

Commune de

Saint-Gildas-des-Bois

Loire-Atlantique

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION			
2 a	Projet d'Aménagement et de Développement Durable		
P.L.U. Elaboration	Prescrit le 1er décembre 1998	Projet arrêté le 27 novembre 2003	Approuvé le 9 décembre 2004
Révision			

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 9 décembre 2004
le Maire,

PREAMBULE

Première étape de l'élaboration du P.L.U., le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** est le résultat d'une réflexion de la municipalité de Saint-Gildas des Bois sur les grandes orientations qu'elle souhaite retenir pour l'aménagement et le développement de la commune.

La présentation de ces orientations est déclinée en 5 grands thèmes :

- **Renforcer l'urbanisation autour du bourg, à savoir habitat, équipements et services**
- **Développer les activités commerciales et industrielles**
- **Valoriser le réseau de transports et optimiser l'utilisation des infrastructures routières**
- **Préserver le patrimoine bâti de qualité et son environnement**
- **Respecter les espaces agricoles et les espaces naturels.**

Ces grandes orientations vont se traduire à terme par des actions d'aménagement et de développement (nouvelle zone d'habitat, traitement d'entrée de ville, programme d'équipements publics.....).

Le plan de zonage et le règlement du P.L.U. constitueront un cadre pour la réalisation de ces actions. Ils seront donc la traduction réglementaire des grandes orientations prises dans le P.A.D.D.

I - DEVELOPPER L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG : HABITAT - SERVICES - EQUIPEMENTS - PROJET URBAIN

Habitat

La commune de Saint-Gildas des Bois située au Nord Ouest du département de Loire-Atlantique à une dizaine de kilomètres de la ville de Pontchâteau, n'a pas vu sa population augmenter entre 1990 et 1999. Cependant, il semble que depuis le dernier recensement la courbe se soit inversée et que dans tous les cas la demande en logements se soit toujours fait ressentir.

Cette demande est due à la décohabitation, à l'augmentation des familles monoparentales, et à l'arrivée de nouveaux résidents dans le cadre du développement du bassin d'emploi de Saint-Nazaire.

En 1999, la commune comptait donc 3059 habitants (contre 3126 en 1990) et 1213 logements (contre 1138 en 1990).

L'urbanisation se répartit aujourd'hui dans le bourg et dans les nombreux villages situés plus particulièrement au Sud du bourg en direction de Pontchâteau.

L'objectif de rééquilibrage devra donc tenir compte des équipements et services existants et de la nécessité de regrouper l'urbanisation autour des pôles d'activités actuels et futurs.

Un rythme trop élevé de constructions pourrait très vite perturber le paysage, le cadre de vie et l'économie communale (nécessité d'équipements nouveaux). Il y a donc un équilibre que la municipalité souhaite maintenir.

Il s'agit de prendre les orientations suivantes en matière d'habitat dans le cadre du P.A.D.D.

--> conforter le tissu ancien du bourg par des actions d'aménagement qui le valoriseront ;

--> programmer les zones d'extension de l'urbanisation à proximité du bourg de manière à profiter des commerces, des services et des équipements existants.

Le rythme de constructions pourrait-être de 12 à 15 logements par an pendant dix ans dans ces zones ; ce qui nécessite une réserve d'une quinzaine d'hectares.

--> procéder à l'assainissement des villages importants où il est judicieux de conforter l'urbanisation dans de bonnes conditions (exemple : village de Langâtre où l'assainissement est nécessaire du fait de la proximité de la zone de captage des eaux).

Services

Les commerces et services existants se répartissent principalement dans le bourg, sur les rues principales, autour de la place de l'église et de la mairie et au Sud de la ville, sur la route de Pontchâteau (zone commerciale). Comme pour la répartition de l'habitat, il importe que le développement des commerces et services soit équilibré géographiquement.

Cet équilibre passera donc par les orientations suivantes du P.A.D.D. :

--> favoriser les implantations des services dans le bourg ;

--> aménager les espaces publics du bourg pour renforcer l'attrait de celui-ci (parking, esthétique, confort des piétons...).

Equipements

L'apport constant de population nouvelle qui fait la progression démographique de la commune (sachant que le solde migratoire est seul positif aujourd'hui), nécessite l'aménagement ou l'extension d'équipements existants, voire la création d'équipements nouveaux.

La commune de Saint-Gildas des Bois possède déjà l'ensemble des équipements administratifs scolaires, sportifs ou culturels qu'une commune de cette dimension peut espérer. Mais cependant, certaines nécessités apparaissent encore.

Il s'agit donc de prendre les orientations suivantes dans le cadre du P.A.D.D. :

--> aménager ou rénover les équipements qui le nécessitent comme la mairie qui ne répond plus aux attentes de la population ni aux besoins des élus et du personnel administratif ;

--> penser l'implantation des équipements en fonction de l'équilibre recherché : habitat / services / équipements, pour les raisons urbanistiques et économiques précédemment évoquées.

