



Commune de Prinquiau

Hors série N° 2
Janvier 2012

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document de concertation du 3 janvier 2012

Suite à l'annulation par le Tribunal Administratif en juin 2009 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en mars 2007, la commune de Prinquiau s'est vue contrainte d'appliquer à nouveau le Plan d'Occupation des Sols (POS) antérieur. Nous avons décidé par délibération du Conseil Municipal, le 9 juillet 2009 de relancer une procédure de révision totale de ce document d'urbanisme. Cette révision prend en compte les évolutions de la législation : loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, loi Urbanisme et Habitat (UH) de 2003, lois Grenelle I et II de 2009 et 2010..., les données environnementales (inventaires, réglementations...) et l'intégration des réflexions en matière de développement durable à l'échelle d'un territoire. Cette révision permet notamment d'intégrer de nouvelles études comme l'Inventaire des Zones Humides et la réalisation du Périmètre de Protection Modifié (des Monuments Historiques) au niveau de l'Escuray. Elle fait aussi l'objet en parallèle d'une évaluation environnementale des impacts du projet d'urbanisme sur les milieux naturels Natura 2000.

LA PHASE DE DIAGNOSTIC : ETAT INITIAL

La révision du document d'urbanisme s'appuie sur un diagnostic portant sur l'environnement, le contexte démographique et économique, ainsi que sur le contexte réglementaire supra-communal afin de garantir un développement équilibré du territoire de Prinquiau pour les années à venir.

Diagnostic de l'environnement communal

Sur la base de documents biblio- et cartographiques, de prospections sur le terrain et de rencontres, il s'agit de décrire la géographie des milieux et de définir les pressions subies par l'environnement dues aux activités humaines (existantes et à venir).

Afin d'identifier les enjeux environnementaux, une approche thématique, transversale et territoriale a été privilégiée : climatologie, topographie, géologie, nature des sols, hydrogéologie, hydrographie, gestion hydraulique des marais, qualité, altérations et usages de l'eau, occupation des sols et agriculture, paysages communaux, inventaires et protections réglementaires des milieux naturels, habitats naturels et espèces d'intérêt patrimonial du réseau Natura 2000, ... ont été pris en compte. La protection et la préservation des espaces paysagers d'intérêt remarquables sont confirmées dans leur classement par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

Quant aux habitats naturels d'une grande richesse écologique, leur protection et leur mise en valeur sont en partie assurées par leur recensement au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), des Zones d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), des Zones Humides d'Importance Nationale (ZHIN), et est confirmée par leur classement en Site d'Importance Communautaire (SIC) et Zone de Protection Spéciale (ZPS) du réseau européen Natura 2000.

L'intégration des zones humides aux PLU

Dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Loire », la Communauté de Communes Loire et Sillon a lancé l'Inventaire des Zones Humides de son territoire. Cette étude établit une cartographie des secteurs sensibles d'importance écologique, hydrologique... Le résultat de cet inventaire à l'échelle de la commune de Prinquiau est consultable en mairie.

Bien que totalement indépendante de la révision du Plan Local de l'Urbanisme, cette étude y est obligatoirement intégrée et ses résultats pris en compte dans le zonage et le règlement. En effet, toute zone humide est protégée et ne peut être détruite sauf s'il n'existe aucune autre solution ; dans ce cas sa perte doit être compensée à hauteur de deux fois sa surface, sur le même bassin versant et de même qualité.

Cette étude a répertorié de nombreux milieux caractéristiques des zones humides représentant des surfaces importantes sur toute la moitié sud du territoire. La nature des terrains et leur sensibilité écologique sont prises en compte dans le projet de développement communal.

L'évaluation des besoins communaux en matière de développement urbain

Prinquiau connaît une forte croissance démographique depuis les années 2000 (+710 habitants en 10 ans). Cette croissance se répercute sur le développement urbain à l'échelle de la commune.

Pour répondre aux exigences et obligations du Programme Local de l'Habitat (PLH) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la métropole Nantes - St Nazaire, la commune de Prinquiau prévoit alors :

- une densité de 18 logements par hectare dans les secteurs d'extension urbaine,

- **Les zones N ou naturelles** : il s'agit ici des zones de richesse naturelle à protéger en raison de la sensibilité des milieux, de la qualité des paysages ou de l'existence de risques ou nuisances. Ce zonage intègre les hameaux situés à l'écart du bourg dans lesquels les constructions neuves sont interdites.

