



Département du Morbihan
COMMUNE DE SAINT GILDAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Charte de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U.)

La commune s'est engagée dans une démarche AEU, méthodologie mise au point par l'ADEME. Cette démarche a été amorcée pendant le diagnostic. L'analyse de territoire habituelle a été complétée par une analyse dynamique des processus de transformation du territoire et leurs impacts sur l'environnement. Cette analyse a servi de base à la mise en place de 4 ateliers thématiques ouverts à la population, sur la base du volontariat. Toute personne intéressée pouvait participer, dans la limite de 30 personnes. Le groupe de travail ainsi constitué a suivi l'ensemble des ateliers :

- Atelier 1 : Territoire, habitants et habitat
- Atelier 2 : Ville et nature : les impacts de l'urbanisation
- Atelier 3 : Déplacements et espaces publics
- Atelier 4 : Espaces agglomérés et densification

Ces 4 ateliers ont permis d'aborder de façon transversale les cibles spécifiques à la démarche AEU. A chaque séance, le groupe de travail est parti de l'état des lieux et a réfléchi sur les points à changer et les actions possibles. Cette réflexion a été nourrie par l'apport de notions propres à l'urbanisme et à l'environnement par le bureau d'étude.

Cette démarche prévoit, outre les ateliers de travail et l'atelier de synthèse, la réalisation d'une charte AEU. Cette charte est construite en trois points :

- elle identifie les cibles qui ont été retenues et développées dans le cadre de la démarche, et celles qui ont été écartées. Elle reprend pour chaque cible retenue les éléments de contexte, points forts et points faibles de la commune,
- pour chaque cible retenue, et en fonction des éléments de contexte, elle reprend les remarques, points de débats et pistes de réflexion ayant émergé au cours des ateliers de travail et de synthèse,
- enfin, elle pose par cible les objectifs à atteindre.

Cette charte AEU est l'outil d'analyse du P.L.U. Elle permet, lors de chaque atelier de veille, d'analyser les documents du P.L.U et le projet communal au regard des objectifs à atteindre par cible. Elle permet donc d'évaluer la pertinence des moyens et actions qui seront mis en œuvre dans le cadre du P.L.U pour remplir ces objectifs. Ainsi chaque atelier de veille sera l'occasion d'identifier les lacunes et contradictions des documents du P.L.U, afin de débattre de la pertinence et de la priorité des actions. Les points à amender ou corriger seront de la sorte mis en évidence.

I. LES CIBLES RETENUES ET L'ETAT DES LIEUX DE LA COMMUNE AU REGARD DE CELLES-CI.

1.1. LES CIBLES RETENUES

La démarche AEU prévue par l'ADEME comprend 8 cibles :

- Energie et climat
- Biodiversité et paysages
- Gestion de l'eau et assainissement
- Déplacements, transports, mobilité
- Gestion des déchets
- Environnement sonore
- Sols et sites pollués

- Mixité sociale, générationnelle, fonctionnelle.

Sur l'ensemble de ces cibles, trois n'ont pas été retenues dans le cadre de la démarche de Saint-Gildas :

- Tout d'abord, la cible « Gestion des déchets », dans la mesure où la compétence appartient à la Communauté de communes de la Presqu'île de Rhuys. Cette cible est néanmoins à réinjecter dans les opérations d'aménagement.

- La cible « Environnement sonore » n'a pas été identifiée comme une priorité à Saint-Gildas dans la mesure où la principale source de nuisance sonore à l'échelle de la commune est le réseau routier, en particulier la route départementale 780. Les autres nuisances sont celles liées au voisinage, et sont traitées au moyen de l'isolation phonique des constructions. Là encore, la commune a des moyens d'actions limités si ce n'est nuls dans le cadre de son P.L.U.

- Enfin, la cible « Sols et sites pollués » n'a pas non plus retenu l'attention du groupe de travail. En effet, la commune ne comprend pas de friches industrielles qui auraient pu être source de pollution. Les pollutions que peut connaître la commune sont des pollutions de l'eau, et celles-ci ont été analysées dans le cadre de la cible « Gestion de l'eau et assainissement ».

