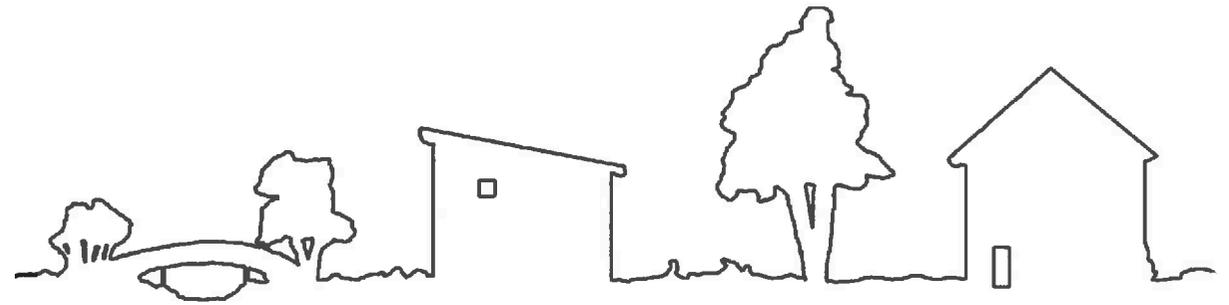




Saint-Gildas
de Rhuys

Commune de Saint Gildas de Rhuys



Modification n°1 du PLU

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

Approbation du PLU par délibération municipale le 26 septembre 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 23 octobre 2014

Modification n°1 approuvée le 22 septembre 2016

Vu pour annexé à la délibération municipale du 22 septembre 2016

Le Maire,

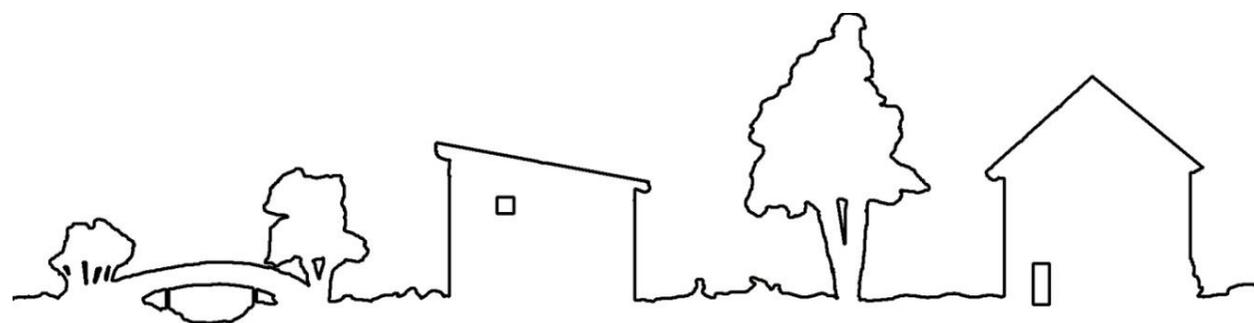


Alain LAYEC

EOL



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE



1 – 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.

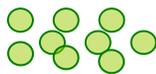


Liaison douce : il s'agit de cheminements destinés aux piétons et aux cycles, qu'ils soient déjà existants ou à créer. Les liaisons douces existantes pourront faire l'objet d'un réaménagement : modification du tracé, largeur du chemin, revêtement, accompagnement. Ces liaisons devront être proportionnées 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.

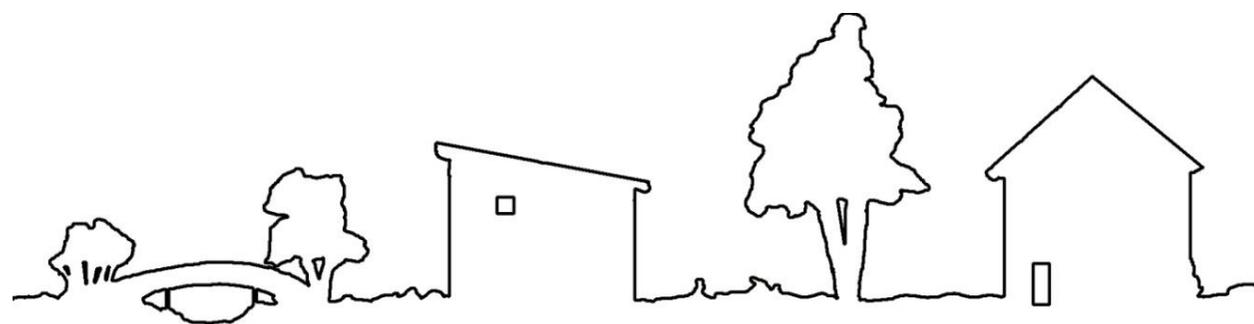


Haies/talus à préserver ou à créer: Il s'agit d'éléments jouant un rôle du point de vue du paysage, de la biodiversité, ou encore patrimonial. Ils doivent être préservés dans le cadre de l'aménagement de la zone. Pour autant, la traversée de la haie / du talus est possible, pour desservir directement 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.

