

LOIRE ATLANTIQUE

PIERRIC



Révision prescrite le :
21 novembre 2003

Document arrêté le :
31 mars 2006

Document approuvé
le : 21 décembre 2006

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

SOMMAIRE

Avant-propos	p3
Les enjeux	p4
Les orientations générales	p6
1 – PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DE LA COMMUNE	p6
2 – REDEFINIR L’AFFECTATION DES SOLS	p10

AVANT-PROPOS

Les principes de développement durable à respecter par les documents d'urbanisme sont :

- **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 ;
- **La diversité** des fonctions urbaines et **la mixité** sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports 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, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et des paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain** (loi SRU du 13 décembre 2000) a introduit un nouveau document appelé **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, qui n'existait pas dans les POS. Ce nouveau document présente les grandes orientations stratégiques du développement communal. Depuis, la loi **Urbanisme et Habitat** (juillet 2003) a clarifié le contenu des PLU, et en particulier la fonction des PADD.

Initialement document opposable, le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal sur les courts, moyens et longs termes : « *C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal (...)* » (brochure du ministère de l'équipement). Le PADD présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. **C'est le projet communal pour les années à venir.**

LES ENJEUX

- **Permettre un développement harmonieux et durable de la commune :**

La commune de Pierric se situe dans un contexte local en expansion, cumulant l'attrait de la ruralité pour de nouveaux résidents et l'impact attendu, au cours des prochaines années, de l'installation du nouvel aéroport de NANTES, à Notre-Dame-des-Landes. Souhaitant anticiper ce développement et la demande foncière qui en découlera, le PLU organise les ouvertures à l'urbanisation de manière progressive, dans le respect de l'identité de son territoire et de l'importance de ses équipements collectifs.

- **Redéfinir l'affectation des sols :**

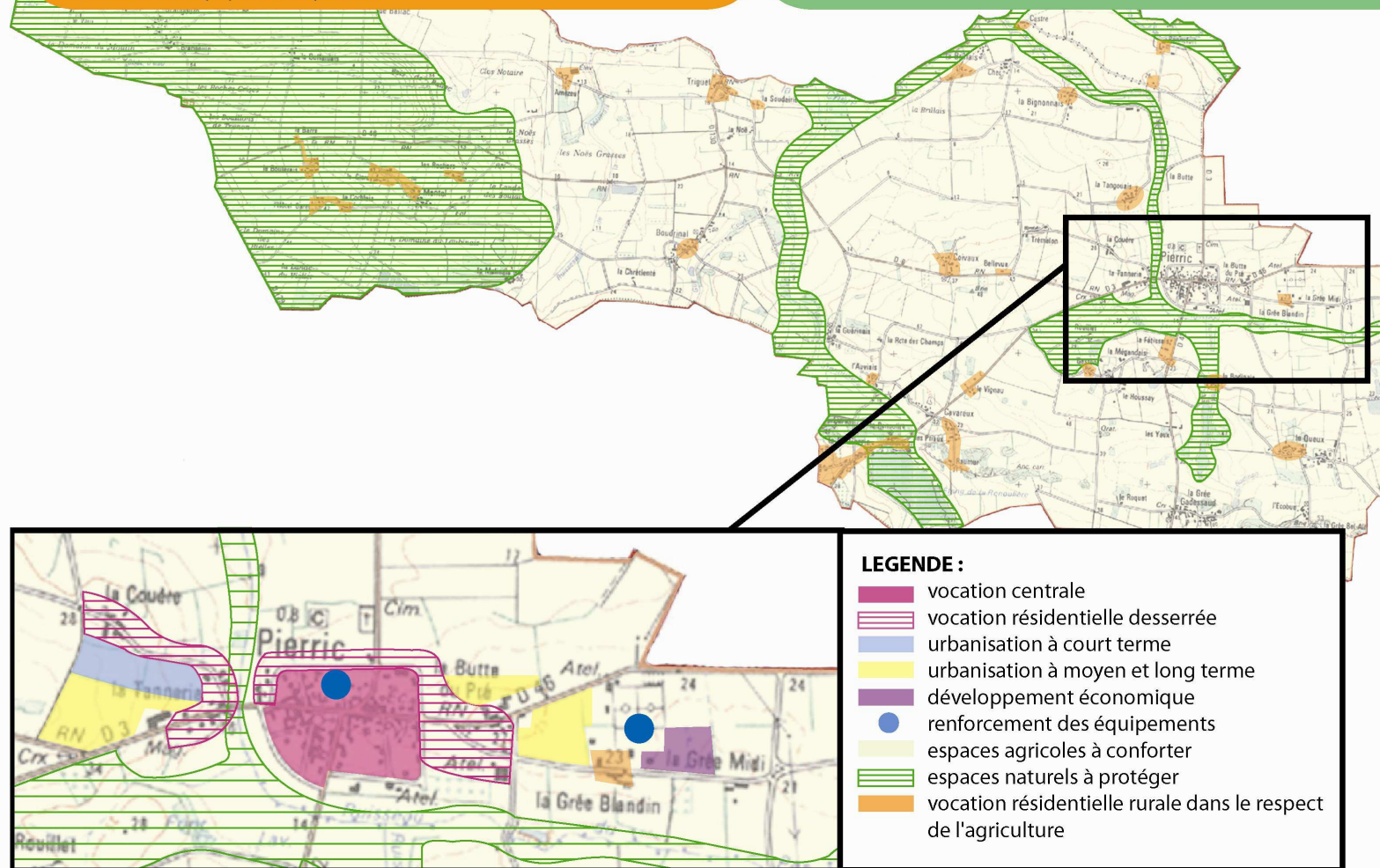
Les nouvelles dispositions législatives et réglementaires, notamment celles de la loi SRU, sont transcrites dans ce PLU. Elles amènent à modifier le zonage en supprimant quelque fois des droits à construire pour l'habitat sur des secteurs qui ont des vocations contradictoires avec ce type d'occupation ou qui doivent faire l'objet d'une protection renforcée.