1.2. L'ETAT DES LIEUX PAR CIBLE : ELEMENTS DU CONTEXTE

1.2.1 ENERGIE ET CLIMAT

Les +

- ▶ Le bâti des centres anciens comporte jusqu'à deux étages et est implanté en mitoyenneté. Il offre une certaine densité et une certaine compacité.
- ▶ Les secteurs de projets connus de Saint-Gildas se situent dans un rayon de proximité au centre bourg, n'obligeant pas à l'usage de la voiture.

Les -

- ▶ La forme d'urbanisation de ces dernières décennies se résume à la maison individuelle implantée au milieu de sa parcelle. Conception peu performante du point de vue énergétique : les surfaces de déperdition de chaleur sont importantes
- ▶ Les modes constructifs emploient des matériaux industrialisés (parpaings, fermette...), consommateur d'énergie grise
- ▶ Les implantations récentes des bâtiments n'ont pas été faites par rapport aux apports solaires
- ▶ Une part importante du parc de logement de Saint-Gildas a été construite à une période où aucune réglementation thermique n'encadrerait la qualité des constructions, dans une majorité pour la résidence secondaire. Il est par conséquent très énergivore (isolation peu performante, par d'énergie renouvelable) et très éloigné des normes thermiques à venir (RT 2012), qui induira la constitution d'un nouveau parc de logements Basse Consommation. Cette évolution va entraîner des changements d'aspect ou même des processus de démolition/reconstruction.
- ▶ Faible utilisation des énergies renouvelables
- ▶ L'étalement de l'urbanisation et l'éloignement des constructions par rapport au centre rend « incontournable » l'emploi de la voiture.

1.2.2 BIODIVERSITE ET PAYSAGES

Consommation du foncier

La loi Littoral limite les possibilités d'extension de l'urbanisation. Dans ce cadre réglementaire contraint il ne suffit pas qu'un espace soit déjà construit pour être identifié comme zone de construction possible

La notion de densité est complexe, on parle plutôt de densité ressentie

Les +

- ▶ Les centres anciens affichent une densité conséquente : 34 logt/hectare

Les -

- ▶ L'urbanisation telle qu'elle s'est pratiquée ces dernières années est très consommatrice de foncier, que ce soit d'origine agricole ou naturel.
- ▶ La grande taille des terrains à construire, le développement de la maison individuelle et la surface prise par les voiries sont deux facteurs de consommation importante.
- ▶ Les espaces construits sont générateurs de surfaces imperméabilisées.

Qualité des paysages

Les +

- ▶ Saint-Gildas présente une forte identité qui réside en son centre bourg (Place de l'abbatiale, rue Saint Goustan, places,...) et ses espaces littoraux (le port, le Grand Mont, les plages)
- ▶ La commune possède un paysage à dominante naturelle qui s'apparente à la campagne : le paysage est plus important que l'urbanisation, les bruits sont ceux de la nature, on peut se déplacer facilement hors saison, on peut vivre au calme, l'accès à la nature est direct.

Les -

- ▶ L'urbanisation linéaire banalise les paysages, les grands terrains bordés de haies d'essences horticoles ont un impact sur le paysage et sur la biodiversité.
- ▶ Les parties non bâties des aires urbanisées ne sont pas d'une grande qualité environnementale : milieu artificialisé.
- ▶ Les processus d'urbanisation en cours tendent à privatiser les espaces de nature sous forme de jardin

Biodiversité

La richesse environnementale ne provient pas uniquement de la présence de milieux exceptionnels. Elle est surtout due à la présence d'une mosaïque d'habitats et à la connexion des milieux entre eux (trame verte et bleue)

Les +

- ▶ La commune dispose d'une grande richesse environnementale, avec de nombreuses espèces patrimoniales et une grande surface de sites protégés, et des milieux variés
- ▶ Zones humides : richesse en faune et flore
- ▶ Littoral : pêche, espaces de loisirs
- ▶ Falaise, dunes : tourisme, richesse en faune et en flore, enjeux de protection et de conservation
- ▶ Boisements, haies : enjeux d'infiltration pour la pluie, rôle de brise vent, corridor vert, ressource pour la faune et la flore
- ▶ La commune n'utilise aucun produit phytosanitaire

Les -

- ▶ La biodiversité est menacée par l'avancement de l'urbanisation. Routes et espaces construits artificialisent le sol et créent des ruptures dans les continuités naturelles, essentielles au maintien de la biodiversité
- ▶ Evolution des essences végétales provoquée par l'urbanisation des espaces : disparition des chênes verts au profit des cupressus amenés par la création des villas avec jardin ou parc.
- ▶ Les espèces invasives sont responsables d'une perte de biodiversité.
- ▶ Tendance à un enrichissement des terres liée à une déprise agricole et à la rétention foncière. Les friches contribuent à une perte de biodiversité.
- ▶ Rare présence de boisement important

