



Commune de Saint-Gildas-de-Rhuys

Modification n°2 du PLU

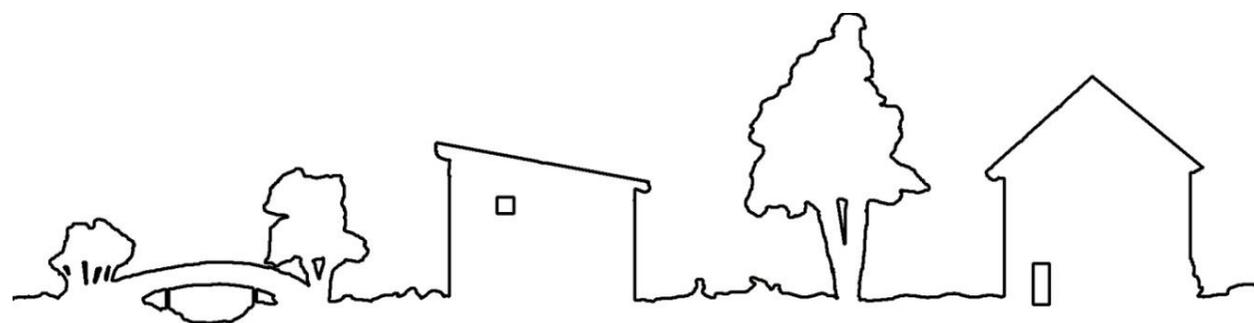
3- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Elaboration du PLU approuvée le 26 septembre 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 octobre 2014
Modification n°1 approuvée le 22 septembre 2016
Modification n°2 approuvée le 06 octobre 2022

Vu pour être annexé à la délibération municipale du 06 octobre 2022,
Le Maire,



Alain LAYEC



1 È Définition des OAP



La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L. 123-5 (rédaction de la loi ENE du 12 juillet 2010) : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

Une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement

Les zones à urbaniser (AU) soumises à OAP et les zones U soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble sur au moins 80% du périmètre. Cependant, pourront être autorisés conformément au règlement écrit :

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages, ...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.

Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par sous-secteur, cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur OAP ou sur un seul sous-secteur identifié dans les OAP, l'autre sous-secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération ultérieurement (le sous-secteur 2 pouvant être réalisé avant le sous-secteur 1). Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteur, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés, le programme de construction se calcule au prorata de la surface opérationnelle.

Le programme de construction

Les secteurs soumis à OAP sont principalement tournés vers l'habitat. Cependant, conformément au règlement, les activités compatibles avec l'habitat peuvent s'y implanter. Elles seront autorisées sous réserve de réaliser sur le secteur concerné le nombre de logements abordables à produire prévu aux OAP.

Un pourcentage de logements abordables est également indiqué dans le programme de construction. Il sera à respecter pour chaque zone soumise à des OAP.

Ces logements doivent correspondre :

- logement locatif social (PLAI, PLUS)
- logement locatif intermédiaire (PLS ...)
- logement en accession aidée (PSLA, lotissements communaux ...)

Exemple :

Sur une OAP, obligation de construire 12 logements dont 25% de logements abordables (soit 3 logements).

Cas n° 1 : le projet comporte 12 dont 3 logements abordables => projet compatible avec les OAP

Cas n° 2 : le projet consiste à réaliser un complexe hôtelier => le projet devra prévoir la réalisation au minimum de 3 logements abordables.



Point d'accès véhicule : il s'agit d'une entrée-sortie possible pour les véhicules, dans la zone couverte par l'orientation d'aménagement. Cet accès peut être le point de départ d'une voie de desserte interne de l'opération ou son débouché sur voie publique. Le nombre d'accès figurant aux orientations d'aménagement est fixe mais l'emplacement est indicatif.



Pas d'accès véhicule possible : Ce signe signifie que l'accès véhicule par ce point est interdit afin de desservir directement un lot ou un logement.



