si une extension n'est pas réalisée. C'est pourquoi la commune prévoit d'étendre son lagunage. Toutefois, un diagnostic du réseau est à réaliser pour cerner les problèmes d'eaux parasites et d'infiltration par les nappes.

**ASSAINISSEMENT
COLLECTIF
EXISTANT**

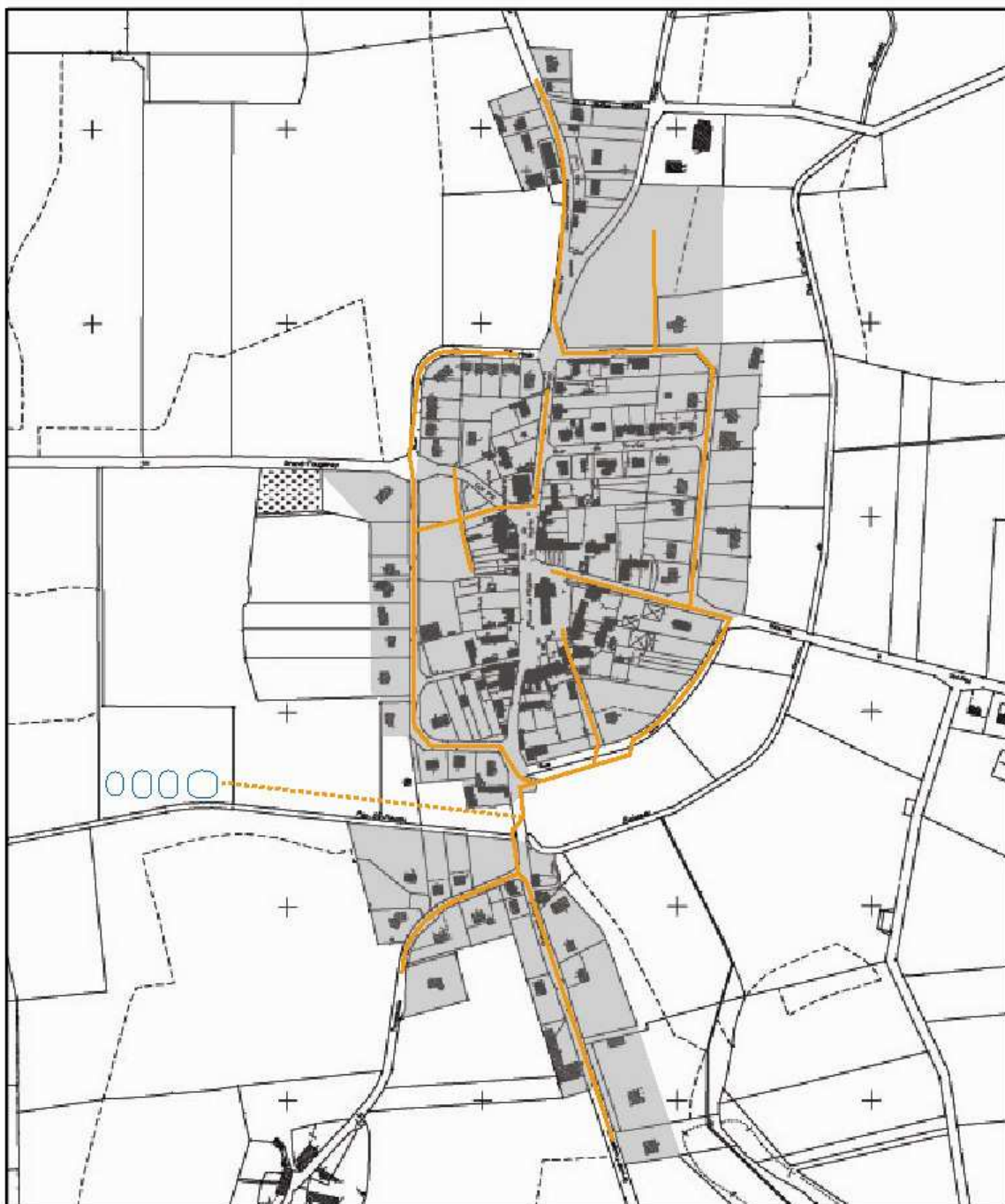
LEGENDE :

■ secteur raccordable à l'assainissement collectif

— réseau EU gravitaire

--- conduite de refoulement

○ lagunage



**PARTIE III - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE ET
JUSTIFICATION DES REGLES**

1) CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE ZONAGE

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune. Il n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et le règlement doivent être compatibles avec lui.

