

M A I R I E
D E
S A I N T - G I L D A S - D E - R H U Y S
M O R B I H A N



Code Postal : 56730
Téléphone 02 97 45 23 15
Télécopie 02 97 45 39 16

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An deux mil quatorze, le dix-huit décembre, à vingt heures trente, le Conseil municipal de la Commune de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS s'est assemblé en mairie, salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Alain Layec, Maire, en session ordinaire, à la suite de la convocation adressée par Monsieur le Maire le 10 décembre.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 19

Présents : A. Layec, J. Teurnier-Leclerc, Y. Rollin, M. Abela, A. Ouvrard, F. Pinel, B. Briolet, L. Chedeville, C. Colombier, P. Hervé, A. Le Roch, F. Massot, S. Ménard, E. Messant-Le Derff, R. Simon, G. Cadoret, D. van Oost, B. Maillard, V. Le Gallic

Secrétaire de séance : L. Chedeville

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DITE « DE LA GARE SUD »

Le projet d'aménagement et de développement de la commune de Saint Gildas se traduit dans son PLU par la définition des zones urbaines (U) et des zones ayant vocation à être urbanisées (AU). Une stratégie de développement (rythme, localisation...) a été définie au regard des enjeux locaux tels que l'habitat par la production de logements ou l'environnement par la préservation des ressources naturelles.

Afin de constituer des réserves foncières et de favoriser une gestion économe du foncier, la commune a établi un échéancier des zones d'ouverture à l'urbanisation :

- ✓ Les zones 1AU constituent des secteurs déjà desservis par les réseaux qu'il convient d'urbaniser dans un premier temps. Les secteurs 1AU sont des zones affectées à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat destinées à être urbanisées à court terme.
- ✓ Les zones 2AU ont vocation à être urbanisées à moyen terme. Une modification du PLU est requise pour permettre leur urbanisation.
- ✓ Les zones 3AU ont vocation à être urbanisées à long terme sous réserve d'une révision du PLU.

Les zones 1AU et 2AU permettent de répondre aux besoins affichés dans le PLU et les zones 3AU constituent une réserve foncière.

× Mise en œuvre d'une stratégie foncière pour pallier les difficultés d'accès au marché de l'immobilier

Par sa localisation et son attractivité touristique, Saint Gildas de Rhuys connaît un marché immobilier très tendu, difficile d'accès aux primo-accédants. Le marché immobilier est caractéristique d'une commune littorale touristique : forte saisonnalité, prépondérance des résidences secondaires (73%). Sans l'intervention de la personne publique, une majorité de jeunes ménages ne peuvent accéder au marché immobilier. Contraints de s'éloigner de la commune même s'ils y travaillent, cela représente une fuite d'un potentiel de dynamisme important à l'année pour la commune.

Dans ce contexte immobilier, la commune de SAINT GILDAS DE RHUYS mène depuis quelques années une politique d'acquisition foncière. Le foncier détenu peut en effet être mobilisé et servir de support à des opérations d'aménagement permettant de lutter contre les difficultés d'acquisitions des primo-accédants en résidence principale. La constitution de réserves foncières en zone 2AU et 3AU par la commune s'élève à hauteur 6 hectares.

La commune de SAINT GILDAS DE RHUYS envisage de réaliser un lotissement communal dans un secteur où elle dispose de la maîtrise foncière : le secteur Est de la zone 2AU de la Gare Sud.

