

PREAMBULE

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique, l'ensemble de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de SAINT-NICOLAS-DE-REDON pour les années à venir.

Conformément à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du code, 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.

Le PADD établit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 à 15 ans à venir. Les principes ainsi énoncés dressent 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. Le PADD dresse un cadre assurant l'anticipation de tendances d'évolution du territoire à plus long terme.

SAINT-NICOLAS-DE-REDON est situé sur la rive gauche de la Vilaine, à un kilomètre au sud-est de Redon (Ille-et-Vilaine), à la jonction de deux régions, la Bretagne et les Pays de la Loire, et de trois départements, la Loire-Atlantique, l'Ille et Vilaine et le Morbihan.




Saint-Nicolas-de-Redon est une commune urbaine, une des 5 communes du Grand Redon, qui fait partie de l'unité urbaine de Redon.

Elle est traversée par le Canal de Nantes à Brest.

SAINT-NICOLAS-DE-REDON possède une double identité ville/campagne et s'inscrit en complémentarité de la ville voisine de Redon. Elle dispose également de nombreux équipements sportifs et de tous les services administratifs et à la personne. Située sur les axes de communication importants vers Nantes, Rennes, Vannes et Saint Nazaire, la commune offre de nombreuses opportunités.

SAINT-NICOLAS-DE-REDON désire poursuivre sa dynamique territoriale en s'appuyant sur ses potentiels tant économiques, démographiques que patrimoniaux tout en maîtrisant sa croissance et en respectant sa richesse environnementale. Afin d'assurer un développement équilibré de son territoire, l'ensemble des actions et opérations doivent s'inscrire dans un cadre global de référence tout en respectant les principes de développement durable : le PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose les volontés communales qui s'articulent autour de trois principes fondamentaux :

-  Préserver l'environnement et valoriser le paysage communal
-  Développer le caractère urbain de l'agglomération
-  Renforcer l'attractivité de la commune

LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LA VALORISATION DU PAYSAGE COMMUNAL

La richesse du territoire doit être préservée et valorisée. De ce fait, le développement de SAINT-NICOLAS-DE-REDON doit tenir compte de la valeur patrimoniale (paysagère, architecturale, environnementale), économique (entrepreneuriale, agricole) et écologique (ZNIEFF, continuités écologiques, trame verte, trame bleue ...) du territoire afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

PROTEGER LES ELEMENTS LIES AU RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Le territoire communal présente une diversité de milieux et d'écosystèmes de qualité issue de la présence notamment de la Vilaine et du canal de Nantes à Brest et de zones humides. Ces milieux sont caractérisés par une nature (boisement, ripisylve, eau dormante, eau vive...), des origines et des richesses écologiques (faunistiques et floristiques) qui méritent d'être préservées.

Parallèlement l'ensemble de la commune est situé sur le bassin versant de la Vilaine, et concerné par le SAGE de la Vilaine. A ce titre, un inventaire des zones humides a mis en évidence la valeur hydraulique et environnementale de diverses composantes du territoire dans des zones humides, des boisements et des corridors écologiques existants ou à réaliser.

La protection et la mise en valeur de ces espaces naturels seront confirmées par des dispositions particulières, permettant notamment de préserver les corridors écologiques participant aux trames vertes et bleues.

Le territoire communal est couvert par un Plan de Préventions des Risques Inondation dans ses franges fluviales Ouest et Nord Ouest, que le projet de territoire intégrera.

ASSURER LA PRESERVATION DU MARAIS ET DU BOCAGE

Le territoire est caractérisé par un relief contrasté. L'Ouest du territoire est caractérisé par un relief de plaines. Cet espace est surmonté par un plateau situé à une altitude plus ou moins élevée par rapport aux plaines humides dans lequel s'encaissent des cours d'eau, marais ... ramifications de la Vilaine, orienté Nord Ouest-Sud Est. Les deux tiers du territoire présentent un paysage vallonné caractérisé par des alternances de points hauts et de points bas.