L'adaptation au contexte local

Chaque grande zone est déclinée en sous-catégorie afin de s'adapter au contexte local (différence de typologie urbaine en zone U) ou de définir clairement la vocation des terrains (économique, habitat...). De plus, l'application de règles spécifiques en lien avec les contraintes environnementales transparaît aussi dans la définition des zones. Par exemple, l'inondabilité des terrains implique la non constructibilité

de certains fonds de parcelles classés en zone U, indiquée « i ». De même, l'application du Périmètre de Protection Modifié des Monuments Historiques conduit à la création de zones indicées « p » dans lesquelles les règles seront plus strictes pour répondre aux exigences de l'Architecte des Bâtiments de France.

Enfin, des trames et protections supplémentaires existent : les Espaces Boisés Classés ou Remarquables, ayant pour vocation de protéger les boisements et haies significatifs ; la trame des zones humides du SAGE, correspondant à l'Inventaire précédemment cité et pour lequel des règles strictes de protection des milieux sont édictées.

LA CONCERTATION

L'information continue du public

Tout au long de la procédure, la commune a tenu la population informée de l'avancée de l'étude par le biais d'articles dans le bulletin communal mais aussi par la mise en place d'une exposition présentant les documents d'étude au fur et à mesure de leur évolution. Cette exposition se poursuivra par l'affichage du projet de zonage dès la fin du mois de janvier 2012. Un registre est par ailleurs toujours à votre disposition en mairie pour accueillir vos remarques.

Les moments d'échanges privilégiés avec le public

La concertation avec le public s'organise aussi autour de moments forts d'échanges tels que la réunion publique prévue le 17 janvier 2012 ou l'enquête publique qui permettra à la population de prendre connaissance du projet de document d'urbanisme dans sa totalité. Cette enquête publique devrait se tenir durant le deuxième semestre de l'année 2012.

RÉUNION PUBLIQUE

Mardi 17 janvier 2012

à 20h

Salle N°1 Place de la Mairie

Ce document de travail en date du 3 janvier 2012 peut évoluer en fonction de la réunion de concertation du 10 janvier 2012, avec les différentes personnes publiques associées (Préfecture, DDTM, Parc de Brière, Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industries...).

- une part de 15% de logements sociaux dans les projets de logements neufs,
- un rythme moyen de 23 permis de construire par an, soit un projet d'environ 350 logements neufs répartis sur 15 ans (durée de vie envisagée du PLU).

L'ensemble de ces mesures permettra à la commune de s'inscrire dans une démarche de limitation de l'extension de

l'urbanisation et de maîtrise de son développement. Cette croissance mesurée assure la pérennité des équipements communaux et leur renouvellement si nécessaire.

La commune ayant un projet de Zone d'Aménagement Concerté Multi-sites en cours d'étude, le PLU devra prendre en compte le potentiel affiché de ce projet d'urbanisation.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain. Il dresse le cadre de référence dans lequel les actions communales, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des programmes d'actions.

La préservation et la valorisation de l'identité et du patrimoine communal

Au titre du volet patrimonial, il instaure une protection des espaces naturels (haies, boisements, cours d'eau...), une préservation des espaces agricoles, une limitation de la constructibilité dans les hameaux, un renforcement du maillage de déplacements doux (piétons, cycles...), etc.