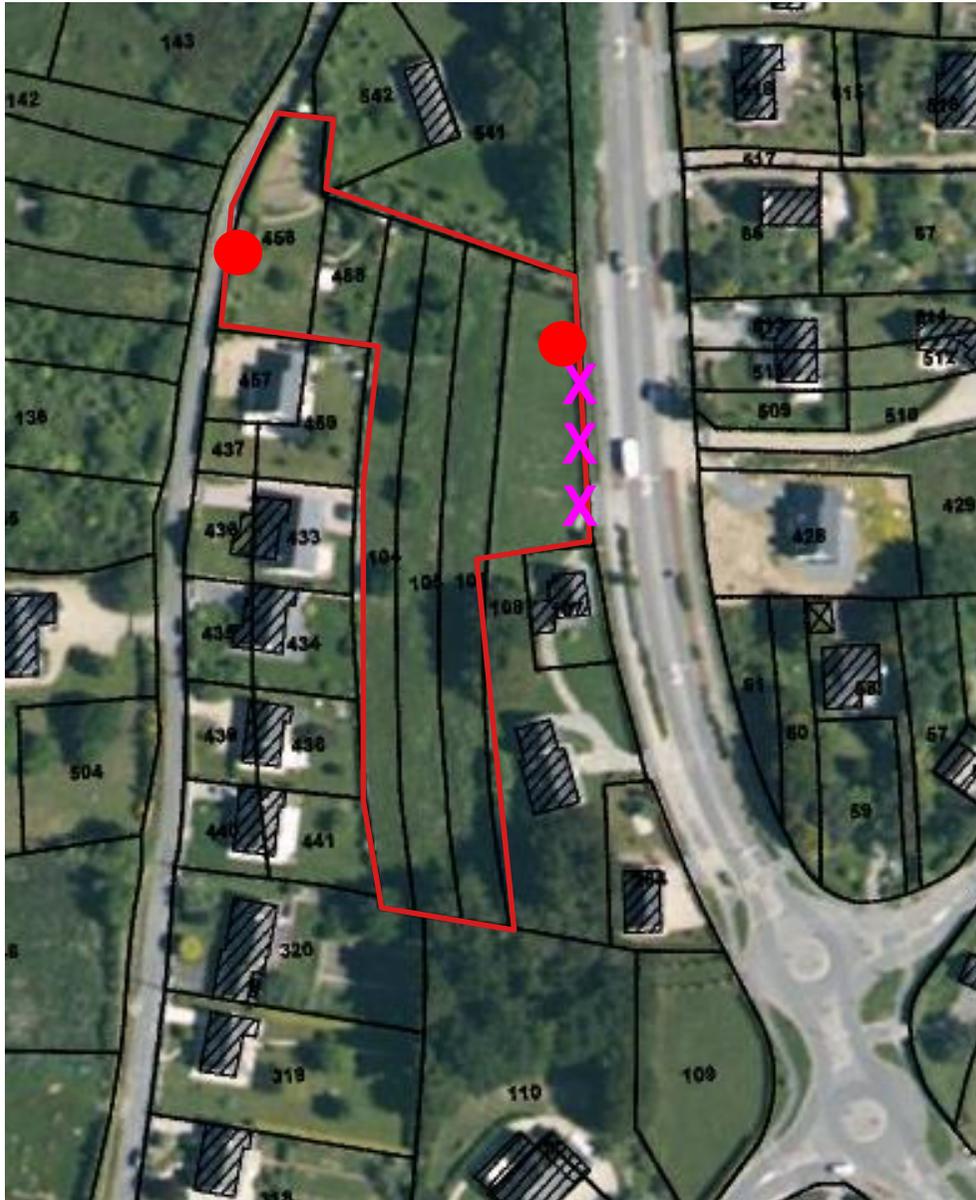


Bois à conserver : Il s'agit de préserver et d'entretenir un bois existant sous la forme d'espace vert arboré devant être ouvert sur le futur projet d'aménagement. Il devra être traversé par des liaisons douces permettant d'y accéder. Si l'aménagement de cet espace vert conduit à éliminer certains sujets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