La réalisation de la maison de retraite est un exemple de cette cohérence en terme d'aménagement urbain.

II - DEVELOPPER LES ACTIVITES COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES

Les activités commerciales

Les commerces sont situés pour leur majorité dans le centre-bourg de Saint-Gildas des Bois, mais force est de constater que l'attractivité du supermarché situé au Sud du bourg sur la route de Pontchâteau, constitue un deuxième pôle commercial. De même certains équipements structurants sont installés à proximité de cette zone (centre culturel de Lampridic, halte-garderie, bibliothèque, maison de la Communauté de Communes.....).

L'enjeu de la municipalité face à ce développement en dehors du bourg est de maintenir un équilibre entre les pôles en tentant de conforter les commerces existants et de les pérenniser.

Les implantations commerciales ou les reprises d'anciens commerces doivent permettre des complémentarités dans l'offre.

Pour ce faire, un partenariat doit se développer entre la collectivité et les représentants des commerçants et artisans.

Les activités industrielles

L'activité économique se caractérise aujourd'hui sur la commune de Saint-Gildas des Bois par la zone d'activités de la Croix Daniel (CANA), la pépinière d'entreprises des Platanes (bureaux et activités tertiaires) et la zone industrielle de Beausoleil (RENAULT).

Les plus importantes entreprises du canton sont installées sur la commune de Saint-Gildas des Bois ; la CANA, André RENAULT (fabrication matelas), S.A. Lampridis (supermarché), Communauté hospitalière (maison de retraite de la Communauté des soeurs de Saint-Gildas des Bois), Association Sainte-famille (maison de retraite).

Au total, on compte au 1er janvier 2001, 11 établissements industriels, 18 entreprises du bâtiment, 35 commerces et 105 établissements de services, qui regroupent plus de 700 salariés.

La commune possède des atouts non négligeables pour développer ses activités commerciales et industrielles. Comme nous l'avons déjà souligné pour les commerces, le développement des pôles commerciaux, qui profitent de la desserte par la route de Pontchâteau à Redon, la R.D. 773, devra respecter un certain équilibre avec le centre-bourg.

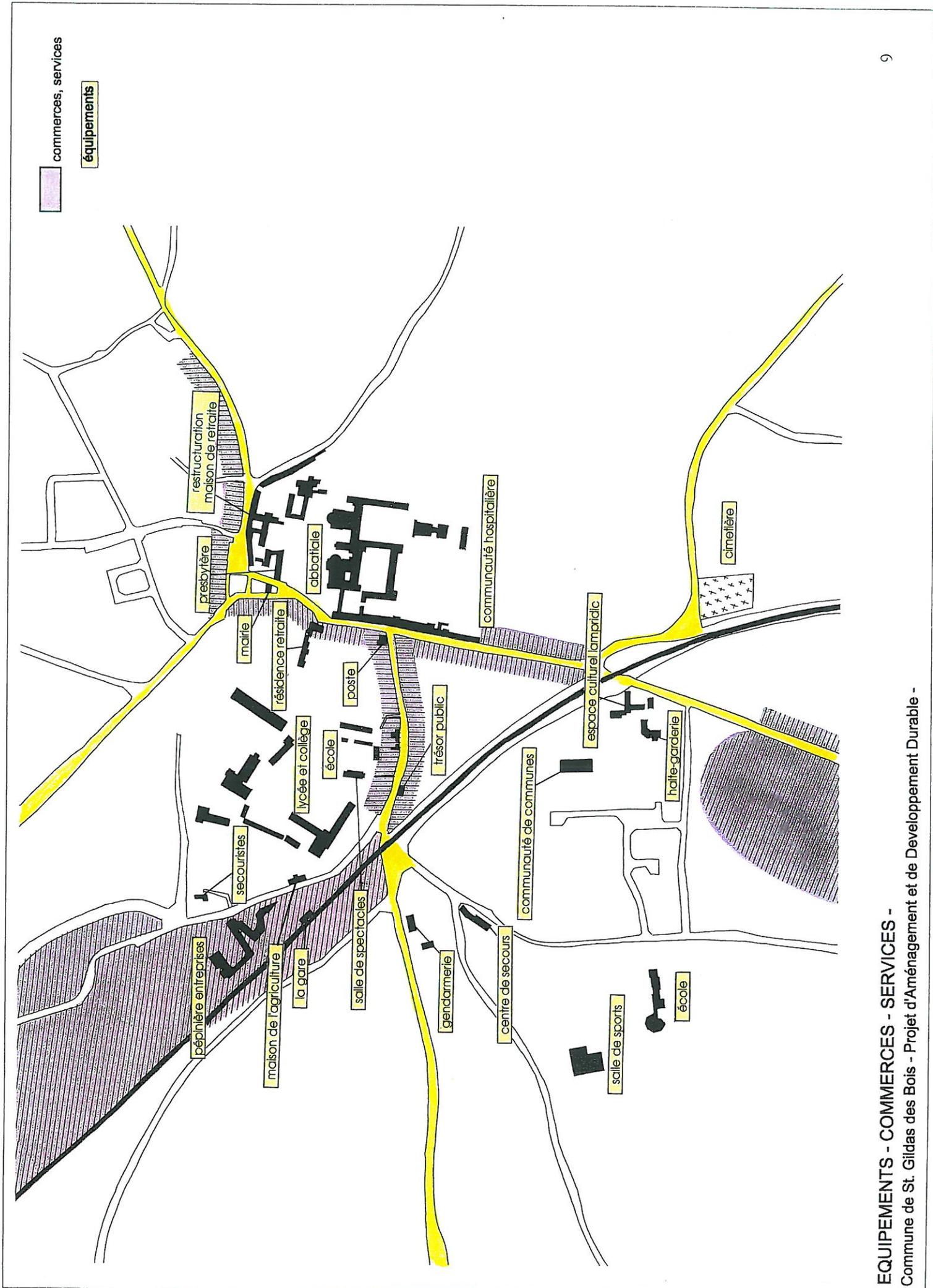
La zone industrielle de la Croix Daniel (CANA) bénéficie à la fois de l'axe routier Pontchâteau-Redon par l'intermédiaire d'une déviation réalisée par la commune, mais également d'un embranchement ferroviaire qu'il convient de valoriser dans le cadre du développement durable (diminution du transport routier.....).