1-1) Permettre un développement harmonieux et durable de la commune

1-1-1) Conforter la vocation résidentielle dans le respect de l'activité agricole

La commune souhaite ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour prendre le relais des dernières opérations et que son développement se poursuive. Cependant, cette urbanisation ne doit pas se réaliser au détriment de l'activité agricole. C'est pourquoi l'essentiel des terrains à construire est placé au centre-bourg, dans le prolongement du noyau existant. Certains écarts sont également concernés dès l'instant qu'il n'y a pas contradiction avec l'agriculture. Ceux-ci ont fait l'objet d'un classement en zone Uc pour les plus importants. Les autres écarts sont classés en secteurs Nh1 et Nh2. Suite aux différentes observations formulées concernant le PLU arrêté, certaines zones prévues en Uc ont basculées en zones Nh et A, ce qui a pour effet de limiter les possibilités de développement des écarts concernés.

1-1-2) Ouvrir de nouveaux terrains à la construction en cohérence avec le développement du centre et avec le zonage d'assainissement

La commune a lancé une étude de zonage d'assainissement pour déterminer de quelle manière notamment la station de lagunage pourrait absorber de nouveaux arrivants. Par ailleurs, l'extension d'urbanisation se fera en fonction des capacités du réseau collectif d'assainissement à s'étendre. L'urbanisation linéaire est évitée pour rationaliser les équipements.

Par ailleurs, les zones AU définies seront ouvertes progressivement pour répondre à la fois au rythme admissible de progression démographique et permettre à la commune d'équiper les secteurs qui ne le sont pas encore. Des scénarii ont été étudiés pour émettre des hypothèses de progression. La deuxième hypothèse, avec des lots d'une superficie moyenne de 1000 m², correspondrait davantage à ce que Pierric pourrait connaître, sachant que la moyenne des terrains à bâtir sur son secteur géographique de référence dépasse encore légèrement les 1000 m².

Centre-bourg	Hypothèse 1					Hypothèse 2			
	zones	Surface (ha, VRD inclus)	Taille des lots	Nombre de lots	Taille des ménages	Apport de population	Taille des lots	Nombre de lots	Taille des ménages
1 AUh	3.20	850 m ²	26	2.5	65	1000 m ²	22	2.5	55
Echéance 2010	3.20	850 m²	26	2.5	+8.3 %	1000 m²	22	2.5	+7%
2AU ouest	5.67	850 m ²	46	2.5	115	1000 m ²	39	2.5	97.5
Echéance 2020	5.67	850 m²	46	2.5	+13.5%	1000 m²	39	2.5	+11.6 %
2AU nord-est	3	850 m ²	24	2.5	60	1000 m ²	21	2.5	52.5
2AU est	5		41		102.5		35		87.5
Long terme	16.87	850 m²	137	2.5	342.5	1000 m²	117	2.5	292.5

1-1-3) Renforcer les équipements publics

Les principaux équipements à renforcer sont la station de lagunage, le réseau d'assainissement collectif et les services à la population. Pour le lagunage, la commune dispose encore de foncier pour pouvoir étendre sa station. Concernant le réseau d'assainissement, des extensions seront réalisées progressivement au fur et à mesure des besoins.

Pour les services à la population, la commune souhaite se donner les moyens de les renforcer par la création d'un équipement en centre-bourg, pour lequel elle crée un emplacement réservé. L'affectation de cet équipement n'est pas encore défini. Elle le sera en fonction de l'évolution de la structure de la population. Dans la mesure où cette dernière rajeunirait, un équipement scolaire serait nécessaire.