Permettre un développement harmonieux et durable de la commune :

- conforter la vocation résidentielle dans le respect de l'activité agricole
- ouvrir de nouveaux terrains à la construction en cohérence avec le développement du centre et avec le zonage d'assainissement
- renforcer les équipements publics

Redéfinir l'affectation des sols :

- respecter la charte départementale agricole
- être en conformité avec le SAGE Vilaine
- prendre en compte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation



LES ENJEUX

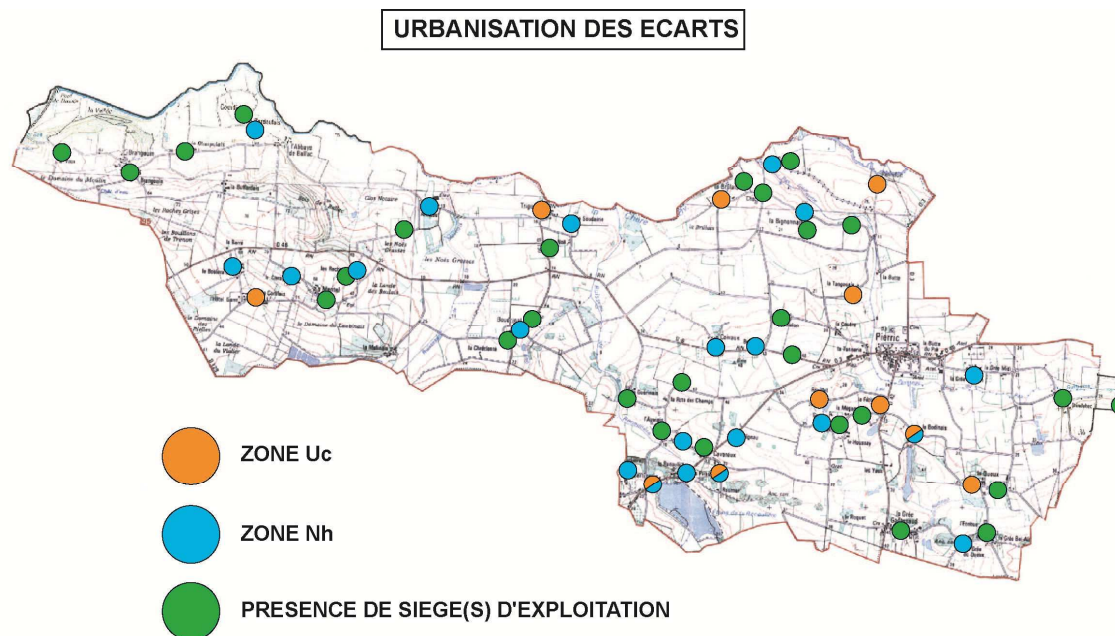
LES ORIENTATIONS GENERALES

1. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET DURABLE DE LA COMMUNE

1.1 Conforter la vocation résidentielle dans le respect de l'activité agricole

La commune conforte son identité rurale et agricole en ne permettant des extensions d'urbanisation que dans la mesure où cela ne gêne pas les exploitations en activité sur son territoire.

