ELABORATION DU PLU DE REDENE

2 - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

MICHELLE TANGUY
Conseil en urbanisme aménagement environnement

Conseil en environnement
EMMANUELLE GESRESTT

Débat en conseil municipal : **24 février 2016**

Environnement et Société

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire.**

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de **développement durable :**

un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs

Il constitue ainsi la «**clef de voûte**» du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

La nouvelle rédaction de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme issue de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR » prévoit qu'au travers de son PADD, la commune :

- ❑ définisse les orientations générales des politiques
  - d'aménagement,
  - d'équipement,
  - d'urbanisme,
  - de paysage,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

- ❑ arrête les orientations générales concernant
  - l'habitat
  - les transports et les déplacements,
  - le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial
  - le développement économique et les loisirs

  retenues pour l'ensemble de la commune.

- ❑ fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La portée du PADD

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est pas opposable aux tiers. Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Il constitue le document de référence de l'ensemble du PLU. L'ensemble des autres documents doit être cohérent avec lui. Les règles d'urbanisme qui seront adoptées dans les parties opposables du PLU ne doivent pas forcément répondre de manière systématique aux orientations générales, mais ne doivent pas faire obstacle à sa mise en oeuvre.

Lorsque la commune souhaitera modifier le PLU, l'évaluation des modifications à apporter permettra de définir la procédure à engager :

- ❖ si les modifications ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD, une procédure de modification suffit,
- ❖ si les modifications souhaitées remettent en cause les orientations générales, il faut engager une procédure de révision.

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement s'appuient sur :

- les enjeux identifiés durant la phase de diagnostic territorial et lors des trois ateliers participatifs organisés dans le cadre de la concertation
- une volonté exprimée par la commune en matière de perspectives de développement

La commune souhaite à travers son document d'urbanisme anticiper les actions à mener pour permettre un développement réfléchi de sa population, une maîtrise cohérente de son territoire, ainsi que la préservation des espaces naturels, bocagers, agricoles et de son patrimoine ancien bâti et petit patrimoine.

Un scénario de développement urbain équilibré

1 - Maîtriser l'urbanisation, renforcer la centralité du bourg

1.1 – Maîtriser l'urbanisation

Le diagnostic démographique a montré une reprise de la croissance démographique depuis 2000. Tout en répondant favorablement aux familles désireuses de venir vivre à Rédéné, la commune souhaite pour les 10 années à venir contenir cette progression avec un maximum se situant autour de 3500 habitants en 2025. Cela représente une **croissance annuelle moyenne de 1,5% sur la période 2016-2026. Les besoins estimés en logements sont de 230 logements (taux d'occupation de 2,2) pour la période 2016-2026 soit une moyenne de 23 logements par an.**

A) – Contrôler le rythme de développement de la commune

Le marché immobilier est dominé par la demande de construction individuelle et l'offre de terrains à bâtir est essentiellement portée par l'initiative privée.

Le contrôle du rythme de développement demandera surtout de :

- gérer la « pression foncière » en menant notamment une politique foncière volontariste - Droit de préemption urbain, Zone d'Aménagement Différé (ZAD) -

B) – Pour limiter la consommation foncière.

L'accueil d'une population nouvelle devra se faire prioritairement dans le bourg actuel où il reste des espaces non bâtis. En dehors du bourg cet objectif se manifestera dans la lutte contre l'éparpillement urbain.

Cela imposera de :

- valoriser le foncier résiduel au sein du bourg avant de consommer de nouvelles terres agricoles pour étendre les zonages constructibles.
- favoriser une densification harmonieuse et cohérente des secteurs urbanisés de taille et de densité significative
- permettre le changement de destination de bâtiments désignés en zones A et N après réalisation d'un inventaire préalable (Lois ALUR et LAAF)
- diminuer la superficie des terrains, la loi ALUR ayant supprimé le surface minimale pour construire

Afin de réduire la consommation de l'espace et d'optimiser la ressource foncière, les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les densités prévues au SCoT. L'application de cette densité passera par une diversification des formes urbaines (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire ou semi collectif…).