2 – Les zones 1AU et 2AU

1 - Zone 1AU du Clos Roux Est: 0.55ha



Périmètre de la zone



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



Pas d'accès véhicule individuel possible

Aménagement

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

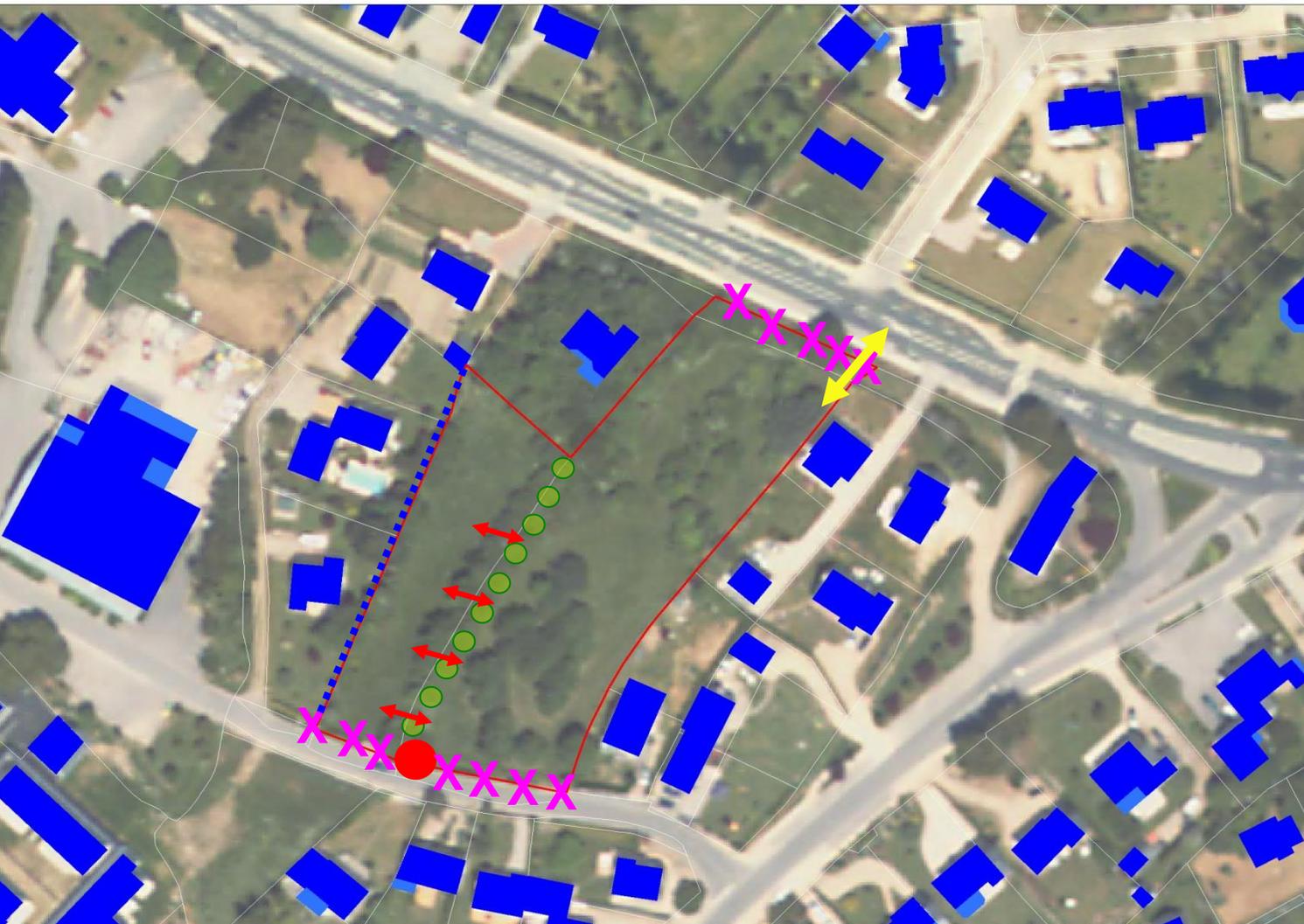
Programme de constructions:

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.