Point d'accès piétons et cycles : il s'agit d'une entrée-sortie pour les liaisons douces, dans la zone couverte par l'orientation d'aménagement. Cet accès peut être le point de départ d'une liaison douce interne, qu'elle soit existante (et à conserver) ou à créer. Cela peut être également une connexion entre deux voies se terminant en impasse afin de relier deux quartiers. Ce point d'accès piétons peut coïncider avec un point d'accès véhicules si l'aménagement intègre les deux types de circulation (chaussée + trottoir ou bande cyclable). L'emplacement figurant aux orientations d'aménagement est à respecter strictement quand cela correspond à une continuité avec route ou voie existante qu'elle soit privée ou publique.



Liaison douce : il s'agit de cheminements destinés aux piétons et aux cycles, qu'ils soient déjà existants ou à créer. Les liaisons douces existantes pourront faire l'objet d'un réaménagement : modification du tracé, largeur du chemin, revêtement, accompagnement. Ces liaisons devront être proportionnées aux usages qu'elles seront amenées à supporter après aménagement de la zone couverte par l'orientation d'aménagement. Son tracé est donné à titre indicatif mais il est devra être traversant.

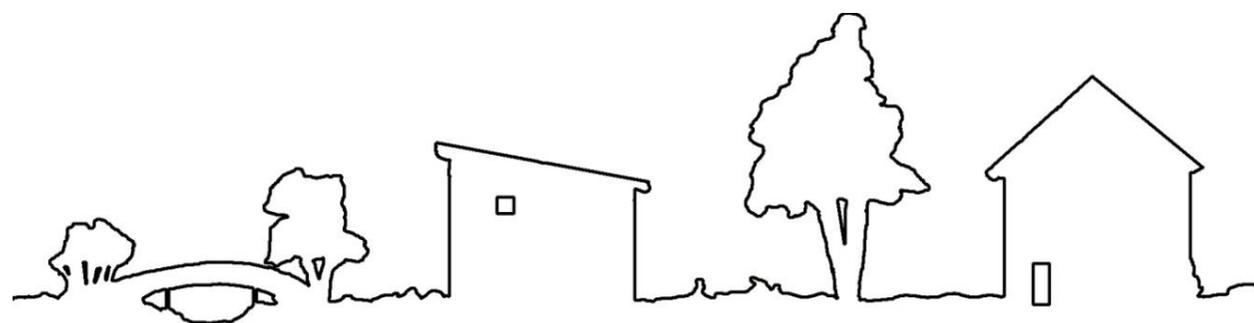


Haies/talus à préserver ou à créer: Il s'agit d'éléments jouant un rôle du point de vue du paysage, de la biodiversité, ou encore patrimonial. Ils doivent être préservés dans le cadre de l'aménagement de la zone. Pour autant, la traversée de la haie / du talus est possible, pour desservir directement un lot ou logement ou pour faire passer une voie, chaque fois que le signe  est présent. Leur préservation passe également par un entretien approprié (nettoyage, élagage ou remplacement de sujets malades ou morts.)

Lorsqu'il s'agit d'une haie à créer, cette haie sera composée d'espèces bocagères locales (frênes, chênes, hêtres, ormes, noisetiers, houx) et ne pourra pas être mono-spécifique. Pour autant, la traversée de la haie à créer est possible, pour desservir directement un lot ou logement ou pour faire passer une voie, chaque fois que le signe  est présent.