Quant à la zone de Beausoleil située sur la route de Missillac, elle est principalement occupée par une entreprise (André RENAULT) à qui il convient de donner les moyens de se développer.

En conséquence, les orientations du P.A.D.D. en matière de zones commerciales et de zones industrielles iront dans le sens de :

- > développement cohérent des zones commerciales routes de Pontchâteau et Redon, respectant la vie du bourg ;

- > offre de développement des zones d'activités en optimisant l'utilisation de la déviation existante et de l'embranchement ferroviaire.



commerces, services

équipements

III - VALORISER LE RESEAU DES TRANSPORTS ET OPTIMISER L'UTILISATION DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES

La trame viaire

Le réseau routier existant sur la commune de Saint-Gildas des Bois est indéniablement un atout de développement pour celle-ci.

La commune est située sur la route départementale n° 773 qui relie Redon à Pontchâteau. Cet axe routier départemental est classé en LAT 1 (Liaison d'Aménagement du Territoire de classe 1, soit une fonction de transit à courte et moyenne distance). On compte 5000 à 6000 véh./jour sur cet itinéraire dont un trafic important de poids-lourds.

Le bourg est également traversé par la R.D. 2 qui relie Missillac à Guenrouët et par la R.D. 17 en direction de Quilly.

Afin de diminuer le trafic de poids-lourds dans le centre-ville, améliorer ainsi la qualité de vie des habitants et permettre la réalisation d'aménagements urbains, une déviation pour les poids-lourds a été réalisée par la commune entre le passage de la voie ferrée au Sud, route de Pontchâteau, et la zone industrielle de la Croix Daniel, au Nord, route de Redon.

Sur ces axes, la vitesse reste cependant importante et le passage du réseau routier au réseau plus urbain ne se fait pas clairement sentir. En effet, les entrées de ville ne sont pas marquées (au niveau du village de Gourap sur la R.D. 773 route de Pontchâteau, de la zone commerciale, de la sortie sur la R.D. 773 route de Redon au niveau de la zone industrielle de la Croix Daniel, de l' entrée de ville pour les véhicules légers au Nord de la mairie route de Redon.....).

De même que sur la route de Missillac et de Guenrouët, les grands linéaires d'entrée de bourg posent des problèmes de sécurité pour les usagers.

La circulation des cycles est traitée entre Saint-Gildas des Bois et Drefféac par une surlargeur de chaussée sur la R.D. 773.

Sur l'ensemble de ces problématiques, la municipalité avait déjà engagé une réflexion dans le cadre d'un contrat Région-Ville et devrait la poursuivre dans le cadre des aménagements des traverses d'agglomération par des routes départementales.

Les orientations du P.A.D.D. en matière de réseaux routiers sont donc les suivantes :

--> marquer les principales entrées de ville par un aménagement de qualité qui met en valeur le site (perspective sur abbatiale...) et permet un ralentissement des véhicules et une sécurité accrue pour tous les usagers ;

--> poursuivre la réflexion sur les circuits spécifiques aux cycles pour relier les équipements