1.2 – Renforcer la centralité du bourg

Pour accroître le poids démographique du centre-bourg, il est envisagé de :

- conforter l'urbanisation de l'agglomération au plus près des commerces et des services
- développer l'urbanisation entre le bourg historique-Rosbigot et le Croeziou/Kergloirec
- arrêter l'urbanisation linéaire le long des axes routiers et le mitage de l'espace rural
- imaginer des projets attractifs en centre-bourg pour les propriétés immobilières et foncières de la commune notamment dans l'ancienne propriété Daniel rue du Croëziou et la longère de la rue du Penty

Le renforcement du centre bourg permet ainsi de :

- limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels
- maintenir et renforcer le commerce de proximité et les services
- limiter les déplacements automobiles au cœur de l'agglomération

En application des densités du SCoT, avec un rythme annuel moyen de 23 logements à produire, la surface théorique à réserver à l'urbanisation pour l'habitat est de 11 à 14 hectares.

Tout en permettant une augmentation significative de sa population (+1,5%/an), la commune diminue sa consommation foncière qui était de près de 30 ha dans la période 2000-2012.

2 - Faciliter la mixité générationnelle et sociale à la faveur des logements et des nouveaux équipements

2.1 – Les logements

Le marché immobilier de Rédéné est fortement conditionné par la demande d'accès à la propriété pour des maisons individuelles. Or les lois SRU (Solidarité et Renouvellement urbains), ENL (Engagement National pour le Logement) et à l'échelle locale le plan local de l'habitat appellent à la diversification de l'offre en logement (accession, accession aidée, location….).

En 2009 la part de l'habitat individuel était de 94,5 % et de 5,2 % de logements collectifs. Le logement locatif représentait 16,6 % des résidences principales de la commune. La part des logements sociaux était de 2,8% des résidences principales. Après la réalisation de Park an Iliz, la part des logements sociaux sera d'environ 5 %. La commune ne dispose pas aujourd'hui d'une liste d'attente affirmée pour le logement social mis à part le cas particulier de retraités célibataires de la communauté Emmaüs. Toutefois dans les 10 années à venir l'offre de logements va devoir proposer davantage de solutions adaptées aux demandes des personnes isolées, personnes âgées, familles monoparentales, ainsi qu'aux capacités financières des jeunes ménages avec enfants, soit :

- développer une offre locative y compris sociale pour la mixité sociale et intergénérationnelle de l'habitat en application du PLH (ex : Park an Iliz, projet sur le site de l'ancienne maison Daniel rue du Croëziou).

- diversifier le parc de logements lors d'opérations privées et de bailleurs sociaux. Cette diversification doit s'opérer en matière de taille, de prix, de mode d'occupation, d'accession.
- prendre en compte le vieillissement amorcé d'une partie de la population

2.2 – Les équipements

La commune est actuellement dotée de l'essentiel des équipements utiles à une population de 3000 habitants. Elle devrait accueillir jusqu'à 600 habitants supplémentaires dans les 10 prochaines années. D'où l'opportunité **d'anticiper les besoins futurs en équipements concernant les activités sportives et de loisirs, les jeunes et les personnes âgées, sans oublier l'enfance pour des activités périscolaires.**

- une médiathèque au coeur du bourg dans l'ancien presbytère, un terrain multisports et un city stade viennent d'être réalisés.

Il reste à :

- développer le pôle sportif et loisirs situé à l'est du bourg.
- rechercher ou construire de nouveaux locaux pour les enfants (**ALSH**, garderie, activités périscolaires), les pré-ados et les ados, l'accueil des personnes âgées.

Un développement économique futur en cohérence avec les caractéristiques communales et intercommunales

1 – Soutenir et dynamiser les commerces et les services de proximité

Le maintien d'un rythme de construction d'environ 23 logements par an est un facteur favorable pour une demande de commerces et de services de proximité. Les lois SRU et UH favorisent la mixité des fonctions urbaines (commerces, services, logements).

