

COMMUNE DE SAINT-GILDAS-DE-RHUYS (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

Notice de présentation

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 06 octobre 2022,

Le Maire,



Alain LAYEC

Conformément au code de l'urbanisme, le dossier a été transmis pour avis aux personnes publiques associées. Les réponses suivantes ont été rendues à la commune :

Personne publique Associée	Réception de l'avis	Contenu de l'avis
Etat - Préfecture du Morbihan	15 10 2021	Avis favorable, assorti de deux réserves
Région Bretagne	23 09 2021	Courrier type
Conseil Départemental du Morbihan	01 10 2021	Une remarque, avis favorable
Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (GMVA)	21 10 2021	Avis favorable
Chambre de commerce et d'industrie	16 09 2021	Plusieurs remarques, avis favorable
Commune de Sarzeau	04 10 2021	Avis favorable
Chambre des métiers	25 10 2021	Pas de remarque

 Le dossier a également été transmis pour avis à l'autorité environnementale, dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas. Dans sa décision du 5 octobre 2021 l'autorité environnementale dispense la procédure d'évaluation environnementale.

Le dossier a également été présenté en enquête publique, organisée conformément au chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement. L'enquête publique s'est déroulée du 22 décembre 2021 au 02 février 2022.

6 permanences physiques et 1 permanence téléphonique ont été tenues par le commissaire enquêteur. Le dossier a fait l'objet de 70 interventions (dont 7 doublons) et 80 observations ont été enregistrées.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions à la commune le 29 mai 2022.

Il émet un avis favorable sur le projet modification du PLU, assorti d'une réserve et quatre recommandations :

- **Réserve n°1** : supprimer l'objet n°3 de la modification du PLU qui prévoit la possibilité de réaliser un hôtel Rue du Bauzec.
- **Recommandation n°1** : Instaurer des règles de hauteur dans la zone 1AUe créée en entrée de bourg.
- **Recommandation n°2** : s'assurer de l'absence de risque juridique du règlement de la zone Ulc dans les espaces non urbanisés au sens de la loi littoral, comme un camping
- **Recommandation n°3** : reprendre la définition des lucarnes dans les toitures et saillies de toit, ainsi que les notions de « voies et emprises publiques » dans les dispositions générales du règlement écrit.
- **Recommandation n°4** : Définir le détail de la voie traversante de l'OAP du Clos Roux, en concertation avec les résidents actuels de la parcelle limitrophe, afin de limiter les désordres perçus.

APPROBATION DE LA MODIFICATION

Les éléments présentés ci-après présentent les arbitrages opérés par la commune de Saint-Gildas de Rhuys au regard des avis des personnes publiques associées, des remarques formulées par le public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Les points suivants sont ajustés par rapport à la version initiale du projet de modification du PLU :

- Retirer l'objet n°3 : modification de zonage pour la création d'un hôtel rue du Bauzec. La commune suit l'avis de l'Etat sur ce point et entend les inquiétudes formulées par les riverains lors de l'enquête publique. La réserve du commissaire enquêteur est donc levée. La zone Ubla étant supprimée pour améliorer la lisibilité du règlement écrit, le secteur en question est donc classé ULa. Les mêmes évolutions sont donc appliquées à l'ensemble des zones Ubla.
- Appliquer 25lgt/ha sur le secteur 5 des OAP en entrée de bourg. La commune suit l'avis de l'Etat sur ce point.
- Appliquer un échéancier à l'aménagement des secteurs des OAP entrée de bourg : 1+2 avant 3, 4 et 5. La commune suit l'avis de l'Etat sur ce point.
- Intégrer les dispositions du règlement départemental de voirie pour la création de haies le long des RD. La commune répond à la demande du conseil départemental du Morbihan.
- Intégrer les définitions des lucarnes et des voies et emprises publiques dans les dispositions générales du règlement écrit. La commune suit les recommandations du commissaire enquêteur sur ce point.
- Corriger une erreur de dénomination de zone dans la notice (Ubla/ULa). La commune prend en compte l'observation formulée par la Préfecture.
- Intégrer un sommaire au règlement écrit. La commune prend en compte l'observation formulée par le commissaire enquêteur.
- Intégrer un tableau présentant l'évolution des surfaces selon les zones, avant et après modification.

Les observations suivantes ne font pas l'objet d'ajustement pour l'approbation de la procédure :

- Recommandation n°1 : La commune ne souhaite pas instaurer de règle de hauteur dans la zone 1AUe. Elle est maître d'ouvrage sur ce secteur et saura maîtriser les incidences paysagères des futures constructions sur cette zone.
- Recommandation n°2 : La commune maintient le zonage ULc. Ce point n'entraîne pas de modification des droits à construire existant au PLU au vigueur. La compatibilité de ce zonage avec la loi Littoral est traité dans le cadre de la révision du PLU, qui est en cours.
- Recommandation n°4 : Les OAP du secteur du Clos Roux ne sont pas modifiées, les évolutions apportées par la présente procédure consistent en une amélioration de la lisibilité des dispositions à respecter. Elles ne modifient pas les droits à construire.

Les ajustements apportés suite à l'enquête publique pour l'approbation du dossier figurent en bleu dans le document.

1.	CONTEXTE DE LA PROCÉDURE	p. 8
2.	OBJETS DE LA PROCÉDURE ET JUSTIFICATIONS	p. 13
	Permettre la réalisation du projet d'entrée de bourg	p. 14
	Permettre l'extension du site de la Pierre Bleue	p. 28
	Permettre l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec	p. 41
	Toilettage du règlement écrit	p. 49
	Assurer une continuité motorisée au Clos Roux	p. 74
	Mise à jour des annexes du PLU	p. 78
3.	MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU	p. 82
4.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 84

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Gildas-De-Rhuys a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2013.

La présente procédure est la troisième évolution apportée au document d'urbanisme. En effet, une modification simplifiée a été approuvée le 23 octobre 2014 et une première modification de droit commun a été approuvée le 22 septembre 2016.

Aujourd'hui, la commune souhaite à nouveau faire évoluer son document d'urbanisme, pour permettre la réalisation de projets d'aménagement, pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour mettre à jour les annexes du PLU.

A noter que la commune vient de lancer la révision de son document d'urbanisme.



Une procédure aux objets multiples

Par arrêté municipal, la commune a engagé la procédure de modification du PLU. La procédure porte sur les objets suivants.

Par ailleurs, par délibération en date du 12 avril 2021 le conseil municipal a justifié et motivé l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de deux zones 2AU, au regard notamment des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

Les objets de la modification :

1. Permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'entrée de bourg
2. Permettre l'extension du site de la Pierre Bleue, à vocation d'hébergement touristique
3. Permettre l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec
4. Toilettage du règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
5. Assurer la réalisation d'une continuité motorisée dans le secteur soumis à OAP du Clos Roux
6. Mise à jour des annexes du PLU (classement sonore + cartographie du PPRL)

Une procédure aux objets multiples

Le toilettage du PLU comprend les ajustements suivants :

- Supprimer la dérogation aux règles de hauteur dans le cas de terrains en pente
- Indiquer clairement l'interdiction des toitures monopentes pour les constructions principales dans les zones Uaa et Uab
- Encadrer la réalisation des lucarnes dans les toitures
- Préciser que le camping et le camping-caravaning sont interdits dans les zones humides
- Assurer le suivi des démolitions de constructions principales
- Préciser que la côte de plancher finie des rez-de-chaussée des constructions doit se situer entre 0 et 50cm par rapport au terrain naturel (encadrer les déblais/remblais)
- Indiquer que les terrasses implantées à plus de 20cm du terrain naturel entrent dans le calcul de l'emprise au sol des constructions
- Mettre à jour la liste des espèces végétales invasives interdites dans la constitution des projets de plantation
- Permettre la réalisation d'abris de jardin en toit-plat
- Permettre l'utilisation du zinc et encadrer le recours à des matériaux de substitution dans la réalisation des façades
- Améliorer les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales
- Améliorer la définition des voies et emprises publiques, pour faciliter l'instruction des projets d'implantations de construction
- Intégrer les dispositions des articles A111-7 et A111-9 relatives à l'occupation des emplacements dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs
- Clarifier les règles applicables en zone Ub par création d'une zone UL composée de sous-zonages
- Clarifier les règles applicables en zone 1AU par création d'un chapitre par type de zones : 1AU, 1AUe, 1AUi, 1AULa
- Interdire la réalisation d'annexes dans les zones A, conformément à la jurisprudence littorale

Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a par été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

De plus, certaines évolutions apportées majorent de plus de 20% ou diminuent, selon les cas les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

C'est donc une procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique qui est engagée. Article L153-41 du code de l'urbanisme.

La commune de Saint-Gildas-de-Rhuys a donc engagé la modification n°2 de son PLU.

OBJETS DE LA PROCEDURE : EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS

1. PERMETTRE LA REALISATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ENTREE DE BOURG

Contenu et justification du projet

La commune de Saint-Gildas de Rhuy s porte un projet d'aménagement de l'entrée de bourg, qui comprend à la fois des travaux de réaménagement de la voirie (RD198/Route de Sarzeau) et l'aménagement de la zone 1AU située dans ce secteur au PLU en vigueur.

Dans le cadre de cette réflexion globale sur l'aménagement de ce secteur, la commune souhaite faire évoluer les dispositions des zones à urbaniser (AU) inscrites au PLU à cet endroit.

En effet, les temporalités d'action des différents porteurs de projets (la commune de Saint-Gildas de Rhuy s, GMVA et des propriétaires privés) dans ce secteur ne sont pas compatibles avec l'obligation d'aménagement d'ensemble fixée par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Cette disposition bloque toute sortie d'opération à court terme. Il est donc prévu d'une part de revoir la vocation des secteurs et d'autre part de donner la possibilité de les aménager de manière indépendante.

Ainsi, plusieurs modifications sont apportées :

- La création d'une zone 1AUe dédiée aux équipements publics d'intérêt collectif, et notamment la réalisation de stationnements publics permettant de limiter les circulations motorisées dans le bourg en saison estivale ;
- La création d'une zone 1AU permettant la réalisation d'une petite opération à vocation d'habitat ;
- Le maintien d'une partie de la zone 1AU_i, correspondant d'une part au foncier occupé par une activité économique existante (garage / station-service) et d'autre part à la réalisation d'une zone d'activités économiques (ZAE) portée par GMVA.
- L'extension à la marge, vers l'Est, sur une bande de 10m de cette zone 1AU_i sur la zone 2AU, pour permettre un accès unique et sécurisé à la future zone d'activités économiques. Le conseil municipal a délibéré le 12 avril 2021 pour motiver l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur cette bande de 10m. Elle est donc intégrée au périmètre de la zone 1AU_i.

Contenu et justification du projet

Le projet d'aménagement d'entrée de bourg et les modifications apportées aux dispositions du PLU pour permettre sa réalisation s'inscrivent bien dans les orientations et les objectifs du PADD.

Figurent ci-dessous les orientations et objectifs avec lesquels le projet est directement compatible.

Orientation 4 – Tendre vers plus de diversité des activités économiques

Objectif 1 : Contenir l'activité touristique afin d'offrir un cadre de vie agréable

- Organiser l'accueil de camping-cars par le réaménagement d'aires adaptées
- Canaliser les stationnements anarchiques en maintenant et en prévoyant des aires naturelles de stationnement dans les bourg. Ces aires seront paysagées de manière à bien s'insérer dans le paysage environnant

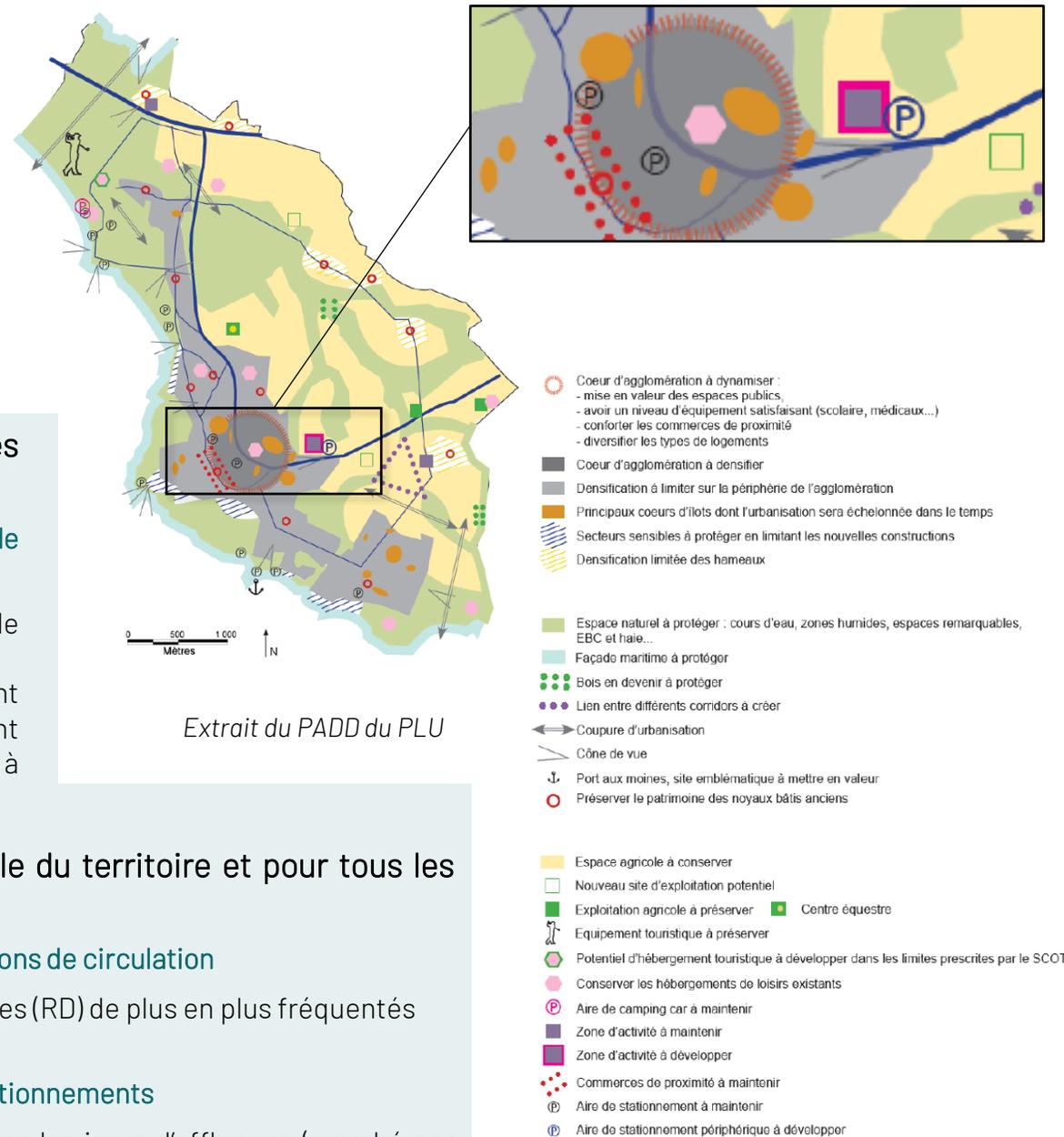
Orientation 5 – Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transport

Objectif 1 : sécuriser les déplacements et améliorer les conditions de circulation

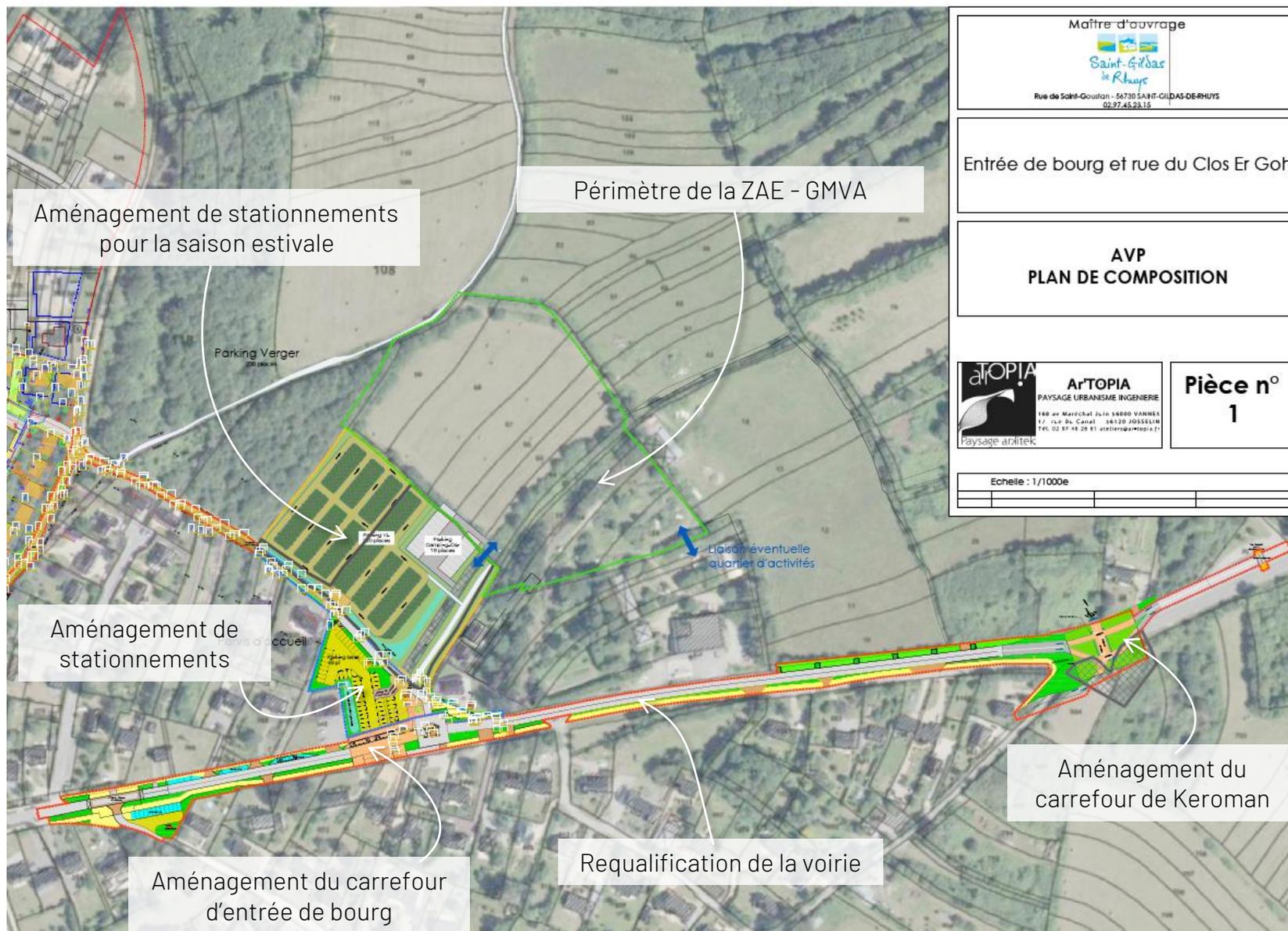
- Sécuriser l'ensemble des déplacements sur les grands axes (RD) de plus en plus fréquentés
- Sécuriser les déplacements des piétons

Objectif 3 : Anticiper et répondre aux différents besoins de stationnements

- En maintenant des parkings relais en entrée d'agglomération les jours d'affluence (marché par exemple)



Contenu et justification du projet



Esquisse du projet
d'aménagement de l'entrée
de bourg
- document non contractuel -

Modification des pièces du PLU

Pour permettre la réalisation du projet d'aménagement de l'entrée de bourg, les modifications suivantes sont apportées au PLU :

Pièce du PLU	Modification apportée	Explication et justification
Règlement graphique	Création d'une zone 1AUe à vocation d'équipement public d'intérêt collectif	Cette zone correspond au foncier acquis ou en cours d'acquisition par la commune pour la réalisation des stationnements.
	Extension de l'emplacement réservé n°5	Le nouveau périmètre correspond au projet d'aire de stationnement temporaire destiné à canaliser les flux de voitures en saison estivale. Il doit permettre à la commune de finaliser les acquisitions foncières nécessaires à la bonne réalisation du projet.
	Création d'une zone 1AU à vocation d'habitat	La répartition des vocations selon les secteurs permet à la commune d'envisager la réalisation d'une petite opération d'aménagement à vocation d'habitat dans ce secteur.
	Création d'un emplacement réservé pour l'accès à la future zone d'activités économiques de GMVA	Compte-tenu des aménagements de voirie prévus sur la RD198 en entrée de bourg, il est judicieux de prévoir un accès par l'Est à la future zone d'activités. Un emplacement réservé est inscrit au règlement graphique afin d'assurer sa réalisation.
Règlement écrit	Création d'un règlement pour la zone 1AUe nouvellement créée	Seules les constructions, installations, aménagements et ouvrages relevant de la destination « Equipement public d'intérêt collectif » y sont autorisés. Les règles de la zone Uia s'applique aux articles 3 à 14.
Orientations d'aménagement et de programmation	Découpage en sous-secteur aménageables de manière indépendante et aux vocations différentes	Cette disposition permet d'isoler les contraintes foncières et à chaque propriétaire de mener son projet selon sa temporalité, sous réserve de respecter les principes d'aménagement fixés par les OAP.
	Création d'un accès principal à l'Est de la zone 1AUi pour desservir la ZAE.	La future ZAE sera desservie directement depuis la RD198, limitant ainsi le transit des véhicules par la zone 1AUe. L'accès existant à cet endroit (pour la station-essence) devra, à terme être supprimé.