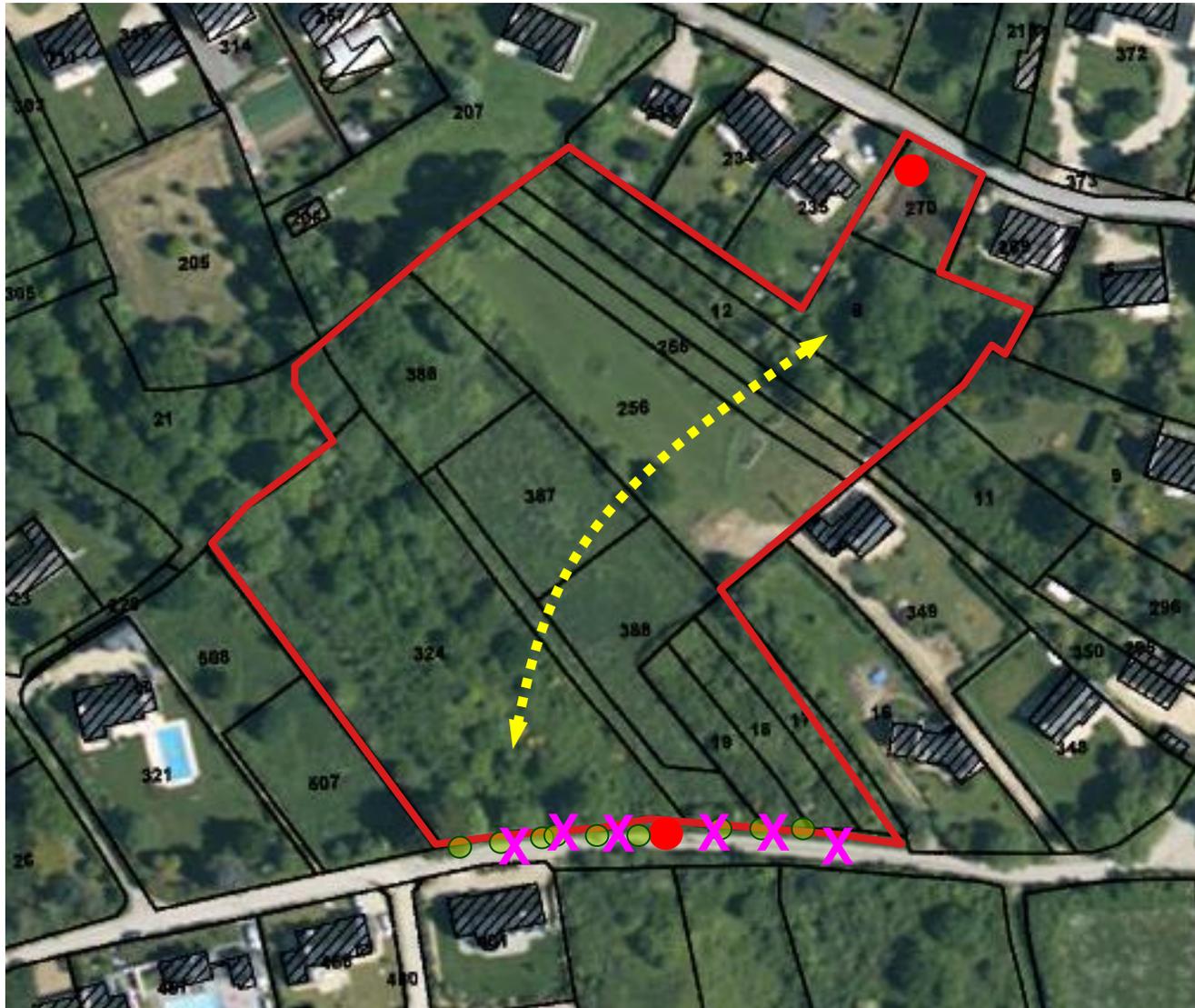
Programme de constructions :