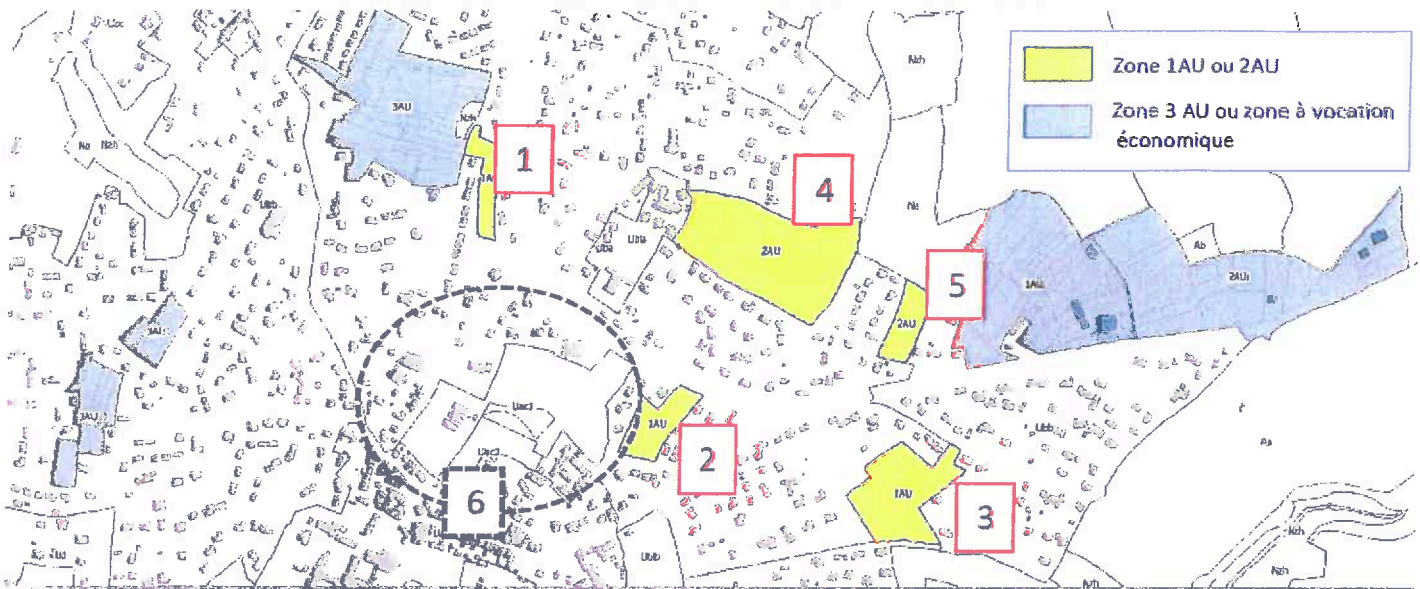
× Justification de la réalisation d'un lotissement communal

Conformément aux objectifs de production de logements définis dans le Programme Local de l'Habitat déclinés dans le PLU, la commune de Saint Gildas s'est engagée à réaliser entre 2011 et 2016, 39 logements par an dont 10 en logements principaux aidés. La commune accuse un retard sur les objectifs annoncés s'expliquant en partie par un contexte économique ralenti. Un lotissement communal apparaît être une bonne alternative pour répondre aux engagements de production de logements.

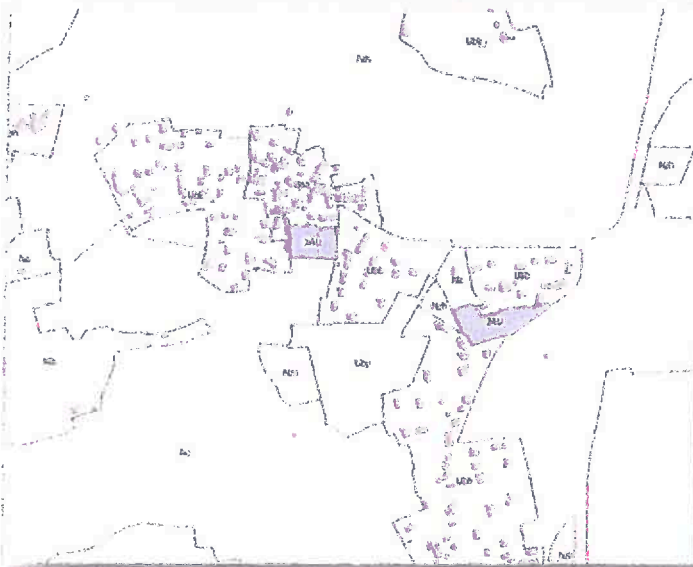
Un lotissement communal est surtout un moyen de proposer à des primo-accédants en résidence principale la possibilité d'acquérir un bien à coût maîtrisé, inférieur au prix du marché. L'objectif de ces démarches réside dans un rééquilibrage de la part des résidences principales et des résidences secondaires qui permettra de faire fonctionner les équipements communaux sur le long terme. Le maintien de l'école et le fonctionnement du Pôle Petite Enfance seront liés à la capacité de la commune d'attirer des jeunes ménages et de leur proposer des conditions favorables d'installation.