Modification des pièces du PLU

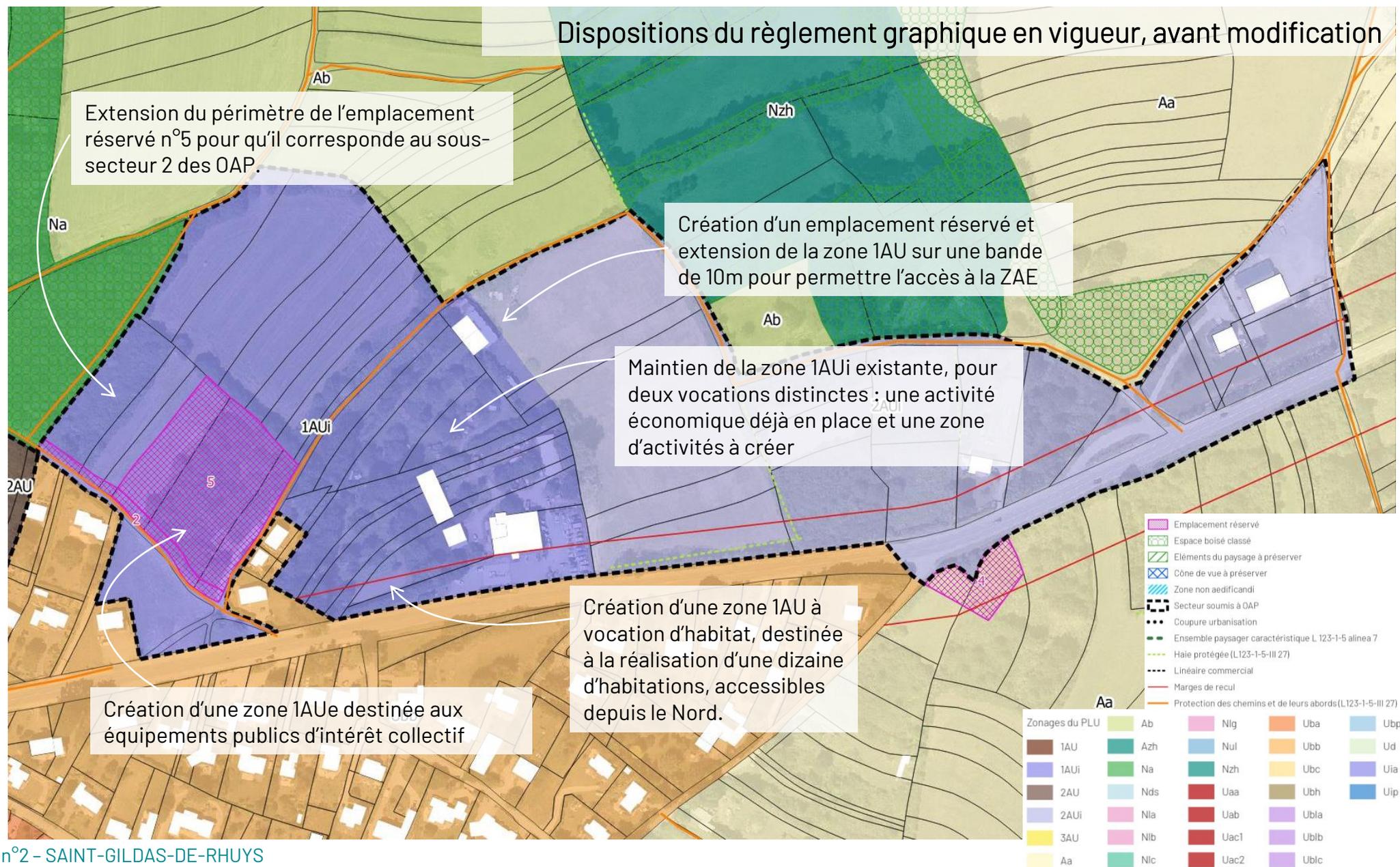
Pièce du PLU	Modification apportée	Explication et justification
Orientations d'aménagement et de programmation	Modification du périmètre des zones 1AU _i et 2AU et indication de l'existence de l'emplacement réservé pour la création de l'accès à la future ZAE	Le périmètre est mis à jour suite à l'ouverture partielle de la zone 2AU. Les OAP affichent ainsi clairement la volonté de créer un accès direct à la future ZAE par la RD198.
	Création de principes de continuité de voirie à prévoir entre les sous-secteurs	L'aménagement progressif des sous-secteurs, de manière indépendante, doit toutefois conduire à une utilisation rationnelle et économe du foncier, et notamment à la création, in fine, d'une voirie unique traversant les secteurs. Il n'est pas question ni de démultiplier les conditions de circulation, ni d'enclaver les sous-secteurs les uns par rapport aux autres.
	Réduction de la largeur de la frange boisée à créer le long de la RD98	Cette réduction doit permettre l'optimisation de l'utilisation du foncier tout en garantissant l'effet écran de la frange boisée entre les projets d'aménagement et la RD198.

ZONES PLU	PLU en vigueur	PLU modifié
1AU	-	0,4ha
1AU _e	-	1,3ha
1AU _i	4,7ha	3,1ha
2AU _i	4,8ha	4,7ha
TOTAL	9,5ha	9,5ha

Tableau des surfaces des zones 1AU impactées par le projet d'aménagement d'entrée de bourg.

L'enveloppe à urbaniser (AU) dans ce secteur reste la même, seule le découpage à l'intérieur de cette enveloppe évolue.

Modification des pièces du PLU : ajustement du règlement graphique



Modification du règlement écrit : création d'une zone 1AUe à vocation d'équipements

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi et 1AUe

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel et/ou aux secteurs non bâtis du tissu urbain de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme sous réserve de respecter les OAP.

Les zones 1AUi sont affectées aux activités artisanales et de bureau compatibles avec l'habitat et aux équipements sportifs et de loisirs

Les zones 1AUe sont affectées aux équipements publics d'intérêt collectifs

[...]

ARTICLE 1AUi-1 et 1AUe-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1AUi-2

ARTICLE 1AUi-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone 1AUi :

- les activités artisanales et de bureau ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement
- les équipements et installations liés à des activités sportives et de loisirs présentant un intérêt collectif.
- la loge de gardien destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
 - que sa surface de plancher ne dépasse pas 30 m²,

En zone 1AUe : Les constructions, installations, aménagements et ouvrages relevant de la destination « équipements publics d'intérêt collectif et services publics ».

Nb : le règlement des zones 1AU a été réécrit pour plus de clarté. Les zones 1AUi et 1AUe bénéficient d'un règlement dédié et entièrement déroulé, sans renvoi vers le règlement de la zone Ui.

La totalité des évolutions figurent dans le règlement écrit annexé au présent dossier.

Modification du règlement écrit : création d'une zone 1AUe à vocation d'équipements

Pour information, les principales règles applicables aux équipements publics d'intérêt collectifs de la zone 1AUe sont les suivants (le détail des règles est consultable dans le règlement écrit annexé au présent dossier) :

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5,00m minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au-moins 3,00m.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM

L'emprise au sol des équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des équipements d'intérêt public n'est pas limitée

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

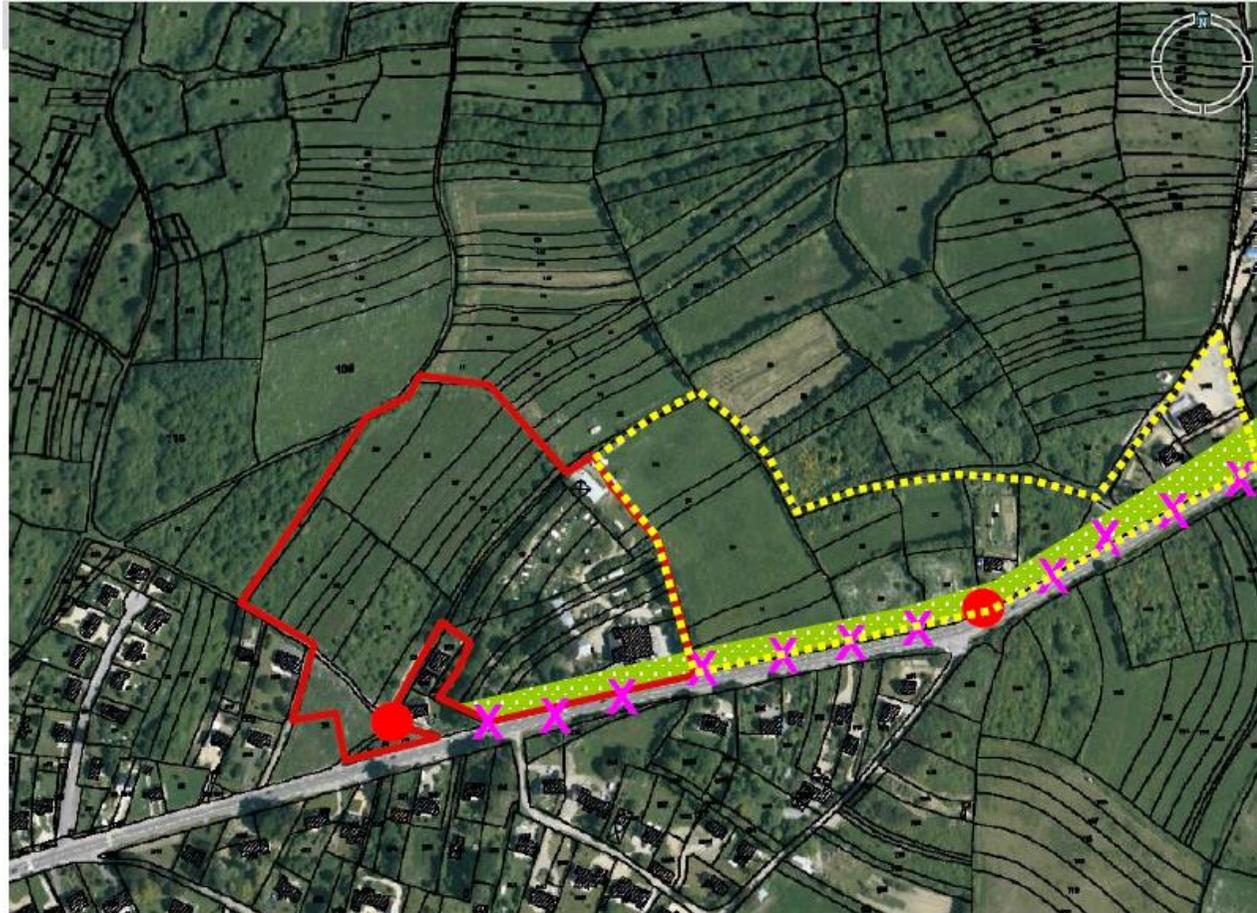
Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00m, doublée de haies végétales, sauf nécessité technique impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de part minimale d'espaces verts ou d'espaces perméables pour les équipements publics d'intérêt collectif.

Modification des OAP du secteur : dispositions avant modification



-  Périmètre de la zone 1AU
-  Périmètre de la zone 2AU
-  Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)
-  Pas d'accès véhicules possible (les maisons et activités existantes peuvent continuer à bénéficier de leur accès existant même s'il serait préférable dans la conception de la future ZA de prévoir un nouvel accès par l'arrière)
-  Frange boisée sur une largeur d'au moins 15 m. Les constructions existantes seront intégrées à cette frange boisée. Elle sera constituée par des arbres de haute tige d'essence locale.

Aménagement

Cette zone d'activités devra être aménagée dans un souci de gestion économe de l'espace : mitoyenneté des bâtiments, mutualisation des stationnements, bâtiment artisanal au rez-de-chaussée et bureau à l'étage...

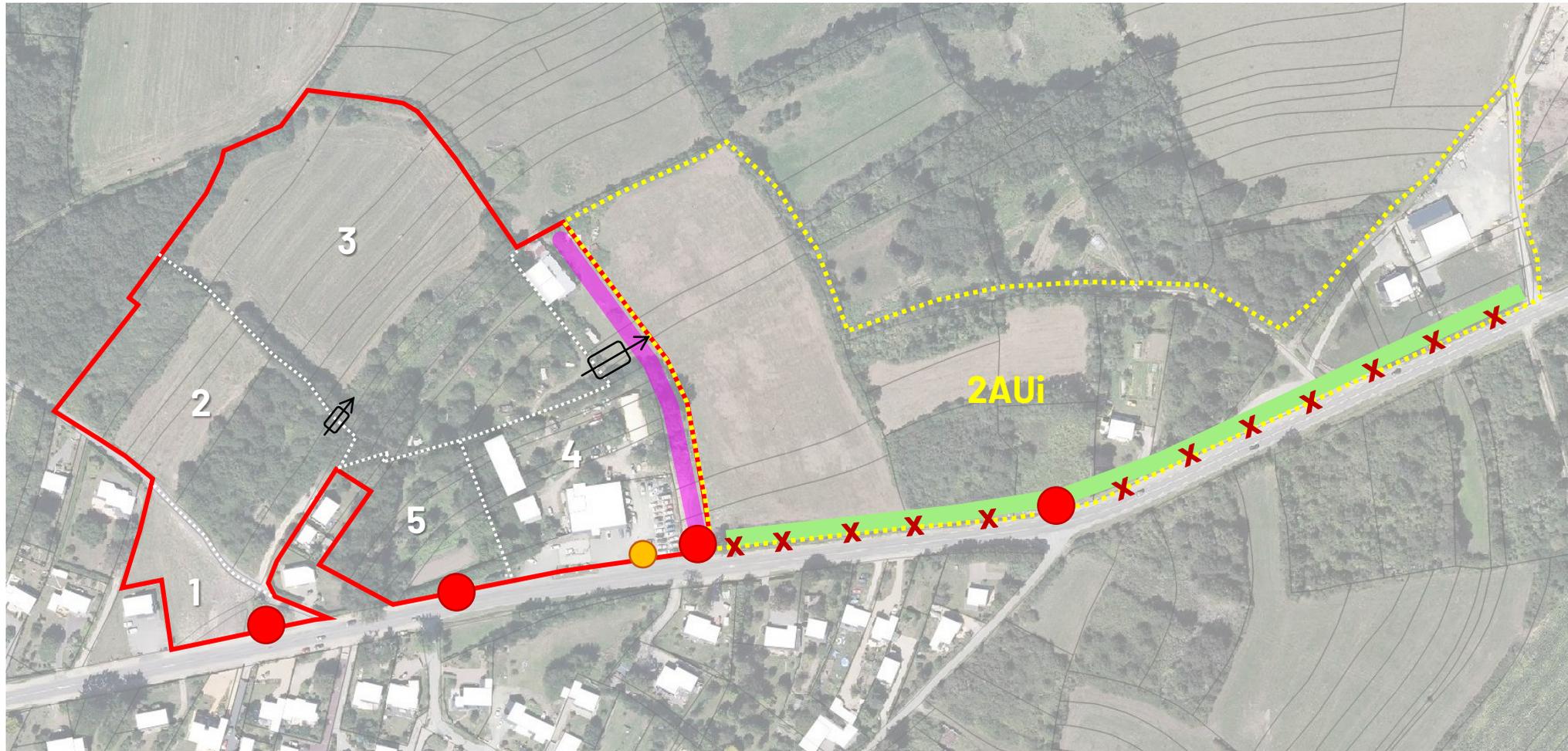
Eaux pluviales :

Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Une attention particulière sera donnée au rejet des eaux pluviales du secteur 1AU qui devra être réalisé dans un réseau (canalisation ou fossé) passant par la zone 2AU et dirigé vers la zone humide qui borde la zone 2AU au Nord.

Le rejet des eaux pluviales de la zone 2AU devra se faire de manière diffuse afin d'alimenter cette même zone humide.

Modification des OAP du secteur : dispositions après modifications



- | | | | |
|----------|--|--|---|
| | Périmètre soumis à OAP | | Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement indicatif) |
| | Périmètre de la zone 2AUi | | Point d'accès existant. À terme, cet accès sera supprimé. |
| | Sous-secteur opérationnel (au-moins 80% de maîtrise foncière) | | Emplacement réservé pour la réalisation d'une voie d'accès à la future ZAE |
| 3 | Identifiant de sous-secteur (n'indique pas un ordre de priorité) | | Pas de nouvel accès véhicule possible depuis la RD168 |
| | | | Desserte à prévoir entre les secteurs |
| | | | Frange boisée à créer (5m de large). Une traversée pourra être autorisée pour l'accès au sous-secteur 5 |

Modification des OAP du secteur : dispositions après modifications

VOCATION : cette zone est destinée à accueillir en partie Sud-ouest des équipements publics et d'intérêt collectif (secteur 1 et 2) et des activités économiques (secteur 3 et 4 et zone 2AUi). Le secteur 5 pourra accueillir une opération d'aménagement à vocation d'habitat, sous réserve que le programme respecte les conditions suivantes : 25 logements/ha minimum et 20% de logements abordables minimum.