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

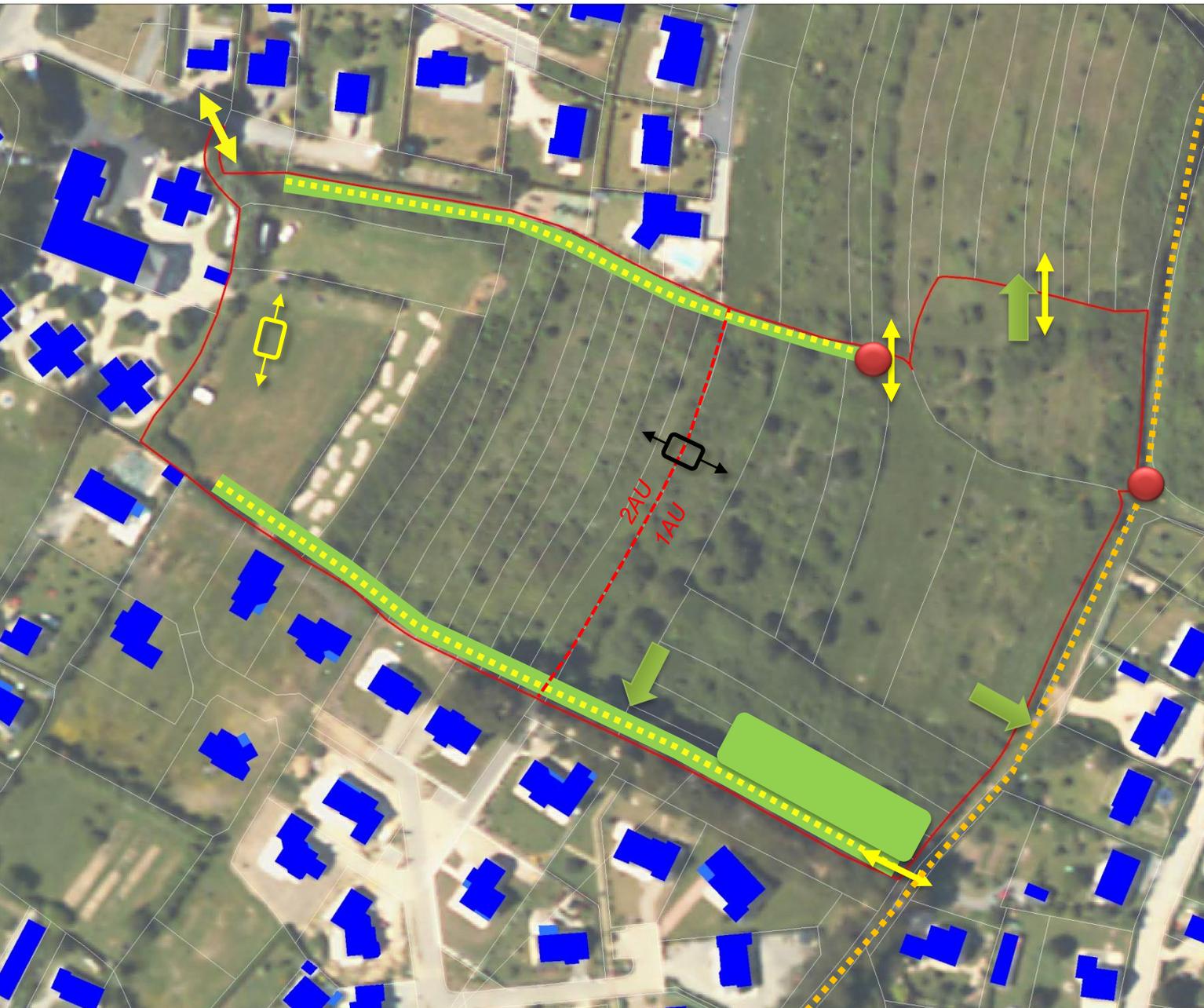
Une liaison piétonne traversant l'ensemble du quartier devra être prévue



Eaux pluviales :