Afin de préserver cette identité, il convient de protéger le marais et les bords des rivières du développement de l'urbanisation. De même, plusieurs points de vue sur le marais doivent être protégés en favorisant le fauchage et le pâturage et en interdisant les plantations et le développement de peupleraies qui ferment le paysage et contrarient la gestion hydraulique des marais.

A contrario, seront protégés divers boisements, éléments verticaux dans ce paysage plan et ouvert, notamment les boisements ayant un rôle dans la gestion de zones humides, dans la biodiversité et dans la structuration du paysage. Cependant cette protection doit permettre l'entretien des arbres, pour du bois de chauffe notamment.

L'activité agricole, peu présente sur le territoire de SAINT-NICOLAS-DE-REDON du fait de la présence de seulement 3 sièges d'exploitation, occupe néanmoins fortement le territoire avec plus de 1 000 ha cultivés hors pré-marais. Le projet communal préserve cette activité économique qui participe également à l'entretien du paysage communal.

Afin de préserver ces espaces, des secteurs à vocation purement agricole sont maintenus et des périmètres de recul vis-à-vis des exploitations doivent être respectés.

SAINT-NICOLAS-DE-REDON

PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

SAINT-NICOLAS-DE-REDON souhaite agir en faveur des énergies renouvelables en favorisant la mise en place de dispositifs, type solaire, éolien, bio-climatique... afin de participer à la limitation de la production de gaz à effet de serre par la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La commune inscrit la programmation de ses zones à urbaniser dans le schéma de collectes des eaux usées. Elle encourage la réhabilitation des systèmes d'assainissement autonome, les économies d'eau potable (limitation aux usages d'alimentation humaine) et la collecte des eaux pluviales (ressource alternative pour les autres usages), et la valorisation des déchets ménagers (tri, recyclage, compostage, ...).

Plusieurs parcelles du territoire accueillent des animaux domestiques sans lien avec l'activité agricole. De même, dans la zone agglomérée, plusieurs espaces de jardins et parcs participent à la composition urbaine et paysagère du centre ville. La commune préserve ces pratiques, composantes du paysage communal, par des dispositions spécifiques.

DEVELOPPER LE CARACTERE URBAIN DE L'AGGLOMERATION

D'une manière générale, les projets d'aménagement doivent :

- prendre en compte l'environnement : favoriser un urbanisme moins consommateur en ressources tant foncières qu'énergétiques, développer tout mode alternatif à la route que ce soit pour le transport de passagers ou de marchandises, assurer le bon fonctionnement des écosystèmes (assainissement, ressource en eau ...), la maîtrise des déchets ...
- tenir compte des nuisances existantes : sonores (voie ferrée et routes départementales) et olfactives (proximité des zones d'épandage),
- composer les aménagements en fonction des éléments naturels de qualité existants (topographie, cours d'eau, marais, espaces verts, patrimoine végétal et/ou arboré),
- développer la commune selon ses potentialités tant économiques, démographiques que patrimoniales,
- organiser la mixité des fonctions et des populations tout en tenant compte des contraintes fortes du territoire,
- être maîtrisés dans le temps et dans l'espace par des ouvertures à l'urbanisation échelonnées en fonction des besoins et des possibilités de raccordement aux réseaux ainsi qu'aux capacités d'accueil des équipements collectifs.

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET PROMOUVOIR LA DIVERSITE D'HABITAT

La capacité d'accueil du territoire participe à renforcer le rôle de centralité du centre ville actuel. Elle se concentre dans l'enveloppe actuelle du centre ville mais aussi dans celle de Quinsignac, principal hameau du territoire, le seul desservi en assainissement collectif. De ce fait, le développement de la commune passe par une diversité d'actions optimisant l'utilisation du foncier et assurant sa maîtrise. Au regard des différentes potentialités et contraintes, la capacité d'accueil se situe dans :

- la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes dans les divers hameaux de la commune et dans le centre ville,

SAINT-NICOLAS-DE-REDON

- la construction neuve en cœurs d'îlots du centre ville ou en dents creuses ponctuelles des hameaux ; ainsi la commune organise son urbanisation de manière à lutter contre l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire, consommatrice d'espace.