SECTEURS : l'entrée de bourg doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit à l'échelle du périmètre de la zone 1AU (comprenant les zones 1AU, 1AUe et 1AUi) soit à l'échelle des sous-secteurs repérés sur l'illustration. L'opération devra porter sur au moins 80% du foncier du sous-secteurs concerné par le projet. ~~La numérotation des sous-secteurs n'indique pas d'ordre de priorité.~~ Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur, tous les principes des OAP doivent être respectés.

Les secteurs 1 et 2 devront être aménagés avant les secteurs 3, 4 et 5, afin de respecter la loi Littoral et notamment le principe d'urbanisation en continuité de l'agglomération du bourg.

FONCIER : cette zone devra être aménagée dans un souci de gestion économe de l'espace. Dans la zone 1AUi, seront recherchés : la mitoyenneté des bâtiments, la mutualisation des stationnements, les constructions mixtes avec par exemple bâtiment artisanal au rez-de-chaussée et bureaux à l'étage.

ACCES ET DESSERTE : la zone 1AUi devra être desservie par un accès unique depuis la RD198. Le projet d'aménagement devra prévoir une voie de desserte vers la zone 2AUi, laquelle sera accessible à terme par le carrefour de Keroman. L'emplacement de ces accès sur l'illustration est donné à titre indicatif.

En dehors des accès figurant sur l'illustration, aucune nouvelle entrée/sortie par la RD198 ne sera autorisée. Les maisons et activités existantes peuvent toutefois continuer à bénéficier de leur accès existant, même s'il serait préférable dans la conception de la future ZAE de prévoir un nouvel accès.

Le sous-secteur 1 sera desservi depuis la RD198, le carrefour sera réaménagé afin d'être sécurisé. Il sera également accessible, comme le sous-secteur 2 par le chemin Van Goethem.

Le sous-secteur 3 sera desservi depuis le sous-secteur 2 et devra comprendre une liaison vers le sous-secteur 4 et la zone 2AUi.

Le sous-secteur 5 sera desservi par un accès unique depuis la RD198.

Surface des sous-secteurs :

1 : 0,3ha

2 : 1,1ha

3 : 2,1ha

4 : 1ha

5 : 0,5ha

2AU : 4,7ha

Modification des OAP du secteur : dispositions après modifications

PATRIMOINE NATUREL : une frange boisée d'une largeur d'au-moins 5m devra être réalisée le long de la RD198 au niveau de la zone 2AUi.

GESTION DES EAUX PLUVIALES : le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3L/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale. Une attention particulière sera donnée au rejet des eaux pluviales qui devra être réalisé dans un réseau (canalisation ou fossé) passant par la zone 2AUi et dirigé vers la zone humide qui borde la zone 2AUi au Nord. Le rejet des eaux pluviales de la zone 2AUi devra se faire de manière diffuse afin d'alimenter cette même zone humide.

Les aménagements devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Dans le cas de stationnements, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables et de collecter en aérien les eaux de ruissellement avant rejet au réseau (par des noues, des fossés drainants, ...). Les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales et de l'article 4 du règlement écrit du PLU s'appliquent.

2. PERMETTRE L'EXTENSION DU SITE DE LA PIERRE BLEUE, A VOCATION D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

Contenu et justification du projet

La commune de Saint-Gildas de Rhuy souhaite permettre la réalisation d'un projet d'aménagement en extension du site d'hébergement collectif de la Pierre Bleue, sur une partie d'une zone 2AU du PLU (secteur de la gare).

En effet, l'association qui gère le site de la Pierre Bleue souhaite aménager le foncier qu'elle possède à l'Est du site existant.

Les objectifs poursuivis par ce projet sont :

- Stabiliser le volume d'hébergements à son niveau actuel (entre 190 et 216 lits) en anticipant les pertes de capacité dues à la maintenance et à la rénovation des logements, soit 30 lits envisagés en moins.
- Acquérir de nouveaux hébergements légers ou « insolites » pour répondre aux attentes des vacances, dans une optique de diversification de la clientèle.
- Ouvrir le site à des séjours d'entreprises : formations, séminaires, assemblées générales, séjours d'intégration, ...

Ces nouveaux produits permettraient d'étendre la période d'activité au-delà de la saison estivale.

Il est prévu d'y aménager :

- Un bâtiment d'environ 300m² sur un seul niveau, comprenant :
 - Salles de réunions modulables (200m²) avec espace de rangement et coin cuisine.
 - 2 à 4 salles non modulables pour accueillir, en fonction de la redistribution des équipements du village : salle fitness et bien-être, salle de jeux, bibliothèque, salle du personnel, espaces de rangement, sanitaires (WC et douches) accessibles par l'intérieur et par l'extérieur.
 - Possibilité d'y accoler un préau ouvert sur 2 des 4 côtés afin d'héberger des tables de pique-nique et barbecue en cas d'intempéries.
- Trois Hébergements type chalet dont deux 6/8 places et un PMR (ce qui représente 16 à 18 lits)
- Quatre chalets pour personnes à mobilité réduite, chalets pour les familles de l'association ayant un enfant handicapé, soit 16 lits) – partenariat avec l'association PASSERELLE)
- Cinq hébergements « insolites » : lodges, bateaux, autre... (soit environ 20 lits)
- Des jeux pour enfants et pour adultes, boîtes d'échanges de livres, etc.
- Un local à vélos avec bornes de rechargement pour les vélos à assistance électrique appartenant au village et/ou aux

Contenu et justification du projet

Il est également envisagé d'aménager 3 ou 4 emplacements pour accueillir exceptionnellement des tentes, caravanes ou camping-car sur une durée limitée. Visiteurs souhaitant retrouver des résidents vacanciers, regroupement familial par exemple.

Les terrains concernant le projet d'extension représentent une surface d'environ 9690m². Ils seront largement végétalisés dans l'objectif de constituer un poumon vert, avec poulailler, jardin de plantes aromatiques dans un esprit de permaculture.

De plus, tous les aménagements (constructions, installations) seront établis dans un souci de faire la plus grande place aux énergies renouvelables et aux matériaux écologiques.



Localisation du projet d'aménagement, dans le bourg de Saint-Gildas de Rhuy

Contenu et justification du projet

Le projet sera accessible aux véhicules motorisés par l'impasse de Kerdélan (accès actuel au site de la Pierre Bleue) et sera connecté, à terme, par des liaisons douces aux quartiers résidentiels situés au Nord et au Sud, une fois la totalité du lotissement communal réalisé.



Périmètre du projet d'aménagement

Contenu et justification du projet

Par délibération du conseil municipal en date du 12 avril 2021, la commune a motivé l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU pour permettre la réalisation du projet.

Ce projet, qui permet à un centre de vacances labellisé « tout handicap » et donc favorable à l'inclusion sociale, s'inscrit dans les orientations du PADD du PLU qui visent à maîtriser et diversifier l'offre en hébergement touristique. Il y est fait mention de l'enjeu de préservation des centres de vacances. Permettre à la Pierre Bleue de se développer, de manière douce et raisonnée, en complément de son offre actuelle, s'est assuré le maintien de l'infrastructure sur son site à moyen/long terme.

Extrait du PADD : Orientation 4 – Tendre vers plus de diversité des activités économiques

Objectif 1 : Contenir l'activité touristique afin d'offrir un cadre de vie agréable

- ▶ Maîtriser les capacités d'hébergements touristiques notamment pour les structures type campings et PRL qui sont nombreuses sur la commune.
- ▶ Diversifier l'offre d'hébergement touristique en conservant les centres de vacances, type d'hébergement qui ont tendance à changer de destination et en permettant l'implantation d'hôtel, type d'hébergement inexistant sur la commune. Sur le site du Kerver, il y a un potentiel d'hébergement touristique à développer dans les limites prescrites par le Scot.
- ▶ Organiser l'accueil des campings cars par le réaménagement d'aires adaptées.
- ▶ Etudier les différentes solutions pour gérer le camping caravanning sur parcelles privatives existant et éviter de nouvelles implantations.
- ▶ Canaliser les stationnements anarchiques en maintenant et prévoyant des petites aires naturelles de stationnement notamment dans le bourg. Ces aires seront paysagées de manière à bien s'insérer dans le paysage environnant.
- ▶ Poursuivre le développement des chemins piétons et pistes cyclables afin que le littoral comme la campagne de St Gildas soient connectés entre eux.
- ▶ Informer la population, promeneurs et touristes à propos de la biodiversité, des équilibres fragiles des milieux naturels emblématiques de la commune: panneaux d'information, animations ponctuelles...

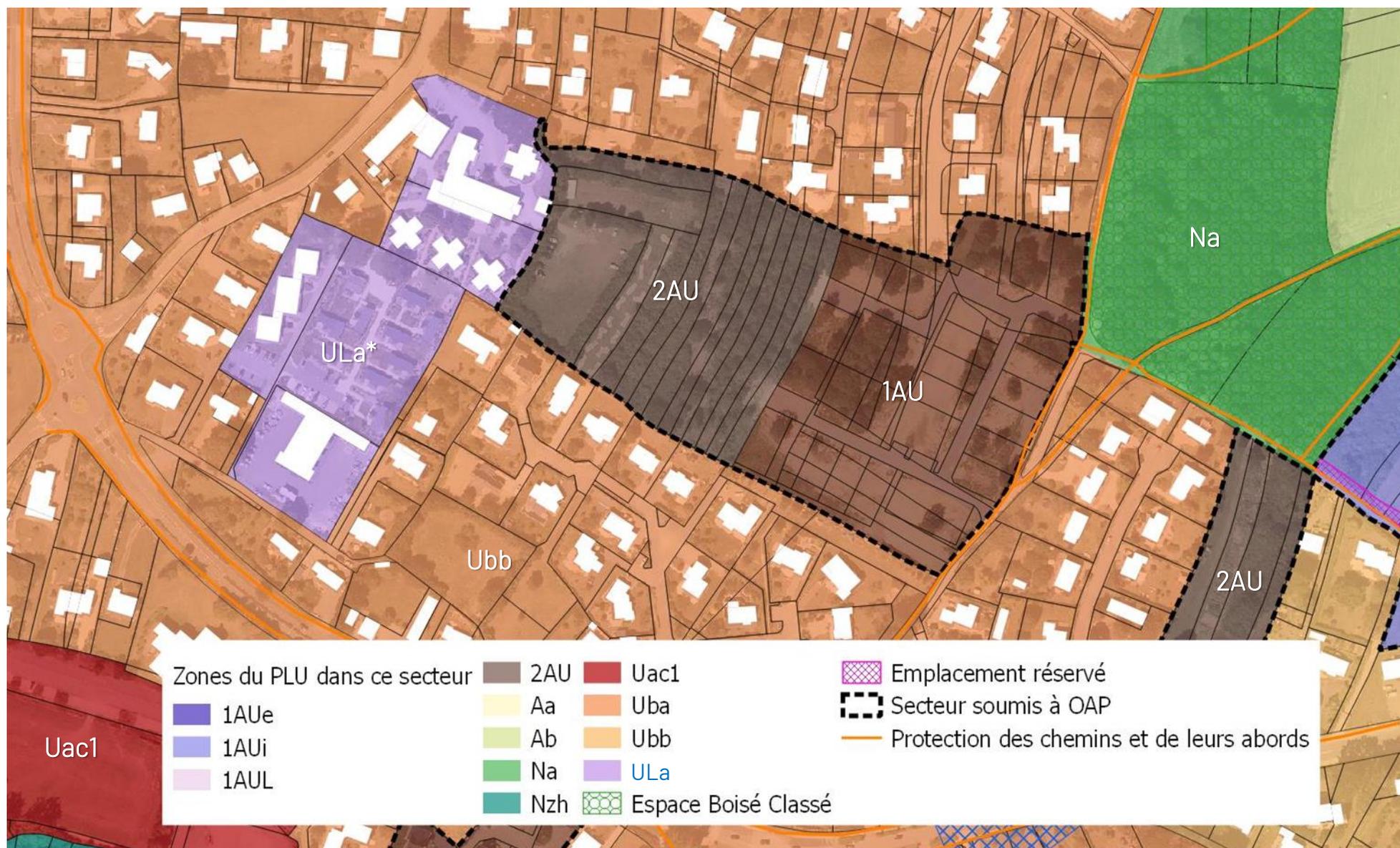
Les règles données pour la zone 1AULa créée pour ce projet permettent de garantir des aménagements doux et durables, qui s'intègrent dans le quartier à dominante résidentielle. Elles sont présentées ci-après.

Modification des pièces du PLU

Pour permettre la réalisation du projet d'aménagement de la Pierre Bleue, les modifications suivantes sont apportées au PLU :

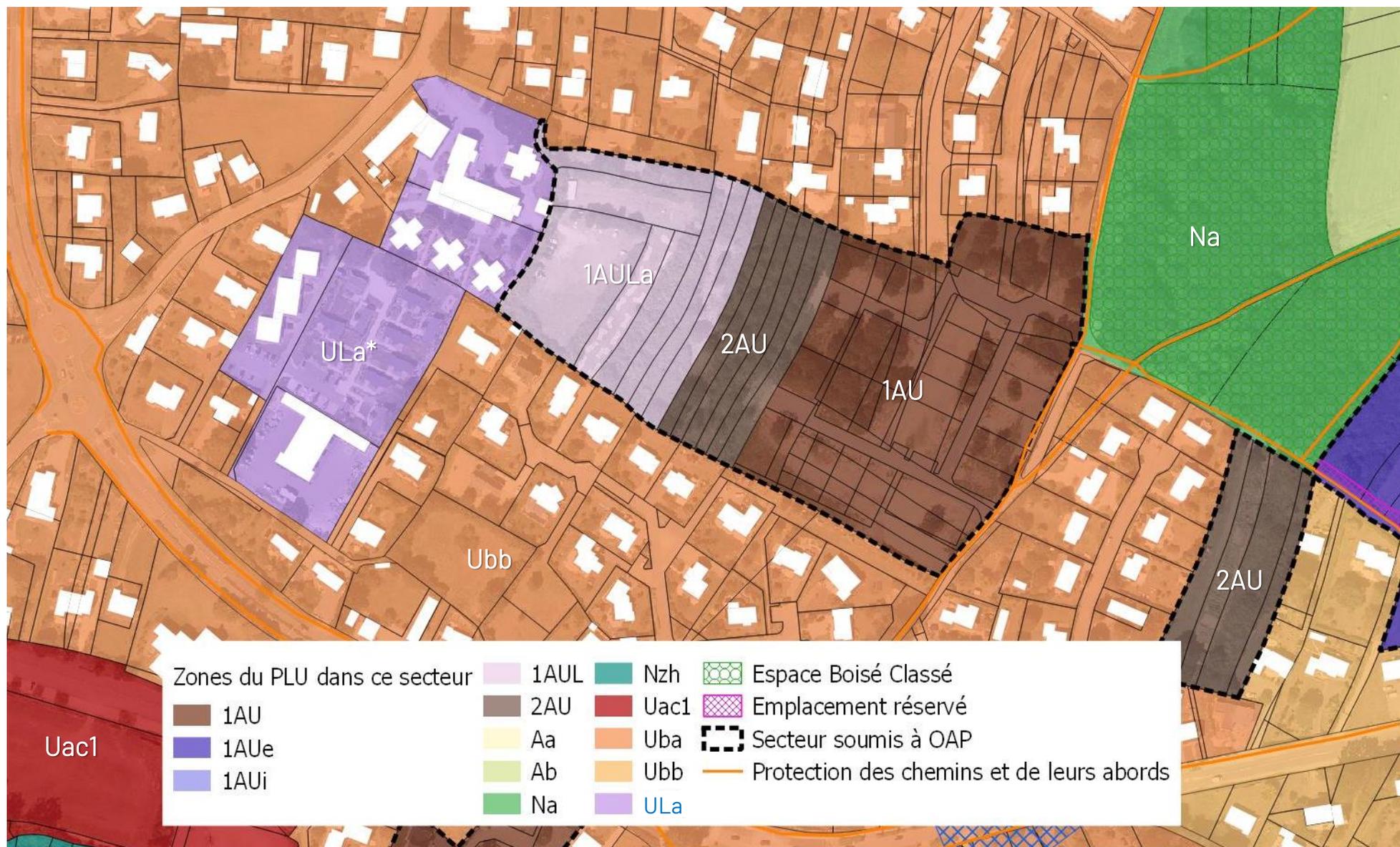
Pièce du PLU	Modification apportée	Explication et justification
Règlement graphique	Création d'une zone 1AULa à vocation d'hébergement de plein air et d'accueil du public	Cette zone correspond à l'emprise foncière dont la Pierre Bleue est propriétaire. Le périmètre de la zone correspond à celui du projet d'aménagement.
Règlement écrit	Création d'une 1AULa dédiée au projet, correspondant aux besoins du projet	Une zone spécifique est créée pour ce projet, dans laquelle seules les constructions, installations, aménagements et ouvrages liés et nécessaires à l'accueil du public et l'hébergement de plein air sont autorisés. Le détail des droits à construire est expliqué ci-après. Le caractère « naturel » de la zone (peu de construction, peu d'imperméabilisation) est également garanti par les dispositions du règlement écrit.
Orientations d'aménagement et de programmation	Découpage des OAP en sous-secteurs aménageables de manière indépendante et aux vocations différentes	Ce découpage correspond aux périmètres des différentes zones AU dans le secteur : 1AULa nouvellement créée pour permettre le projet de la Pierre Bleue, 1AU à l'Est correspondant au lotissement communal en cours de réalisation et 2AU entre les deux, non aménageable pour le moment.
	Préservation du principe de continuité douce traversant le secteur	Assurer une liaison pour les piétons et les modes de déplacement doux entre les quartiers Nord et le cœur du bourg de Saint-Gildas de Rhuys
	Modification des principes de desserte, selon les nouveaux sous-secteur	Le sous-secteur 1 sera accessible pour les véhicules motorisés uniquement par le site existant de la Pierre Bleue. L'amorce de chemin depuis l'impasse de Kerdélan est réservée aux liaisons douces. Le sous-secteur 2 sera accessible par les voies en attente du lotissement communal. Le sous-secteur 3, qui correspond au lotissement communal en cours de réalisation est accessible en deux points depuis le chemin du Clos Er Goh.
	Création d'une zone tampon entre la future zone 1AULa et les habitations riveraines au Nord et au Sud	Cette zone tampon plantée de végétation devra permettre de favoriser l'insertion paysagère du site dans ce milieu urbain à dominante résidentielle et de limiter les potentielles nuisances sonores liées à l'occupation des lieux (risque limité).

Règlement graphique avant modification



*La dénomination de la zone tient compte des autres modifications apportées au règlement du PLU. Voir ci-après.

Modifications apportées au règlement graphique : création d'une zone 1AULa



*La dénomination de la zone tient compte des autres modifications apportées au règlement du PLU. Voir ci-après.