1-2) Redéfinir l'affectation des sols

1-2-1) Respecter la charte départementale agricole

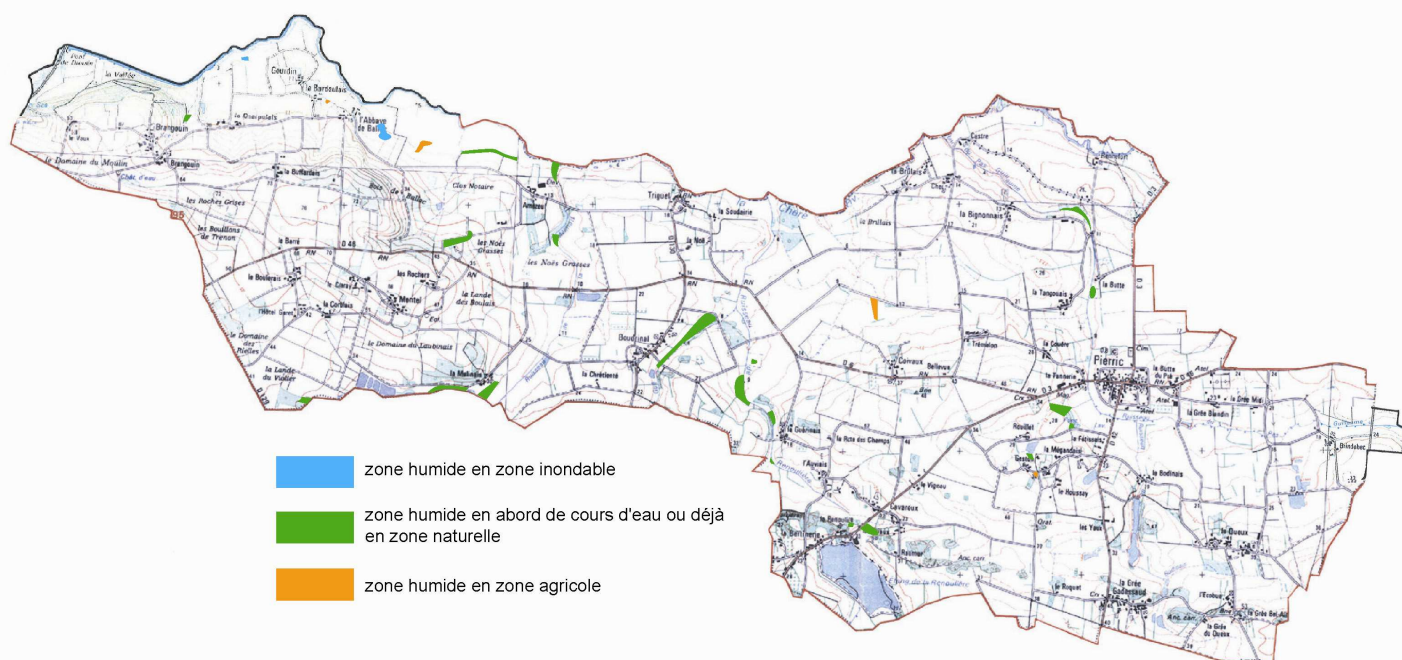
Pierric a fait réaliser une enquête agricole en parallèle de la révision de son PLU de manière à déterminer les enjeux de l'agriculture au regard du PLU. Les périmètres sanitaires liés à l'élevage sont ainsi tous pris en compte et zonés conformément aux préconisations de la charte.

En ce qui concerne les logements de fonction liés aux exploitations agricoles, le choix réglementaire retenu correspond à la charte.

1-2-2) Etre en conformité avec le SAGE Vilaine

La commune a réalisé un inventaire de ses zones humides et les a zonées dans des secteurs particuliers conformément aux recommandations et objectifs du SAGE Vilaine.

INVENTAIRE COMMUNAL DES ZONES HUMIDES EN 2005



Les zones liées au secteur inondable de La Chère :



Nord de La Chapulais



La Bardoulais et L'Abbaye de Ballac

Les zones liées à la protection des abords de cours d'eau :