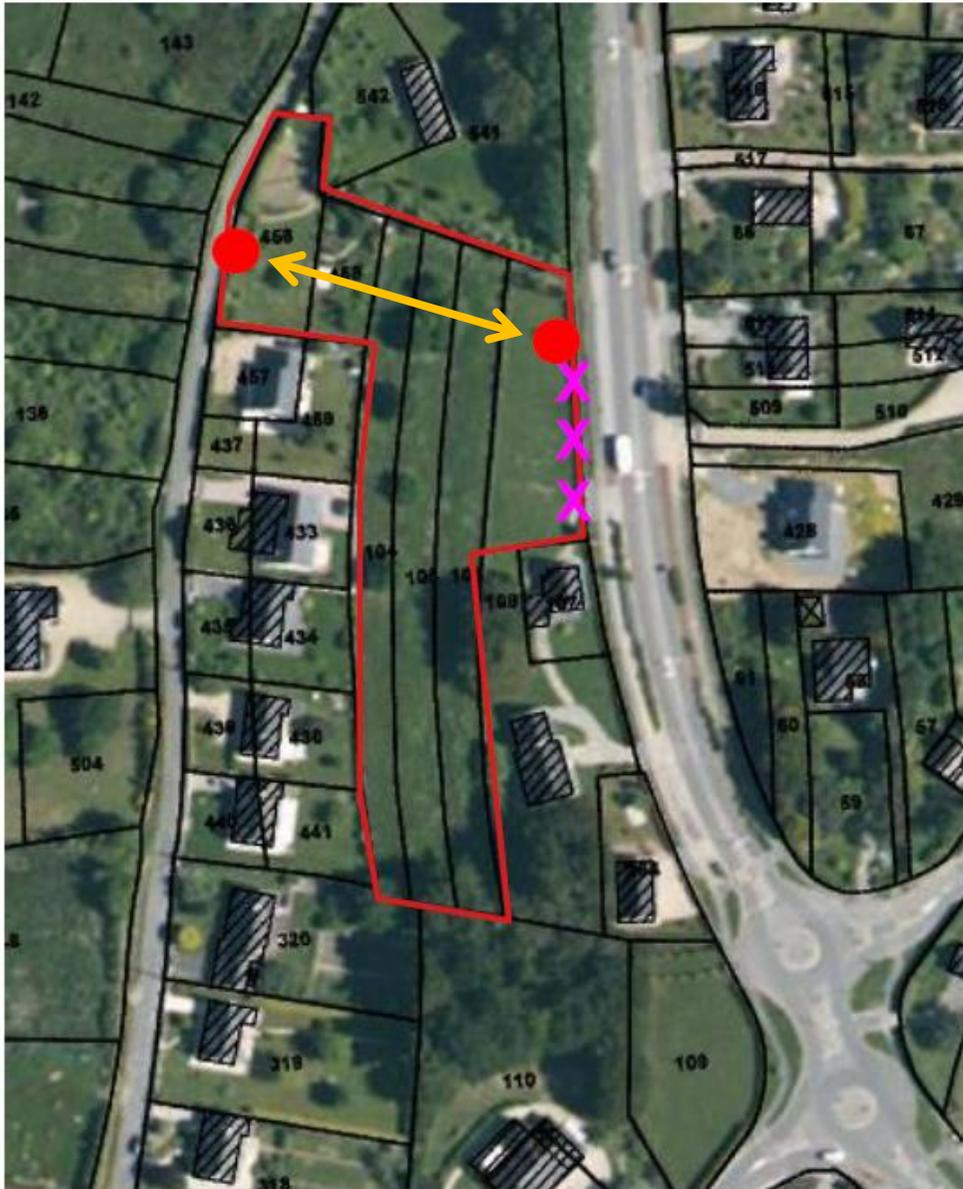


Bois à conserver : Il s'agit de préserver et d'entretenir un bois existant sous la forme d'espace vert arboré devant être ouvert sur le futur projet d'aménagement. Il devra être traversé par des liaisons douces permettant d'y accéder. Si l'aménagement de cet espace vert conduit à éliminer certains sujets (aménagement d'une pelouse, d'une clairière, sujets dangereux), il faudra le justifier lors de l'autorisation d'urbanisme.