Les transports collectifs

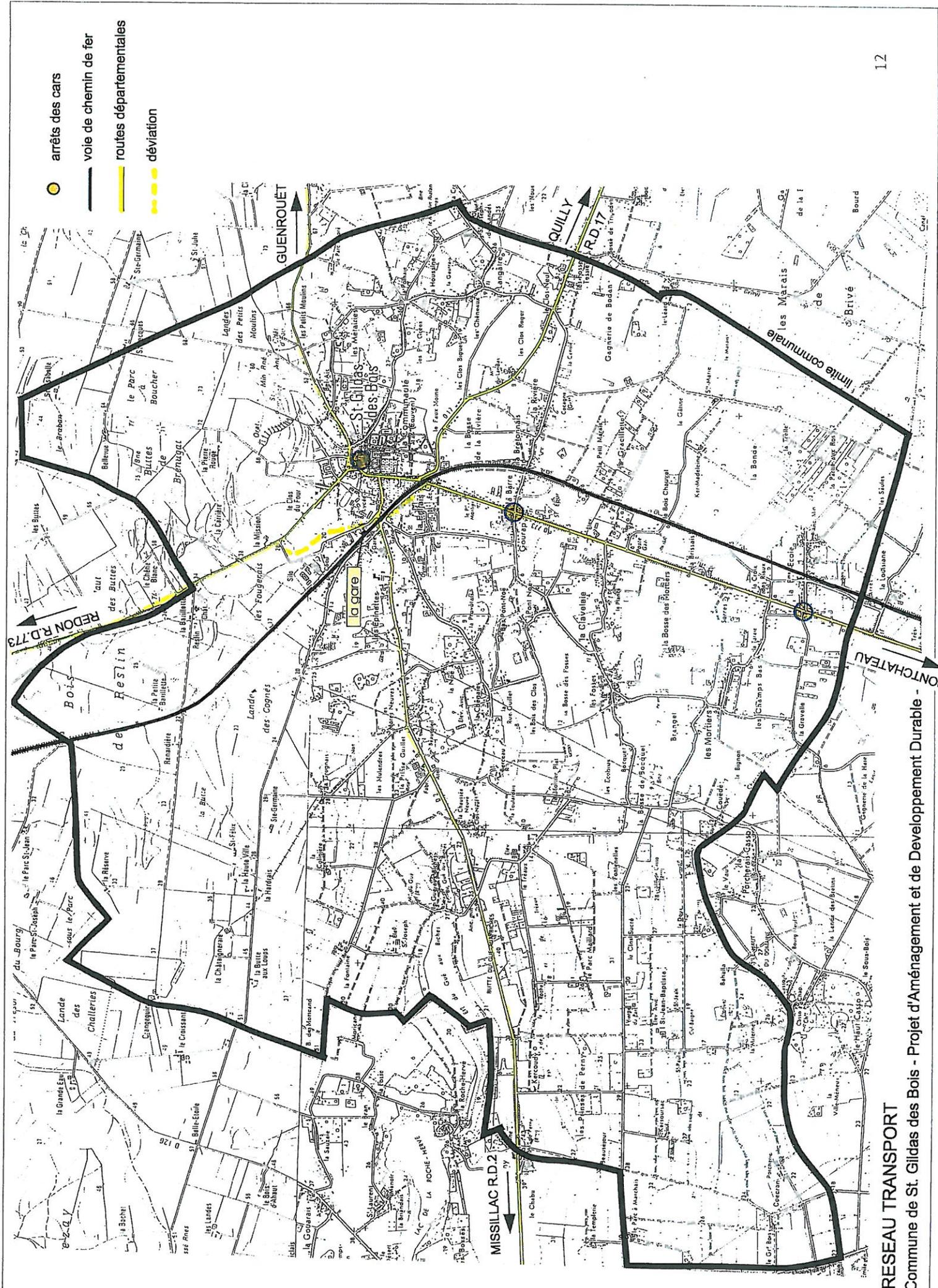
Les habitants de la commune de Saint-Gildas des Bois bénéficient de différents types de transports collectifs, à savoir :

- | | |
|--|--|
| -- ligne S.N.C.F. | Pontchâteau - Nantes
Redon
Saint-Nazaire |
| -- réseau Atlantic par cars | 2 lignes régulières
1 desserte locale
(communes desservies - Drefféac, Guenrouët, Missillac, St-Gildas des Bois, Sévérac). |
| -- l'Abeille par minibus | Desserte régulière pour Saint-Nazaire toutes les heures à partir de Septembre 2002 |
| -- Chantiers de l'Atlantique Aérospatiale par cars | Transports privés pour les chantiers de l'Atlantique et l'Aérospatiale |

Au regard de ces différents modes de transports et du rôle important qu'ils jouent dans l'attraction de la commune dans le bassin d'emploi de Saint-Nazaire, les orientations du P.A.D.D. viseront à :

--> valoriser les transports collectifs par la promotion tant de la ligne S.N.C.F, que des transports par cars ;

--> participer à l'aménagement des grands axes routiers pour un meilleur confort des usagers et une sécurité accrue, particulièrement dans la traverse de l'agglomération (R.D. 773 et R.D. 2).