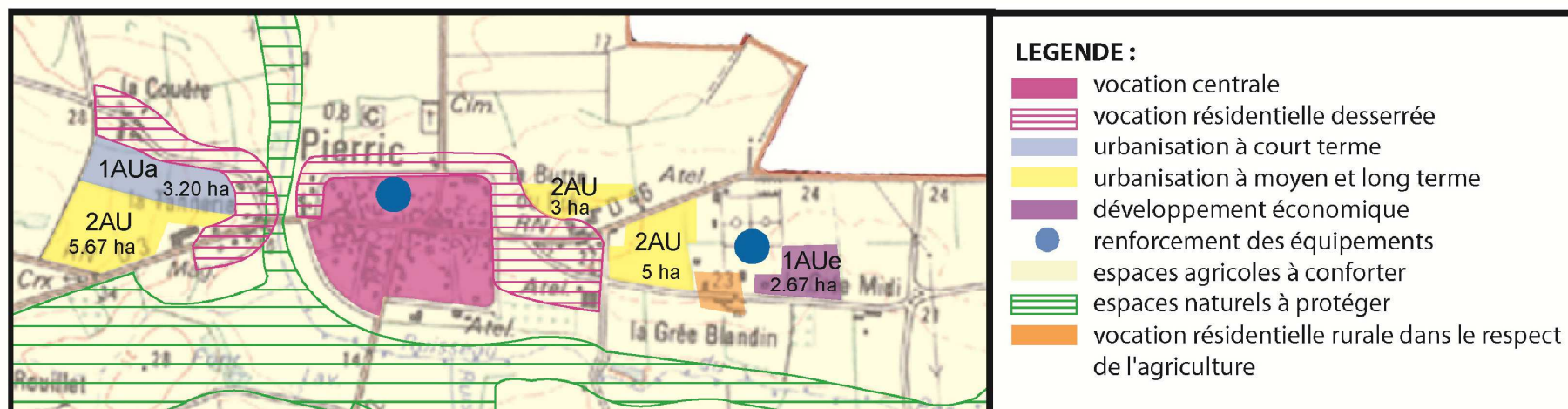
Une enquête communale, réalisée en concertation avec les agriculteurs, a recensé l'ensemble des sièges et des bâtiments d'exploitation et a permis de faire émerger les différentes vocations de l'ensemble des écarts, qu'il s'agisse de villages ou de hameaux. Il est préconisé d'autoriser l'extension des villages où il n'existe pas de contradiction avec la vocation agricole. Pour les hameaux où toute activité agricole a disparue mais où il n'est pas souhaitable d'étendre l'urbanisation, il est simplement autorisé de combler les terrains en dent creuse. Ces hameaux sont classés en Nh1. Dans les secteurs concernés par des périmètres sanitaires, les tiers ont été placés en Nh2, zone qui ne permet que des extensions mesurées sans diminution des distances sanitaires. Pour le reste du territoire, hors centre-bourg, les espaces se partagent entre zone agricole et zone naturelle.



1.2 Ouvrir de nouveaux terrains à la construction en cohérence avec le développement du centre et avec le zonage d'assainissement

Au vu des besoins pressentis, la commune décide d'ouvrir à l'urbanisation des terrains autour de son centre-bourg. Ces ouvertures se répartissent entre plusieurs zones : Ub pour les secteurs équipés déjà constructibles, particulièrement en direction de La Couère ; 1AU pour des secteurs à urbaniser à court terme et 2AU pour des secteurs constituant des réserves foncières qui seront urbanisées à moyen ou long terme. La configuration du centre-bourg, avec le passage du ruisseau du Pas Guillaume, la présence des différents réseaux (assainissement, adductions) et la volonté d'être progressif dans ces extensions, expliquent la localisation de ces différentes ouvertures.