Trame verte et bleue

Les +

- ▶ Les espaces naturels, hors Littoral, sont présents et diversifiés : haies bocagères, zones humides, trame verte et bleue
- ▶ On observe de nombreuses fontaines sur le territoire

Les -

- ▶ Les continuités naturelles sont parfois interrompues ou menacées

1.2.3 GESTION DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT

Assainissement Eaux Usées:

- ▶ l'assainissement collectif est saturé en été, une extension de la station d'épuration est prévue
- ▶ la politique intercommunale (SIAEP) tend à éliminer les assainissements individuels

Gestion des eaux pluviales

La proximité de l'Océan, des plages de baignade et des espaces protégés pour les établissements conchycoles et les gisements naturels coquillers rend particulièrement sensible le territoire aux pollutions.

Les méthodes et techniques de gestion alternative des eaux pluviales ramènent de la biodiversité et permettent de recréer des continuités à l'échelle d'un noyau bâti ou d'un quartier.

Les +

- ▶ La commune n'utilise aucun produit phytosanitaire
- ▶ Pas de pollution d'origine agricole forte (territoire exploité très restreint)

Les -

- ▶ les opérations d'aménagement telles qu'elles sont conçues actuellement ont pour conséquence une forte imperméabilisation des sols
- ▶ la gestion actuelle des eaux pluviales aboutit à l'aménagement d'ouvrage de rétention consommateur d'espace et sans apport véritable sur le plan paysager
- ▶ les habitants sont peu sensibilisés à la gestion alternative des eaux pluviales

1.2.4 DEPLACEMENTS, TRANSPORTS, MOBILITE

Les +

- ▶ Le réseau de circulation douce existant attire de plus en plus de monde.
- ▶ L'usage du vélo est rentré dans les mœurs, en particuliers en saison haute.
- ▶ Transports en commun et ramassage scolaire sont mis en place.

Les -

- ▶ La voiture est rendue nécessaire, même à l'échelle des petits déplacements, par la forme de l'urbanisation : urbanisation étalée
- ▶ Sur les 77% des déplacements s'effectuant au sein de la presqu'île de Rhuys, 80% se font en voitures particulières.

- ▶ Peu d'alternative à la voiture individuelle et un réseau de circulation douce existant mais insuffisamment développé et manquant de lisibilité
- ▶ Pas de piste vélo en site propre

1.2.5 MIXITE SOCIALE, GENERATIONNELLE, FONCTIONNELLE

Mixité sociale, générationnelle

Les +

- ▶ Les non –actifs participent à l'économie locale et sont en demande de services adaptés
- ▶ Le centre bourg possède plusieurs lieux publics qualifiés de « conviviaux » que la population apprécie
- ▶ Les espaces littoraux et le port attirent population résidente et touristes

Les -

- ▶ La commune connaît un déséquilibre de la structure générationnelle de la population : tendance au vieillissement au dessus de la tendance nationale et départementale
- ▶ Le profil sociologique de la commune a tendance à s'uniformiser
- ▶ Une cause importante de perte de mixité est le coût du foncier, qui ne permet pas l'accès à la propriété pour tout le monde
- ▶ L'offre en logement extrêmement monolithique (maison individuelle pavillonnaire) ne permet pas un parcours résidentiel complet
- ▶ Les logements ne sont pas évolutifs, n'ont pas de capacité à s'adapter en fonction de la situation et de l'âge des occupants
- ▶ Les jeunes actifs travaillant sur la commune habitent ailleurs (par exemple Surzur)
- ▶ Pas d'offre tournée vers le début du parcours résidentiel : location à l'année ou primo accession
- ▶ Pas d'offre tournée vers la fin du parcours résidentiel : forte demande d'appartement à proximité des commerces et équipements de la part de la population vieillissante
- ▶ Un déséquilibre existe entre population permanente et population secondaire
- ▶ La population résidente est éparpillée sur le territoire ce qui renforce l'impression d'isolement
- ▶ Les extensions de l'urbanisation ne comprennent pas d'espace public identifiable