Brangouin

Boudrinal

Le Clos Notaire



Ameuzeul



La Guérinais



La Couyais et La Butte



La Renoulière



Les Noës Grasses



La Lande du Violier



La Mélinais



Zone humide du centre

NOM	SURFACE	ZONAGE PLU actuel	COMMENTAIRES
Nord de La Chapulais	1262 m ²	Nda	Cette zone est déjà en Nda et est très proche de la zone inondable qui devrait peut-être l'englober
Lande du Violier	2807 m ²	Nda	Cette zone est partiellement recouverte par un boisement inscrit en EBC et est en abord du ruisseau du Pont-Marqué
Les Norcelais	2386 m ²	Nda	Cette zone est déjà en protection d'abord du ruisseau de la Renouillère
La Guérinçais	2324 m ²	Nda	Cette zone est déjà en protection d'abord du ruisseau de la Renouillère et est entièrement recouverte par un boisement inscrit en EBC
Geston	523 m ²	Nda	Cette zone est déjà en protection d'abord de ruisseau ou fossé
L'Auviais	9721 m ²	Aa	Il s'agit d'un ruisseau ou d'un fossé dont les abords ne sont pas protégés : à mettre en zone naturelle
La Renouillère	1394 m ²	Nda	Cette zone est déjà en protection d'abord du ruisseau de la Renouillère
Boudrinal	1370 m ² et 3.36 ha	Nda	Ces deux zones sont en protection des abords du ruisseau du Gué Collin
Rouillet	5418 m ² , 1654 m ² , 7420 m ² , 11400 m ² et 1.25 ha	Nda	Ces zones sont en protection des abords notamment du ruisseau du Pas Guillaume
Geston	782 m ²	Aa	Cette zone est près d'un EBC et sera à classer en Ai

Les Norcelais	1 ha	Nda	Cette zone est déjà en protection d'abord du ruisseau de la Renouillère
NOM	SURFACE	ZONAGE PLU actuel	COMMENTAIRES
La Guériniais	270 m ²	Nda	Cette zone est déjà en protection d'abord du ruisseau de la Renouillère
Pré de Pudel	2633 m ² et 9000 m ²	Nda	Une de ces zones est partiellement couverte par un EBC
La Mélinais	1508 m ² et 9800 m ²	Nda et Aa	La 1 ^{ère} est en Aa et sera à classer en Ai. La 2 ^{ème} zone est en prolongement de la protection de l'abord du ruisseau de La Mélinais ; elle sera à classer entièrement en Nda
Nord de Ameuzeul	1 ha	Nda	Cette zone est déjà en protection d'abord du ruisseau de la Mélinais
Sud de Ameuzeul	2520 m ²	Nda	Cette zone est déjà en protection d'abord du ruisseau de la Mélinais
Pré de la Fenêtre	1.24 ha	Aa	Cette zone correspond à la zone inondable liée à la Chère ; il conviendra d'étendre la zone Nda qui est au Nord
L'Abbaye de Ballac	1.17 ha et 1700 m ²	Nda et Aa	La 1 ^{ère} zone correspond en partie à la zone inondable liée à la Chère et au PPRI; il conviendra d'étendre la zone Nda qui est au Nord ; la 2 ^{ème} est en Aa et devra passer en Ai
Bois des Biguenais	734 m ²	Nda	
L'Abbaye de Ballac (2)	1700 m ²	Aa	Cette zone est au Sud de la zone inondable de la Chère et en limite sud du PPRI; à classer en Nda par extension de la zone Nda au Nord
L'Abbaye de Ballac (3)	6930 m ²	Aa	Cette zone est au Sud de la zone inondable de la Chère et en limite sud du PPRI; à classer en Nda par extension de la zone Nda au Nord
L'Abbaye de Ballac (4)	4188 m ²	Aa	Cette zone est au Sud de la zone inondable de la Chère et en limite sud du PPRI; à classer en Nda par extension de la zone Nda au Nord
Sud de la Bardoulais	655 m ²	Aa	A classer en Ai
Clos du Notaire	7310 m ²	Nda	Cette zone est entièrement recouverte par un EBC
La Butte	6779 m ² et 1470 m ²	Nda	Ces zones sont en protection d'abord du ruisseau du Pas Guillaume
La Couyais	7340 m ²	Nda	Cette zone est en protection d'abord du ruisseau du Pas Guillaume
Coivaux	1.15 ha	Aa	A classer en Ai

1-2-3) Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation

La commune de Pierric est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents depuis le 3 juillet 2002. Le PLU intègre ces dispositions en évitant toute contradiction entre ces risques et les ouvertures à l'urbanisation, étendant légèrement au Sud les limites de la zone naturelle.

2) LA JUSTIFICATION DES REGLES

2-1) Le règlement

Il fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières applicables à chacune des zones.

- **Les zones urbaines, dites « zones U »**
- **Les zones à urbaniser, dites « zones AU »**
- **Les zones agricoles, dites « zones A »**
- **Les zones naturelles et forestières, dites « zones N »**

2-2) Les règles générales d'urbanisme

Au titre des dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) détermine les conditions permettant d'assurer :

- 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 ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et 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 ;

- 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.

Au titre des dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme (PLU) détermine les conditions permettant d'assurer :

➤ **La limitation de l'utilisation de l'espace**

L'ouverture de terrains à urbaniser dans le prolongement du centre bourg et des autres espaces agglomérés (hameaux déjà structurés), conformément à l'esprit de la loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000.