Évaluation des capacités d'urbanisation résidentielles dans les zones U et AU pour la réalisation d'un lotissement communal

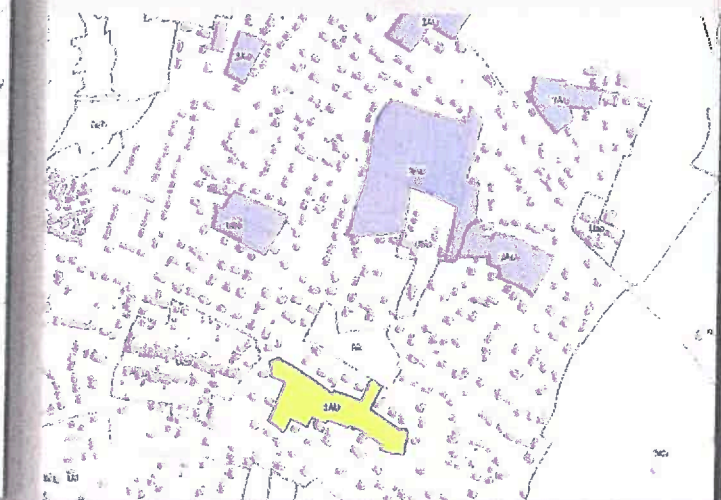
Secteur du bourg : 3 zones 3AU – 2 zones 2AU et 3 zones 1AU



Secteur de la Saline : uniquement des zones 3AU



Secteur de Kercambre : uniquement des zones 3AU – une zone 1AU déjà urbanisée depuis l'approbation du PLU



Zone 1AU		Superficie en ha	Nombre de propriétaires	Propriétés communales	Remarques
1	Clos Roux Est	0,55	3	0%	
2	Marcellin Le Bot	0,6	2	0%	
3	Clos Castel	1,5	10	0%	AFUL en cours de création
Zone 2AU		Superficie en ha	Nombre de propriétaires	Propriétés communales	Remarques
4	Gare Sud	3,2	10	49%	Majeure partie des propriétés communales d'un seul tenant
5	Van Goethem	0,5	3	38%	Jardins familiaux installés sur la partie communale

b Le projet d'aménagement du centre bourg est un projet qui mérite d'être rediscuté et retravaillé. Les élus seront prochainement amenés à redéfinir les objectifs pour l'aménagement de cet espace, en termes de logements particulièrement. Le projet ne peut être appréhendé comme une réponse à court et moyen termes aux demandes d'accès des primo-accédants sur la commune.

× Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone Gare Sud par le basculement du zonage 2AU en 1AU.

▪ Capacité de réaliser une telle opération en zone U inexistante

Les réserves foncières de la commune se situent essentiellement en zones à urbaniser, très peu en zone urbaine (seulement environ 2200m²). Aucune propriété foncière communale dans la zone U n'a de capacité suffisante à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble permettant de répondre à ces objectifs de production de logements à court et moyen termes. Les capacités d'urbanisation résiduelles sur terrains communaux dans la zone U sont limitées. L'urbanisation du seul terrain disponible (parcelle AD 166 à 2179m² - route de Kercaradec) ne suffirait à répondre aux objectifs que ponctuellement par la réalisation d'une opération limitée sans perspectives d'ensemble.

▪ Des zones 1AU urbanisables par opérations privées

La zone 2AU Gare Sud est une zone stratégique représentant une réelle opportunité pour la commune de mettre en œuvre son projet de lotissement communal. Le PLU, approuvé en septembre 2013 définit 4 zones AU, donc les perspectives d'urbanisation ne peuvent répondre aux besoins d'urbanisation de la commune :

- Aucun projet n'est connu pour les 1AU de Marcellin- Le Bot et du Clos Roux Est (zones 1et 2)
- La zone 1AU de Kergoff à Kercambre est en cours d'urbanisation. Les deux logements à couts abordables prévus dans le projet contribuent à répondre aux objectifs de production de logements définis pour l'ensemble de la commune dans le PLH et PLU mais ne sont pas pour autant suffisants.
- Le Clos Castel est une opération privée, soumise à l'obligation de réaliser les 20% en logements à coût abordable. Cette opération est indépendante de toute intervention communale et n'est en rien comparable à une opération de lotissement communal à destination des primo-accédants.