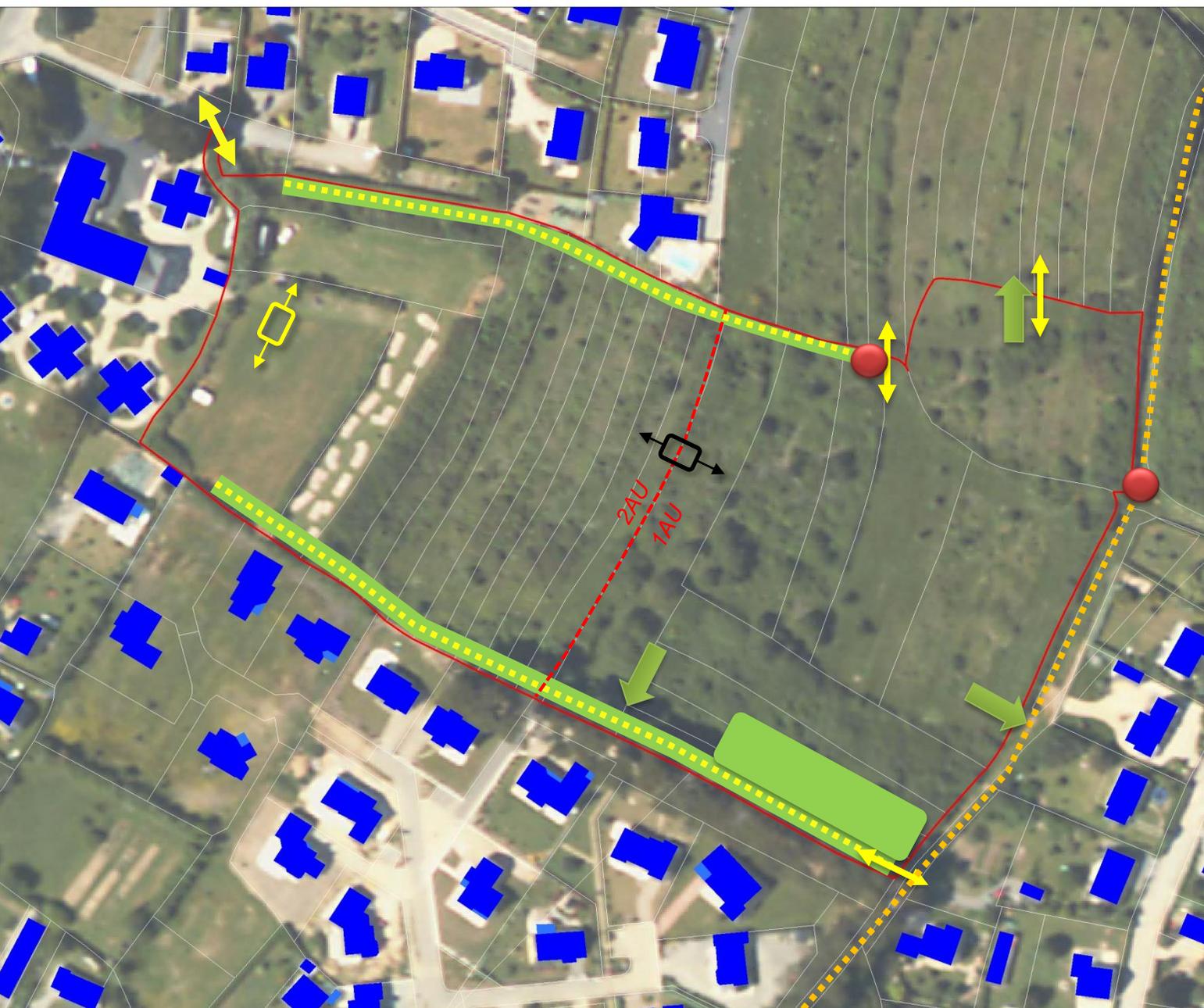
Le zonage d'assainissement pluvial fixe un débit de rejet maximum de 3 l/s/ha en sortie de la zone d'urbanisation future pour une pluie décennale.

5 - Zone 1AU secteur Est Gare Sud:1.7ha



-  Périmètre de la zone
-  Limite zone 2AU et 1AU
-  Chemin existant
-  Point d'accès autorisé (le nombre d'accès est fixe, l'emplacement est indicatif)
-  Voies traversantes entre la zone 2AU et 1AU
-  Point d'accès piétons et cycles /continuité avec les voies existantes à respecter
-  Liaison douce accompagnée de plantations et/ou de bandes enherbées permettant de constituer une transition avec les constructions existantes (l'emprise est indicative).
-  Connexions à créer entre les liaisons douces
-  Espace vert commun pouvant accueillir la rétention pluviale (emprise indicative).
-  Dans la conception, permettre la perception des espaces de nature depuis les espaces publics.