Règlement écrit de la nouvelle zone 1AULa – le détail est consultable dans le règlement annexé à la présente notice

ARTICLE 1AULa1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations non visées à l'article 1AUL2.

ARTICLE 1AULa2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

- Les constructions et installations directement liées et strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone dans le cadre du règlement spécifique (salle multifonction, local vélo).
- L'implantation d'habitation légères de loisirs.
- Le stationnement de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5,00m minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00m des limites séparatives.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM

L'emprise au sol maximum des constructions et installations est fixée à 15% du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4,00m au sommet de façade ou à l'acrotère, 6,00m au faitage ou au point le plus haut.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

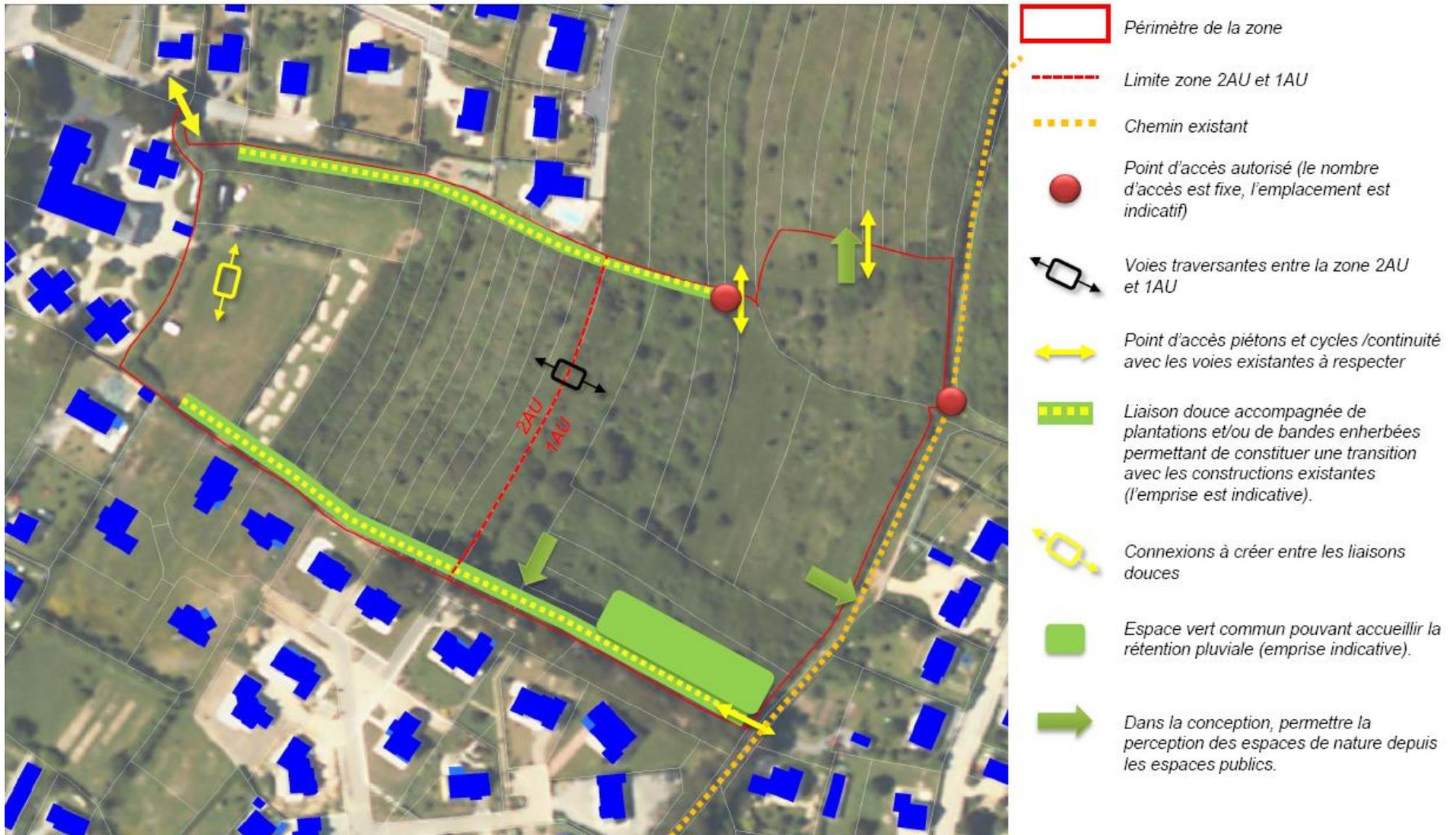
Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le cas échéant, elles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00m, doublée de haies végétales, sauf nécessité technique impérative liée au caractère de l'établissement.

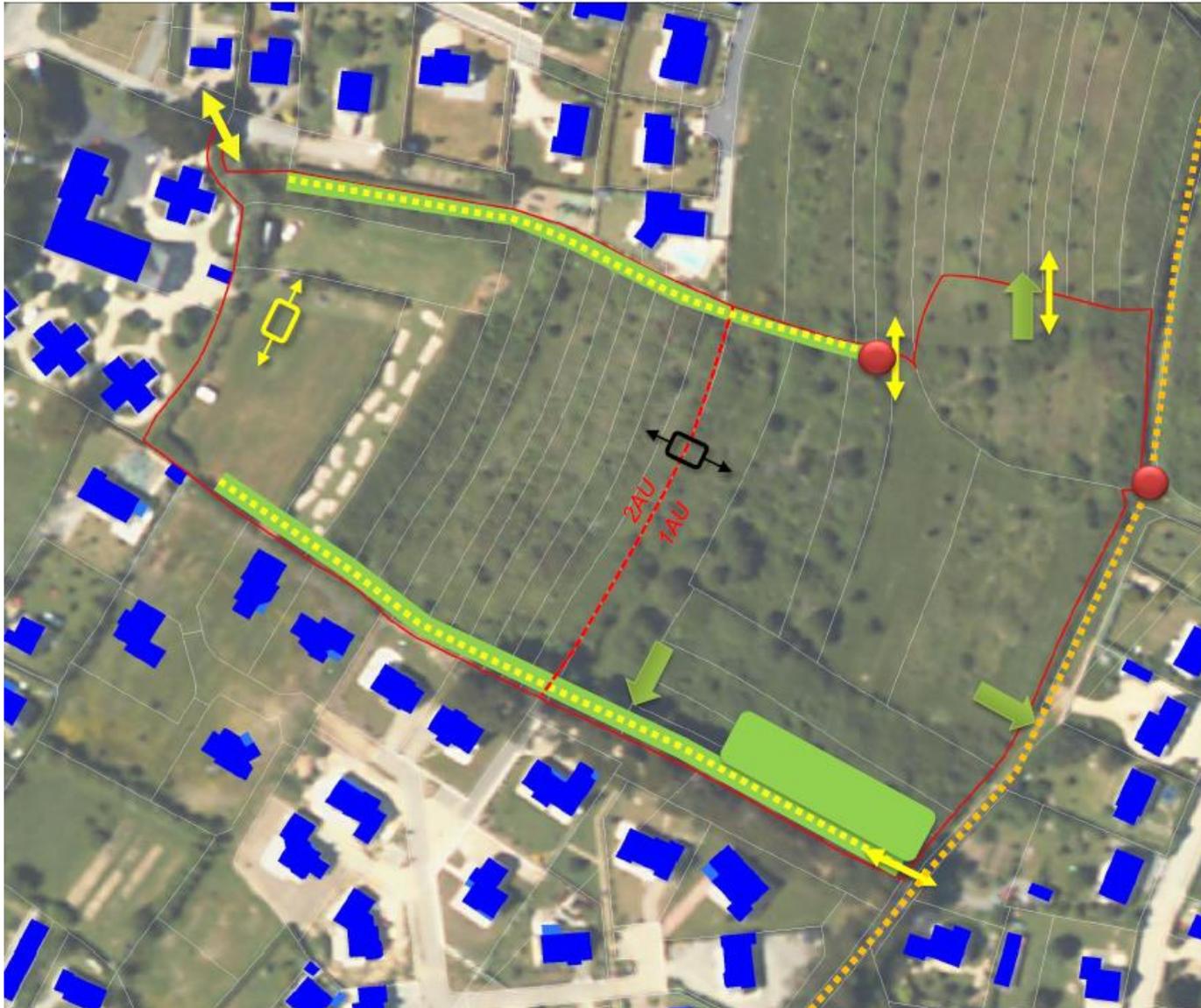
ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parcelles bâties doivent comporter au-moins 70% d'espaces verts ou d'espaces perméables.

OAP du secteur avant modifications



OAP du secteur avant modifications

Aménagement

La desserte interne et l'implantation des constructions devront favoriser une majorité de jardins et/ou d'orientations principales au Sud.

Programme de constructions :

Zone 1AU de 1,7ha : 34 logements (20 logements/ha) dont 60% de logements abordables minimum.

Zone 2AU de 1,4ha : 28 logements (20 logements/ha) dont 20% de logements abordables minimum

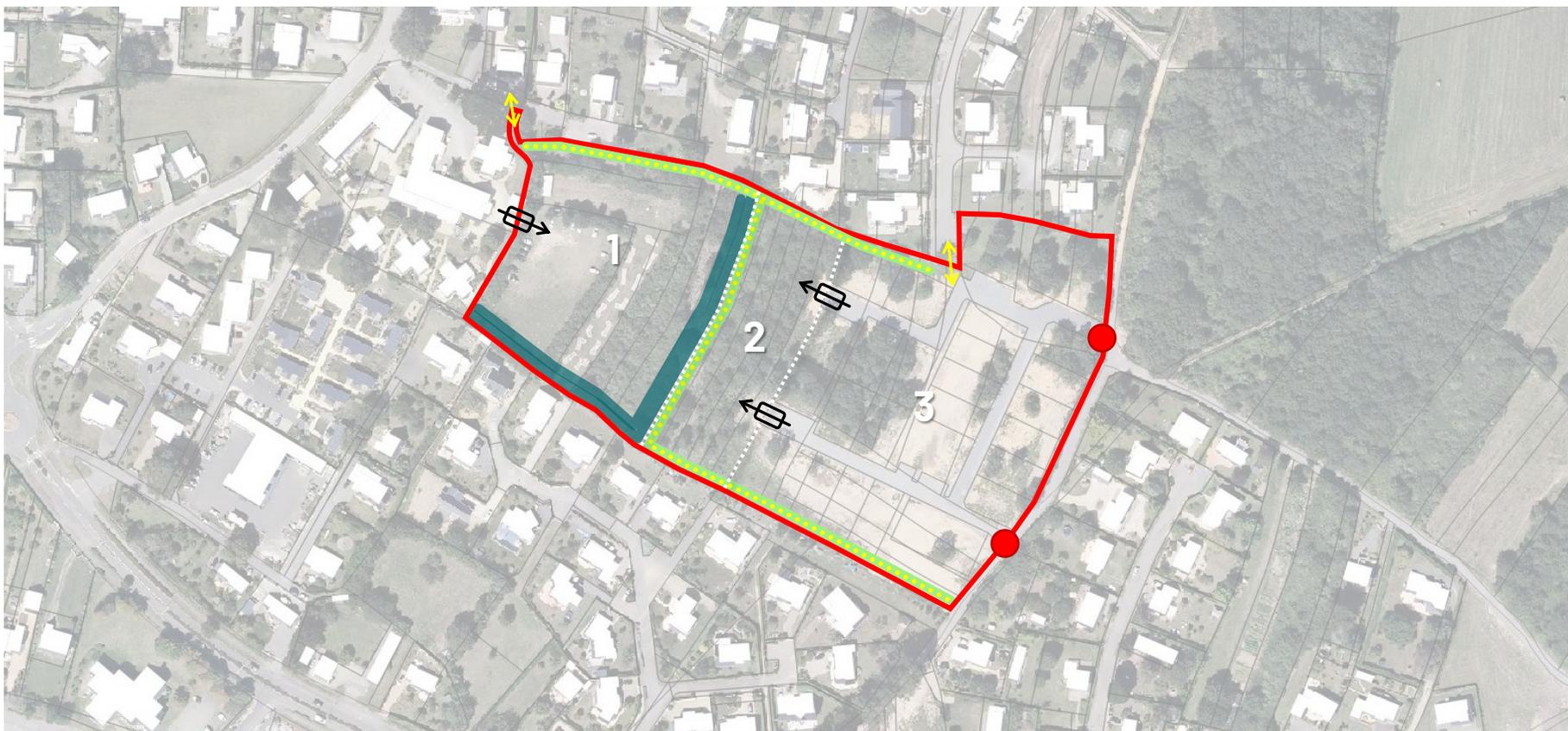
Déplacements

Une liaison piétonne traversant l'ensemble du quartier devra être prévue. Elle partira du chemin existant à l'Est de la zone pour rejoindre l'impasse de Kerdélan.

Eaux pluviales :

Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

Modification apportées aux OAP du secteur



- Périmètre soumis à OAP
- Sous-secteur opérationnel (au-moins 80% de maîtrise foncière)
- 3** Identifiant de sous-secteur (n'indique pas un ordre de priorité)
- Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement indicatif)
- Desserte assurée par les secteurs déjà aménagés
- ↔ Point d'accès piétons et cycles, continuité avec les voies existantes à respecter
- Liaison douce accompagnée de plantations et/ou enherbée
- Espace tampon avec les habitations voisines à aménager par des plantations (bande boisée)

Modification apportées aux OAP du secteur

VOCATION : cette zone est destinée à accueillir des installations liées à l'hébergement touristique et de plein air et en partie Est une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat dont une partie est en cours de réalisation (lotissement communal) et l'autre partie (classée 2AU) sera aménagée ultérieurement.

SECTEURS : le sous secteur 1 correspond à la zone 1AUL destinée à l'hébergement touristique et de loisirs. Le sous-secteur 2 correspond à la zone 2AU, non aménageable pour le moment. Le sous-secteur 3 correspond au lotissement communal en cours de réalisation.

PROGRAMMATION : Le sous-secteur 1 est destiné aux activités d'hébergement touristique et d'accueil du public (organisation de séminaires, ...)

La programmation du sous-secteur 2 sera définie lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

L'aménagement du sous-secteur 3 a déjà été réalisé. Le lotissement communal du Clos Er Goh comporte 30 logements.

ACCES ET DESSERTE : le sous-secteur 1 sera desservi par le centre d'hébergement touristique « La Pierre Bleue ». Le sous-secteur 2 sera desservi par le lotissement communal du Clos Er Goh.

Une liaison douce traversante, ouverte au public, permettra de relier le chemin du Clos Guillemette, l'impasse de Kerdélan à l'Ouest et le chemin du Clos Er Goh à l'Est.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE : une frange boisée constituée d'essences végétales locales devra être réalisée au Nord, au Sud et à l'Est du sous-secteur 1, afin de constituer une zone tampon avec les habitations voisines. De manière générale, le traitement des espaces non bâtis devra participer à l'insertion paysagère du projet et à la qualité écologique du site, par le biais de plantations adaptées.

Les constructions et installations par leurs volumes, leurs couleurs et leurs matériaux favoriseront une insertion paysagère de qualité, recherchant la discrétion dans le paysage. Le traitement des façades devra être de qualité, privilégiant le recours aux matériaux naturels.

La performance énergétique des constructions et installations sera recherchée. Le projet devra proposer des solutions de sobriété et d'efficacité énergétique, notamment par une approche bioclimatique dans la conception des constructions. Le recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable sera privilégié (dispositifs solaires sur les bâtiments et les aires de stationnement).

GESTION DES EAUX PLUVIALES : le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3L/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale. Les aménagement devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols.

3. PERMETTRE L'INSTALLATION D'UN HÔTEL RUE DU BAUZEC

PROJET ANNULÉ : RETIRÉ DU DOSSIER D'APPROBATION

Contenu et justification du projet : le label « station classée de tourisme »

Depuis le 19 octobre 2018 la commune de Saint-Gildas de Rhuys a perdu le label « station classée de tourisme », au motif notamment qu'elle ne propose pas d'offre d'hébergement en hôtel sur son territoire.

Depuis 2006 et la réforme du régime juridique des communes touristiques, pour bénéficier du label « station classée de tourisme », le territoire doit notamment proposer une offre en hébergement diversifiée.

L'installation d'un hôtel sur la commune est une condition sine qua non pour que Saint-Gildas de Rhuys bénéficie à nouveau du label et perpétue son attractivité touristique.

Le PADD du PLU prévoit d'ailleurs :

Orientation 4 – tendre vers plus de diversité des activités économiques

Objectif 1 : contenir l'activité touristique afin d'offrir un cadre de vie agréable

- Diversifier l'offre d'hébergement touristique en conservant les centres de vacances, type d'hébergement qui ont tendance à changer de destination et en permettant l'implantation d'un hôtel, type d'hébergement inexistant sur la commune.

PROJET ANNULÉ : RETIRÉ DU DOSSIER D'APPROBATION

INSTALLATION D'UN HÔTEL RUE DU BAUZEC

Contenu et justification du projet : localisation



Un ancien centre de vacances offre un potentiel d'installation d'un hôtel. Il se situe Rue du Bauzec, dans le secteur de la Pierre Jaune.

Le site est actuellement classé Ubla au PLU, zonage destiné aux centres d'hébergement collectif (périmètre rouge sur l'illustration ci-dessus).

Contenu et justification du projet

Le projet s'inscrit dans une démarche de renouvellement de l'existant, sur un terrain déjà bâti et à vocation d'hébergement touristique.

Il se situe à la pointe Sud-est du secteur de Kercambre, au contact de zones résidentielles, desservies par un réseau de routes et rues maillé.

Pour permettre l'implantation d'un hôtel sur ce site il est nécessaire de redéfinir la vocation de la zone. Il est donc prévu de créer un nouveau zonage dédié à l'implantation d'un hébergement hôtelier, classé ULh2.

La création de ce nouveau zonage est également l'occasion de revoir les droits de construire dans cette zone, afin de les adapter au projet et au contexte urbain dans lequel il s'inscrit.

Par rapport aux règles fixées par la zone Ubla, les possibilités données en termes de construction sont réduites dans la zone ULh2. Les dispositions de la nouvelle zone sont plus proches de celles de la zone Ubb avoisinante (voir tableau ci-dessous).

Le tableau ci-dessous compare les règles données par la zone Ubla du PLU actuel à celles proposées pour la zone ULh2 créée et à celle de la zone Ubb avoisinante.

Dispositions	Ubla (zonage avant modification du PLU)	ULh2 (zonage après modification du PLU)	Ubb (zonage secteur environnant)
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	En limite ou en retrait d'au-moins 1,00m	En retrait d'au-moins 5,00m	En retrait d'au-moins 5,00m
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait d'au-moins 3,00m	En retrait d'au-moins 5,00m	En retrait d'au-moins 3,00m
Emprise au sol maximum	60%	30%	20%
Hauteur maximum Sommet de façade / acrotère / faitage / point le plus haut	6m / 6m / 9m / 8m	4m / 4m / 9m / 6m	4m / 4m / 9m / 6m
Imperméabilisation des sols maximum	50%	50%	70%

Contenu et justification du projet : compatibilité avec la loi Littoral

Les nouvelles dispositions permettent d'assurer l'insertion du projet dans son environnement proche et de respecter ainsi les exigences de la loi Littoral en matière d'urbanisation dans les espaces proches du rivage (article L121-13 du code de l'urbanisme). L'extension de l'urbanisation dans ces secteurs doit être limitée, c'est-à-dire que les gabarits et les densités des constructions futures doivent respecter les gabarits et les densités de construction des quartiers voisins (voir l'illustration ci-contre).