2 È Les zones 1AU et 2AU

1 – Zone 1AU du Clos Roux Est



Périmètre de la zone



Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)



Pas d'accès véhicule individuel possible



Voie traversante entre l'Avenue Raymond Marcellin et le Chemin du Clos Roux à réaliser

Aménagement

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

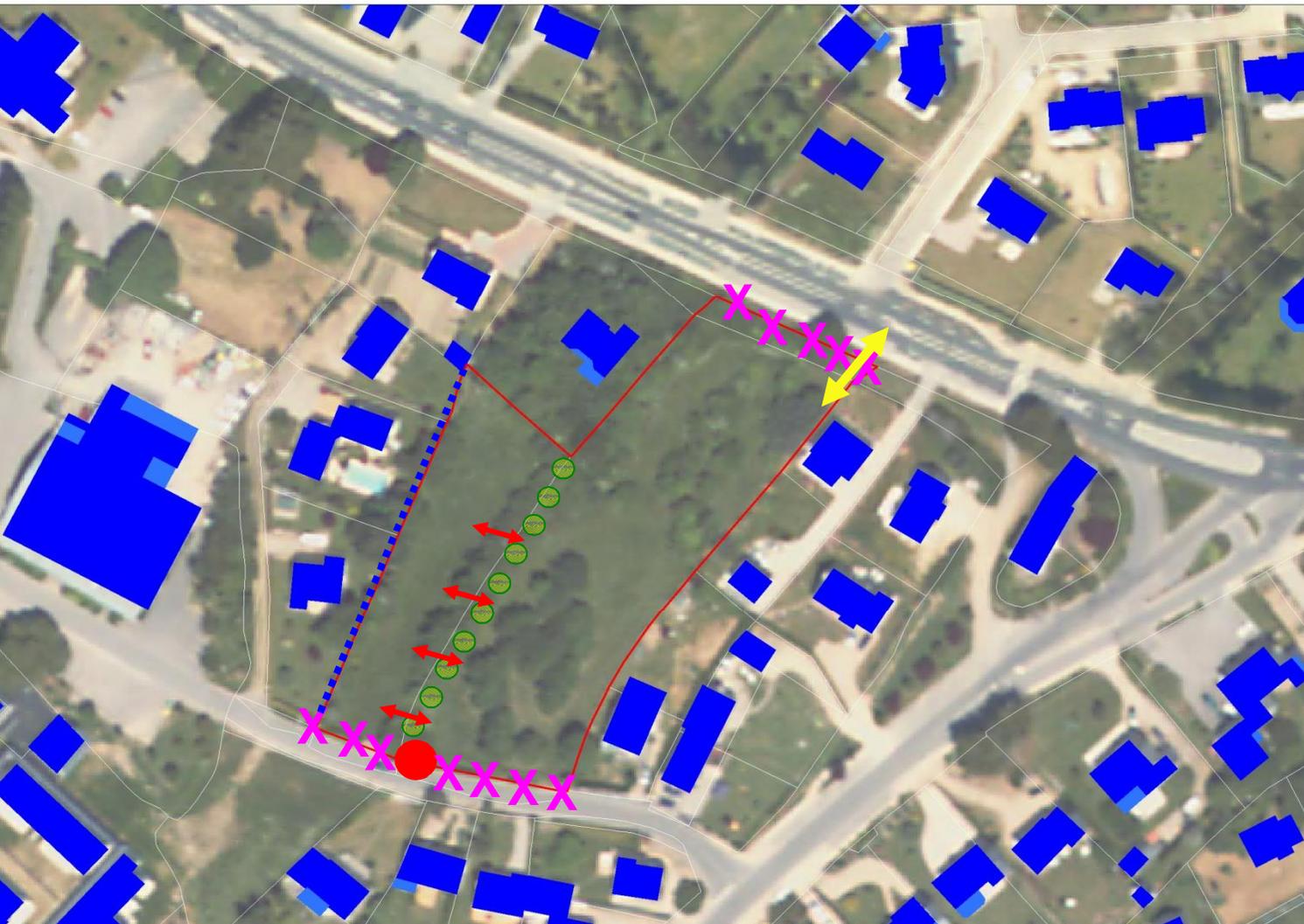
Programme de constructions:

Environ 10 logements (18 logements/ha) dont 20% de logements abordables minimum.