5 - Zone 1AU secteur Est Gare Sud:1.7ha



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

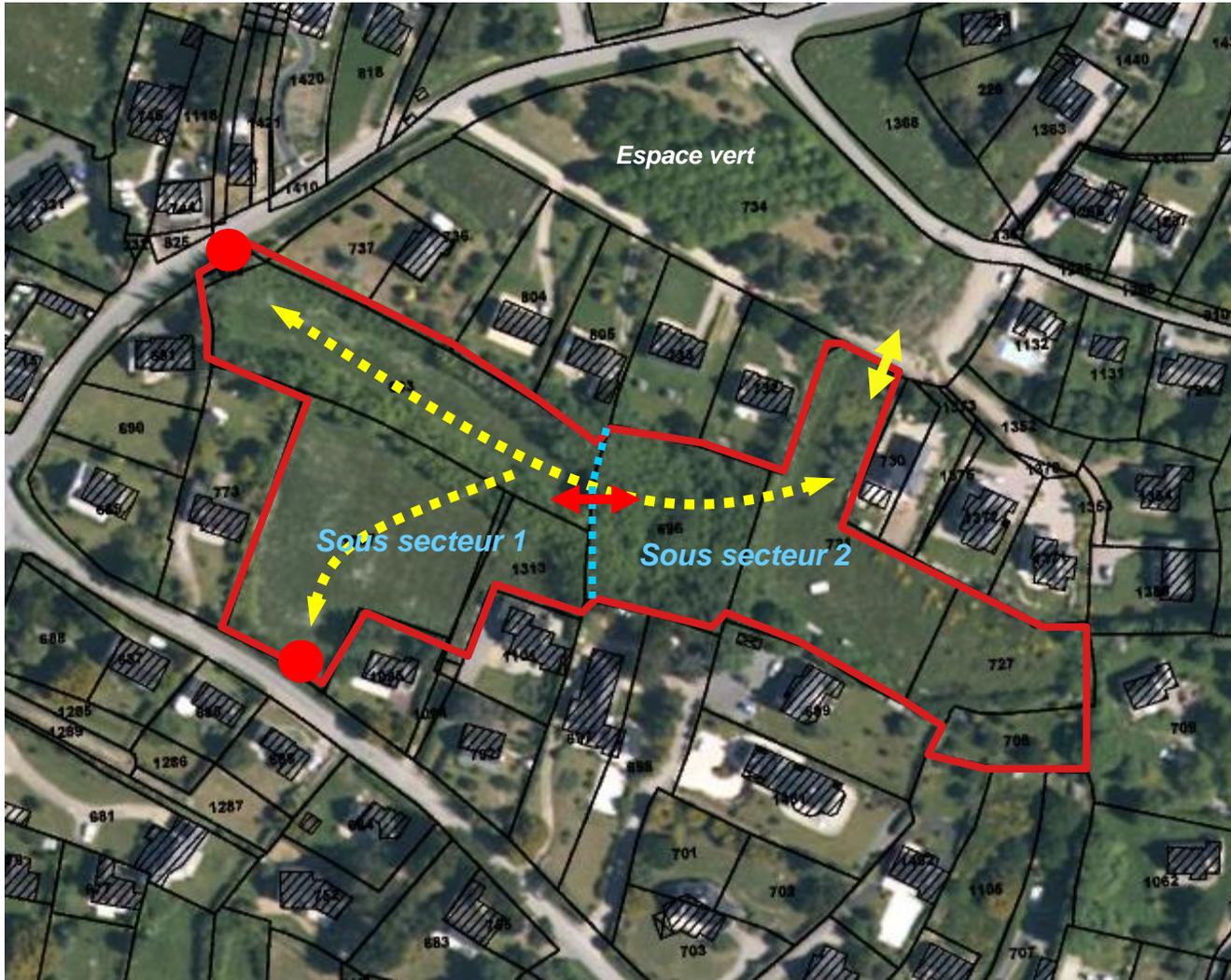
Déplacements

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.

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 :

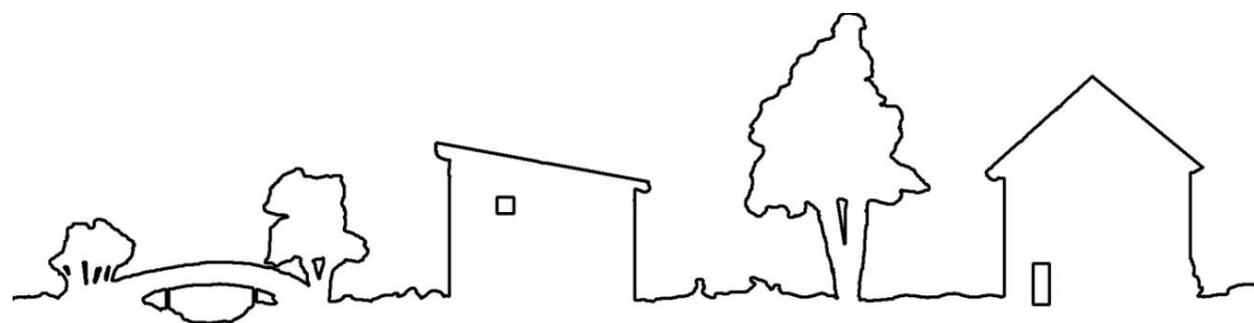
environ 13 logements (10logements/ha) dont 20% de logements abordables minimum