- arrêts des cars
- voie de chemin de fer
- routes départementales
- déviation

IV - PRESERVER LE PATRIMOINE BATI DE QUALITE ET SON ENVIRONNEMENT

Patrimoine bâti protégé

L'église abbatiale, datant du 12^{ème} Siècle, est classée en totalité monument historique, quant à l'ancienne abbaye (parcelle n° 39 / section AB), elle est inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Ces bâtiments génèrent un périmètre de protection de 500 m à leur alentour, à l'intérieur duquel toute demande d'autorisation de construire est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En 1993, une étude de Z.P.P.A.U. (Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain) a été menée de manière à délimiter un secteur plus cohérent à l'intérieur duquel serait édicté un règlement particulier concernant tant l'architecture des constructions que certains éléments du paysage. Cette étude n'a pas de suite réglementaire mais ce qui importe aujourd'hui pour conserver la qualité des sites, valoriser les perspectives sur l'abbatiale et sur le coteau boisé à laquelle la ville s'adosse, c'est effectivement de valider les limites à l'intérieur desquelles certaines préconisations seront édictées, concernant la hauteur des bâtiments, la volumétrie et certains éléments architecturaux. Il en sera de même pour les clôtures et les haies.

En conséquence, les orientations du P.A.D.D. en matière de périmètre de protection seront la suivante :

--> poursuivre la concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France pour une meilleure gestion de l'instruction des autorisations de construire dans les secteurs sensibles.

Petit patrimoine - Bâti de caractère

Si le bâti du bourg est encore constitué par un substrat de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} Siècle, comme le souligne l'étude de la Z.P.P.A.U., ces constructions qui ont été modifiées, voire déformées au cours des diverses restaurations ou extensions qu'elles ont subies, forment cependant, un ensemble cohérent du point de vue de la volumétrie.

Au village des Mortiers, la cohérence des volumétries des habitations mitoyennes implantées sur un parcellaire très étroit, est très caractéristique. Ces constructions s'alignent sur la rue avec un recul variant de 10 m à plus de 20 m.

Cet urbanisme très particulier mérite d'être préservé.

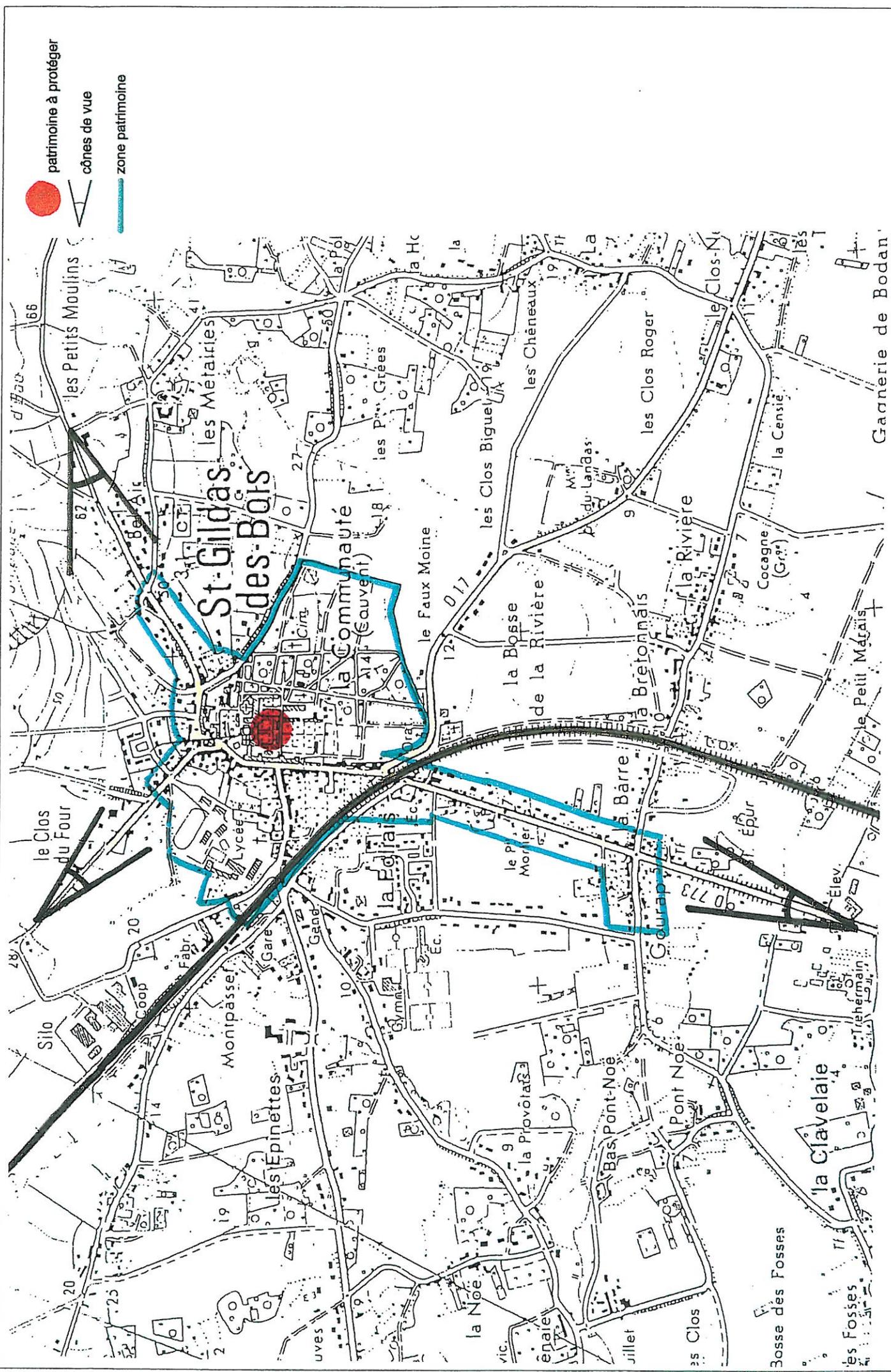
En dernier lieu, le petit patrimoine ne se limite pas au bâti, mais on peut également considérer que certaines zones "vertes" sont à conserver et à valoriser dans leur usage comme les petits jardins potagers des Cloyards situés dans le bourg le long de la voie ferrée.