La vitalité des commerces dépend avant tout de l'initiative privée, toutefois la commune peut :

- encourager l'implantation de nouveaux commerces et de nouveaux services. Des actions ont déjà été menées en ce sens (la commune est propriétaire de 9 locaux commerciaux sur les 12 existants en centre bourg et a en projet de réaliser une opération mixte habitat et services (dont deux médecins) à l'emplacement de l'ancienne propriété Daniel)
- protéger un linéaire commercial en interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerce et de service
- faire mieux connaître les commerces et les services existants dans le bourg par la mise en place d'une signalétique attrayante implantée dans des endroits stratégiques et par l'amélioration et l'actualisation du site internet de la commune
- créer des conditions favorables pour les déplacements doux ou automobiles vers les commerces

- développer l'accueil touristique et les animations locales pour augmenter la venue de visiteurs et faire travailler davantage les commerces

2 – Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises industrielles et artisanales dans les zones d'activités existantes

Les sites existants peuvent encore accueillir des activités importantes pour l'économie locale et régionale. Ils sont caractérisés par une excellente accessibilité à partir de la RN 165 et l'échangeur de Kerfleury. Il semble exister une réelle demande d'industriels du bassin lorientais. Les objectifs communaux sont :

- maintenir le rôle de pôle économique de la commune avec le Parc d'Activités de Kerfleury
- conforter et densifier la zone d'activités de Kerganet dans laquelle il existe des friches artisanales
- valoriser les zones d'activités pour les rendre plus attractives (aménagement paysager)
- conforter et permettre le développement de l'activité de la communauté d'Emmaüs.

3 – Affirmer l'identité agricole, permettre son développement et sa diversification

Le diagnostic Agricole réalisé en 2012 dans le cadre de l'établissement du PLU, dans sa conclusion a mis en évidence les éléments suivants. La commune de Rédéné compte actuellement 18 exploitations agricoles conventionnelles. Trois d'entre-elles se situent à proximité immédiate du centre bourg. Six exploitations sont susceptibles de se libérer dans les 10 ans à venir, avec un éventuel changement de chef d'exploitation. Ce sont donc quelques 250 hectares de terres agricoles qui pourraient se trouver disponibles, soit 5,6 % des 1400 hectares actuellement utilisés. L'agriculture, avec un chiffre d'affaire supérieur à 4 millions d'euros, est au cœur de l'économie locale.

A l'horizon 2025 les objectifs sont de :

- empêcher le mitage résidentiel en concentrant l'urbanisation à proximité des pôles urbanisés : le bourg et certains villages
- exclure des secteurs à urbaniser tous hameaux et écarts comportant un ou des sièges d'exploitation
- conserver les surfaces consacrées à l'agriculture et maintenir les conditions d'exploitation autour des sièges (application des périmètres sanitaires)
- permettre l'évolution et la diversification des activités des exploitations (ex : tourisme rural, vente directe…)
- maintenir une politique de veille foncière grâce au dispositif Vigifoncier de la SAFER (DCM du 18/09/2014)

4 – Poursuivre la mise en œuvre de l'aménagement numérique sur la commune

La téléphonie mobile et l'internet haut débit sont devenus incontournables pour accueillir des ménages et des entreprises. Le projet « Bretagne Très Haut Débit » porté par le syndicat mixte Mégalis vise le fibrage de toute la Bretagne pour 2030 et 2018 pour Rédéné. Dans l'attente de la fibre optique la commune a obtenu de faire bénéficier les acteurs économiques et les foyers du dispositif WIMAX pour les secteurs inéligibles à l'ADSL.

- améliorer les télécommunications haut débit, lorsque cela est possible, en cas de travaux sur la voirie et les réseaux (SDEF)
- améliorer le site internet de la commune pour mettre en valeur le territoire, les commerces et les services à destination des habitants et des visiteurs

Veiller sur les richesses environnementales, patrimoniales et paysagères de la commune

Rédéné une « commune où il fait bon vivre ».