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.

2 - Zone 1AU Marcelin Le Bot: 0.6ha



-  Périmètre de la zone
-  Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)
-  Point d'accès piétons et cycles
-  Pas d'accès véhicules possible
-  Haie à conserver / renforcer / créer
-  Traversée de haie possible (une seule par lot)
-  Fossé à maintenir ou remplacer

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:

environ 12 logements (20 logements/ha) dont 25% de logements abordables

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.

Le fossé Ouest du secteur devra être maintenu ou remplacé par un fossé équivalent : ce dernier a actuellement une importante fonction hydraulique de rétention et d'infiltration des eaux pluviales en provenance de la route de l'Ancienne Gare.

3 - Zone 2AU de Van Goethem 0.5ha



Périmètre de la zone



Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)

Aménagement

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

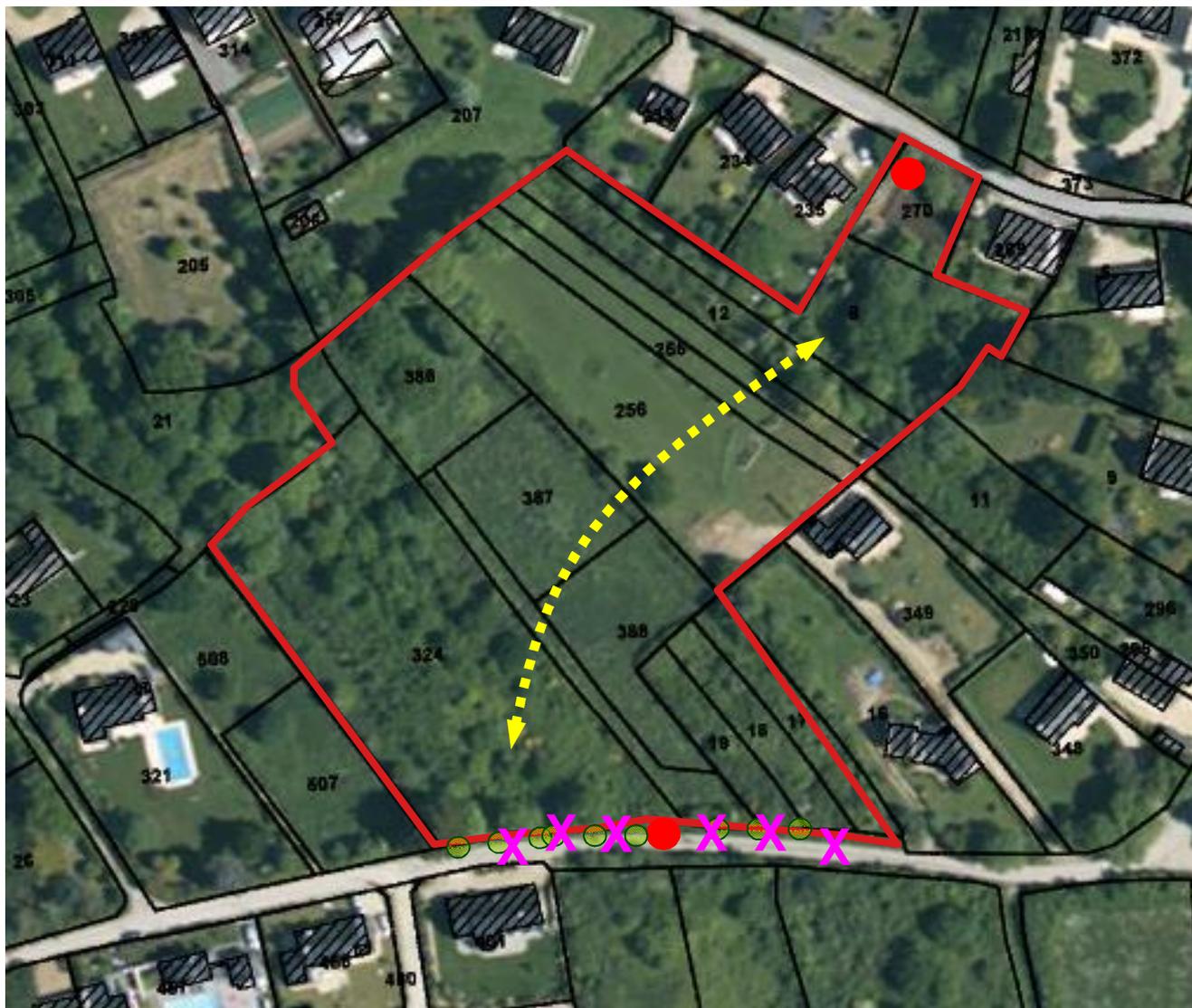
Programme de constructions :