Les orientations du P.A.D.D. dans le domaine du petit patrimoine se résumeront donc à:

--> conserver et valoriser le caractère urbanistique très particulier du village des Mortiers ;

--> permettre la restauration du petit patrimoine

--> valoriser la fonction des jardins potagers des Cloyards au coeur du bourg.



- patrimoine à protéger
- zone patrimoine
- ▲ cônes de vue

PERIMETRE PROTECTION MONUMENTS HISTORIQUES
 Commune de St. Gildas des Bois - Projet d'Aménagement et de Développement Durable -

V - RESPECTER LES ESPACES AGRICOLES ET LES ESPACES NATURELS - PRESERVER LA QUALITÉ DU PAYSAGE

Activités agricoles

L'activité agricole sur la commune de Saint-Gildas des Bois est encore très présente puisqu'il existe 55 exploitations de polyculture et d'élevage.

Ces sièges d'exploitations sont également répartis sur le territoire de la commune.

Afin de conforter l'activité agricole et permette d'éventuelles reprises d'exploitations lors de départ à la retraite, il convient de considérer la zone agricole comme une zone d'activités et en particulier la préserver de toute nouvelle construction non agricole qui pourrait entraver le bon fonctionnement de l'activité agricole.

Cette préservation de l'espace agricole va de pair avec l'objectif de préservation de l'identité paysagère du territoire et le maintien d'un cadre de vie de qualité.

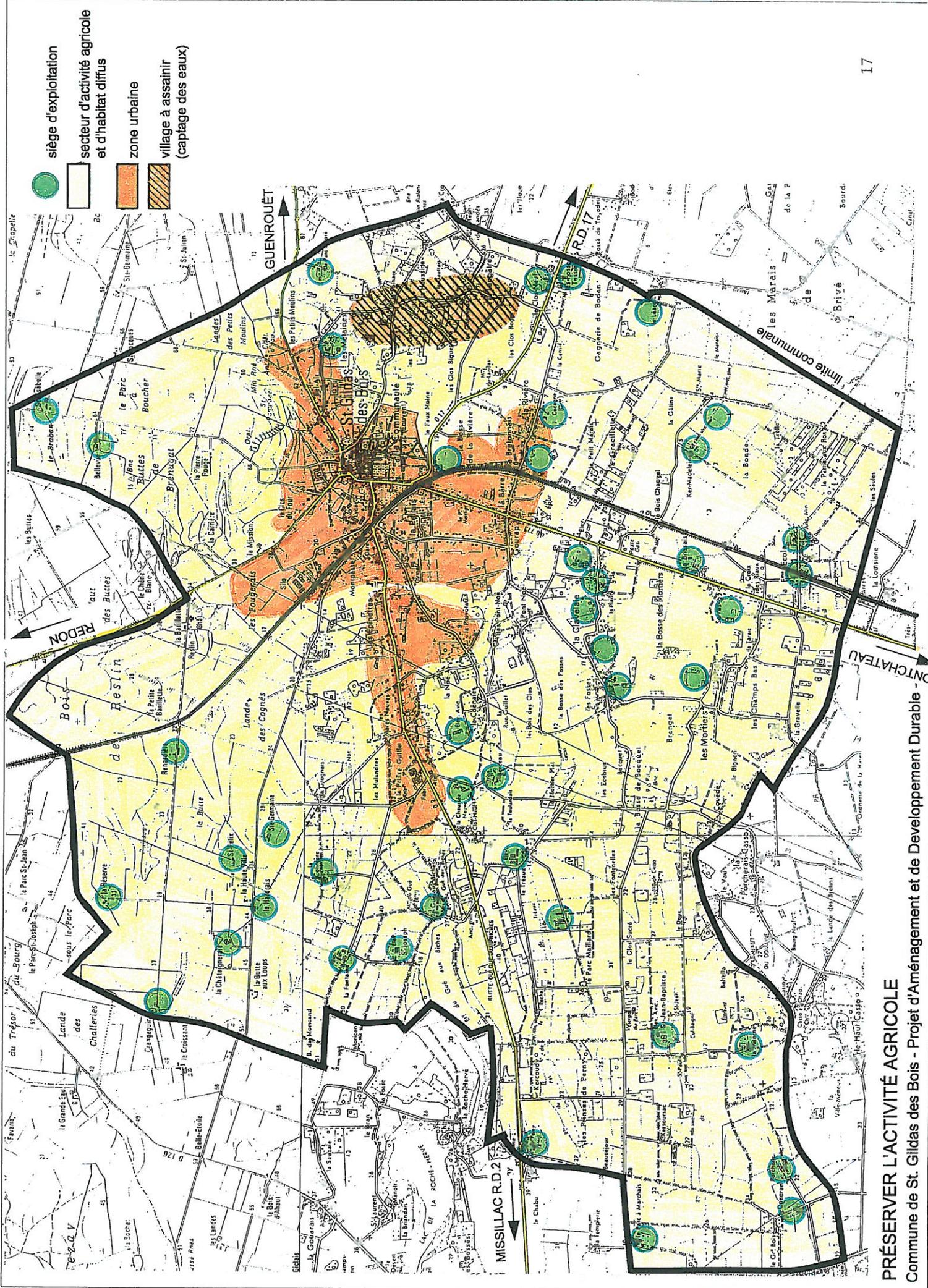
La campagne a conservé ici son caractère naturel car les constructions nouvelles se sont réalisées à proximité des hameaux existants ou en périphérie de l'agglomération. Le paysage bocager au Sud-Ouest de la commune a gardé tout son charme. L'intégration des bâtiments agricoles doit donc respecter ce paysage.