➤ **La préservation des activités agricoles**

Des modifications de zonage ont été introduites pour que tous les bâtiments agricoles en activité soient bien en zone agricole et qu'il ne subsiste plus de contradiction, comme à Brangouin où la zone constructible au POS les englobait. De plus, la limitation de consommation d'espace permet de concurrencer le moins possible cette économie.

➤ **La protection des espaces forestiers, des sites et des paysages**

Le PLU, par son zonage, doit préserver le territoire communal. Ainsi, le PLU souhaite :

- Elaborer un projet de développement durable de son territoire afin de mieux s'inscrire dans la démarche du SAGE Vilaine et de la charte agricole en particulier.
- Préserver les éléments de paysage existants.
- Préserver les entités paysagères et les plantations existantes.

➤ **Les prévisions suffisantes d'espaces constructibles**

Dans un souci d'une gestion économe de l'espace et d'une préservation des paysages et de l'agriculture, la commune de Pierric souhaite en matière de construction conforter le centre-bourg afin de fixer les jeunes ménages ou les personnes âgées à

proximité des services, et ceci dans un cadre urbain et un environnement naturel de qualité. Pour ce faire les zones AU situées à proximité du bourg actuel préfigurent de son extension.

La zone ouverte à l'urbanisation à court terme (1AUh) permettra de couvrir les besoins en construction de nouveaux logements jusqu'à l'horizon 2010. Les zones 2AU (à long terme) compléteront l'objectif.

2- 3) Les documents annexés au Plan Local d'Urbanisme

Les pièces qui accompagnent les plans de zonage, le règlement, le rapport de présentation, le PADD et les orientations d'aménagement sont actualisées. Elles comportent :

- les pièces administratives (délibérations du Conseil Municipal, comptes-rendus des réunions d'élaboration de la révision du PLU),
- des annexes sanitaires comprenant une notice, un schéma des réseaux et le zonage d'assainissement réalisé conjointement à l'élaboration du présent PLU,
- la liste et le plan des servitudes d'utilité publique affectant le territoire communal :

Servitude de police des eaux sur les cours d'eau non domaniaux (A4)

La Chère (arrêté préfectoral du 5 mai 1966)

Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement (A5)

Servitudes de visibilité (EL5)

Deux servitudes de visibilité existent sur le territoire communal.

Servitudes relatives aux canalisations d'hydrocarbures (I1)

Pipeline Donges / Vernes-sur-Seiches exploité par la société ELF ANTAR France – Raffinerie de Donges

Servitudes relatives aux lignes de transport d'énergie électrique (I4)

Ligne 90kv Louisfert - Messac

Servitudes relatives à la protection des centres et des liaisons radioélectriques contre les obstacles (PT2)

Liaison hertzienne : ERBRAY – PIERRIC

Servitudes relatives aux câbles sensibles (PT3)

Deux câbles régionaux France Telecom

Servitudes relatives au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents

Servitude approuvée par arrêté interpréfectoral du 3 juillet 2002.

2- 4) Tableau comparatif des surfaces

POS	Superficie (ha)	PLU	Superficie (ha)
ZONE UA	5	ZONE Ua	4.63
ZONE UB	22.5	ZONE Ub	28.9
ZONE UC	20.6	ZONE Uc	23.9
		ZONE UL	2.82
TOTAL ZONE U	48.1	TOTAL ZONE U	60.25
NAb	5	1AUh	3.12
NAc	2	1AUe	2.2
NAe	8	2AU	14.27
TOTAL ZONE NA	15	TOTAL ZONES AU	19.59
		ZONE A	2066.84
		ZONE Ah	5.06
TOTAL ZONE NC	2125.7	TOTAL ZONES A	2071.9
NDa	484.5	Nda	430.84
NDc	56.7	Ndah	91.25
		NdL	16.33
TOTAL ZONE ND	541.2	TOTAL ZONE N	538.42
		ZONE Nh1	28.02
		ZONE Nh2	11.82
		TOTAL ZONE Nh	39.84
Superficie Totale	2730	Superficie Totale	2730
Espace boisé classé		Espace boisé classé	139.69

2- 5) Liste des emplacements réservés

Numéro	Localisation	Objet	Bénéficiaire
1	Centre-bourg	Equipement public	Commune