- A court et moyen terme : D'ici à 2010, les zones 1AU répondront aux besoins de la commune. Le secteur 1AU situé au Sud de La Couère, permettra la réalisation de logements. Le secteur 1AUe, situé à La Grée Midi, autorisera de nouvelles implantations d'activités. Ce dernier secteur est issu d'une zone NAe du POS, de dimensions plus importantes, réduites au PLU car la commune l'a jugée trop importante par rapport aux besoins exprimés. Le reste de cette ancienne zone NAe a été reclassé en 2AU.
- A long terme : Trois secteurs sont classés en zone 2AU, deux localisés à l'Est du bourg, le troisième à l'Ouest. Ouvertes progressivement par révision de ce PLU, au fur et à mesure des besoins, elles permettront à la commune de constituer des réserves foncières pour un terme au-delà de 2010, allant au moins jusqu'à 2020.



Deux hypothèses de progression sont établies en fonction de la taille possible des lots et de la composition des ménages. Elles concluent à un apport de population qui aboutirait à une progression démographique, par rapport au recensement de 1999, de l'ordre de 7 à 8% à court terme (échéance 2010) puis de 11 à 13 % d'ici à 2020 avec l'ouverture d'une deuxième tranche correspondant à la zone 2AU ouest, sachant que c'est l'hypothèse 1 qui est privilégiée par la commune.

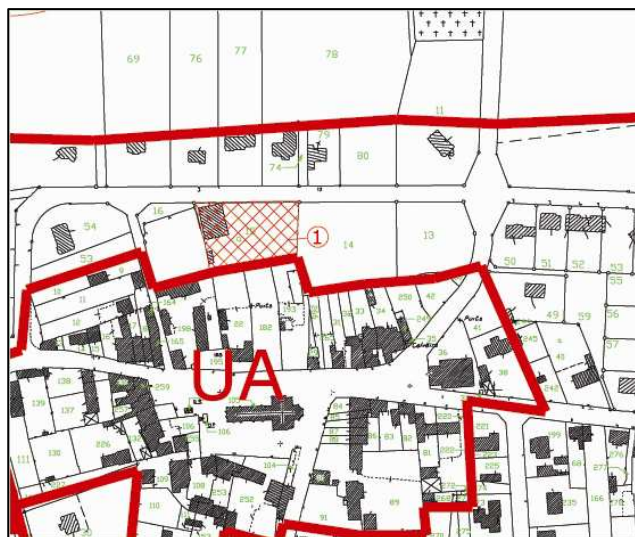
La commune a procédé à la révision de son zonage d'assainissement parallèlement à celle du PLU. Les secteurs à urbaniser à court terme tiennent compte des possibilités de desserte. Les ouvertures des zones 2AU seront assujetties à l'extension du réseau.

CENTRE BOURG		HYPOTHESE 1				HYPOTHESE 2			
Zones	Surface (en ha, VRD compris)	Taille moyenne des lots (m²)	Nombre de lots	Taille moyenne des ménages de Pierric en 1999	Apport de population (habitant)	Taille moyenne des lots (m²)	Nombre de lots	Taille moyenne des ménages de Pierric en 1999	Apport de population (habitant)
1AU habitat	3.20	850	26	2.5	65	1000	22	2.5	55
Echéance 2010	3.20	850	26	2.5	+8.3% par rapport à 1999	1000	22	2.5	+7% par rapport à 1999
2AU ouest	5.67	850	46	2.5	115	1000	39	2.5	97.5
Echéance 2020	5.67	850	46	2.5	+13.5% par rapport à 2010	1000	39	2.5	+11.6% par rapport à 2010
2AU nord-est	3	850	24	2.5	60	1000	21	2.5	52.5
2AU est	5	850	41	2.5	102.5	1000	35	2.5	87.5
Long terme	16.87	850	137	2.5	342.5	1000	117	2.5	292.5