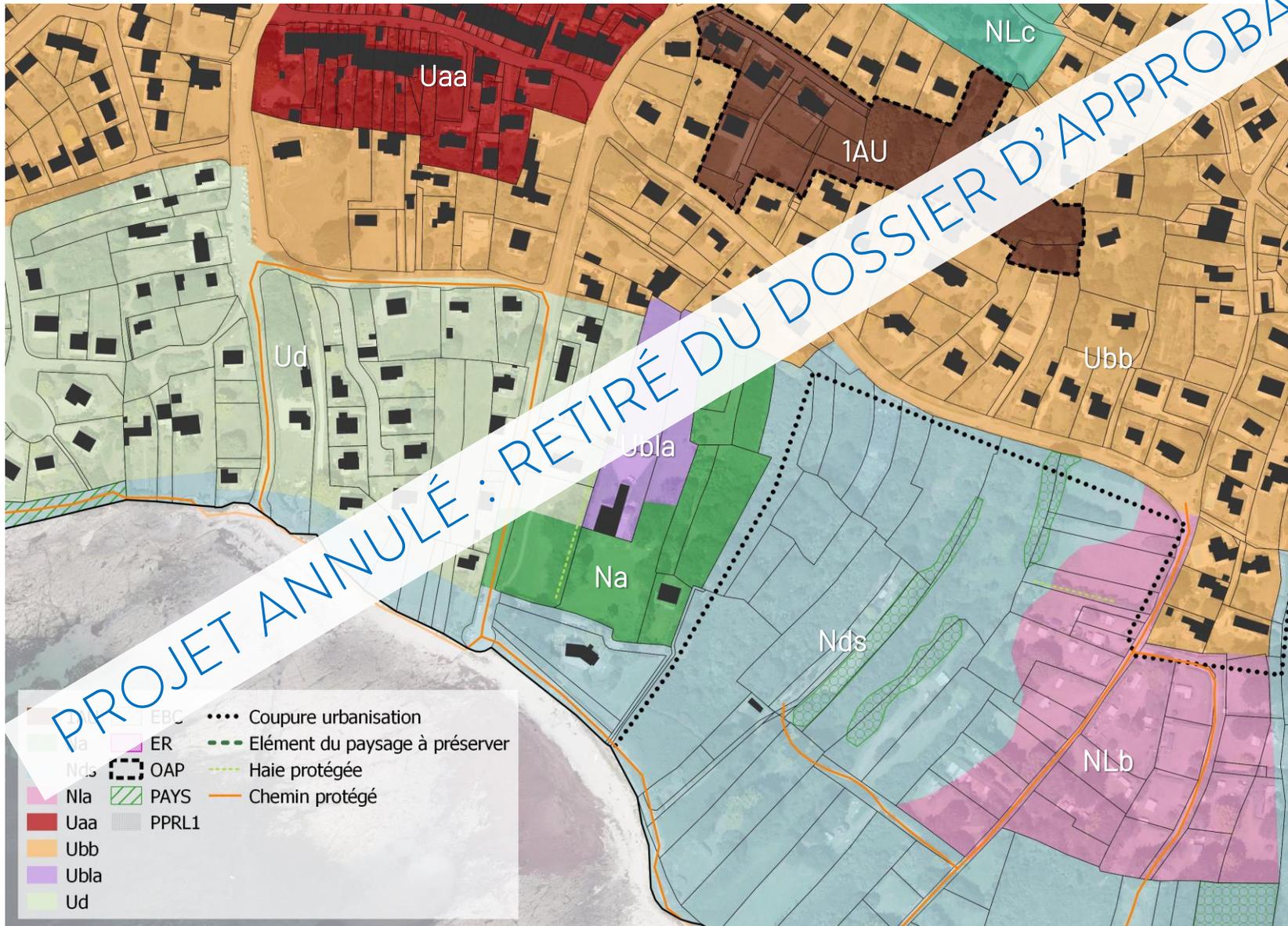
En ce qui concerne les autres dispositions de la loi Littoral s'appliquant à ce secteur, on peut noter que :

- Le site se situe en continuité d'urbanisation avec l'agglomération du bourg de Saint-Gildas ;
- La pointe sud de la zone ULh2 se situe dans la bande des 100m (dont bâtiment actuel) et ne sera donc pas urbanisée ;
- Le terrain est encadré par une zone Na, qui permet de faire tampon avec les espaces remarquables du littoral, zonés Nds.
- Le projet ne remet pas en cause la coupure d'urbanisation située à l'Est.

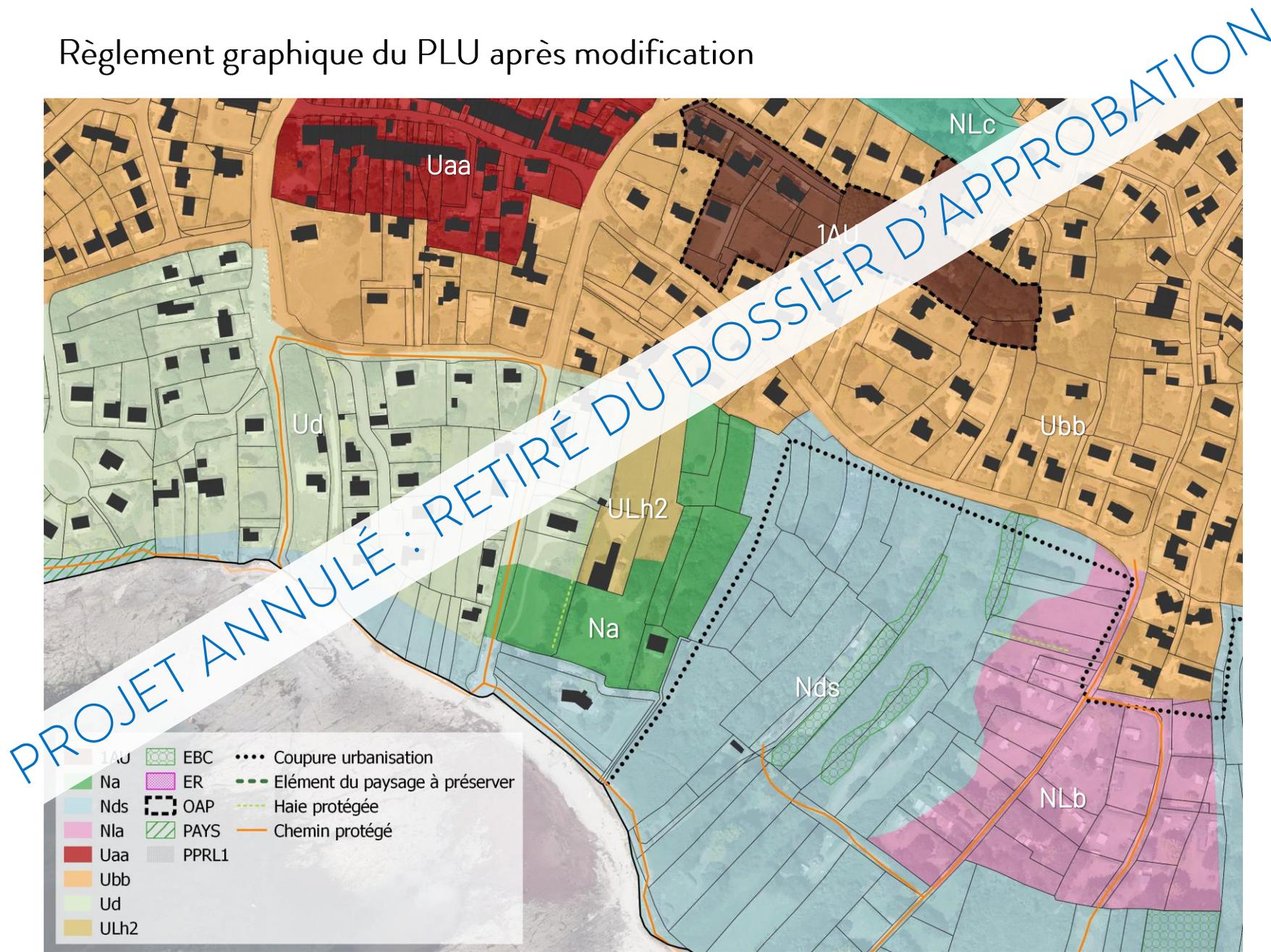


Source : Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature - DGALN

Règlement graphique du PLU avant modification



Règlement graphique du PLU après modification



Règlement écrit de la nouvelle zone ULh2 – le détail est consultable dans le règlement annexé à la présente notice

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations non visées à l'article UL2.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité hôtelière.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5,00m minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00m des limites séparatives.

ARTICLE 9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM

L'emprise au sol maximum des constructions et installations est fixée à 30% du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

4,00m au sommet de façade ou à l'acrotère, 8,00m au faitage, 3,00m au point le plus haut.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur est limitée à 1,50m lorsqu'elles donnent sur la voie ou les emprises publiques et 2,00 en limite séparative.

Le règlement fixe une liste des matériaux qui ne peuvent être utilisés pour leur réalisation.

ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les parcelles bâties doivent comporter au-moins 50% d'espaces verts ou d'espaces perméables.

4. TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT

1. supprimer la dérogation aux règles de hauteur dans le cas de terrains en pente

Le PLU en vigueur permet de déroger aux règles de hauteur lorsque des constructions se réalisent sur des terrains en pente.

PLU en vigueur : « Cas particulier des constructions dans la pente : suivant la pente naturelle du terrain, une construction pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit ».

Cette dérogation n'est pas suffisamment précise pour être instruite et constitue donc une fragilité en cas de recours. Il est donc proposé de **supprimer cette dérogation**, la hauteur de constructions devra dans tous les cas respecter les dispositions des articles 10 de chaque zone.

2. Indiquer clairement l'interdiction des toitures monopentes pour les constructions principales dans les zones Uaa et Uab

Le PLU en vigueur n'indique pas clairement que les toitures monopente sont interdites pour les constructions principales dans les zones Uaa et Uab.

Afin de clarifier les possibilités données en matière de toiture dans ces zones, il est important de le préciser à l'article 11, tel que proposé ci-contre.

PLU en vigueur et modification en vert :

Les toitures en Uaa et Uab :

Les toitures avec une double pente seront autorisées (les extensions sous forme d'appentis sont également autorisées). Ces toitures seront obligatoirement réalisées en ardoise naturelle.

Les toitures monopente ne sont pas autorisées sur les constructions principales.

Cependant:

- Lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public, les toits-terrasses sont autorisés.
- Les toitures vitrées sont autorisées.

De même les dispositifs pour capter l'énergie solaire sont autorisés.

Les dispositions émises ci-dessus ne concernent pas les équipements d'intérêt collectifs.

3. Encadrer la réalisation des lucarnes dans les toitures

La commune souhaite intégrer à son règlement écrit la règle appliquée dans le département, à savoir qu'en cas de réalisation de lucarnes dans la toiture, celles-ci ne devront pas représenter plus du tiers de la longueur de la toiture.

Ainsi, dans les dispositions générales du règlement écrit la mention suivante sera ajoutée :

Les lucarnes :

Par définition, la lucarne est un élément de petite dimension : La largeur de la lucarne, ou la largeur cumulée des lucarnes s'il y en a plusieurs, ne peut donc excéder le tiers de la longueur de la façade sur laquelle elle est projetée.



4. Préciser que le camping et le camping-caravaning sont interdits dans les zones humides

La commune souhaite que les constructions et installations interdites dans les zones humides soient clairement affichées dans le règlement du PLU.

Ainsi, les éléments suivants seront ajoutés au paragraphe concernant les zones Nzh de l'article 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

- *Le camping et le caravanage, sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée ;*
- *L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées*

5. Assurer le suivi des démolitions de constructions principales

Actuellement sur la commune, le permis de démolir n'est obligatoire que dans les secteurs patrimoniaux : Uaa, Uab et secteurs soumis à l'avis de l'ABF et bâtiments protégés

La commune souhaite mieux encadrer les possibilités de démolition des constructions et d'instaurer l'obligation de recourir au permis de démolir pour les constructions principales sur une partie de son territoire.

Ainsi, il sera proposé au conseil municipal de prendre une délibération à cet effet, au moment de l'approbation de la présente procédure de modification. Les informations à ce sujet indiquées dans les dispositions générales du règlement écrit sont donc mises à jour.

Article L111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L421-3 du code de l'urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

6. Préciser que la côte de plancher des rez-de-chaussée des constructions doit se situer entre -50cm et 50cm par rapport au terrain naturel

Afin d'encadrer la réalisation de déblais ou remblais, pouvant dans certains cas impacter le paysager, la commune souhaite préciser que pour toute construction, dans toutes les zones, la côte de plancher des rez-de-chaussée doit se situer entre 0 et 50m au-dessus au terrain naturel. La commune souhaite également préciser que la hauteur de la construction se calcul à partir du terrain naturel.

Afin de compléter cette disposition, la définition de la côte de plancher est intégrée dans les dispositions générales du règlement écrit.

Règles intégrée aux articles 10 de chaque zone :

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit, elle est calculée à partir du terrain naturel : [...]

La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).

Définition ajoutée dans les dispositions générales du règlement écrit :

La cote de plancher correspond à l'altitude du rez-de-chaussée fini de la construction.

7. Indiquer que les terrasses implantées à plus de 20cm du terrain naturel entrent dans le calcul de l'emprise au sol des constructions

La commune souhaite reprendre dans les dispositions générales de son règlement écrit la doctrine appliquée par le service instructeur dans la réalisation des terrasses :

Toute terrasse dont la hauteur est supérieure à 20cm par rapport au terrain naturel entre dans le calcul de l'emprise au sol.

Cette précision est apportée dans les dispositions générales du règlement écrit au titre 7 - DENSITE.



Une terrasse forme de l'emprise au sol :

- lorsqu'elle comporte des fondations
- lorsqu'elle est en surélévation par rapport au sol
- lorsqu'elle est couverte

Illustration extraite de www.urbisinfo.com

8. Mettre à jour la liste des espèces végétales invasives interdites dans la constitution des projets de plantation

Une liste des végétaux ne pouvant être utilisés dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts figure en annexe 3 du règlement du PLU.

La commune souhaite mettre à jour cette liste, en s'appuyant sur les travaux du conservatoire botanique de Brest.

La liste comprend les plantes invasives avérées et les plantes invasives potentielles. Elles sont toutes prosrites par le PLU.

Espèce inscrite à la liste du PLU

Espèce ajoutée à la liste du PLU

Espèce supprimée de la liste du PLU

Invasives avérées :

- *Allium triquetrum* L. - Ail triquètre
- *Azolla filiculoides* Lam. - Azolle fausse-fougère
- *Baccharis halimifolia* L. - Sénéçon en arbre
- *Bidens frondosa* L. - Bident à fruits noirs
- *Carpobrotus acinaciformis* (L.) L.Bolus - Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre
- *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis* - Griffe de sorcière sensu lato
- *Carpobrotus acinaciformis* x *edulis* - Griffe de sorcière hybride
- *Carpobrotus edulis* (L.) N.E.Br - Griffe de sorcière
- *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn. - Herbe de la Pampa
- *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne - Crassule de Helms
- *Egeria densa* Planch. - Égérie dense
- *Hydrocotyle ranunculoides* L.f. - Hydrocotyle à feuilles de renoncule
- *Impatiens glandulifera* Royle - Balsamine de l'Himalaya
- *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss - Grand lagarosiphon
- *Lathyrus latifolius* L. - Gesse à larges feuilles
- *Laurus nobilis* L. - Laurier-sauce
- *Lemna minuta* Kunth - Lentille d'eau minuscule
- *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven - Jussie faux-pourpier, Jussie rampante
- *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Har ;, *Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet - Jussie à grandes fleurs
- *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc. - Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
- *Paspalum distichum* L. - Paspale à deux épis
- *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn. ; *Rubrivena polystachya* (C.F.W.Meissn.) M.Král - Renouée à nombreux épis
- *Prunus laurocerasus* L. - Laurier-cerise, Laurier-palme
- *Reynoutria japonica* Houtt. - Renouée du Japon
- ~~*Reynoutria sachalinensis* / *x botanica* - Renouée de Sakhaline~~
- *Reynoutria x bohemica* Chrtek & Chrtková - Renouée de Bohême
- *Rhododendron ponticum* L. - Rhododendron pontique
- *Senecio cineraria* DC. ; *Jacobaea maritima* (L.) Pels & Meijden Cinéraire maritime
- *Spartina alterniflora* Loisel. - Spartine à feuilles alternes
- *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet ; *Spartina anglica* C.E.Hubb. - Spartine anglaise

8. Mettre à jour la liste des espèces végétales invasives interdites dans la constitution des projets de plantation

Invasives potentielles :

- *Acacia dealbata* Link - Mimosa d'hiver
- *Acer pseudoplatanus* L. - Erable sycomore
- *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle - Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon
- *Ambrosia artemisiifolia* L. - Ambrosie à feuilles d'Armoise
- *Anthemis maritima* L. - Anthémis maritime
- ~~*Azolla filiculoides* Lam. - Fougère d'eau~~
- *Buddleja davidii* Franch. - Arbre à papillon
- *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd. - Claytone de cuba, Claytone perfoliée,
- *Cornus sericea* L. - Cornouiller soyeux
- *Cotoneaster franchetii* D.Bois - Cotoneaster de Franchet
- *Cotoneaster horizontalis* Decne. - Cotonéaster horizontale
- *Cotoneaster simonsii* Baker - Cotonéaster de Simons
- *Cotoneaster x watereri* Exell
- *Cotula coronopifolia* L. - Cotule pied-de-corbeau
- *Crocsmia x crocosmiiflora* (Lemoine) N.E.Br., - Montbretia
- *Cuscuta australis* R.Br. ; *Cuscuta scandens* Brot. - Cuscute australe
- *Cyperus esculentus* L. -Souchet comestible
- *Datura stramonium* L. subsp. *Stramonium* - Stramoine, *Datura officinalis*, Pomme-épineuse
- *Elaeagnus angustifolia* L. - Olivier de Bohême
- *Elaeagnus x submacrophylla* Servett- Chalef de Ebbing
- *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John - Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites
- *Epilobium adenocaulon* Hausskn. ; *Epilobium ciliatum* Raf. - Epilobe cilié
- *Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier - Berce du Caucase
- ~~*Hydrocotyle ranunculoides* L.f. - Hydrocotyle fausse-renoncule~~
- *Impatiens balfourii* Hook.f.- Balsamine de Balfour, Balsamine rose
- ~~*Impatiens parviflora* DC. - impatiente à petites fleurs~~
- ~~*Laurus nobilis* L. - Laurier sauce ou Laurier vrai~~
- ~~*Lemna minuta* Kunth - Lentille d'eau minuscule~~
- ~~*Lemna turionifera* Landolt - Lenticule à turion~~
- *Lindernia dubia* (L.) Pennell - Lindernie fausse-gratiolle
- *Lobularia maritima* (L.) Desv. - Alysson maritime
- *Parthenocissus inserta* (A.Kern.) Fritsch - Vigne-vierge commune
- *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl *Petasites pyrenaicus* (L.) G.López - Pétasite odorant
- *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn. ; B.Mey. & Scherb. subsp. *Hybridus* - Pétasite officinal
- *Pyracantha coccinea* M.Roem. - Buisson ardent
- *Robinia pseudoacacia* L. - Robinier faux-acacia
- *Rosa rugosa* Thunb. - Rosier rugueux
- *Senecio inaequidens* DC. - Sénéçon du Cap
- *Yucca gloriosa* L. - Yucca glorieux

9. Permettre la réalisation d'abris de jardin en toit-plat

La commune souhaite également ajuster le point de référence pour le calcul de la hauteur des abris de jardin, afin de permettre la réalisation d'abris de jardin en toit plat.