environ 10 logements (20 logements/ha) dont 100% de logements abordables minimum

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.

4 - Zone 1AU du Clos Castel : 1.5ha



-  Périmètre de la zone
-  Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)
-  Pas d'accès véhicules possible
-  Haie à conserver / renforcer / créer

Aménagement

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

L'aménagement du quartier devra prévoir la réalisation d'un espace public sous la forme d'un espace vert qui soit un lieu de rencontre et de convivialité à l'échelle du quartier.

Programme de construction s:

environ 25 logements (17 logements/ha) dont 20% de logements abordables minimum

Déplacement

Une liaison piétonne traversant l'ensemble du quartier devra être prévue



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.

5 – Zone 1AU et 2AU secteur Est Gare Sud



-  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)

5 – Zone 1AU et 2AU secteur Est Gare Sud

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.

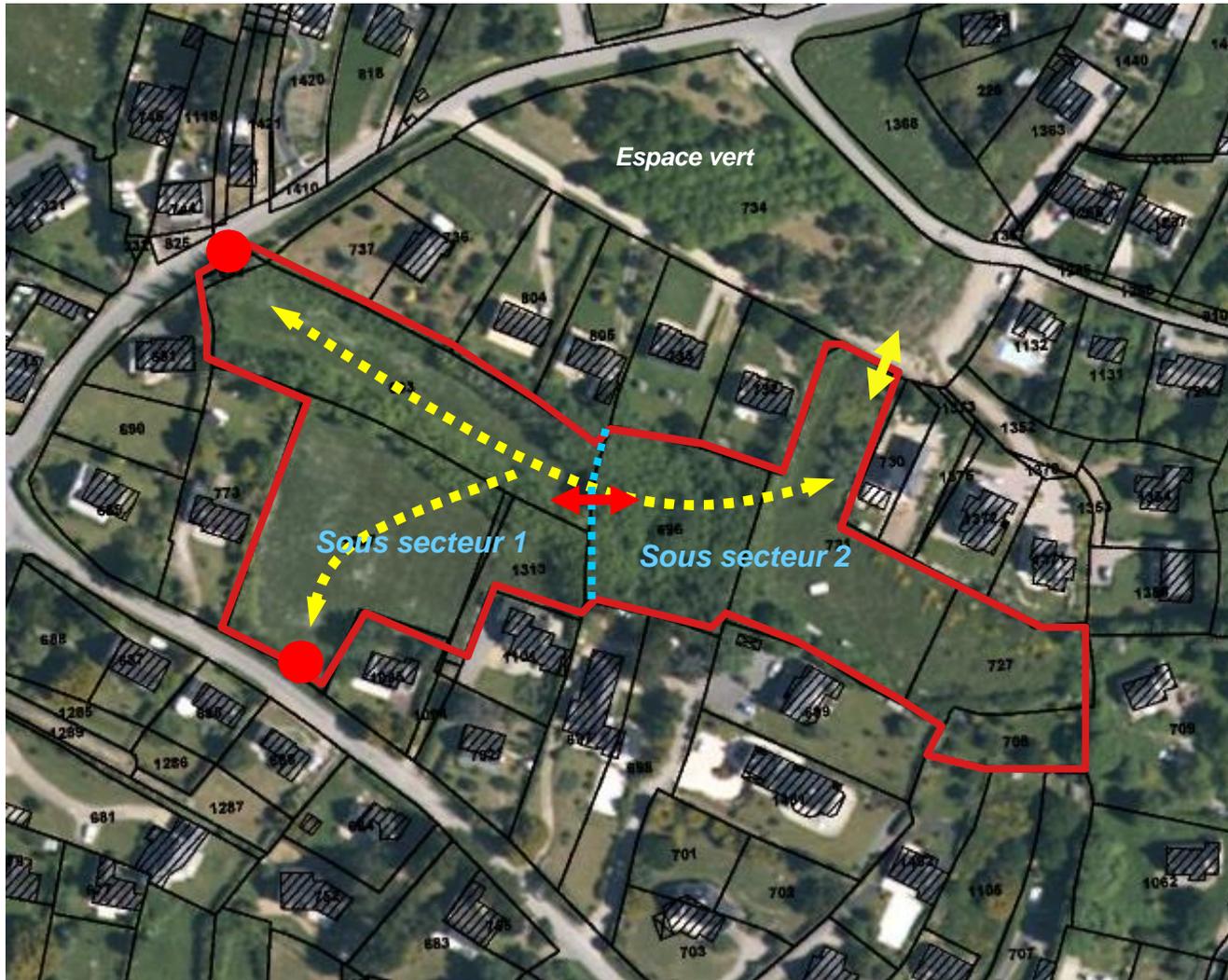
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE : une frange boisée constituée d'essences végétales locales devra être réalisée au Nord, au Sud et à l'Est du sous-secteur 1, afin de constituer une zone tampon avec les habitations voisines. De manière générale, le traitement des espaces non bâtis devra participer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