Mixité fonctionnelle

Les +

- ▶ Le bourg accueille des commerces et des services

Les -

- ▶ Les zones commerciales ne sont pas très articulées avec les zones d'habitat.
- ▶

1.2.6 GESTION DES DECHETS

Les -

- ▶ Une quantité de déchets verts importante dont une bonne partie pourrait faire l'objet de compostage

REMARQUES, DEBATS, PISTES DE REFLEXIONS

2.1. ENERGIE ET CLIMAT

- Les formes anciennes d'urbanisation où les maisons sont accolées sont considérées comme difficiles à vivre : pas de place pour garer sa voiture, problèmes de promiscuité visuelle et de nuisances sonores. Ce type d'habitat est jugé envisageable pour la résidence secondaire ou pour les jeunes actifs.
- La forme pavillonnaire correspond à une demande sociale et à un moment du parcours professionnelle : beaucoup de Gildasiens sont allés travailler à Paris et reviennent à Saint Gildas pour construire une maison pour leur retraite.
- Le principe d'opération de construction à maîtrise d'ouvrage publique est une pratique à l'opposé des politiques menées jusqu'alors qui s'appuyaient sur les mécanismes du marché.
- L'impact énergétique de la forme urbaine permet de définir les critères du bâtiment possédant le meilleur rendement : orientation, compacité, implantation bio-climatique
- Les équipements techniques d'économie énergétique ont un coût
- Actuellement la production de logements individuels n'est pas encore contrôlée au niveau de ses performances énergétiques

2.2. BIODIVERSITE ET PAYSAGES

Consommation du foncier

- Les formes anciennes d'urbanisation avec les maisons accolées sont jugées difficiles à vivre : pas de place pour la voiture, problème de promiscuité visuelle et acoustique. C'est un type d'habitat envisageable pour de la résidence secondaire ou pour les jeunes actifs
- Les centres anciens semblent plus dense que les nouvelles extensions mais le contexte était différent : l'espace libre alentour était très conséquent
- L'enjeu est de permettre un développement responsable tout en gardant les qualités d'ambiance qui s'apparentent à la vie à la campagne

Paysages et biodiversité

- Privilégier les essences végétales locales
- Sensibiliser la population à la préservation de la nature
- Canaliser la fréquentation des espaces pour éviter les dégradations
- Renforcer les continuités écologiques
- Interdire ou privilégier certaines essences par le biais d'un cahier de prescriptions

2.3. GESTION DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT

- Maîtriser et limiter l'imperméabilisation dans les opérations d'aménagement (intégrer un taux de surface perméable minimum)
- Favoriser la gestion des eaux de pluie en surface en interdisant notamment le busage de fossés qui permettent de diminuer les volumes et les débits par évaporation et infiltration, favorisent l'épuration des eaux et créent un cordon de biodiversité.
- Intégration paysagère des ouvrages de rétention des eaux pluviales

- Sensibilisation sur les différents matériaux perméables et techniques d'infiltration

2.4. DEPLACEMENTS, TRANSPORTS, MOBILITE

- 50% de la population résidente habite dans les villages où le foncier est plus abordable
- L'urbanisation éclatée pose des difficultés à cause de l'éloignement au centre bourg
- La place de la voiture en entrée de quartier, déconnectée de l'habitation pose question : l'environnement mais aussi l'usage des espaces est à prendre en compte. Une réglementation doit être réaliste.
- La plupart des habitants de Saint-Gildas continueront à utiliser leur véhicule par habitude et facilité.
- La majorité des déplacements quotidiens se fait inter presque et vers Vannes
- L'isolement de Saint-Gildas et la rareté de l'offre locale (commerce, culture) génère des déplacements fréquents
- Mutualiser les aires de stationnement au rythme des fréquentations
- Développer le réseau de transport en commun
- Développer une offre de transport interne à la presque
- Favoriser le covoiturage
- Les liaisons inter quartier sont difficiles voir impossibles du fait des lotissements possédant des impasses et voiries privées.
- Certaines liaisons piétonnes existantes ne sont pas identifiées
- Circulation piétonne et cycliste sont interrompus et n'offrent pas un niveau de sécurité suffisant
- Le développement des circulations douces doit prendre en compte une certaine saturation du réseau en période estivale
- Difficultés d'accès à certains espaces publics pour les PMR notamment la plage des Gohvelins.