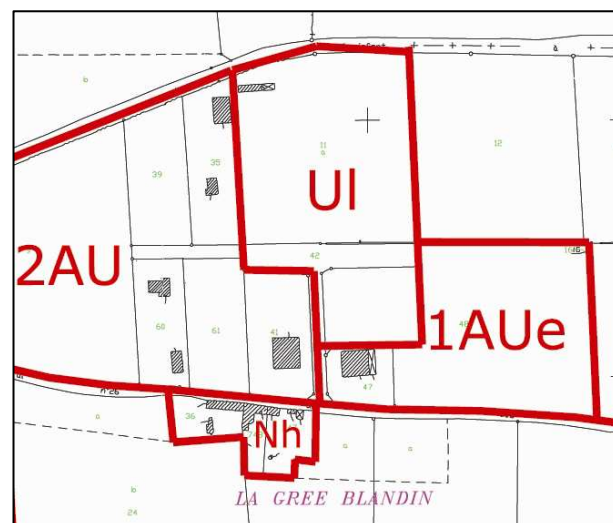
1.3 Renforcer les équipements publics

Pierric, ne disposant actuellement que d'une école privée, et ayant déjà certains enfants scolarisés dans les communes limitrophes, envisage de créer une école publique à moyen ou long terme ou tout au moins un équipement para-scolaire **pour renforcer les services à l'enfance**, car la progression démographique attendue par les ouvertures à l'urbanisation risquent de modifier la structure de la population. Un **emplacement réservé** est donc créé dans le centre-bourg à cet effet.

De plus, il est apparu souhaitable de continuer de **développer les équipements sportifs** à proximité du terrain de sports qui existe déjà. Le secteur en question bénéficie de ce fait d'un zonage adapté à ce projet, à savoir une **zone UL**.



Emplacement réservé pour
équipement scolaire ou para-scolaire



Classement en UL pour équipements sportifs

2. REDEFINIR L'AFFECTATION DES SOLS

2.1 Respecter la charte départementale agricole

La Commune a souhaité se référer dans son PLU aux objectifs de la charte agricole signée en 2004 par le Préfet de la région Pays de la Loire, le Président de la Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique et le Président de l'Association des Maires de Loire-Atlantique.

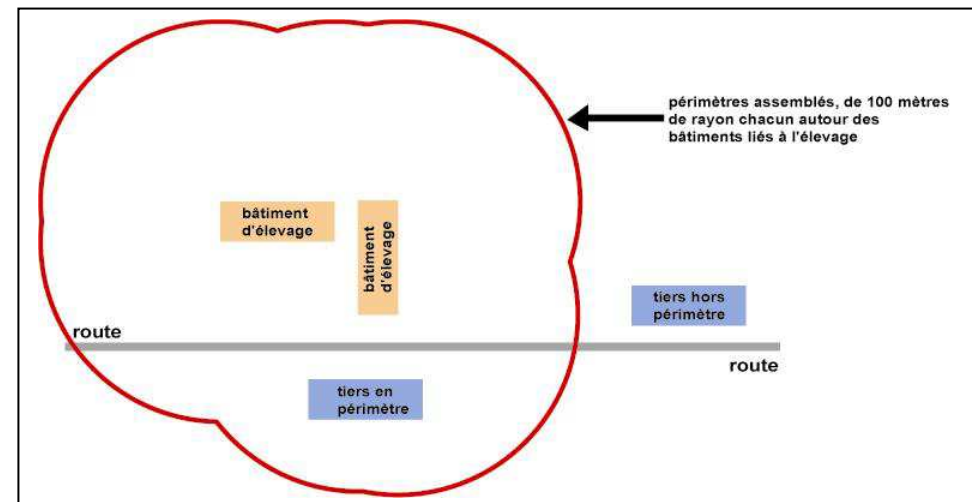
Prise en compte des périmètres sanitaires :

L'enquête agricole réalisée a mis en évidence des secteurs ouverts à la construction alors que la réglementation sanitaire ne le permettait pas. Le PLU rectifie donc le zonage en replaçant l'ensemble des sièges, bâtiments d'exploitation et périmètres sanitaires en zone A.

Parallèlement, les ouvertures à l'urbanisation sont effectuées dans le respect également du principe de réciprocité, qui s'organise de la manière suivante :

Article L111-3 du code rural :

« Dès lors que la réglementation soumet à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations habituellement occupées par des tiers (50 ou 100 mètres), la même distance d'éloignement doit être imposée à ces derniers lors de toute nouvelle construction à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions (mesurées) de construction existantes (et des logements de fonction agricoles) ».