Cette ambiance rurale à laquelle sont attachés les habitants et qui en attire beaucoup de nouveaux, doit être absolument préservée tout en autorisant l'implantation d'un urbanisme contemporain.

1 – Protéger et mettre en valeur le milieu naturel et les paysages

La qualité de l'environnement et des paysages est un atout essentiel pour Rédéné qui comptabilise 154 km de linéaire de haies et de talus. L'identité de la commune est aussi marquée par la qualité des entrées du bourg et de la voirie.

- identifier et préserver les connexions écologiques existantes constituant la trame verte et bleue de la commune
- préserver les zones humides, les espaces forestiers et les arbres remarquables ; les haies et talus, éléments caractéristiques du bocage déjà protégés dans le POS, le seront également et parfois plus strictement avec le PLU par un classement en espace boisé classé à conserver ou à créer.
- protéger le patrimoine naturel et particulièrement les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) et le site NATURA 2000 « rivière Ellé », dont le bois de Rosgrand au nord de la commune
- ne pas entraver l'efficacité énergétique des nouvelles constructions notamment en autorisant les installations visant à réduire les consommations d'énergie (ex : les panneaux solaires) à la condition que cela ne dénature pas les paysages

- favoriser la gestion alternative des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols
- prendre en compte les possibilités d'assainissement collectif dans la localisation des futures zones d'urbanisation
- pour les nouvelles constructions et les jardins privés recommander des espèces végétales locales favorisant la biodiversité et interdire les espèces envahissantes
- poursuivre l'entretien des espaces publics dans le respect de la charte dont la commune est signataire. Cette démarche vise un désherbage sans l'emploi des désherbants chimiques et des pesticides.
- limiter la progression de friches grâce au maintien de l'activité agricole
- interdire le stockage des déblais issus des terrassements pour les constructions

2 – Protéger et mettre en valeur le bâti ancien et le petit patrimoine

Dans les hameaux certains bâtiments rénovés ou parfois à l'abandon offrent une qualité architecturale. A noter également la présence régulière de murets de pierres sèches autour des habitations. Dans le nouveau lotissement de Park an Iliz des murets de pierre sèche ont été construits dans l'esprit du bâti ancien.

- permettre la rénovation et le changement de destination des bâtiments représentatifs de l'architecture paysanne traditionnelle
- protéger (à l'aide des outils de protection donnés par la loi Paysage) le petit patrimoine religieux et civil (chapelle, manoir…), important mais non-classé, recensé dans le cadre du diagnostic territorial
- prendre en compte les « communs de village » ; aujourd'hui les fours à pains et les puits, pour la plupart, n'ont plus d'usage, cependant ils gardent la qualité de « commun de village » ;

Déplacements et transport

1 – Favoriser les déplacements doux

- pour les nouvelles constructions dans le périmètre du bourg prévoir la mise en place de cheminements piétonniers sur l'exemple de Park an Iliz et limiter de fait les déplacements automobiles
- répertorier sur le territoire de la commune les bonnes potentialités pour des liaisons douces pédestres et cyclistes
- développer la continuité des sentiers pédestres ou pour VTT ; cela concerne les habitants en quête de loisirs mais également les visiteurs

- maintenir des capacités de stationnement suffisantes en centre-bourg pour les écoles, les commerces et les services

2 – développer les aires de co-voiturage

3 – Evaluer l'opportunité du développement des transports en commun

- en direction de Guidel et de Lorient

PADD - commune de REDENE

Maîtriser l'urbanisation

conforter l'urbanisation du bourg, au plus près des commerces et services, en mobilisant le foncier résiduel

favoriser une densification harmonieuse et cohérente des zones urbanisées de taille et de densité significatives

développer l'urbanisartion entre le bourg historique, Rosbigot et le Croeziou/Kergloirec

anticiper les besoins futurs en équipements de sport, loisirs...

Poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises industrielles et artisanales dans les zones d'activités existantes

maintenir le rôle de pôle économique de la commune avec le parc d'activités de Kerfleury

conforter,densifier et valoriser la zone d'activités de Kerganet dans laquelle il existe des friches artisanales

permettre le développement de l'activité de la communauté d'Emmaüs

Affirmer l'identité agricole, permettre son développement et sa diversification

maintenir les conditions d'exploitation autour des sièges

Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue

préserver la trame verte : les haies et talus du bocage et les espaces forestiers

préserver la trame bleue : les zones humides et les cours d'eau

Protéger et mettre en valeur le bâti ancien et le petit patrimoine

Réduire l'utilisation de la voiture

liaison douce existante à conforter

liaison douce à créer

P aire de co-voiturage à conforter, voire à développer

secteur récemment urbanisé

PADD - commune de REDENE

Vallée de l'Ellé
Bois de Rosgran
La Motte
Rosgrand
Moulin de Kergueff
Kergueff
Trébic
Guéros
Ty Brabant
Kerdoussal
Kerbagatel
Kergoff
Kervavéon
Ty Crano
Liminec
Kerguérou
Loc Joly
Kerjules
Kerganet
Loj Daniel
Ty Névez Cortiou
Rospernes
l'Hôpital Percé
Langadoué
Kerdavid Bras
Kergoniou
Kervédo
Le Crano
Kerdavid Bihan
Petit Kermec
Cortiou
Poulchassic
Kernaret
Le Cosquer
Le Petit Kerozec
Kerflouzec
Kerioual
Kerfleury
Manéguénégan
Kergonan
Rosbigot
Kerourien
Le Croëziou
Kerbellec
Iotissement de Rosbigot
Kerigano
Mongardi
Vourglas
Guernéguan
Kernayet
Lann Kernaret
Keriazo
Le Vaquer
Kervéguant
Kerloret
Ty Lann
Kerfontaine
La Grenouillère
St Pierre
Keranmoulin
Kergloirec
Kerdudal
Kerdellec
Le Moulin Rouge
Kervilin
Névéïc
Berluhec
Kergroup
Kerouan
Kervalzé
Kergamp
Kergroaz
Ste Marguerite
Kervelen
Petit Porh Cadic
Porh Cadic
Kroël
La Villeneuve
Kerdroué
Pleg er Lann
Kernivinen
Kerdanet
I'Ile

0 m 500 m 1 km

PADD - zoom sur le bourg

Maîtriser l'urbanisation

valoriser le foncier résiduel au sein de l'enveloppe bâtie du bourg

favoriser une densification harmonieuse et cohérente des zones urbanisées de taille et densité significatives

conforter l'urbanisation du bourg au plus près des commerces et services

développer l'urbanisation entre le bourg historique, Rosbigot, le Croeziou / Kergloirec

conforter et permettre le développement du complexe sportif et des activités de loisirs

Soutenir et dynamiser les commerces et services de proximité

imaginer des projets attractifs en centre-bourg pour les propriétés immobilières et foncières de la commune

maintenir et renforcer le commerce de proximité et les services en protégeant un linéaire commercial en interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerce et/ou de service

Affirmer l'identité agricole, et permettre son développement et sa diversification

maintenir les conditions d'exploitation autour des sièges

Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue

Proposer un alternative au tout voiture

liaison douce existante à conforter

liaison douce à créer

P

aire de co-voiturage à conforter

secteur récemment urbanisé

1 mairie
2 école communale
3 école privée
4 cantine
5 garderie
6 bibliothèque
7 future médiathèque
8 maison des jeunes
9 poste

PADD - zoom sur le bourg

Le Vaquer

Kervéguant

Kerloret

Ty Lann

Kervédo

salle polyvalente

La Grenouillère

Kerfontaine

jeux de boules

Vourglas

Kernayet

complexe sportif

Guernéguan

Kerigano

Mongardi

lotissement de Rosbigot

Kerbellec

Le Croëziou

Kerourien

St Pierre

Keranmoulin

Kergloirec

Kervilin

Kerdanet

1 mairie
2 école communale
3 école privée
4 cantine
5 garderie
6 bibliothèque
7 future médiathèque
8 maison des jeunes
9 poste

0 m 250 m 500 m