2.5. MIXITE SOCIALE, GENERATIONNELLE, FONCTIONNELLE.

- Retrouver une mixité sociale et générationnelle ne peut s'envisager que par la création d'une dynamique économique et sociale. Notamment attirer des jeunes peut se faire par la création d'emploi parallèlement à la création de logements abordables.
- L'urbanisation éclatée ne favorise pas l'animation et le commerce. Il faut un poids de population suffisant et dans un rayon relativement restreint pour qu'il y ait une vie locale.
- Il y a inadéquation entre l'offre et la demande et une disqualification du collectif au bénéfice du pavillon, alors que le collectif correspond à un réel besoin du parcours résidentiel.
- Les formes d'habitat collectif ou de maisons groupées ne sont généralement pas appréciées, la plupart des habitants et nouveaux arrivants recherchent avant tout la tranquillité.
- Eviter d'accentuer le déséquilibre entre population résidente et population secondaire par l'offre en logements adaptée
- Eviter les conflits sociaux par le choix de formes urbaines privilégiant l'intimité, le partage de l'espace et l'image du territoire

II. LES OBJECTIFS A ATTEINDRE

3.1. ENERGIE ET CLIMAT

- Rechercher la compacité des formes urbaines et les apports solaires dans les opérations d'aménagement futures
- Permettre la construction de maisons bioclimatiques qui soient compatibles avec l'identité de la commune
- Encadrer la mise aux normes thermiques des constructions existantes

3.2. BIODIVERSITE ET PAYSAGES

- Trouver un équilibre entre attractivité/développement d'une part et préservation du cadre de vie, des paysages et de l'identité d'autre part.
- Maintenir et développer l'activité agricole maraichère
- Préserver l'attractivité de Saint-Gildas, son caractère identitaire et son cadre de vie
- Préserver les éléments de la trame verte et bleue (bois, haies, zones humides, cours d'eau)
- Organiser l'accueil de nouveaux habitants en préservant l'identité « campagne »
- Stopper l'enfrichement des espaces non bâtis et réutilisation des surfaces existantes
- Favoriser le reboisement de la commune
- Gestion et entretien des espaces naturels et zones humides

3.3. GESTION DE L'EAU ET ASSAINISSEMENT

- Favoriser les solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales par les réseaux
- Aller vers des quartiers moins imperméabilisés
- Protéger les cours d'eau et les zones humides
- Interdire l'emploi de produits phytosanitaires
- SDAP pour une gestion raisonnée des eaux pluviales
- Augmentation de la capacité de la station d'épuration
- Recenser les fontaines et gérer leur accès en fonction des législations en vigueur
-

3.4. DEPLACEMENTS, TRANSPORTS, MOBILITE

- Encourager l'usage du vélo dans les déplacements quotidiens et développer les voies pour cet usage
- Sécuriser les déplacements piétons et cyclistes (réalisation de cheminements en site propre)
- Améliorer la signalétique des parcours et la fluidité (travail nécessaire sur les continuités)
- Améliorer le sentier littoral dont l'importance a été souligné dans les déplacements
- Repenser les transports en commun en fonction des options de densification prises (à voir avec la CCPR)
- Développer le covoiturage et créer un parking dédié
- Repenser le stationnement pour le marché du dimanche matin (les parkings sont saturés)
- Gestion et entretien des chemins
- Prendre en compte la saisonnalité dans la gestion des stationnements voiture et vélo
- Développer l'accessibilité aux espaces publics pour les PMR

3.5. MIXITE SOCIALE, GENERATIONNELLE, FONCTIONNELLE

- Accueillir des jeunes actifs sur la commune afin de trouver un équilibre en matière de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, en diversifiant les types de logements et en renforçant le parc de logements sociaux
- Créer une offre en logements permettant le parcours résidentiel et l'accès aux différentes catégories de population
- Adapter les équipements de la commune à la population vieillissante
- Renforcer la convivialité par la création et l'aménagement d'espaces publics :
 - o création d'une agora ouverte et couverte à l'usage de tous en position centrale, éventuellement dans un espace vert
 - o aménagement de l'arrière de la plage du Gohvelin avec notamment l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
 - o Aménagement « conviviale » de la place Mgs Ropert pour en faire un lieu de rendez vous à l'usage de la population
- Développer les emplois à forte valeur ajoutée à l'année
-

3.6. DECHETS VERTS

- Organiser sur place le compostage des déchets verts