Déplacements

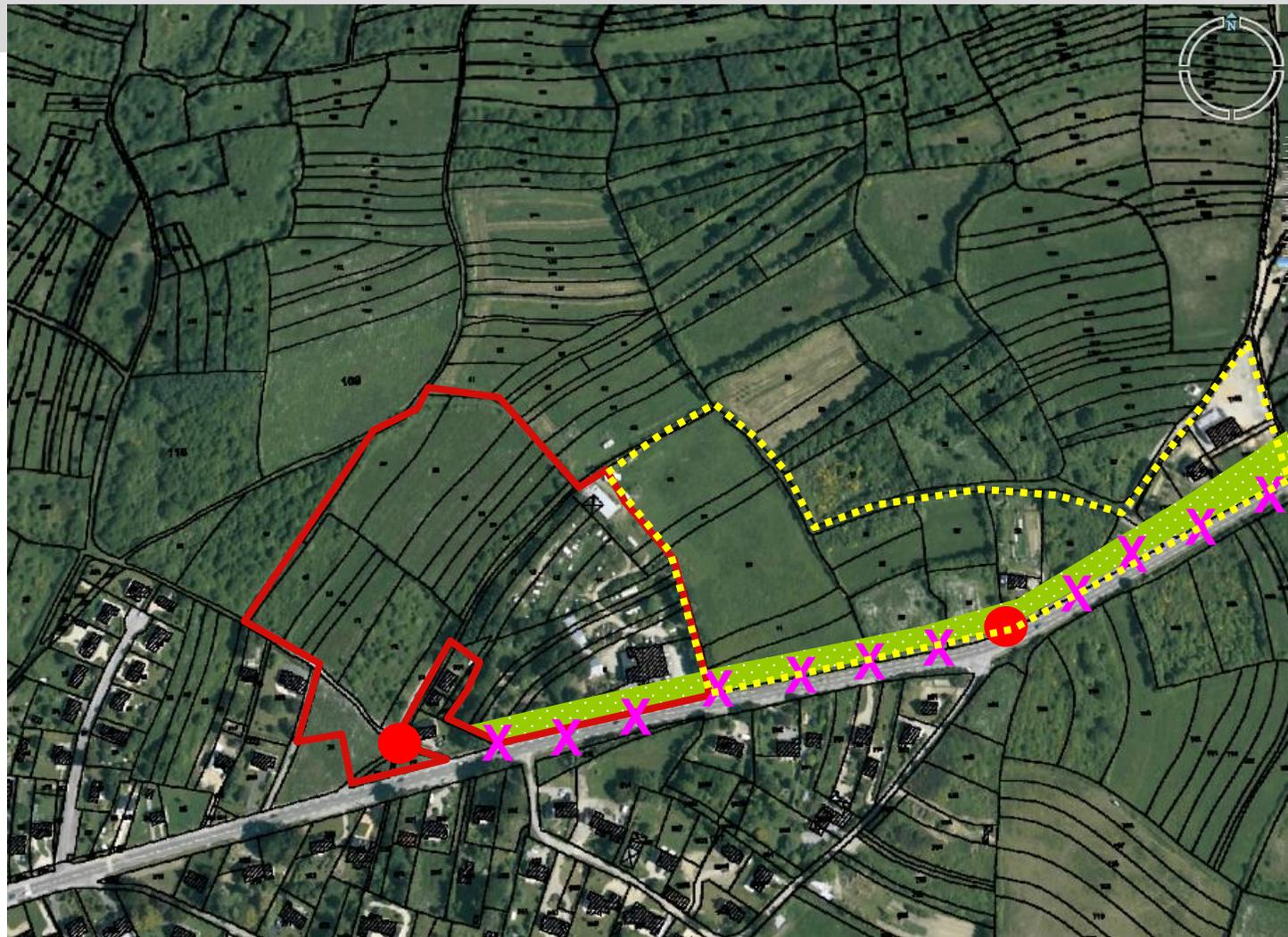
Une liaison piétonne traversant l'ensemble du quartier devra être prévue afin de rejoindre l'espace vert existant au Nord du quartier.

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 – Les zones 1AUi et 2 AUi



-  Périmètre de la zone 1AUi
-  Périmètre de la zone 2AUi
-  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 1AUi 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.