6 - Zone 1AU route de Kergoff : 1.3ha



 Périmètre de la zone

 Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)

 Point d'accès piétons et cycles /continuité avec les voies existantes à respecter

 Dans le cadre d'un aménagement par sous secteur, le sous secteur 1 devra bien prévoir la desserte du sous secteur 2.

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 :

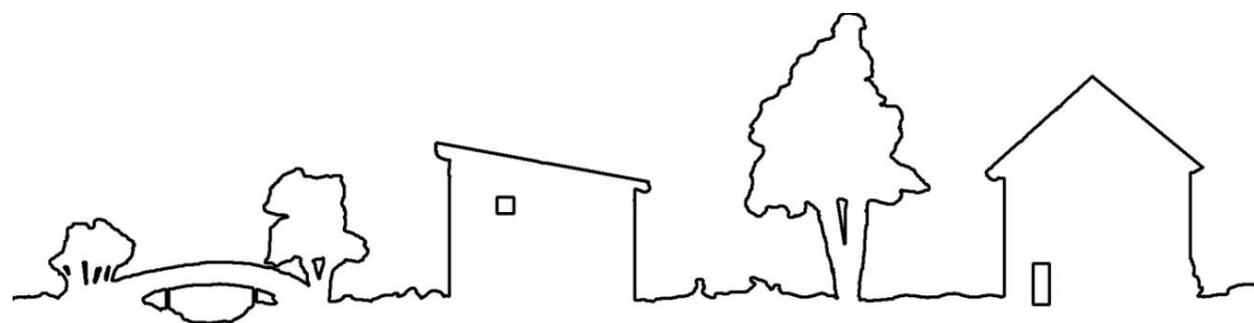
environ 13 logements (10logements/ha) dont 20% de logements abordables minimum