L'article 10 des différentes zones prévoit que « la hauteur maximale des dépendances et des abris de jardin ne peut excéder 3,50m au faîtage ou point de plus haut ».

La référence à l'acrotère sera ajoutée à la liste des points de calcul de hauteur.



Illustration extraite de www.leroymerlin.fr

10. Permettre l'utilisation du zinc et encadrer l'utilisation de matériaux de substitution dans la réalisation des façades

Le règlement actuel permet l'utilisation du bois, de matériaux ayant l'aspect du bois, de la pierre et de maçonnerie enduite.

La commune souhaite également permettre le recours au zinc dans l'habillage des façades.

Ce matériaux est donc ajouté à la liste des matériaux autorisés par le règlement écrit, dans toutes les zones.

NB : Afin de ne pas compromettre le caractère patrimonial des noyaux urbains anciens, il est décidé qu'en zone Uaa, seules les extensions pourront être en zinc.

De plus, la commune souhaite encadrer le recours au matériaux de substitution dans la constitution des façades des constructions.

Elle précise donc aux articles 11 de toutes zones que le recours au PVC imitant le bois n'est pas autorisé dans l'habillage des façades



Locoal-Mendon – Atelier 742



Locoal-Mendon – Atelier 742



Vannes – Abscisse Architecture



Lorient – Le Cunff Bourhis

11. Améliorer les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Dans l'attente de la mise à jour de son zonage d'assainissement réalisée en parallèle à la révision du PLU, la commune souhaite mieux encadrer la gestion des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols.

Elle souhaite donc renforcer les dispositions à ce sujet, notamment pour maîtriser l'imperméabilisation des sols dans le cadre de divisions foncières successives.

Il est donc proposé, dans toutes les zones, de :

1. Limiter l'imperméabilisation des sols (disposition déjà inscrite aux articles 13 des différentes zones du PLU, application d'un coefficient d'imperméabilisation maximum).
2. Gérer les eaux pluviales à la parcelle pour tout projet dont l'emprise au sol est supérieure à 40m².
3. Laisser au pétitionnaire le soin de définir la méthode de gestion (cuve enterrée, puisard, ...) selon la perméabilité du sol.
4. Permettre exceptionnellement de se raccorder directement au réseau en cas d'impossibilité technique

11. Améliorer les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Les dispositions suivantes sont donc inscrites dans les dispositions générales du PLU, au titre : 18 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

«Les porteurs de projets veilleront à limiter l'imperméabilisation des sols par la mise en œuvre dans la mesure du possible de matériaux limitant le ruissellement : dessertes et stationnements en pavés à joints enherbés ou revêtements perméables. Des solutions de gestion des eaux pluviales doivent dans tous les cas être mises en œuvre en vue de corriger les effets de l'imperméabilisation des sols, à la charge exclusive du porteur de projet. La demande d'autorisation d'urbanisme doit préciser les modalités de gestion des eaux pluviales envisagées : principes retenus, calcul du volume utile des ouvrages, implantation projetée.»

Constructions individuelles :

L'infiltration à la parcelle vise à permettre la restitution des eaux de ruissellement dans les premiers horizons du sol, voire à favoriser l'évapotranspiration : noues, puisards, massifs drainants. Elle permet ainsi de limiter les apports au réseau, les débordements et inondations en aval. Cette solution doit être mise en œuvre dans le cadre des constructions individuelles et extensions de plus de 40 m².

D'une manière générale, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour gérer un évènement pluvieux d'occurrence décennale (soit 32L/m² imperméabilisé : toitures, terrasses, dessertes et stationnements). Le trop-plein des ouvrages, et le rejet régulé le cas échéant, devra se faire au réseau de manière gravitaire.

Dans le cas exceptionnel où le porteur de projet n'est pas en mesure de mettre en œuvre un ouvrage d'infiltration, une notice justifiant l'absence de solution et présentant le point raccordement au réseau devra être établie.

Aucun rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées ne sera autorisé.

11. Améliorer les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales

Suite :

Aménagements d'ensembles :

Les solutions de gestion des eaux pluviales pourront être mutualisées à l'échelle des opérations d'aménagement (noues, bassins d'infiltration ou de rétention à défaut). D'une manière générale, les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être conçus pour gérer un évènement pluvieux d'occurrence décennale, avec un débit de fuite limité à 3 L/s/ha (0,5 L/s au minimum). Le trop-plein des ouvrages, et le rejet régulé le cas échéant, devra se faire au réseau de manière gravitaire.

- Infiltration :

L'infiltration à la parcelle doit être envisagée en priorité par la réalisation d'une étude de perméabilité spécifique (tests Porchet ou Matsuo) visant à déterminer l'aptitude des sols à l'infiltration.

- Rétention :

Si la perméabilité des sols n'apparaît pas favorable à l'infiltration à la parcelle, ou dans certains cas spécifiques (présence de sous-sols importants), un rejet régulé au réseau pourra être autorisé à un débit toutefois limité à 3 L/s/ha, avec un minimum de 0,5 L/s. Les solutions de rétention envisagées seront préférentiellement aériennes et paysagées, en vue de faciliter leur entretien et limiter les risques de chute tout en garantissant leur insertion dans le paysage. Le recours à des solutions enterrées devra être justifié. Les ouvrages enterrés devront dans tous les cas demeurer inspectables et hydrocurables. Les ouvrages de rétention seront couplés à un ouvrage de régulation visitable, équipé d'une cloison siphonide, d'une surverse et d'une vanne d'obturation de l'ajutage manœuvrable aisément.

Des dispositifs complémentaires pourront être imposés pour les zones d'activités, industrielles ou commerciales en fonction des problématiques attendues (exemple : séparateur à hydrocarbures).

Pour les projets d'aménagement interceptant un bassin versant supérieur à 1 ha et prévoyant un rejet dans un cours d'eau, un dossier de déclaration ou d'autorisation doit être soumis à la Police de l'Eau conformément aux articles R.214-1 à R.214-6 du Code de l'Environnement. Ce dossier détaillera notamment le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Aucun rejet d'eaux pluviales au réseau d'eaux usées ne sera autorisé. »

12. Améliorer la définition des voies et emprises publiques, pour faciliter l’instruction des projets d’implantations de construction

Afin d’améliorer l’instruction des projets d’implantation de construction et faciliter la lecture de la règle par tous, la commune souhaite apporter les précisions suivantes :

Les voies d’accès desservant plus de 1 construction issue de division foncière sont considérées comme des voies publiques.

De même, les sentiers piétons de plus de 3m de large sont considérés comme une emprise publique.

L’implantation de construction par rapport à ces voies et sentiers sera donc instruite sur la base des articles 6 des différentes zones.

Ces précisions sont reversées dans la définition des voies et emprises publiques dans les dispositions générales du PLU

Voies et emprises publiques :

Voies : Il s’agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés, **les voies d’accès desservant plus de 1 construction issue de division foncière** ainsi que les chemins ruraux **et les sentiers piétons dont la largeur est supérieure à 3,00m.**).

S’il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d’une voie, il convient d’en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d’exploitation ~~ainsi que les sentiers piétons~~, n’étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l’urbanisme. Ce sont les dispositions de l’article 7 spécifique aux limites séparatives qui s’appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins. **Ces dispositions s’appliquent également aux sentiers piétons dont la largeur est inférieure à 3m.**

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics emplacements réservés divers, ...

13. Intégrer les dispositions des articles A111-7 et A111-9 relatives à l'occupation des emplacements dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs

Afin d'apporter toujours plus de clarté aux porteurs de projets et pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la commune souhaite que soient intégrés à titre informatif les prescriptions des articles A111-7 et A111-9 du code de l'urbanisme relatives à l'occupation des emplacements.

Ainsi, ces éléments sont intégrés à l'article 9 de la zone UL créée par la présente procédure de modification du PLU, relatif au coefficient d'emprise au sol.

NB : Les dispositions des articles A111-7 3e et A111-9 3e du code de l'urbanisme s'appliquent respectivement dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs. Ils prévoient que l'occupation maximale des hébergements (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes et tentes, à l'exclusion des auvents et terrasses amovibles) soit limitée à 30% de l'emplacement qui leur est dédié dans les campings et 20% de l'emplacement qui leur est dédié dans les parcs résidentiels de loisirs.

14. Clarifier les règles applicables en zone Ub par création d'une zone UL

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme intervenant dans la zone UB et d'améliorer la lisibilité de la vocation de chaque zone, il est décidé de scinder en deux zones distinctes les secteurs qui ont pour vocation principale l'habitat et ceux qui ont pour vocation principale les activités de loisirs et l'hébergement touristique.

Ainsi, les secteurs à vocation d'habitat gardent leurs zonages UB respectifs et les secteurs de loisirs et d'hébergement touristiques sont regroupés dans une zone nouvelle zone UL, elle-même découpée en plusieurs sous-secteurs.

Le tableau ci-contre présente la répartition des nouveaux zonages.

A noter que le PRL Ar Bladennig bénéficie d'un nouveau zonage dédié, permettant une meilleure lisibilité des droits à construire dans ce secteur.

~~La zone permettant l'installation d'un hôtel Rue du Bauzec est également intégrée à la zone UL.~~

PLU en vigueur	PLU modifié	Vocation principale
Uba	Uba	Habitat
Ubb	Ubb	Habitat
Ubc	Ubc	Habitat
Ubp	Ubp	Habitat
Ubla	ULa	Centres d'hébergement touristique
Ublb	ULb	Terrains de sports dans le bourg
Ublc	ULc	Campings des Menhirs et du Goh Velin
-	ULd	PRL Ar Bladennig
Ubh	ULh1	Equipement du Kerver
-	ULh2	Hôtel Rue du Bauzec

14. Clarifier les règles applicables en zone Ub par création d'une zone UL

Les règles de la **zone ULa** ne changent pas, la nouvelle rédaction permet de flécher la vocation de ces secteurs : les centres d'hébergement touristique.

En ULb, correspondant aux terrains de sports situés dans le bourg, la nouvelle rédaction prévoit un CES limité à 35m² de surface de plancher, pour un local de permanence. Ce secteur n'a pas vocation à accueillir de projet de construction de gabarit important, seulement éventuellement un local.

En ULc, la nouvelle rédaction permet de flécher la vocation « camping » de ces zones. Elle intègre également un CES maximum de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet, règle qui n'est pas encadré au PLU avant modification. A noter que les dispositions de l'article A111-7 du code de l'urbanisme relative au degré d'occupation des emplacements de campings, s'appliquent.

La création de la **zone ULd** pour le PRL Ar Bladennig permet de définir des droits à construire adaptés à la vocation de ce secteur : l'hébergement de plein air. Les règles du PLU avant modification ne sont pas prévues pour ce type d'occupation du sol.

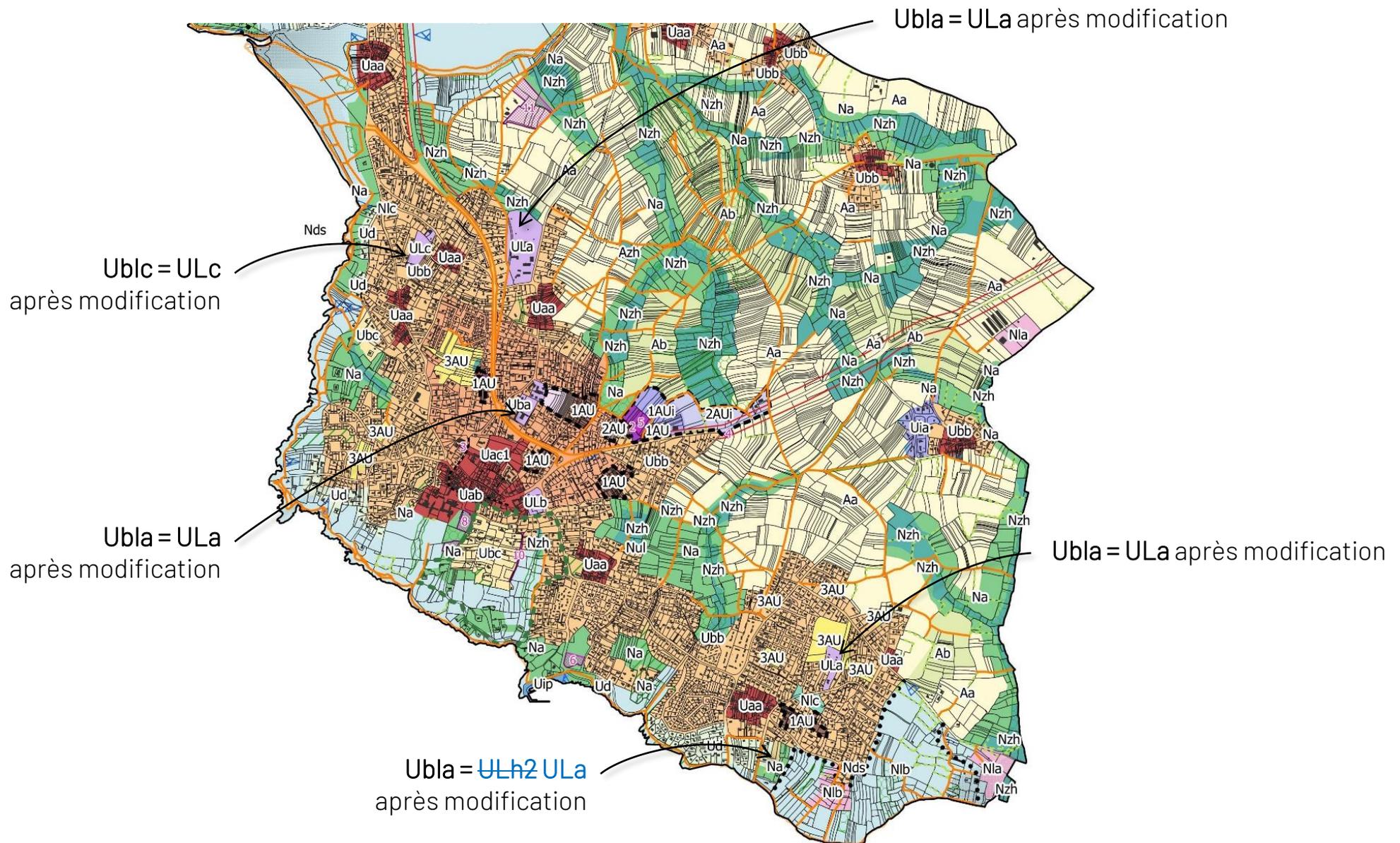
Les règles de la **zone ULh1** dédiée aux équipements du Kerver ne changent pas. Seule l'extension des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permise.

~~Les règles données pour la zone ULh2 créée par la présent procédure de modification permettent l'implantation d'un hôtel, dans le respect de la réglementation relative aux espaces proches du rivage (voir point 3 du présent dossier).~~

Sont présentées aux pages suivantes les modifications apportées au règlement graphique ainsi que les principaux ajustements apportés au règlement écrit. Le détail de ces évolutions est consultable dans les pièces modifiées du PLU, annexées à la notice de présentation.

Dans toutes les zones, l'article 1 interdit les constructions et installations qui ne sont pas visées à l'article 2.

14. Clarifier les règles applicables en zone Ub par création d'une zone UL



14. Clarifier les règles applicables en zone Ub par création d'une zone UL

ARTICLE UL1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations non visées à l'article 2.

ARTICLE UL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

ULa : les constructions et installations directement liées et strictement nécessaires à la vocation de la zone, ainsi que les constructions à usage de local de permanence d'une surface de plancher maximum de 35m², de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur.

ULb : la construction d'un local de permanence d'une surface de plancher maximum de 35m².

ULc : les constructions et installations directement liées et strictement nécessaires au fonctionnement des campings, dans le cadre de la réglementation spécifique à cette activité.

Le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

ULd : l'extension du bâti existant dans la limite de 30% de l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU L'implantation d'habitations légères de loisirs (HLL) et le stationnement de résidences mobiles de loisirs (RML), dans le cadre de la réglementation spécifique aux PRL.

ULh1 : les constructions réalisées en contiguïté du bâti existant dans la limite de 30% de l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

~~**ULh2** : les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité hôtelière.~~

ARTICLE UL6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone ULa et ULb : Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1,00 mètre.

En zone ULc et ~~ULh2~~ : sauf indications contraire portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5,00m.

En zone ULd : les HLL doivent être implantées :

- en recul d'au-moins 1,00m par rapport à la voie privée du PRL
- En recul d'au-moins 10,00m par rapport à la route des Goahieu
- En recul d'au-moins 35m par rapport à la RD198

ARTICLE UL7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toutes les zones, ~~sauf ULh2~~ : Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées en recul de 3,00m par rapport ces limites.

~~**En zone ULh2** : les constructions et installations doivent être implantées et recul d'au-moins 5,00m par rapport aux limites séparatives.~~

14. Clarifier les règles applicables en zone Ub par création d'une zone UL

Article UL9 : COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL MAXIMUM

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée comme suit, par rapport à la surface du terrain d'assiette du projet :

ZONES	CES
ULa	60%
ULb	Voir article UL2
ULc	30%
ULd	HLL : 20% Équipements communs : voir article UL2
ULh1	Voir article UL2
ULh2	30%

NB : les dispositions des articles A111-7 3e et A111-9 3e du code de l'urbanisme s'appliquent dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs. Ils prévoient que l'occupation maximale des hébergements (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes et tentes, auvents et terrasses amovibles exclus) soit limitée à 30% de l'emplacement qui leur est dédié dans les campings (ULc) et 20% de l'emplacement qui leur est dédié dans les parcs résidentiels de loisirs (ULd).