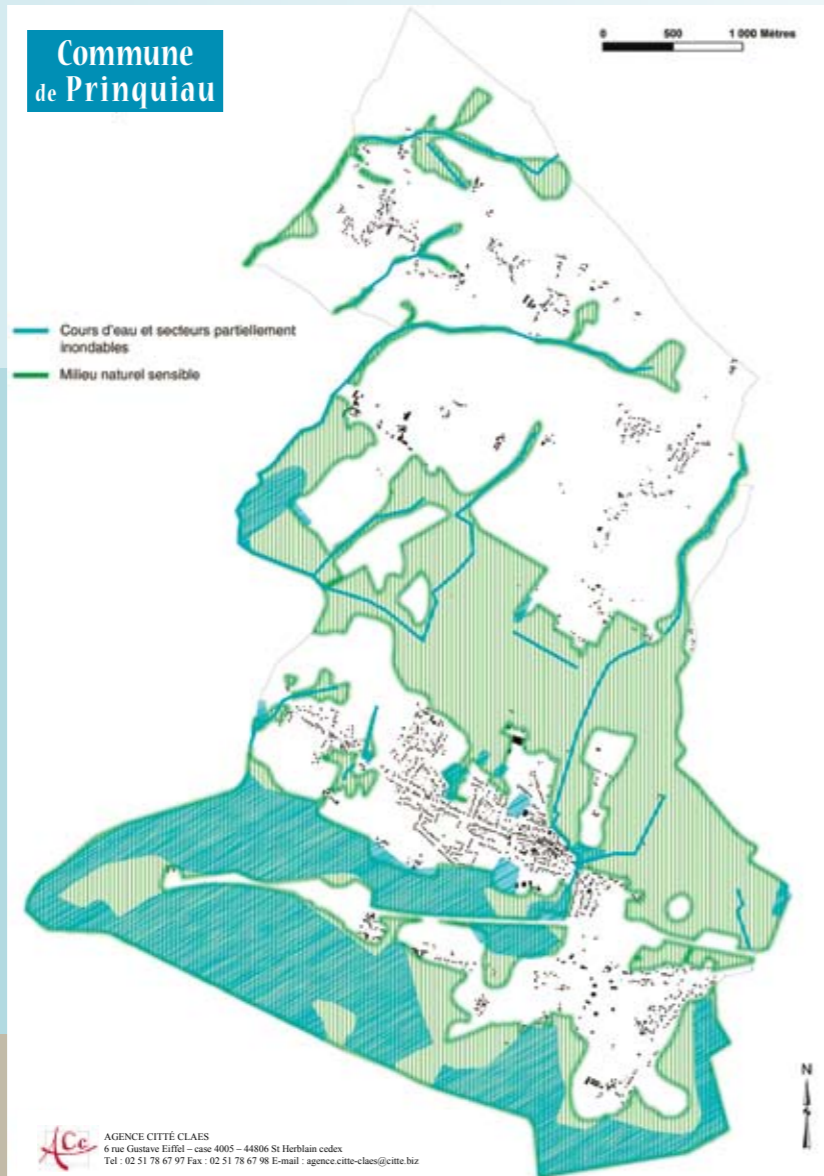
Redynamiser le développement du territoire

Le PADD s'appuie sur la configuration géographique et urbaine locale pour promouvoir une diversité de son habitat tout en maîtrisant son urbanisation. Ainsi, l'accueil de nouvelle population sera réparti entre la réhabilitation de l'existant dans les hameaux, la construction neuve et la réalisation d'une ZAC dans le bourg. Une mixité des fonctions sera recherchée au sein de la zone agglomérée (activités, habitat, équipements) mais aussi à l'échelle du territoire.

Il intègre la notion de préservation des milieux naturels et notamment des zones humides en adaptant la localisation de certains secteurs à vocation économique ou de loisirs pour éviter la création d'impact sur les milieux sensibles.

Le confortement des activités économiques du territoire.

Pour conforter la valeur économique du territoire, le PADD prévoit de favoriser les activités agricoles lorsqu'elles existent et d'inciter à la reconquête de sites anciennement agricoles. Il identifie aussi les activités économiques diffuses sur le territoire afin de permettre leur développement. Il appuie le développement commercial et tertiaire dans le bourg ainsi que le développement de l'activité artisanale dans une zone spécifique au sud du bourg.



LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

Les grandes zones du PLU

Le PLU de la commune décompose le territoire en différentes zones inscrites dans le plan de zonage. A chaque zone correspond un règlement particulier. Les grands principes sont repris ci-après.

Le PLU présente 4 grandes catégories de zones :

- **Les zones U ou urbaines** : il s'agit des zones déjà urbanisées de centre-bourg ou des quartiers d'extension du bourg. Ces secteurs restent constructibles avec des règles restrictives selon les localisations ou les contraintes existantes.

- **Les zones AU ou à urbaniser** : ce sont les secteurs d'extension future de l'urbanisation. Ces secteurs sont actuellement non construits et leur développement répondra à des règles dépendantes des souhaits de développement mentionnés dans le PADD (densité, part de logements sociaux...).

- **Les zones A ou agricoles** : ce zonage concerne exclusivement des parcelles et constructions à usage agricole. Dans cette zone, ne sont autorisées les constructions qu'à la condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.