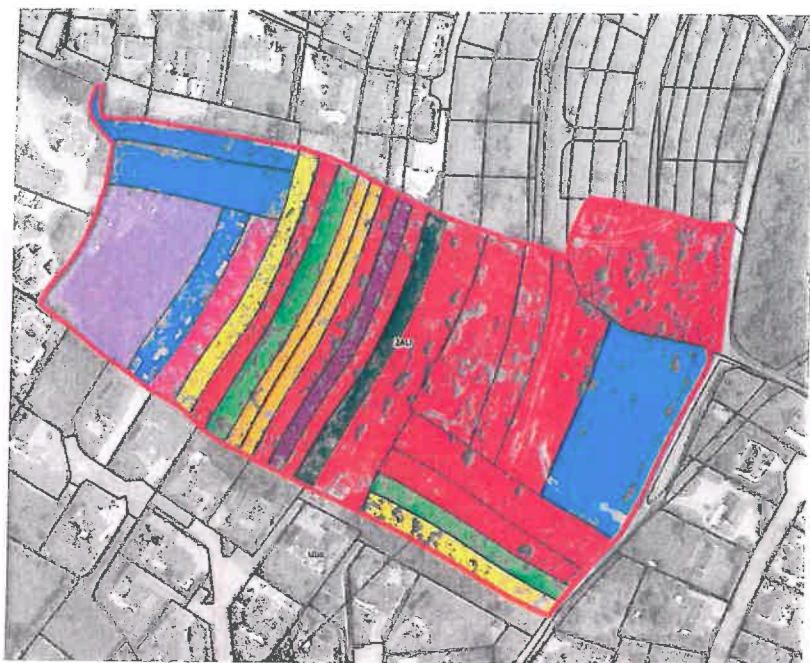
La commune ne détenant pas d'assiette foncière en zones 1AU, aucune d'elle ne pourrait accueillir d'opération de lotissement communal nécessaire à la pérennité de fonctionnement des équipements communaux.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Est de la zone 2AU de la gare apparaît être la seule alternative pour la réalisation d'un projet de lotissement communal. En effet, que ce soit en zone U ou en zone AU, la commune ne dispose pas de foncier inexploité, mobilisable pour une telle opération.

× Justification de la faisabilité opérationnelle du projet

Le PLU a défini des OAP pour cette zone. La zone 2AU de la gare est intéressante d'un point de vue foncier. En effet, la commune détient la propriété d'une part significative de la zone, d'un seul tenant sur plus d'un hectare sur le secteur Est. Sa localisation à proximité immédiate du centre bourg contribue à l'intérêt d'urbaniser la zone.

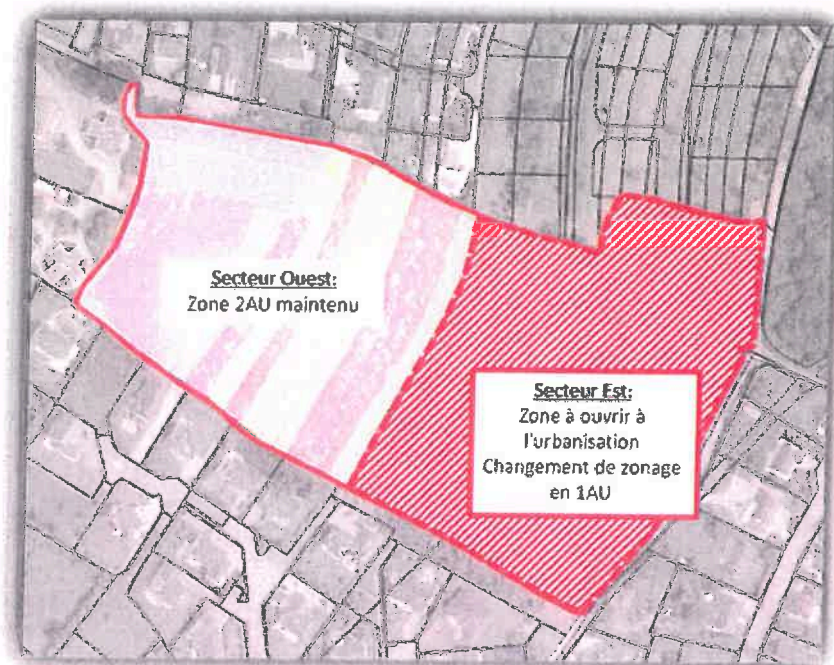
Carte des propriétés dans la zone 2AU Gare Sud



Propriétaire 1	2932 m ²
Propriétaire 2	2997 m ²
Propriétaire 3	890 m ²
Propriétaire 4	1653 m ²
Propriétaire 5	1707 m ²
Propriétaire 6	1405 m ²
Commune de SAINT GILDAS	14 794 m ²
Propriétaire 7	775 m ²
Propriétaire 8	885 m ²
Propriétaire 9	3006 m ²