Déplacements

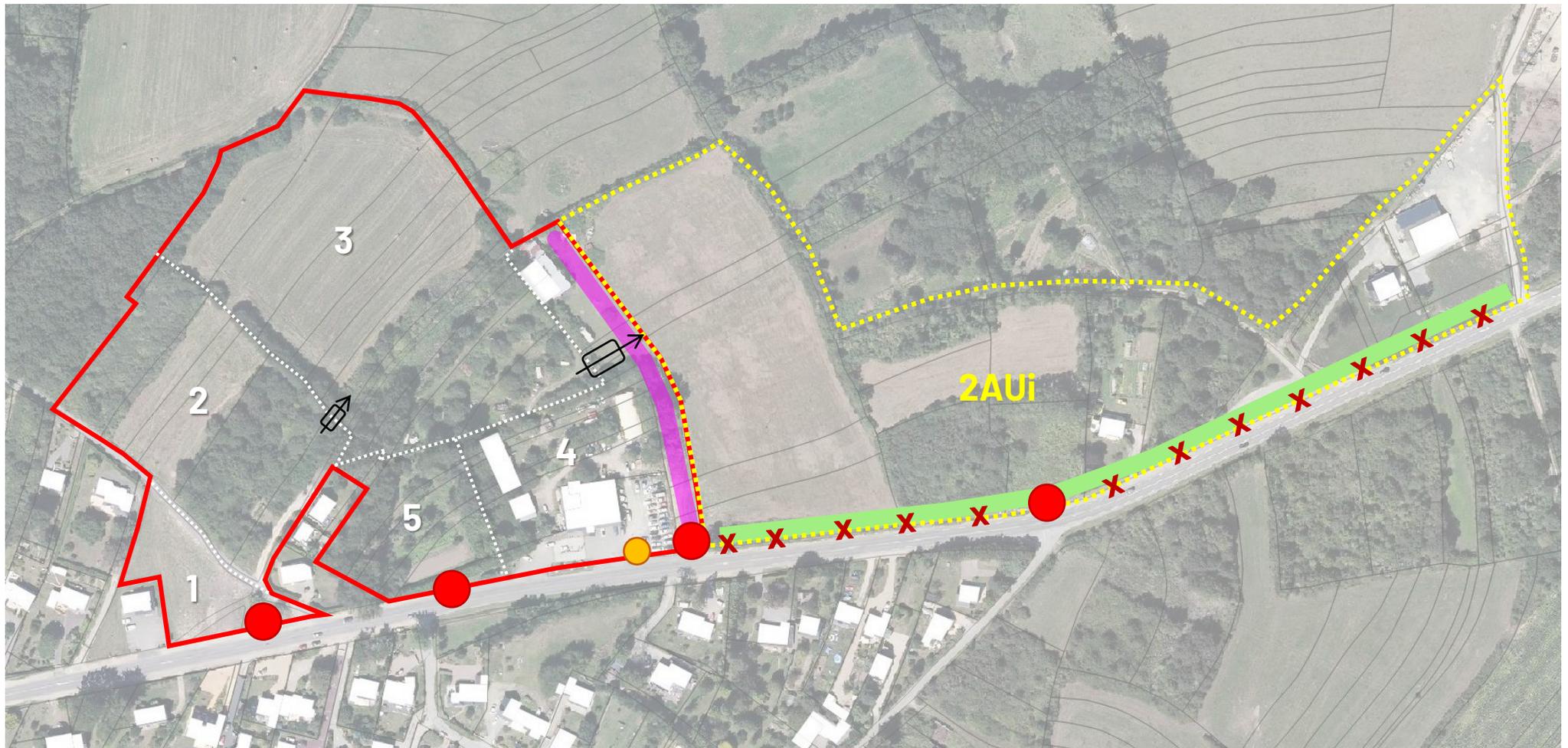
Une liaison piétonne traversant l'ensemble du quartier devra être prévue afin de rejoindre l'espace vert existant au Nord du quartier.

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.



3 È Les zones 1AUi et 2 AUi



- | | | | |
|----------|--|--|---|
| | 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 |

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.

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.