ARTICLE UL10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

ZONES	Sommet de façade	Acrotère	Faîtage	Point le plus haut
ULa	6,00m	6,00m	9,00m	8,00m
ULb	6,00m	6,00m	9,00m	8,00m
ULc	4,00m	4,00m	9,00m	6,00m
HLL en Uld	3,00m	3,00m	6,00m	6,00m
ULh1	9,00m	9,00m	11,00m	11,00m
ULh2	4,00m	4,00m	9,00m	6,00m

ARTICLE UL11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

ARTICLE UL13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En zone ULa, ULb ~~et ULh2~~ : les parcelles doivent comporter un minimum d'espaces verts ou d'espaces perméables fixé à 50% de la surface du terrain.

15. Clarifier les règles applicables en zone 1AU par création d'un chapitre par zone

Afin de faciliter la lecture des droits à construire dans les différentes zones 1AU du territoire, il est décidé de ne plus utiliser de renvois vers les articles des zones U concernées mais de **créer un chapitre par type de zone**.

Ainsi, les zones 1AU à vocation d'habitat, 1AUe à vocation d'équipements publics d'intérêt collectif, 1AUi à vocation d'activités économiques et 1AULa à vocation d'hébergement touristiques bénéficie d'un règlement dédié.

Zone	PLU en vigueur	PLU modifié
1AU	Renvoi vers articles de la zone Uba	Chapitre complet 1AU
1AUi	Renvoi vers articles 3 à 14 de la zone Uia	Chapitre complet 1AUi
1AUe	-	Chapitre complet 1AUe
1AULa	-	Chapitre complet 1AULa

73 TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT

Tableau des surfaces avant/après modification n°2 du PLU

	AVANT	APRES	EVOLUTION
Uaa	25,2	25,2	
Uab	8,8	8,8	
Uac1	3,1	3,1	
Uac2	0,7	0,7	
Uba	46,9	46,9	
Ubb	236,6	236,6	
Ubc	9,8	9,8	
Ubh	1,2		-1,2
Ubla	13,4		-13,4
Ublb	0,9		-0,9
Ublc	3,8		-3,8
Ubp	2,6	2,6	
Ud	16,1	16,1	
Uia	4,5	4,5	
Uip	0,8	0,8	
ULa		7,8	+7,8
ULb		0,9	+0,9
ULc		3,8	+3,8
ULd		5,6	+5,6
ULh1		1,2	+1,2

	AVANT	APRES	EVOLUTION
1AU	5,7	6,1	+0,5
1AUe		1,4	+1,4
1AUi	4,7	3,1	-1,7
1AULa		1,0	+1,0
2AU	1,9	1,0	-1,0
2AUi	4,8	4,7	-0,2
3AU	12,2	12,2	
Aa	379,8	379,8	
Ab	93,2	93,2	
Azh	12,2	12,2	
Na	179,3	179,3	
Nds	303,7	303,7	
Nla	7,9	7,9	
Nlb	7,0	7,0	
Nlc	1,8	1,8	
Nlg	41,1	41,1	
Nzh	105,9	105,9	

16. Toilettage du règlement écrit : Interdire la réalisation d'annexes dans les zones A et N

Le règlement du PLU prévoit la possibilité de réaliser des abris de jardins de moins de 12m² dans les zones Aa et Ab du PLU.

Or, depuis l'approbation du document d'urbanisme, la jurisprudence littorale a évolué et il est aujourd'hui acquis que les annexes constituent des constructions et qu'elles doivent donc être réalisées en continuité d'urbanisation.

Les zones A et N constituant des espaces d'urbanisation diffuse, il n'est pas possible d'y réaliser de nouvelles constructions, y compris des annexes (abris de jardin, carport, ...).

Afin de mettre à jour le règlement du PLU avec cette évolution de la réglementation et que les pétitionnaires disposent de la bonne information, il est donc nécessaire de supprimer la référence aux abris de jardin dans le règlement écrit des zones A du PLU.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa et Ab :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteront aux activités principales de la zone.

[...]

~~— A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances et abris de jardin de moins de 12m² peuvent être autorisés aux deux conditions suivantes :~~

- ~~• d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,~~
- ~~• d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.~~

5. ASSURER LA REALISATION D'UNE CONTINUITE MOTORISEE DANS LE SECTEUR DU CLOS ROUX

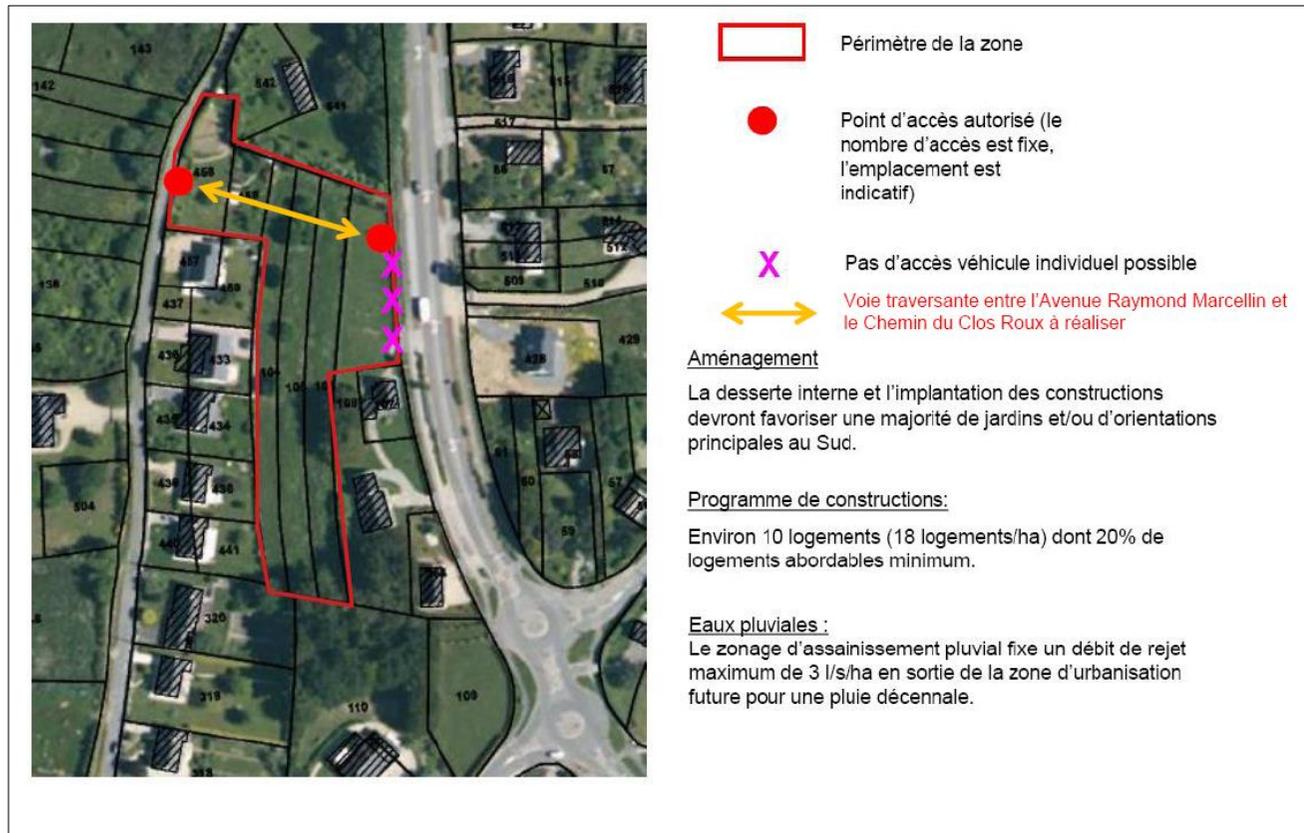
Assurer la réalisation d'une continuité motorisée au Clos Roux

Le secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation du Clos Roux a fait l'objet d'un premier projet d'aménagement, sur la partie Est.

Afin de s'assurer que le principe de voie traversante soit respecté dans le cadre de l'aménagement du reliquat foncier, la commune souhaite faire figurer cette attente sur l'illustration des OAP (flèche jaune).

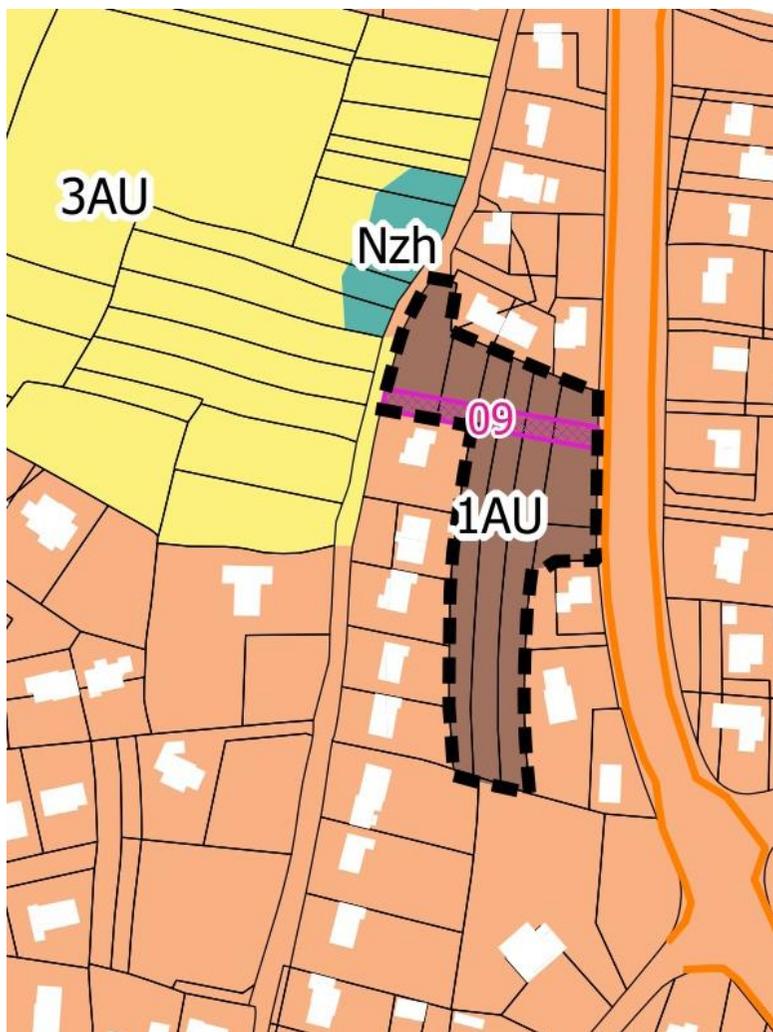
Un emplacement réservé (n°9) est par ailleurs prévu au règlement graphique pour ce projet.

Le projet d'aménagement réalisé sur la partie Est prévoit bien la création d'une voie à cet endroit. Sa continuité Ouest est mise en attente.

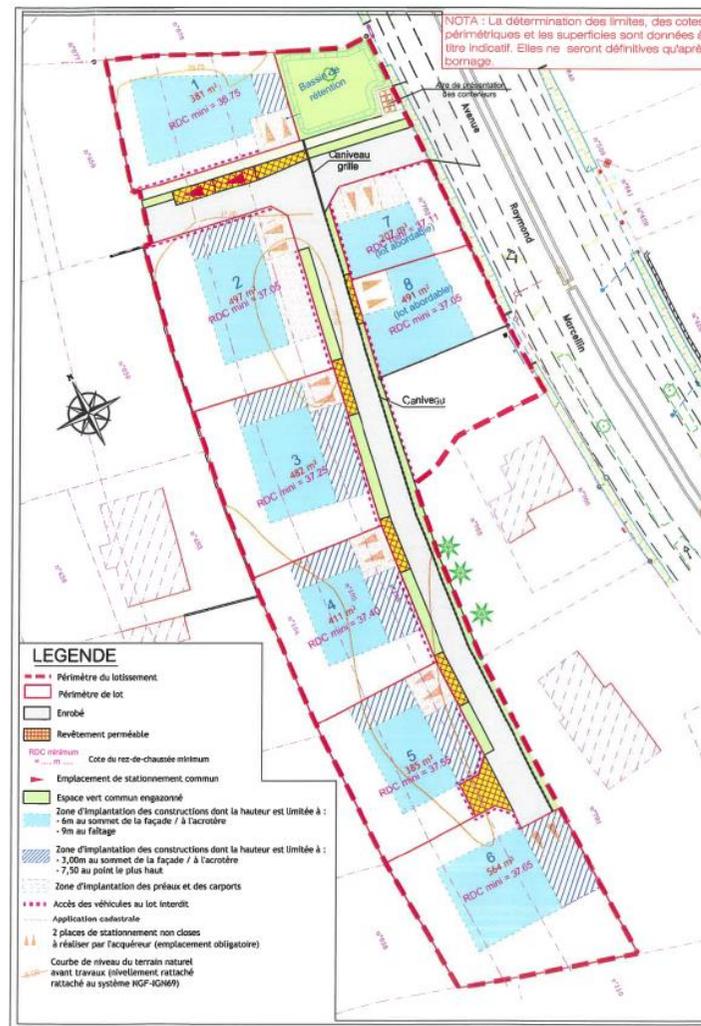


Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Assurer la réalisation d'une continuité motorisée au Clos Roux



Extrait du règlement graphique du PLU



Extrait du plan de composition du permis d'aménager, accordé le 12 février 2019

6. MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU

1. Classement sonore des infrastructures de transport routier

Par arrêté préfectoral du 4 mai 2018, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre de la commune de Saint-Gildas de Rhuys a été modifié.

La marge de recul acoustique a été réduite sur le tronçon en entrée de bourg, sur la RD198.

Il convient donc de mettre à jour les annexes du PLU un plan faisant figurer le nouvel arrêté préfectoral de classement des infrastructures routières du territoire.



PRÉFECTURE DU MORBIHAN

Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport routier
Commune de Saint Gildas de Rhuys

Le préfet du Morbihan,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.571-10, R.571-32 à 52-1 ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R.111-4-1 et R.111-23-1 à 3 ;
Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R.151-53-5° ;
Vu le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;
Vu l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
Vu les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
Vu les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
Vu les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les hôtels ;
Vu l'avis des communes consultées le 19 juillet 2017 ;
Vu l'avis du Comité Bruit réuni le 19 juillet 2016 ;
Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer,

ARRÊTE

Article 1 - Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables sur le territoire de la commune de Saint Gildas de Rhuys aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 - Les tableaux suivants donnent, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ainsi que les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.

Voiries situées sur la commune de Saint Gildas de Rhuys

Type de voie	Nom de la voie	Nom du tronçon	Débutant	Finissant	Laeq 6h-22h [en dB(A)]	Laeq 22h-6h [en dB(A)]	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit ^(*)	Type de tissu (ouvert ou en "U")
RD	RD198	RD198C1T2	Limite commune Sarzeau	PR 14+500	71	62	3	100	ouvert
RD	RD780	RD780C6T1-1-2	PK 20+680 (Limite commune Sarzeau)	Limite commune Sarzeau	74	65	3	100	ouvert
RD	RD780	RD780C6T1-2	Limite commune Sarzeau	PR 21+900	74	65	3	100	ouvert
RD	RD780	RD780C6T2	PR 21+900	PR 23+476	74	65	3	100	ouvert

(*) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

1/2

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée et augmentés de 3dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Article 3 : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par les arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

Des copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 - Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne [en dB(A)]	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne [en dB(A)]
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Article 5 - Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Morbihan et affiché pendant un mois minimum à la mairie de Saint Gildas de Rhuys. Il sera tenu à la disposition du public à la direction départementale des territoires et de la mer et à la préfecture du Morbihan et en mairie. Il sera accessible sur le site internet des services de l'Etat dans le Morbihan (<http://www.morbihan.gouv.fr>).

Article 6 : Le présent arrêté est applicable à compter des publicités mentionnées à l'article 5.

Article 7 : Le présent arrêté emporte abrogation de l'arrêté du 1^{er} décembre 2003 portant classement sonore des routes départementales du Morbihan pour la seule partie dudit arrêté concernant spécifiquement la commune de Saint Gildas de Rhuys.

Article 8 : Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, le maire de la commune de Saint Gildas de Rhuys, le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Vannes, le 4 MAI 2018

Le préfet,


Raymond LE DEL

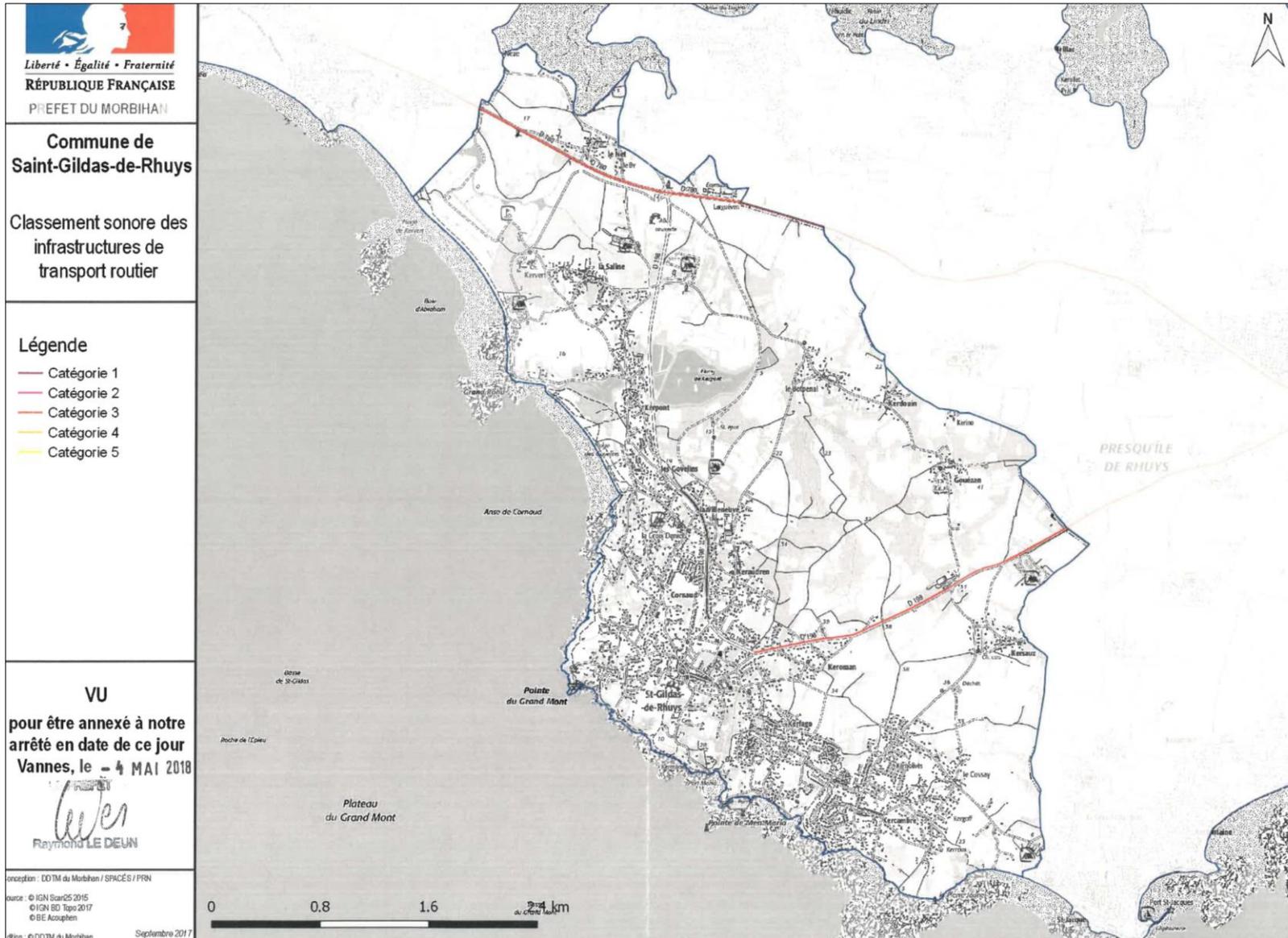
Annexes :

- carte présentant la catégorie des infrastructures routières classées,
- copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003

Délais et voies de recours : La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Morbihan ou d'un recours hiérarchique auprès de monsieur le ministre de l'environnement, dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire directement l'objet d'un recours contentieux, dans le même délai de deux mois à compter de sa publication, auprès du tribunal administratif de Rennes, 3 Contour de la Motte - CS 44416 - 35044 RENNES Cedex.