L'objectif est de créer 28 logements par an sur les 15 ans à venir ce qui correspond à un développement maîtrisé de l'habitat pour SAINT-NICOLAS-DE-REDON avec une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. Ces objectifs vont dans le sens d'une modération de la consommation d'espaces puisque la densité moyenne passe de 7 logements/ha dans les années 2000 à 25 logements/ha à partir de 2013.

L'ouverture à l'urbanisation se fait en fonction de la capacité des réseaux, de leur existence ou programmation, et de la capacité d'accueil des équipements publics. Le tout contribue à la maîtrise dans le temps et dans l'espace du développement urbain.

Afin de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution, la commune de SAINT-NICOLAS-DE-REDON s'attache à favoriser des logements de typologie variée à ses futurs habitants. Le développement urbain de la commune passe par la réalisation de constructions neuves :

- sous forme d'opérations d'ensemble intégrant des programmes en habitat en petit collectif, en intermédiaire, en individuels groupés ou non dans la zone agglomérée,
- sous forme d'opérations d'ensemble de maisons individuelles groupées ou non dans la zone agglomérée,
- la construction neuve en cœurs d'îlots du centre ville ou en dents creuses ponctuelles des hameaux sous certaines conditions que les parcelles :
 - ne soient pas le long d'une route départementale et de la voie communale n°3 pour raison de sécurité
 - ne soient pas en zones sensibles (humides, inondables, périmètre de réciprocité agricole...)
 - nécessitent un raccordement aux différents réseaux compatibles avec la capacité de ceux-ci
 - ne soient pas au cœur de hameaux patrimoniaux

Ces différentes localisations et densités assurent la mixité sociale et spatiale des différentes échelles du territoire par :

- l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs du territoire,
- la possibilité de réaliser des réhabilitations de constructions existantes sur le territoire,
- la réalisation de programmes spécifiques sur certains secteurs de la zone agglomérée,
- la mise en place d'une offre en locatif, tant privé que public sur le territoire.

Le développement de la construction neuve doit assurer l'homogénéité d'ensemble et :

- assurer l'insertion des futures opérations dans le tissu existant ;
- prolonger les formes existantes ;
- conserver le vocabulaire architectural existant (matériaux, volume, composition, trame) sans pour cela interdire l'innovation.

SAINT-NICOLAS-DE-REDON comptait 67 logements sociaux en 2009 (5,3% des résidences principales). Dans le respect du SCOT, la commune souhaite atteindre un objectif en logements aidés égal à 20% de la production neuve d'ici à 2030, participant ainsi au parcours résidentiel de la population communale.

SAINT-NICOLAS-DE-REDON

Afin de participer à la requalification urbaine des espaces situées derrière la mairie, et ce dans le sens d'une économie de l'espace et une utilisation optimum du foncier, un projet de réaménagement du site est engagé. La délocalisation des ateliers municipaux, associée à la maîtrise foncière de plusieurs petites parcelles permettent de programmer la réalisation de logements dans le cadre de la mixité de l'habitat.

ASSURER LA MIXITE DES FONCTIONS

Le projet d'aménagement du territoire doit organiser la mixité des fonctions dans l'espace : habitat, commerces, services, équipements, zone économique... Ceci se décline à chaque échelle du territoire :