Institution de nouvelles règles d'implantation pour les logements de fonction des agriculteurs :

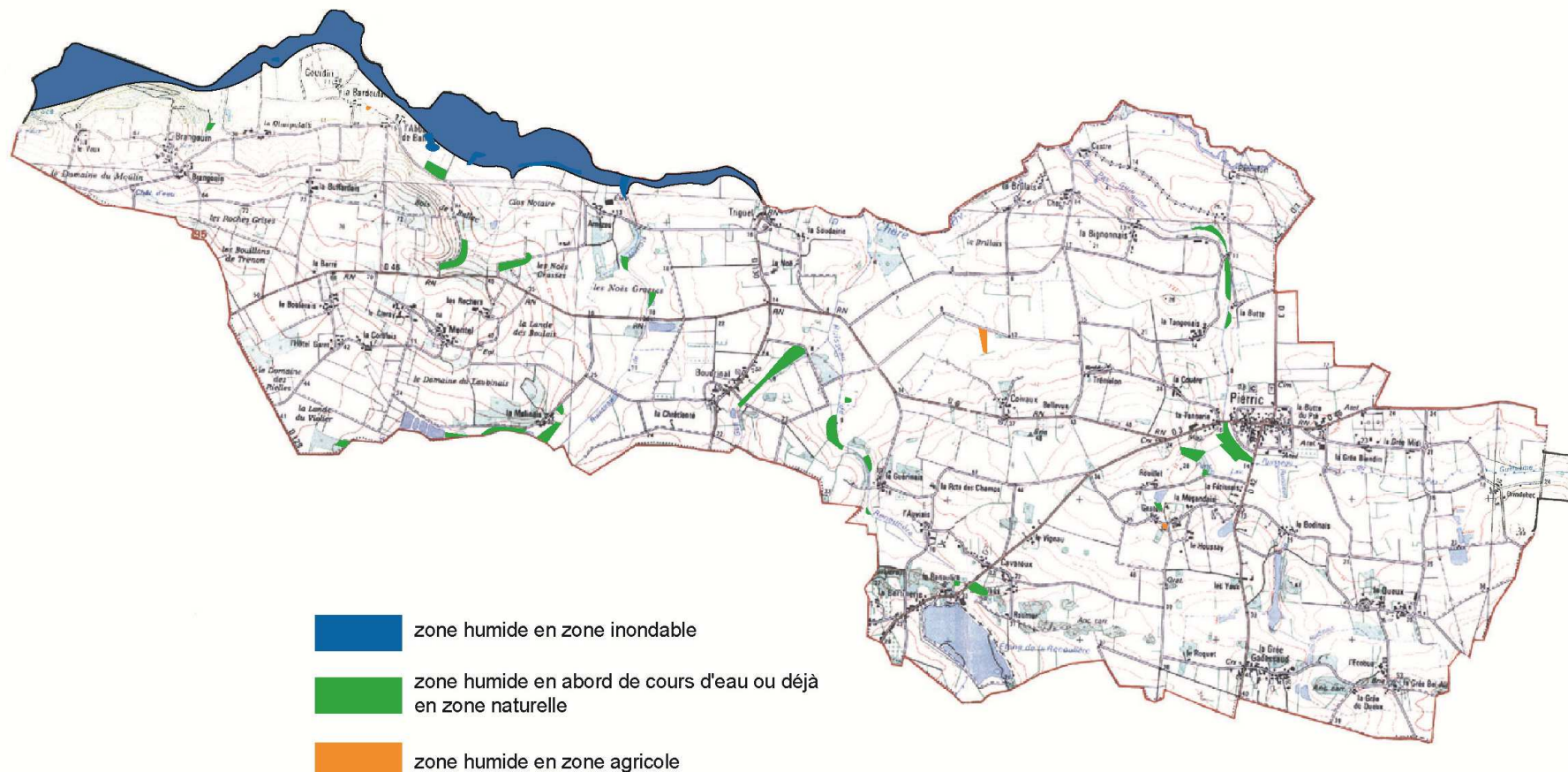
Ces logements sont désormais limités à 1 par siège, voire deux dans le cas de regroupement. Mais surtout, pour éviter de réitérer l'effet de « mitage » engendré par la non transmission du logement à la cession de l'exploitation, il est demandé aux agriculteurs d'implanter tout nouveau logement de fonction de la manière suivante :

- o soit dans une distance par rapport aux bâtiments d'élevage de l'exploitation concernée de 150 mètres (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),
- o soit à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité (hameau, village) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation.

2.2 Etre en conformité avec le SAGE Vilaine

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.

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES



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.