Total : 31 044 m²

Changements de zonage envisagés dans le cadre de la modification

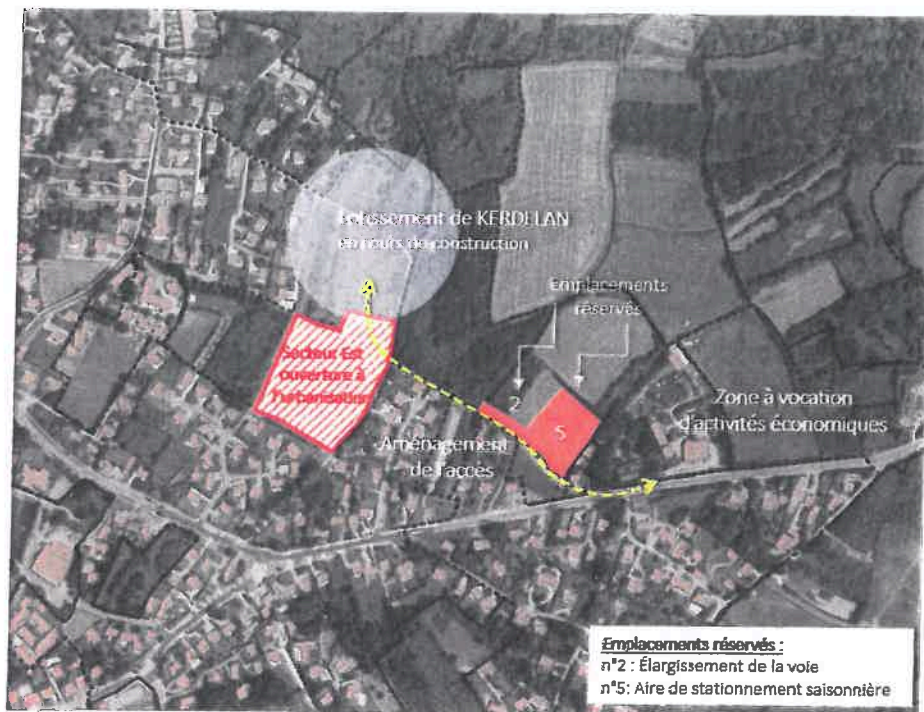


La modification n°1 du PLU consisterait en l'ouverture à l'urbanisation du secteur Est de la zone 2AU.

Le zonage 2AU sera maintenu sur le secteur Ouest de la zone.

L'OAP définie dans le PLU sur la zone 2AU Gare Sud prévoit la réalisation d'environ 65 logements sur l'ensemble de la zone (20 logements/ha) dont 40 % de logements abordables minimum.

Le secteur Est représente environ la moitié de la superficie de la zone (54 %). Il est donc envisagé d'y réaliser environ 35 logements, conformément à l'OAP prévue dans le PLU (calcul au prorata de la surface). Les modalités d'urbanisation de l'opération seront détaillées lors de la procédure de modification du document d'urbanisme par l'élaboration d'une nouvelle OAP.



Des lots individuels seront privilégiés pour le lotissement communal à destination des primo-accédants.

Il est prévu de réaliser l'aménagement du secteur Est par la réalisation d'au moins deux tranches.

Il pourrait s'agir de deux tranches d'une quinzaine de lots chacune.

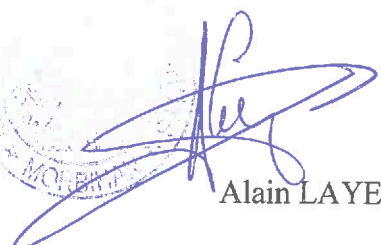
L'ouverture à l'urbanisation du secteur Est de la zone sera également l'occasion de réaliser l'accès depuis la route de Sarzeau. Cet aménagement de voirie permettra le désenclavement du lotissement de Kerdelan en cours de réalisation.

Au vu du contexte immobilier et des caractéristiques urbanistiques de la commune de Saint Gildas, il est projeté d'ouvrir à l'urbanisation le secteur Est de la zone Gare Sud par un changement de zonage de 2AU en 1AU. Cette ouverture à l'urbanisation permettra par la réalisation d'un lotissement communal (nombre de lots et modalités de réalisation à définir) :

- × de répondre aux objectifs de production de logements individuels en résidence principale définis dans le SCoT, PLH et PLU dans l'optique du rééquilibrage entre résidences principales et secondaires
- × de pouvoir proposer à des primo-accédants des possibilités de s'établir sur la commune afin de dynamiser la vie locale à l'année et d'assurer le bon fonctionnement des équipements de la commune (école, pôle petite enfance...).

A l'unanimité, les membres du Conseil municipal décident d'autoriser la procédure de l'ouverture à **l'urbanisation du secteur Est de la zone 2AU Gare Sud** par modification du Plan Local d'Urbanisme. Monsieur le Maire donne son accord pour préciser que l'opération se fera sous maîtrise d'ouvrage de la commune et pour supprimer le terme « privilégiés » concernant les lots individuels.

Pour copie certifiée conforme
Le Maire


Alain LAYEC