- la zone rurale accueille l'activité agricole, les activités de loisirs existantes, l'activité économique dans le prolongement de l'existant, et les habitations dans le respect des contraintes environnementales, patrimoniales et agricoles,
- la zone agglomérée accueille l'habitat, les activités économiques, les services collectifs, ainsi que les activités de loisirs, à condition que ces activités soient compatibles avec l'environnement de la zone agglomérée et tout en tenant compte des contraintes urbaines et environnementales,
- un regroupement de certaines fonctions, se fait afin :
 - de respecter la répartition actuelle des fonctions, notamment au niveau des équipements publics et des zones économiques et commerciales existantes,
 - de respecter les obligations et contraintes propres aux fonctions et réseaux,
 - d'assurer une bonne cohabitation des fonctions entre elles : ainsi toute activité non compatible avec l'habitat pour des raisons de nuisances ou de sécurité doit être localisée dans un secteur spécifique.
- la mixité des fonctions doit être assurée au sein des quartiers par la possibilité d'exercer des activités de services et artisanales compatibles avec l'habitat.

Concrètement, le centre ville compte divers équipements publics qu'il faut conforter : les équipements sportifs à l'Est, la salle Yvonne Gaudeau au Sud, les espaces culturels, les écoles et la mairie au centre ... Il est également primordial d'anticiper les besoins en offre de services et d'équipements des années à venir. Il est donc prévu une extension de ces équipements publics dans le prolongement de l'existant sur le secteur du Château d'Eau.

La préservation de l'animation du centre ville passe par une volonté communale de maintenir les commerces de proximité du centre ville. Les mesures liées au stationnement, à la requalification du secteur de la mairie, au réaménagement des espaces publics, aux circulations et liaisons douces seront des facteurs de dynamisation.

Enfin, la commune souhaite pérenniser et développer sa zone commerciale de la Digue à l'ouest du centre ville et la vocation industrielle du site de Faurecia. Dans le respect des limites des périmètres de protections naturelles, la vocation artisanale et industrielle de la zone d'activités des Bauches au Sud Est du centre ville, est confirmée avec la capacité d'accueillir des installations classées.

PRESERVER L'IDENTITE PATRIMONIALE BATIE

La préservation du patrimoine bâti est assurée par les possibilités de réhabilitations, rénovation, extension et/ou changement de destination des bâtiments existants de qualité reconnue, sous certaines conditions, dans le respect des périmètres de réciprocity agricoles.

SAINT-NICOLAS-DE-REDON

De même, le petit patrimoine inventorié et composé notamment de murets est préservé et valorisé.

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

La commune ne compte pas de transport en commun propre à son territoire ou à l'intercommunalité. Cependant, SAINT-NICOLAS-DE-REDON souhaite développer les déplacements vers des futures liaisons interurbaines entre SAINT-NICOLAS-DE-REDON et Redon grâce au co-voiturage, à l'autoportage et aux transports publics et nautiques.

De même, le développement du maillage de déplacements doux (sur l'ensemble du territoire et les nouvelles opérations d'aménagement) doit permettre une mise en valeur des espaces naturels et de loisirs de la commune.

Reliant les différentes parties du territoire, ces cheminements doivent inciter à l'utilisation des modes de déplacement alternatif.

La commune comprend plusieurs lieux qu'il convient de valoriser. Ainsi le Canal de Nantes à Brest, la Vilaine, l'étang Aumée, sont intégrés dans une logique de découverte et d'attrait pour les loisirs et le tourisme local ou de préservation, en développant notamment les activités de loisirs et fluviales.

Afin de développer des activités de loisirs nautiques et d'hébergement, les sites de la Corderie et de l'ilot digue Sud (hors Espace Naturel Sensible) feront l'objet d'un programme de renouvellement urbain.

Parallèlement, la commune souhaite inciter et permettre la pérennisation et la création de structures d'hébergement touristique et de loisirs divers et variés (gîtes, chambres d'hôtes, ...) en lien ou non avec l'activité agricole.

La commune de SAINT-NICOLAS-DE-REDON souhaite protéger les haies et les éléments arborés constituant le patrimoine naturel et écologique de la commune.

Enfin, SAINT-NICOLAS-DE-REDON souhaite développer les moyens de communication numériques en développant le très haut débit.