2/2

1. Classement sonore des infrastructures de transport routier



La RD780 et la RD198 jusqu'au rond-point actuel de l'entrée de bourg sont classées en catégorie 3.

Cartographie annexée à l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport routier

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Les modifications apportées au règlement écrit, au règlement graphique ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation étant significatives par leur nombre, ces documents sont annexés en totalité à la présente notice de présentation.

INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences prévisibles des modifications apportées au PLU sur Natura 2000

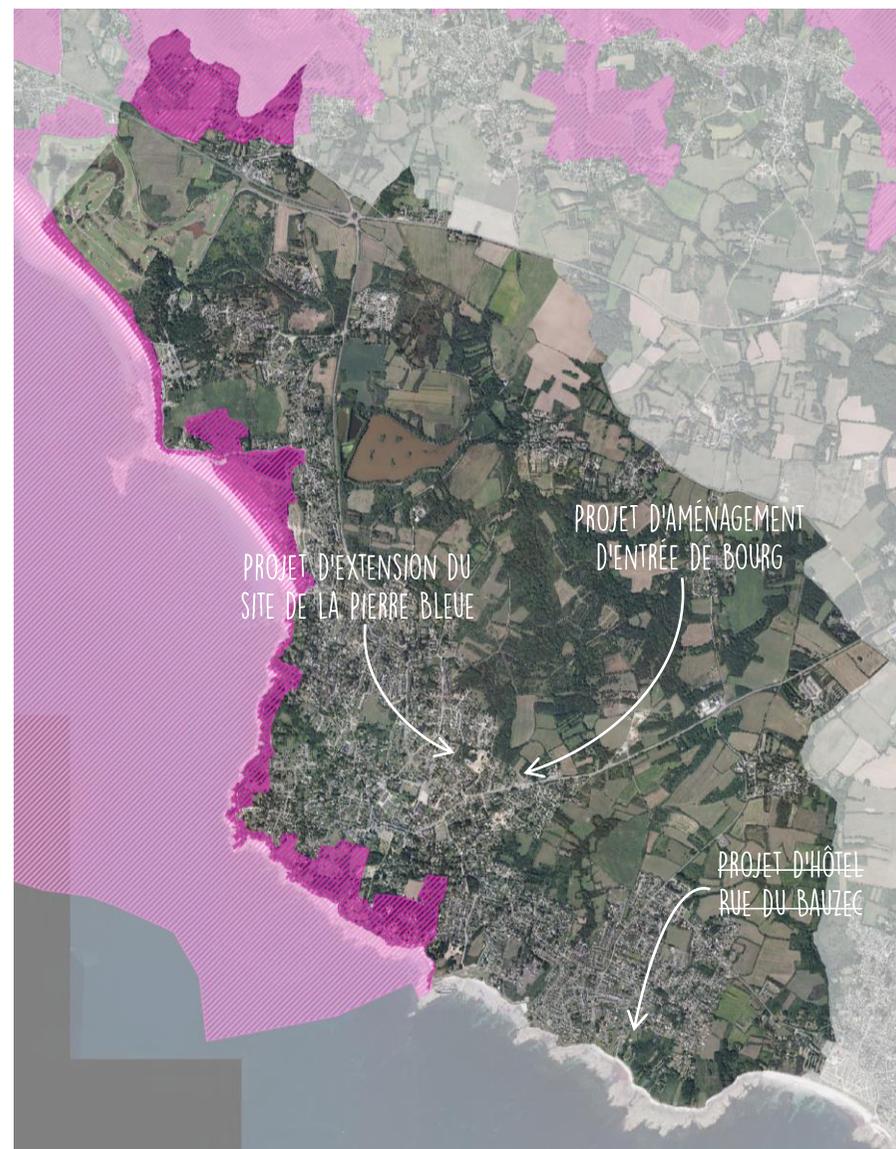
Saint-Gildas de Rhuys bénéficie d'un cadre de vie et d'un patrimoine naturel de qualité, préservé et protégé.

Le site naturel remarquable le plus proche des projets portés par le présent dossier de modification du PLU est le **site Natura 2000 Golfe du Morbihan-Côte Ouest de Rhuys**. Il figure en rose sur l'illustration ci-contre.

Les projets d'entrée de bourg, d'extension du site de la Pierre Bleue ~~et d'hôtel Rue du Bauzec*~~ n'ont pas d'incidence directe sur les habitats préservés par Natura 2000. ils se situent respectivement à plus de 700m du périmètre protégé pour les deux premiers et plus de 1 200m pour le dernier.

Les modifications apportées au PLU pour toiletter le règlement écrit et mettre à jour les annexes n'ont pas d'incidence sur Natura 2000.

**Le projet d'hôtel Rue du Bauzec est retiré du dossier d'approbation*



Localisation des sites Natura 2000

Incidences prévisibles des modifications apportées au PLU sur la trame verte et bleue

En ce qui concerne la préservation de la trame verte et bleue, les projets d'aménagement de l'entrée de bourg, d'extension du site de la Pierre Bleue ~~et d'hôtel Rue de Bauzec~~ se situent à proximité de corridors écologiques (réseau bocager) ou de réservoirs de biodiversité, sans pour autant remettre en question le fonctionnement des milieux naturels.

Leur inscription en milieu urbain ou en continuité immédiate (projet d'entrée de bourg) limite leurs incidences directes sur la trame verte et bleue.

Les nouvelles dispositions apportées pour ces projets par la présente modification encadrent davantage les possibilités données dans les zones concernées et participent à la préservation de la circulation des espèces sur le territoire.

Les projets de toilettage du règlement écrit et de mise à jour des annexes du PLU n'ont pas d'incidence sur la trame verte et bleue.



Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le projet d'aménagement de l'entrée de bourg

Les modifications apportées au PLU : redéfinir les vocations de la zone à urbaniser en entrée de bourg

Les modifications apportées au PLU ne changent pas les périmètres des zones à urbaniser mais permettent de redéfinir la vocation des sous-secteurs de la zone à urbaniser (AU) située en entrée de bourg.

Ces nouveaux sous-secteurs tiennent compte à la fois de la maîtrise foncière, de la temporalité des projets et des champs de compétences des collectivités.

Ainsi, la partie destinée à l'accueil d'activités économiques (1AU_i et 2AU_i) relève de la compétence de Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération (GMVA). La zone classée 1AU_e par la présente modification du PLU relève de la compétence de la commune de Saint-Gildas de Rhuys et la zone classée 1AU à vocation d'habitat pourra être aménagée par des privés (particuliers ou professionnels).

La réalisation de la zone d'activités économiques n'est pas encore programmée par l'intercommunalité, c'est un projet à moyen/long terme dont les modalités de mise en œuvre ne sont pas encore connues.

Aménager à court terme des stationnements publics

L'objectif de ces modifications est de permettre la réalisation à court terme d'un parking-relais et de stationnements temporaires (en saison estivale) en entrée de bourg.

Ce projet permet de limiter les circulations motorisées dans le bourg de Saint-Gildas et de limiter les pressions sur le littoral liées au stationnement.

Les travaux d'aménagement de voirie en entrée de bourg doivent également permettre de sécuriser les déplacements doux, ce qui participe à limiter les déplacements motorisés sur le territoire (par incitation à recourir aux modes doux).

Aménager à court terme quelques logements

Les modifications apportées aux dispositions de la zone 1AU d'entrée de bourg ainsi qu'aux OAP permettent également de sortir une petite opération à vocation de logements, dont des logements aidés (20% du programme), dans un contexte de pénurie de l'offre et de montée des prix de l'immobilier.

Ces projets ont peu d'incidences sur l'environnement et les modifications apportées au PLU dans ce secteur ne remettent pas en cause l'analyse faite dans l'évaluation environnementale du PLU (rapport de présentation – page 248 à 250).

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le projet d'aménagement de l'entrée de bourg

Incidences prévisibles et mesures associées

La zone est déjà raccordée à l'ensemble des **réseaux publics**. Les projets à court terme consistant en l'aménagement de stationnements et de quelques logements, les besoins à satisfaire ne pèseront pas lourds dans le fonctionnement de ces réseaux (voir ci-après capacité de la STEP).

L'objectif des aires de stationnement à réaliser est de limiter le trafic dans le bourg et sur le littoral. Les modifications apportées au PLU pour permettre ces projets ont donc une **incidence positive sur la trame viaire**.

En matière de **gestion des eaux pluviales**, les nouvelles dispositions relatives à ce sujet apportées par la présente modification améliorent encore la prise en compte des enjeux liés à l'imperméabilisation des sols et à la gestion des risques de pollution et favorisent un encadrement ambitieux des aménagements. Le parking relais d'entrée de bourg intègrera un dispositif de rétention des eaux pluviales (pour compenser l'imperméabilisation liée aux stationnements) et le parking saisonnier aura une utilisation temporaire et sera aménagé par des matériaux perméables (aire naturelle de stationnement).

A long terme, l'aménagement de la zone d'activité devra également respecter les nouvelles dispositions du PLU sur cette question.

Les incidences sur les **milieux naturels** sont limitées sur la partie dédiée aux aménagements à court terme : le parking-relais se fera sur un terrain déjà artificialisé et l'aire naturelle de stationnement estivale aura une occupation temporaire.

De même, le secteur dédié à l'accueil d'une opération à vocation d'habitat et déjà artificialisé (jardin) et présente peu d'intérêt sur le plan écologique (proximité avec des habitations et avec la RD // fréquentation peu favorable aux espèces protégées).

En ce qui concerne les **incidences sur le paysage**, les travaux d'aménagement de voirie ont vocation à améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville : par une meilleure lisibilité des voies motorisées et douces, par un plan de plantation spécifique, par la matérialisation d'une placette d'entrée de bourg au niveau du parking relais.

Enfin, les modifications apportées n'ont pas d'incidence sur **l'artificialisation des sols et la consommation de terres agricoles et naturelles** : la zone est déjà urbanisable au PLU en vigueur, la modification du PLU ne fait que redéfinir les vocations des sous-secteurs.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le projet d'extension du site de la Pierre Bleue

Un site en dent creuse du bourg

Le site se situe dans la zone 2AU de la Gare Sud, qui constitue une grande dent creuse dans le bourg (évaluation environnementale du PLU - rapport de présentation page 256). Cette localisation à l'intérieur du tissu urbain permet de limiter l'artificialisation des sols et la consommation foncière.

Cette localisation dans le bourg permet également de limiter les déplacements motorisés pour les usagers du centre de vacances.

Le secteur est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone, ce qui en facilite le raccordement (eau potable, eaux usées, électricité et télécom).

En matière de qualité de l'eau, il est à noter que la station d'épuration est en capacité d'absorber l'augmentation des rejets engendrés par le projet. Le site se situe par ailleurs en dehors de tout périmètre de captage d'eau potable. Concernant la gestion des eaux pluviales, les nouvelles dispositions du PLU relative à ce sujet permettent d'intégrer les objectifs fixés par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel.

Un projet d'aménagement « doux », aux espaces communs végétalisés

Le projet d'aménagement est peu marquant pour le site et le sol, d'une part parce que les possibilités de construire sont très limitées et d'autre part parce que les enjeux d'insertion urbaine et de proximité avec les quartiers résidentiels sont les fils conducteurs de sa construction.

Ainsi, les règles d'implantation des constructions, de préservation du chemin au Nord et de création d'une haie tampon garantissent une transition douce entre le site d'hébergement touristique et les habitations voisines.

De plus, les règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions favorisent la discrétion des installations (salle polyvalente, hébergements insolites, etc.) et leur impact sur les sols.

L'ensemble de ces dispositions ainsi que les projets de plantation participent à la préservation de la connexion du site avec la trame verte et bleue de la commune (haies) et à l'amélioration de la qualité écologique du site (plantation d'essences locales, non invasives).

STEU (code : 0456214S0001) (chiffres de 2019) :
 Capacité nominale : 14 500 EH
 Charge maximale en entrée : 11 567 EH
 Débit de référence : 1 884 m³/j
 Débit entrant moyen : 1 066 m³/j
 → STEU conforme
 → **Marge de 2 933 EH** // Marge de 818 m³/j en charge hydraulique

Analyse capacité de la STEP - IAO SENN - 2021

L'ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest de la zone 2AU entraîne peu d'incidences sur l'environnement.

Les règles proposées répondent au projet de développer un lieu tourné vers l'hébergement de plein air et les espaces communs extérieurs, « doux » et durables.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le projet d'hôtel Rue du Bauzec

Un site déjà artificialisé, classé U au PLU

La zone destinée à l'accueil d'un hôtel Rue du Bauzec est aujourd'hui occupée par un ancien centre de vacances. Le terrain est composé d'un jardin ouvert non paysager dans la partie Nord et d'un bâtiment dans la partie Sud. À l'Ouest et au Nord se trouvent des habitations et le quartier de Kercambre. À l'Est et au Sud ce sont des espaces naturels qui s'étendent vers la mer et vers Saint-Jacques (commune de Sarzeau).

Un site déjà desservi par les réseaux

Le site est desservi par les réseaux collectifs d'adduction d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Il est également desservi par les réseaux électrique et de télécommunication.

En matière de gestion des eaux pluviales, les nouvelles dispositions relatives à ce sujet (intégrées par le biais de la présente modification du PLU), permettent de mieux encadrer l'imperméabilisation des sols et favorisent la gestion des eaux de pluie la parcelle.

De nouveaux droits à construire qui encadrent mieux les incidences sur l'environnement

Les nouveaux droits à construire fixés par la zone ULh2 permettent de mieux encadrer la future constitution et d'améliorer ainsi son insertion dans le quartier et le paysage : les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur maximum sont plus restrictives que les règles du PLU en vigueur.

Le projet consistant au renouvellement d'un site déjà artificialisé, ses incidences sur l'environnement sont donc limitées. Elles sont, de plus, mieux encadrées par les nouvelles dispositions du PLU (zone ULh2).



Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le toilettage du règlement écrit

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Supprimer la dérogation aux règles de hauteur dans le cas de terrains en pente	Aucune incidence, les règles de hauteur de maximales encadrent l'insertion des constructions dans le paysage.
Indiquer clairement l'interdiction des toitures monopentes pour les constructions principales dans les zones Uaa et Uab	Aucune incidence, les modifications apportées facilitent la lecture mais ne modifient pas les droits à construire.
Encadrer la réalisation des lucarnes dans les toitures	Incidences positives sur le paysage : meilleure intégration de projets architecturaux.
Préciser que le camping et le camping-caravaning sont interdits dans les zones humides	Aucune incidence, les modifications apportées facilitent la lecture mais ne modifient pas les droits à construire.
Assurer le suivi des démolitions de constructions	Aucune incidence, les modifications apportées permettent à la collectivité de suivre les projets de démolition.
Préciser que La cote de plancher finie des rez-de-chaussée doit se situer entre -50cm au-dessous et 50cm au-dessus du terrain naturel moyen avant travaux (pris sous l'emprise de la construction).	Aucune incidence, les règles de hauteur de maximales encadrent l'insertion des constructions dans le paysage.
Indiquer que les terrasses implantées à plus de 20cm de hauteur par rapport au terrain naturel entrent dans le calcul de l'emprise au sol des constructions	Aucune incidence, les modifications apportées facilitent la lecture mais ne modifient pas les droits à construire.
Mettre à jour la liste des espèces végétales invasives interdites dans la constitution des projets de plantation	Incidences positives sur les milieux naturels : améliorer la lutte contre les espèces végétales invasives.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour le toilettage du règlement écrit

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Permettre la réalisation d'abris de jardin en toit-plat	Incidences limitées sur les paysages : l'ouverture des possibilités architecturales pour les abris de jardin ne remet pas en cause leur intégration, qui reste encadrée par les autres règles du PLU (implantations, emprises au sol, hauteurs, etc.).
Permettre l'utilisation du zinc et encadrer le recours à des matériaux de substitution dans la réalisation des façades	Incidences limitées sur les paysages : la commune souhaite ouvrir les possibilités architecturales tout en maîtrisant l'évolution des secteurs patrimoniaux (Uaa).
Améliorer les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales	Incidences positives sur les milieux naturels et la qualité de l'eau : les modifications apportées permettent de mieux gérer l'eau pluviale dans les projets individuels et d'ensemble.
Améliorer la définition des voies et emprises publiques, pour faciliter l'instruction des projets d'implantations de construction	Incidences limitées sur les paysages urbains : les modifications apportées permettent de mieux encadrer les implantations des constructions.
Intégrer les dispositions des articles A111-7 et A111-9 relatives à l'occupation des emplacements dans les campings et les parcs résidentiels de loisirs	Aucune incidence, les modifications apportées facilitent la lecture mais ne modifient pas les droits à construire.
Clarifier les règles applicables en zone Ub par création d'une zone UL composée de sous-zonages	Aucune incidence, les modifications apportées facilitent la lecture mais ne modifient pas les droits à construire, sauf pour la zone ULh2 dont les incidences prévisibles ont été évaluées précédemment.
Clarifier les règles applicables en zone 1AU par création d'un chapitre par type de zones : 1AU, 1AUe, 1AUi, 1AULa	Aucune incidence, les modifications apportées facilitent la lecture mais ne modifient pas les droits à construire. Se référer aux autres points du présent chapitre pour connaître les incidences des projets en zone 1AU.
Interdire la réalisation d'annexes dans les zones A, conformément à la jurisprudence littorale	Aucune incidence, les modifications apportées facilitent la lecture mais ne modifient pas les droits à construire.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour assurer une continuité motorisée au Clos Roux

Aucune incidence, les modifications apportées aux OAP du Clos Roux facilitent la lecture mais ne modifient pas les droits à construire

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU pour mettre à jour les annexes

La mise à jour du classement sonore des infrastructures routières n'a pas d'incidence sur l'environnement.

La mise à jour des zones concernées par le risque de submersion marine sur les planches graphiques du règlement a une incidence positive : elle permet de mieux informer et donc mieux gérer ce risque.