Les orientations du P.A.D.D. dans le domaine agricole consisteront donc à :

--> préserver des zones agricoles suffisamment grandes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement, voire des installations ;

--> veiller à l'intégration des bâtiments agricoles dans ce paysage de bocage et particulièrement dans certains sites sensibles (Gué aux biches..)

rappel de la loi de Juillet 1999 : une distance de 50 ou 100 m suivant le cas est à respecter pour l'implantation de toute nouvelle construction à proximité d'un bâtiment agricole.



Les espaces naturels, leur qualité paysagère

La commune de Saint-Gildas des Bois est dotée sur le coteau Nord du bourg de **boisements de grande qualité**. Il s'agit des bois de Bernugat et du bois de Reslin.

Il existe par ailleurs d'autres boisements de qualité pour lesquels un défrichage serait dommageable à la préservation et à la qualité des sites.

La commune est également dotée d'une **ZNIEFF** sur la partie Sud Est du Territoire.

Il s'agit d'une étendue de grande qualité paysagère, d'anciens marais en partie asséchés à partir de 1850 (les marais du haut Brivet).

Quant aux **zones dites inondables**, elles s'étendent le long de certains ruisseaux sur la partie Ouest de la commune.

Une étude est en cours sur le périmètre du **captage des eaux** situé en limite Est de la commune.

La municipalité a déjà devancé les mesures qu'impliqueront ce périmètre de captage en programmant l'assainissement du village de Langâtre. Elle devra à terme renforcer les mesures de protection dans le périmètre de captage rapproché et éloigné.

En dernier lieu, il est important de noter que dans un souci de préservation de l'environnement et dans le but de recycler et d'organiser le **tri et la collecte sélective des déchets**, la commune a décidé de l'implantation d'une déchetterie dans la zone d'activités de la Croix Daniel.

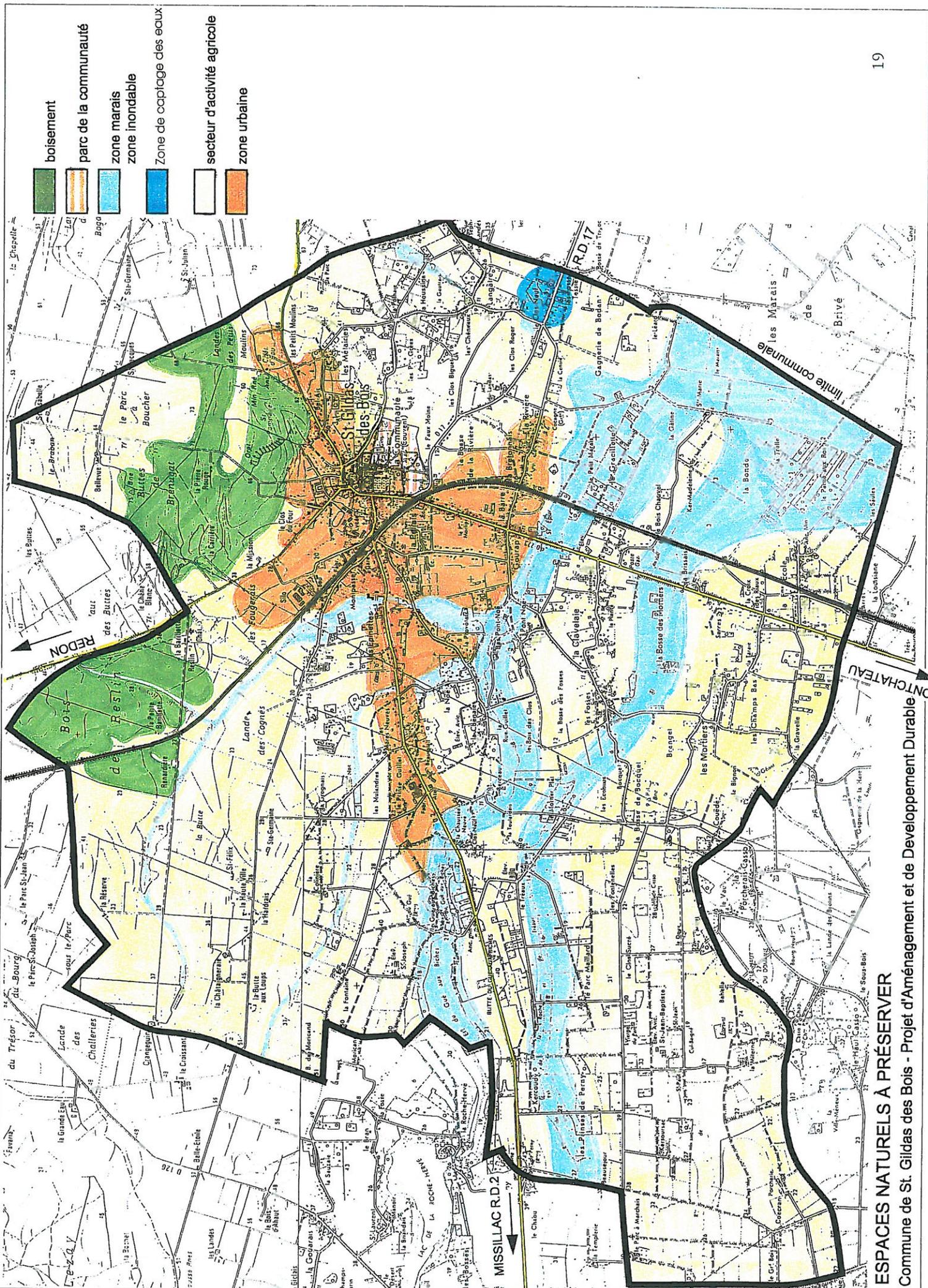
La perception de Saint-Gildas des Bois est donc étroitement associée à la qualité de ses ressources paysagères et naturelles qu'il convient de préserver et de valoriser par les orientations suivantes dans le cadre du P.A.D.D. :

--> préserver le boisement par des mesures adaptées

--> préserver les zones humides de toute construction

--> prévenir par des mesures adaptées l'incidence du périmètre de captage des eaux

--> participer activement à la collecte et au tri des déchets par l'implantation d'une déchetterie à Saint-Gildas des Bois.



ESPACES NATURELS À PRÉSERVER

Commune de St. Gildas des Bois - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ANNEXE : LE CADRE SUPRACOMMUNAL D'URBANISATION

Au-delà des grandes orientations qui sont prises dans le cadre du P.A.D.D., l'urbanisation est soumise à certaines contraintes d'ordre urbanistiques liées à la présence de :

- monuments historiques, ligne de chemin de fer, gazoduc, ligne hertzienne, route départementale classée LAT, la R.D. 773, ZNIEFF, zones inondables, station d'épuration, installations classées pour la protection de l'environnement.....

De même qu'un certain nombre de lois s'imposent qu'il faudra prendre en compte dans l'élaboration des règles d'urbanisme comme :

- loi sur l'élimination des déchets, loi sur le bruit, loi sur l'eau....

L'urbanisation est également étroitement liée à l'assainissement des secteurs urbanisés. C'est pourquoi, il convient de rendre compatible le P.L.U. avec le schéma d'assainissement qui sera soumis à enquête publique en même temps que le P.L.U.

Le P.L.U. sera également en cohérence avec la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire dont les orientations fondamentales sont les suivantes en ce qui concerne les territoires dits "intermédiaires".

- maîtrise d'une urbanisation dans les territoires intermédiaires localisée dans les bourgs ou en continuité de l'urbanisation existante ;

- les communes des territoires intermédiaires ont vocation à maintenir, voire à développer les services et les activités artisanales de proximité ;

- ces communes ont par ailleurs vocation à accueillir durablement les activités agricoles y compris dans certains espaces fragiles en adaptant les pratiques agricoles, en préservant le caractère naturel des espaces et des paysages.

La commune de Saint-Gildas des Bois n'a pas d'obligation de s'inscrire dans le périmètre d'un S.C.O.T. (Schéma de cohérence territoriale).

La commune s'engage donc à travers le P.A.D.D. à :

Respecter l'ensemble des contraintes d'urbanisme liées aux différentes lois et servitudes et à aller dans le sens d'une urbanisation du territoire maîtrisée et harmonieuse en relation avec un souci de préservation de son patrimoine et de son paysage, en cohérence avec le Schéma d'assainissement et la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire.