

I.1 - LES GRANDES LIGNES DU PADD

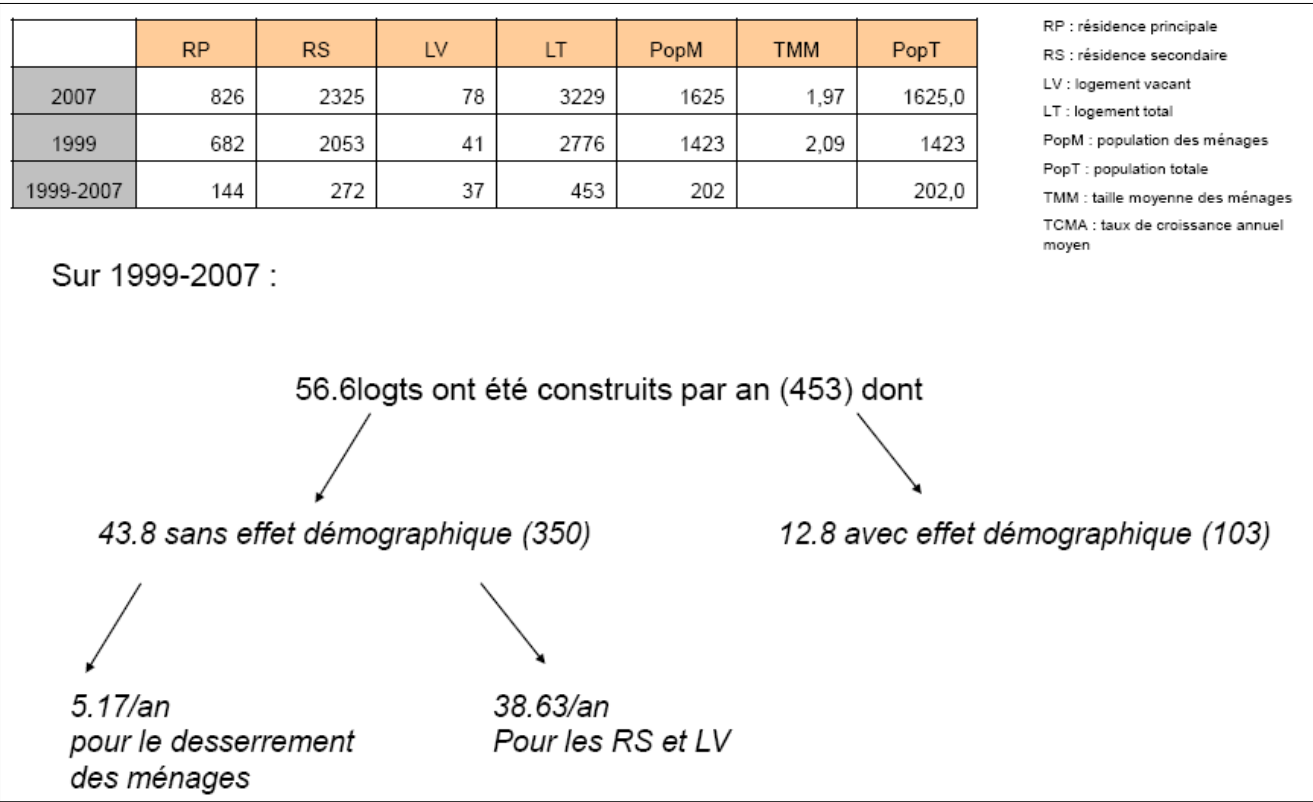
1.1. Les orientations d'urbanisme

► Les orientations d'urbanisme

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic et pour tenir compte de l'évolution du cadre législatif et des compatibilités supra communales, la commune de SAINT GILDAS DE RHUYS a retenu les orientations d'urbanisme suivantes :

- Orientation 1 : Encadrer la croissance démographique de la commune et retrouver plus de mixité socio-générationnelle
- Orientation 2 : Donner des limites géographiques et temporelles à l'urbanisation
- Orientation 3 : Préserver le cadre de vie de Saint Gildas et affirmer son identité
- Orientation 4 : Tendre vers plus de diversité des activités économiques
- Orientation 5 : Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transports

► Les estimations des besoins en logements



- Rappel du nombre de logements réalisés sur 1999-2007, période de référence pour les estimations
- Hypothèse retenue :
 - Limiter la croissance de la population, notamment saisonnière, afin de réduire la pression sur le territoire qui a connu 50 années d'urbanisation à un rythme soutenu

Le PLU fixe un objectif d'accueil de population tenant compte à la fois des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuy et de la volonté de la commune de ralentir le rythme de construction. Ainsi, les objectifs d'accueil ont été définis selon une organisation en deux phases :

Dans un premier temps, le PLH prévoit pour la période 2011-2016 l'accueil de 166 habitants supplémentaires. Dans un second temps, la commune prévoit pour la période 2016-2022 l'accueil de 103 habitants supplémentaires, soit une population supplémentaire totale de 270 habitants à l'échéance du PLU.

- **Evolution du nombre de personnes par ménage** : le desserrement des ménages est une tendance sociétale de fond. Rien ne permet de prévoir une diminution de ce phénomène. Le rythme de décroissance retenu est de -0.7% par an.

Le nombre de personnes par ménage est estimé à :

- 1.84 en 2016 (échéance PLH)
- 1.79 en 2022 (échéance PLU)

- **Estimation des besoins en logements** :

Tenant compte de l'évolution de la taille des ménages, le PLH fixe, pour la période 2011-2016, un besoin de 235 logements, soit une construction annuelle moyenne de 39 résidences par an. Il prévoit la répartition suivante :

- 28% de résidences principales aidées (soit 65 logements au total)
- 24% de résidences principales non aidées (soit 57 logements au total)
- 48% de résidences secondaires (soit 113 logements au total pour cette période)

La commune prévoit pour la période 2016-2022 un besoin de 150 logements, soit une construction annuelle moyenne de 25 résidences par an. La répartition reste la même que pour le PLH :

- 28% de résidences principales aidées (soit 42 logements au total)
- 24% de résidences principales non aidées (soit 36 logements au total)
- 48% de résidences secondaires (soit 72 logements au total pour cette période)

Le PLU prévoit donc la réalisation de 385 logements à l'horizon 2022, dont 107 logements abordables, 93 résidences principales non aidées et 185 résidences secondaires.

– Evolution du nombre de résidences secondaires :

La part des résidences secondaires représente 72% du parc de logements en 2007. La commune souhaite enrayer cette progression notamment grâce à la construction de logements abordables, afin de rééquilibrer la structure démographique en attirant de jeunes ménages actifs. L'hypothèse retenue à l'horizon 2022 pour les logements à réaliser est une nette diminution de la part des résidences secondaires autour de 48%. $200 \text{ résidences principales} \times \text{part des résidences secondaires (48\%)} / \text{part des résidences principale (52\%)} = 185 \text{ logements sur la période 2012-2022}$.

- Bilan :

Sur les 385 logements à prévoir depuis 2011, dont 107 logements abordables :

- 191 logements environ sont déjà en projet. Ils correspondent aux permis d'aménager déposés et dont les constructions ne sont pas encore réalisées. Cette estimation comprend également les projets en cours d'études tels que le projet du centre bourg. Sur ces 191 logements, 38 sont des logements abordables.

- 120 logements peuvent être réalisés en dent creuse. Ce chiffre correspond à une estimation basée sur le nombre de dents creuses identifiées par vue aérienne. Ce chiffre a été pondéré pour tenir compte de la rétention foncière possible et des mesures prises par le règlement pour limiter les divisions parcellaires.

Il ne reste plus que 74 logements à prévoir dans les cœurs d'îlots dont 69 logements aidés, soit un besoin de 4 ha pour une densité de référence de 20 log/ha. Il y a donc plus de foncier non-bâti constructible que nécessaire pour les 10 prochaines années. Cela nécessite de maîtriser le foncier disponible pour éviter trop de constructions et dépasser ainsi les objectifs du PLH et du PLU. Il faut donc reporter l'urbanisation de certains secteurs à plus long terme (réserve foncière) et ne pas prévoir d'extension de zone constructible pour l'habitat par rapport au POS.

Cependant, pour réaliser les 69 logements abordables, il va falloir mobiliser plus de foncier que nécessaire afin de pouvoir répartir ces logements sur les différents cœurs d'îlots. Par conséquent, la commune souhaite mobiliser 7.8 ha de cœurs d'îlot à court et moyen terme alors que le besoin identifié était de 4ha au départ.

1.2. Moyens mis en œuvre pour respecter le PADD

► Orientation 1 : Encadrer la croissance démographique de la commune et retrouver plus de mixité socio-générationnelle.

La commune a connu une croissance de sa population depuis les années 60, croissance qui a entraîné un déséquilibre sociodémographique de la population. Pour les 10 prochaines années, la commune souhaite modérer cette croissance et mettre l'accent sur l'accueil de résidents permanents. Il s'agit pour la

commune de pouvoir accueillir ou maintenir les plus jeunes ménages en proposant des logements adaptés et accessibles, et en offrant des services correspondant à leurs besoins.

3 objectifs ont été inscrits dans le PADD :

- **Contenir la croissance démographique**

Afin de limiter la croissance de la population, la commune souhaite réduire le nombre de nouvelles constructions sur sa commune, l'objectif chiffré étant de 385 logements sur 10 ans. Le PLU doit prévoir le foncier nécessaire pour atteindre cet objectif en déterminant les capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine et les besoins en extension. Sur la commune les capacités résiduelles ont été évaluées et offrent la possibilité de construire 120 logements en dents creuses et 20 ha de cœurs d'îlots. Les capacités foncières sont donc plus importantes que les besoins de construction affichés pour le PLU (385 logements). La commune a donc dû mettre en place des outils de gestion du foncier pour limiter le nombre de constructions. Pour cela, plusieurs dispositifs ont été mis en œuvre dans le PLU :

- Tous les cœurs d'îlots identifiés ont été classés en zone AU et un échéancier a été mis en place sur la durée du PLU afin de n'ouvrir à l'urbanisation à court et moyen termes que les zones à urbaniser nécessaires au respect des objectifs de constructions :
 - Zone 1AU : zone à urbaniser à court terme : respect des OAP
 - Zone 2AU : zone à urbaniser à moyen terme : respect des OAP et nécessite une modification du PLU
 - Zone 3AU : zone à urbaniser à long terme : nécessite une révision du PLU pour être urbanisée.

Les zones classées en 1AU et 2AU ont été choisies selon des critères de proximité des commerces, services, équipements et transports en commun.

- Une grande partie de l'agglomération a été classée dans un sous-secteur spécifique qui encadre les possibilités de densification. Les règles concernant les gabarits des constructions ont été limitées.
- **Offrir un parc de logements diversifié pour permettre un parcours résidentiel complet.**

La diversification du parc est assurée :

- par l'inscription dans le règlement écrit (dans les dispositions générales) que pour toute opération de 5 logements et plus (ou comprenant au moins 450m² de surface de plancher), 20% du programme de construction doit être affecté au logement abordable (locatif social, locatif intermédiaire et accession aidée).
- par le programme de constructions inscrit dans les OAP qui prévoit :
 - un nombre de logements à respecter impliquant sur certains secteurs la construction de différents types de logements : individuel, individuel groupé, collectif.
 - un pourcentage du programme de constructions affecté au logement abordable (locatif social, locatif intermédiaire et accession aidée). Les secteurs qui a priori resteront sous maîtrise d'ouvrage privée doivent consacrer entre 20 et 25% du programme de construction au logement abordable. En revanche, pour les secteurs où la commune bénéficie d'une maîtrise foncière, l'effort est plus important.
- **Offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique**

Grâce à la construction de logements abordables, les équipements scolaires seront confortés par l'arrivée d'une nouvelle population résidente à l'année. En parallèle du PLU, la commune va lancer la construction d'un pôle petite enfance. Dans le cadre du projet de confortement du centre bourg (zone Le Bot) réalisé en parallèle du PLU, il est prévu de réaliser un pôle médical, plus fonctionnel et accessible. Ce projet est également l'occasion de requalifier les espaces publics et d'intégrer une zone humide dans une coulée verte.

Enfin, sur la zone 1AU_i, le règlement prévoit la possibilité d'installer des équipements sportifs et de loisirs si nécessaire.

► Orientation 2 : Donner des limites géographiques et temporelles à l'urbanisation

Les dynamiques d'urbanisation en cours ont provoqué une importante consommation du foncier et un étalement urbain important. Les dispositions du POS précédent ont favorisé un tissu urbain peu dense et lâche. Il laisse place à de nombreuses parcelles non bâties (dents creuses) et de nombreux ensembles non bâtis au cœur du tissu urbain existant. Par conséquent, les capacités foncières restantes sont plus importantes que les besoins estimés pour assurer les objectifs d'accueil. La commune souhaite mettre en place une politique de gestion du foncier correspondant à ses besoins : il s'agit de contenir l'essentiel du développement urbain au sein des limites actuelles de l'agglomération et de limiter l'urbanisation de la frange littorale.

- **Maîtriser l'urbanisation des cœurs d'îlots**

- Tous les cœurs d'îlots identifiés ont été classés en zone AU et un échancier a été mis en place sur la durée du PLU afin de n'ouvrir à l'urbanisation à court et moyen terme que les zones à urbaniser nécessaires au respect des objectifs de constructions :
 - Zone 1AU : zone à urbaniser à court terme : respect des OAP
 - Zone 2AU : zone à urbaniser à moyen terme : respect des OAP et nécessite une modification du PLU
 - Zone 3AU : zone à urbaniser à long terme : nécessite une révision du PLU pour être urbanisée.

Les zones classées en 1AU et 2AU ont été choisies selon des critères de proximité des commerces, services, équipements et transports en commun. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui donnent notamment des indications sur le nombre de constructions à réaliser et le nombre de logements abordables à réaliser. Les zones 3AU constituent ainsi des réserves foncières pour l'avenir.

- **Encadrer la densification du tissu existant**

La densification du tissu existant permettrait la réalisation de nombreuses constructions : comblement des dents creuses, divisions parcellaires et augmentation des gabarits. Une première option aurait été de reporter l'urbanisation des dents creuses et de densifier ce tissu existant. Cette option n'a pas été retenue car elle ne permettait pas d'assurer la réalisation du nombre de logements abordables prévus au PLU. Or, pour la commune, retrouver une mixité sociale et générationnelle est un des enjeux majeurs de ce PLU.

Par conséquent, il a été retenu de privilégier l'urbanisation des cœurs d'îlots à proximité du centre bourg et de limiter la densification du tissu urbain existant. Pour cela, trois sous secteurs ont été créés :

- Un premier à proximité des commerces et services (rayon de 500m environ) pouvant être densifié modérément
 - Un deuxième sur la majorité du tissu existant dont les possibilités de densification sont limitées par le CES et les hauteurs
 - Un troisième limité à une certaine partie de la frange littorale où les nouvelles constructions sont interdites afin de préserver le trait de côte.
- **Poursuivre la mise en place d'une politique foncière volontariste**

La commune souhaite maîtriser le foncier et poursuivre la politique d'acquisition foncière en utilisant les différents outils mis à disposition des communes : zone d'aménagement différé, zone d'aménagement concerté, droit de préemption, déclaration d'utilité publique.

► **Orientation 3 : Préserver le cadre de vie de St Gildas et affirmer son identité**

La croissance et le développement de St Gildas reposent sur sa position littorale, ses paysages emblématiques et d'une manière générale son cadre de vie. Ce succès a entraîné une urbanisation importante le long du cordon littoral fragilisant ainsi les équilibres environnementaux et paysagers. La commune souhaite protéger son patrimoine qu'il soit naturel, paysager ou bâti et promouvoir un urbanisme durable.

- **Protéger la trame verte et bleue en lien avec le SCOT**

La protection de la trame verte et bleue sur la commune se fera au travers du PLU par différentes mesures :

- Le classement en EBC de 93 ha de bois contre 11 ha au POS
- La protection des haies via la délibération du 19 novembre 2009
- Le classement en éléments du paysage à préserver de nombreux chemins (protection des talus, murets et haies associés à ces chemins)
- La protection des abords des cours d'eau avec une zone Na
- Un classement en zone Na et NDs des espaces naturels à protéger
- Un classement en zone Nzh et Azh des zones humides recensées
- Un classement en zone Ab des secteurs agricoles faisant partie d'un corridor majeur identifié au SCOT

Enfin, dans le tissu urbain, les espaces verts ont été classés en zone Na afin de s'assurer de leur pérennité et les parcs arborés les plus significatifs ont été classés en éléments du paysage à préserver.

- **Valoriser le patrimoine**

Afin de valoriser le patrimoine bâti, plusieurs outils ont été mis en place : les noyaux bâtis traditionnels font l'objet d'un zonage spécifique (Ua) dans lequel les permis de démolir est obligatoire.

Par ailleurs, des éléments plus ponctuels comme le petit patrimoine (fontaine, four à pain...) ou le bâti patrimonial (villa balnéaire, bâti de l'entre deux guerres...) ont été recensés et classés en éléments du paysage à préserver. Une annexe au règlement écrit précise les conditions du maintien de ce petit patrimoine.

- **Préserver les lieux identitaires de la commune**

La protection du paysage de St Gildas s'appuie sur plusieurs éléments.

Outre la protection des haies et la création d'EBC, le PLU prévoit le classement des parcs boisés des propriétés bâties les plus caractéristiques en élément du paysage.

Le secteur de Port Maria au sud du bourg a également été identifié en élément du paysage car il correspond à un ensemble paysager remarquable et unique sur la commune : parc boisé entouré de haut mur de pierres. Les secteurs bâtis au sein de cet ensemble auront donc des prescriptions réglementaires particulières.

Enfin, la commune préserve les cônes de vue les plus importants sur son territoire en les inscrivant au règlement graphique. Ce sont des points de vue vers le littoral, l'étang de Kerpont et l'abbatiale.

- **Favoriser l'urbanisme durable sur la commune**

- Concernant la réduction de la consommation du foncier :

- La commune a identifié les capacités résiduelles au sein de l'enveloppe urbaine : la commune dispose de 20 ha de cœurs d'îlots et d'une dizaine d'hectares de dents creuses. Sauf pour la zone d'activités, toute l'urbanisation future se fera au sein du tissu existant en densification ou par l'urbanisation des cœurs d'îlots.
- Par ailleurs, le PLU prévoit une gestion dans le temps des cœurs d'îlots identifiés : pourront être urbanisés à court et moyen termes les cœurs d'îlots nécessaires à la production de logements définie dans le PLU et notamment les logements abordables. Ce sont les cœurs d'îlots situés à proximité des équipements et services. Les autres cœurs d'îlots pourront être urbanisés à plus long terme (nécessite une révision du PLU). En attendant, ils constituent des réserves foncières pour l'avenir qui permettront à la municipalité de limiter les extensions.

- Le règlement écrit offre la possibilité de générer des formes urbaines variées et de densifier les tissus pavillonnaires autour du centre bourg (rayon de 500m environ). Le règlement laisse la possibilité d'avoir des gabarits plus importants (R+1 +c) que dans le document d'urbanisme précédant (R+c).
- Le règlement impose la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur les secteurs d'OAP
- Redéfinition des enveloppes urbaines dans les hameaux conformément à la loi Littoral
- Concernant les économies d'énergies :
 - Des formes urbaines alternatives au pavillon sont rendues possibles par le règlement : meilleure compacité et moindre déperdition de chaleur.
 - Des prescriptions d'implantation en fonction des apports solaires sont imposées dans les OAP.
- Concernant la gestion de l'eau
 - Le règlement écrit prévoit un minimum de surface perméable à l'article 13
 - Le règlement écrit laisse la possibilité d'avoir des toits végétalisés.
 - Le règlement écrit prévoit en zone Ui que les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements sont soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures

► **Orientation 4 : Tendre vers plus de diversité des activités économiques**

St Gildas a rencontré un fort développement comme la plupart des communes de la presqu'île grâce à son attrait touristique. Il en a résulté un développement économique spécifique mais aussi des contraintes : saisonnalité du territoire, etc... Le reste de l'économie dépend directement ou indirectement du tourisme. Quant à l'agriculture, activité principale avant le développement des années 60, elle s'est retirée petit à petit au profit de l'urbanisation en laissant la place à de nombreuses friches. La commune souhaite dans les 10 prochaines années, infléchir ces tendances en maîtrisant le développement touristique, en redonnant une place à l'agriculture et en inscrivant cette activité durablement sur le territoire. L'objectif est également de développer l'emploi, en s'appuyant sur l'activité commerciale et artisanale.

- **Contenir l'activité touristique afin d'offrir un cadre de vie agréable**

L'objectif de la commune n'est pas de développer beaucoup plus ses capacités d'hébergements mais plutôt de les diversifier :

- Le PLU prévoit une diminution de la construction et notamment des résidences secondaires en prévoyant la construction de logements abordables
- Pour cela, la commune prévoit bien le maintien des campings existants en différenciant les structures accueillant les mobil-homes et les structures n'accueillant que les tentes et caravanes. Aucune extension n'est prévue puisque ce type d'hébergement est bien présent sur le territoire
- Le PLU prévoit un zonage spécifique pour les centres de vacances afin d'éviter les changements de destination vers l'habitat
- Le PLU prévoit également des dispositions spécifiques pour favoriser l'implantation d'hôtels sur la commune, type d'hébergement qui n'existe pas aujourd'hui : zonage spécifique au Kerver sachant que les capacités seront limitées, CES supérieur dans la zone Uba pour les activités (60% au lieu de 40%)

Pour l'accueil des touristes et promeneurs le PLU prévoit la réalisation d'aires naturelles de stationnement en entrée de bourg pour limiter la circulation dans le centre.

- **Retrouver une activité agricole**

La commune, avec le soutien de la CCPR, souhaite redonner une place à l'agriculture sur le territoire. Afin d'assurer la préservation des activités agricoles, toutes les exploitations ont été classées en zone agricole. Ce zonage comporte également trois sous-secteurs :

- Les secteurs Aa permettant d'inscrire dans le PLU la protection des espaces agricoles pérennes.
- Les secteurs Ab permettant d'afficher les secteurs agricoles situés dans un environnement sensible (corridor naturel par exemple). La vocation agricole est ainsi affichée mais les constructions agricoles y sont interdites.
- Les secteurs Azh correspondent aux zones humides qui font partie d'un secteur agricole

Par ailleurs, la commune étudie la possibilité de réimplanter une exploitation agricole au nord ouest de Botpénal. Un secteur Aa a donc été prévu à cet endroit.

- **Renforcer l'activité commerciale du centre de St Gildas.**

Afin de ne pas accentuer la concurrence par rapport aux commerces du bourg, le règlement du PLU n'autorise que les activités artisanales et tertiaires dans les zones d'activités ainsi que les équipements sportifs et de loisirs.

Afin de conforter le centre bourg, le règlement prévoit l'interdiction du changement d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux sur les rues suivantes : rue du Général de Gaulle, rue des Vénètes, rue du puits David.

- **Accueillir de nouvelles activités économiques pour développer l'emploi sur la commune**

Le PLU prévoit bien d'autoriser dans les zones urbaines, l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Pour favoriser cette mixité fonctionnelle, le PLU prévoit un CES supérieur pour les activités économiques en zone Uba (60% contre 40%).

Outre les zones d'activités existantes qui sont conservées dans le PLU, la commune a également prévu la réalisation d'une nouvelle zone d'activités à l'entrée Est de l'agglomération. Cette zone d'activités artisanales et tertiaires pourra également être ouverte aux équipements sportifs et de loisirs. Cette zone sera aménagée en lien avec la CCPR qui dispose de la compétence développement économique. Un échelonnement de l'aménagement de la zone a été prévu en fonction des besoins identifiés à l'échelle communale et intercommunale : une zone 1AUi qui pourra être aménagée à court terme (sachant qu'un garage occupe déjà une grande partie du site) et une zone 2AUi. Lors de la consultation PPA, il a été demandé à la commune de revoir la superficie et l'échéancier de cette zone AUi. Pour l'approbation, la commune a souhaité maintenir la zone 1AUi car elle souhaite pouvoir accueillir à court terme des entreprises qui souhaiteraient s'installer sur la commune. En revanche, elle a diminué la superficie de la zone 2AUi.

► **Orientation 5 : Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transport.**

Le réseau d'infrastructures est majoritairement voué à la voiture. Les cheminements doux souffrent d'une absence de continuité et d'un besoin identifié de sécurisation. L'offre en transports en commun est insuffisante et ne correspond pas aux besoins de la population. Cette problématique de déplacement dépasse largement le contexte communal et beaucoup de réponses seront apportées par l'intercommunalité. Cependant, la commune souhaite répondre à des problématiques en termes de sécurisation de déplacement, promouvoir les déplacements alternatifs et répondre aux différents besoins en stationnement.

- **Sécuriser les déplacements et améliorer les conditions de circulation**

Les moyens mis en œuvre dans le PLU sont :

- les OAP prévoient l'aménagement de liaisons piétonnes.
- l'inscription d'emplacements réservés pour créer de nouvelles aires naturelles de stationnement.
- La préservation des chemins ruraux pour les déplacements piétons et cycles
- Le règlement écrit prévoit que les places de stationnement puissent être mutualisées en entrée d'opération.

- **Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture en réduisant sa place et en proposant d'autres solutions**

Les secteurs à urbaniser à court et moyen termes ont bien été prévus autour des commerces, services et arrêts de car afin de limiter les déplacements quotidiens en voiture.

- **Anticiper et répondre aux différents besoins en stationnement**

- Des emplacements réservés ont été prévus pour aménager des aires naturelles de stationnement
- L'annexe stationnement du règlement écrit impose la réalisation d'abris pour les vélos pour les activités et équipements. Dans les logements collectifs, des locaux spécifiques devront être réalisés.

I.2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

► LES SECTEURS DE L'HABITAT

La définition et le calibrage des zones constructibles sont basés sur :

- Les secteurs bâtis existants et leur qualification selon la typologie « loi Littoral »
- L'objectif de population défini dans le PADD : accueil de 270 nouveaux habitants environ et un besoin de construction de 385 logements.

Même si la zone a pour vocation l'habitat, les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées, sous conditions, afin de favoriser la mixité fonctionnelle du tissu urbain.

- **La zone Ua (37.6ha)**

La zone Ua correspond à la zone centrale de l'agglomération du bourg et aux zones d'habitat traditionnel en dehors du centre bourg. Les densités sont plus importantes que sur le reste du territoire et la zone est marquée par la présence de commerces, d'équipements publics et de services. La densification du tissu existant est souhaitée sur cette zone Ua. Trois sous-secteurs ont été créés afin de pouvoir différencier les gabarits existants et souhaités:

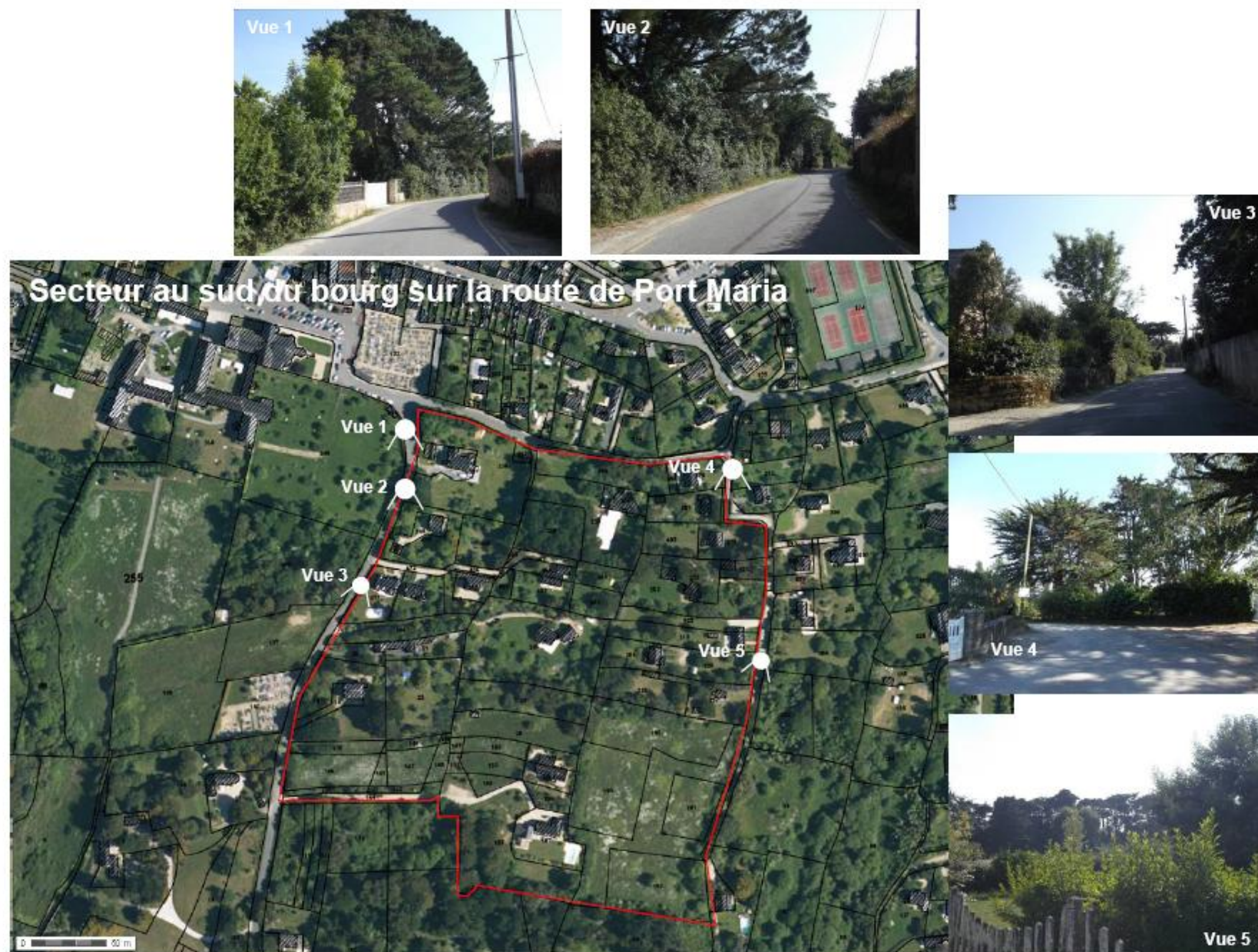
- la zone Uaa : ce secteur correspond aux zones d'habitat traditionnel situées dans les hameaux qu'ils soient en dehors de la partie agglomérée ou inclus dans l'agglomération.
- la zone Uab : ce secteur couvre la zone urbaine centrale traditionnelle, le cœur de bourg.
- la zone Uac : ce secteur correspond à la zone de confortement du centre bourg.

- **La zone Ub (295.8 ha)**

La zone Ub correspond aux extensions principalement pavillonnaires de la partie agglomérée et des hameaux. Cette zone permet de faire évoluer le bâti (extensions horizontales et verticales) et la création de nouveaux logements. Les possibilités de construction et de densification sont différentes selon quatre sous-secteurs identifiés :

- La zone Uba (46.8ha): ce secteur correspond aux extensions du centre bourg à densifier modérément. Les limites de cette zone ont été définies selon un rayon approximatif de 500m autour des commerces et services du centre bourg. L'objectif, conformément au SCOT, est de pouvoir densifier ce secteur tout en respectant les caractéristiques actuelles, à savoir, un tissu pavillonnaire. L'objectif est de laisser la possibilité d'avoir des petits collectifs de type R+1 qui s'intégreraient facilement avec les tissus pavillonnaires alentours.
- La zone Ubb (236.6ha) : ce secteur correspond aux extensions périphériques de la partie agglomérée et des hameaux à ne pas densifier. En effet, la densification de ce tissu classé en ubb générerait beaucoup trop de constructions par rapport aux besoins sans couvrir nécessairement les besoins en logements abordables. Pour cette raison, la commune a choisi de privilégier l'urbanisation des cœurs d'îlots classés en 1AU où la réalisation de logements abordables est plus facile à maîtriser au travers des OAP et la zone Ubb n'a pas vocation à être densifiée. Les constructions garderont le gabarit actuel (R+c) et les possibilités de CES sont limitées à 20%. La commune avait initialement prévu de différencier le CES entre les unités foncières bâties et non bâties selon la date d'approbation du PLU. Cette règle a suscité de nombreuses contestations lors de l'enquête publique. La DDTM avait émis quelques réserves sur les difficultés d'application de cette règle. La commune a donc décidé pour l'approbation de supprimer cette règle de différenciation et de limiter le CES à 20% sur toute la zone Ubb ce qui permet d'assurer son objectif de limiter la densification et les divisions.
- La zone Ubc (9.8 ha) : elle correspond à un secteur urbain périphérique situé dans un ensemble paysager caractéristique, proche du littoral. La volonté de la commune est de préserver ces caractéristiques. En effet, sur ces secteurs bâtis, c'est le végétal qui domine. Les parcelles sont très grandes et boisées avec des arbres de haute tige qui dominent les paysages. Les perceptions du bâti sont quasiment inexistantes puisque les parcelles sont souvent entourées de hauts murs de pierres conférant ainsi au site, une ambiance particulière. Ainsi, sur ces zones, le règlement écrit prévoit une superficie minimale et un CES faible permettant de limiter les constructions et de conserver ainsi une ambiance de parc boisé. D'ailleurs, le règlement prévoit également la création d'espaces communs boisés pour toute opération supérieure à 4 logements.

Au moment de l'arrêt, une seule zone avait été prévue au sud du Bourg sur la route de Port aux Moines. Pour l'approbation, le PLU prévoit une deuxième zone Ubc sur le secteur de Port Pouric suite aux remarques de l'enquête publique. En effet des particuliers contestaient la création d'une zone Ud sur ce secteur. La commune a estimé que sur ce site, les habitations n'étaient pas en situation de frange littorale comme pour les autres secteurs Ud. Par conséquent, elle a reclassé ce secteur Ud en secteur Ubc, compromis trouvé pour donner une réponse favorable sans remettre en cause l'objectif de limiter la construction sur ce site.





La zone Ubp (2.6ha) : elle correspond à un secteur urbain périphérique sur lequel un projet de renouvellement est en cours. Il a donc fallu adapter le règlement du PLU au projet dont le permis d'aménager est déposé.

Les capacités résiduelles en zone Ua et Ub

Les capacités foncières résiduelles permettent la création d'environ 120 logements (estimation intégrée dans les calculs de logements) dans les dents creuses et par division foncière. Situées sur des parcelles privées, ces capacités foncières sont difficilement mobilisables pour la réalisation de logements abordables, la commune ayant peu de moyens pour y maîtriser la construction de ces logements.

Elle a donc décidé de classer en zone à urbaniser, un peu plus de foncier que nécessaire, afin de pouvoir réaliser, grâce aux orientations d'aménagement et de programmation, le nombre de logements abordables nécessaire au rééquilibrage démographique de la population. (Cf. paragraphe suivant sur les zones AU).

- **La zone Ud (16.1ha)**

La zone Ud correspond à des secteurs dédiés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat et situés dans une zone très proche du littoral. En effet, bien qu'appartenant à la partie agglomérée, la commune a également souhaité protéger la frange littorale d'une densification en interdisant les nouvelles constructions à proximité du rivage. Seules les extensions et dépendances sont autorisées dans une limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sans dépasser 30m². La commune avait initialement limité ces extensions à 10% de l'emprise au sol mais cette règle et plus généralement le principe de la zone Ud ont été fortement contestés lors de l'enquête publique. Excepté sur le secteur de Porh Pouric (cf zone Ubc), la commune a souhaité maintenir le principe de la zone Ud sur les secteurs bâtis le long de la frange littorale afin de la préserver en y interdisant les nouvelles constructions. Cependant, elle a accepté d'augmenter légèrement les possibilités d'extension afin de ne pas bloquer les propriétaires dans un éventuel réaménagement de leur maison (construire une chambre en rez de chaussée par exemple).

- **Les zones AU (19.8ha)**

Les zones AU correspondent en grande majorité aux cœurs d'îlots identifiés dans le tissu urbain. Ces cœurs d'îlots sont des espaces non bâtis qui ont une surface suffisamment grande pour y réaliser une opération d'aménagement (3000m² environ) dans le but d'optimiser le foncier et d'éviter la réalisation d'un seul logement sur une grande surface.

Ces zones à urbaniser pour l'habitat ont vocation à accueillir plus de la moitié des logements prévus sur la durée du PLU. Ces secteurs se trouvent dans le tissu existant.

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. Ainsi, les zones 1AU constituent les secteurs déjà desservis par les réseaux, proches des commerces, services et équipements de proximité et qu'il convient d'urbaniser dans un premier temps. 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 ainsi une réserve foncière pour l'avenir. Toutefois, afin de pallier aux difficultés que peut présenter l'urbanisation des zones 1AU au regard de leur configuration foncière, il est possible, dans le cadre d'une modification du PLU d'interchanger le calendrier d'une zone 1AU (ou 2AU) pour une zone 3AU à la condition que le nombre de logements prévus initialement dans l'OAP soit équivalent. Ainsi la zone 1AU devient une zone 3AU et la zone 3AU devient une zone 1AU. Le nombre de logements prévus initialement dans l'OAP de la zone 1AU devra correspondre au nombre de logements prévus dans l'opération réalisée sur le secteur anciennement classé 3AU. Cette possibilité d'interchangement a suscité quelques interrogations de la part des PPA qui s'interrogent sur la nécessité d'une telle règle. La commune a souhaité maintenir cette règle au cas où elle serait confrontée à une rétention foncière importante mais elle précise que cette possibilité laissée par le règlement doit constituer une exception.

Face à la difficulté de mobiliser les capacités foncières résiduelles situées en dent creuse sur des parcelles privées pour y construire des logements abordables, la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation un peu plus de foncier que nécessaire, afin de pouvoir réaliser, grâce aux orientations d'aménagement et de programmation, le nombre de logements abordables nécessaire au rééquilibrage démographique de la population.

La zone 1AU (4ha): ces secteurs sont urbanisables à court terme. Ils sont constitués de cœurs d'îlots situés dans le tissu urbain de la partie agglomérée. Trois secteurs se trouvent à environ 500m du cœur de bourg, à proximité des commerces, services et équipement et un secteur se trouve à proximité du cœur de hameau de Kercambre, dans la partie Sud de la zone agglomérée.

- La zone 1AU du Clos Roux Est de 0.55ha située à 450m du centre bourg. Les accès directs individuels sur la RD198 ne sont pas autorisés. La desserte se fera par le Chemin du Clos Roux et par un accès commun depuis la RD198. Une densité de 18 logements/ha est imposée et étant donné la proximité du centre, il est demandé que 20% des logements soient des logements abordables. Une haie existante doit être conservée.
- La zone 1AU Marcelin Le Bot de 0.6ha située à 300m du centre bourg. Les accès sur la RD198 ne sont pas autorisés, la desserte se fera par le Chemin JB Le Bot. Une densité de 20 logements/ha est imposée, dont 25% de logements abordables.

- La zone 1AU du Clos Castel de 1.5ha située à 600m du centre bourg. Une densité de 17 logements/ha est imposée, dont 20% de logements abordables. Une haie existante dans la partie Sud de la zone doit être renforcée.
- La zone AU route de Kergoff de 1.3ha située à 200m de Kercambre et à 2km du centre bourg. En raison de l'éloignement du centre bourg et des caractéristiques du tissu environnant, une densité de 10 logement/ha est imposée, dont 20% de logements abordables. Une liaison piétonne traversante sera prévue, elle permettra de rejoindre l'espace vert existant au Nord du quartier. Lors de l'enquête publique, une demande a été faite pour déclasser ce secteur en zone Ub. La commune n'a pas souhaité reclasser la zone 1AU en Ub car cela aurait constitué une exception au principe du classement des cœurs d'îlots en zone AU. La commune reconnaissant les difficultés foncières a donc décidé de créer deux sous secteurs d'aménagement aux OAP permettant ainsi d'aménager la zone 1AU de Kergoff en deux temps si tous les propriétaires ne sont pas d'accord entre eux.

La zone 2AU (3.6ha) : ces secteurs sont urbanisables à moyen terme et nécessitent une modification du PLU pour être aménagés.

On distingue :

- la zone 2AU de Van Goethem de 0.5ha située sur la route de Sarzeau, à 700m du centre bourg. Une densité de 20 logement/ha est attendue, la totalité des logements réalisés seront des logements abordables.
- La zone 2AU Gare Sud de 3.2ha, située près de la route de l'ancienne gare, à 700m du centre bourg. La desserte se fera par le Nord de la zone, des liaisons piétonnes connecteront le futur quartier aux zones d'habitat voisines et au centre bourg. Une frange verte devra être réalisée dans la partie Sud de la zone et une haie devra être créée dans la partie Nord. Une densité de 20 logements/ha est imposée, dont 40% de logements abordables.

La zone 3AU (12.2 ha) : ces secteurs sont urbanisables à long terme et nécessitent une révision du PLU pour être ouverts à l'urbanisation. Toutefois, afin de pallier à des difficultés d'urbanisation des zones 1AU qui pourraient être rencontrées, il est possible dans le cadre d'une modification du PLU d'inverser l'échéancier des zones et d'échanger une zone 3AU par une zone 1AU. Ainsi la zone 1AU devient une zone 3AU et la zone 3AU devient une zone 1AU. Le nombre de logements prévus initialement dans l'OAP de la zone 1AU devra correspondre au nombre de logements prévus dans l'opération réalisée sur le secteur anciennement classé 3AU. Cette possibilité d'interchangement a suscité quelques interrogations de la part des PPA qui s'interrogent sur la nécessité d'une telle règle. La commune a souhaité maintenir cette règle au cas où elle serait confrontée à une rétention foncière importante mais elle précise que cette possibilité laissée par le règlement doit constituer une exception.

Douze zones 3AU ont été identifiées. Dix se trouvent en périphérie du centre bourg ou à proximité du rivage. Deux zones à l'Est de l'agglomération (secteur de Keroman) ne sont pas des cœurs d'îlots mais constituent des extensions (secteur d'extension existant au POS). Pour ces différentes raisons, elles ont été classées en 3AU mais ce classement a fait l'objet de nombreuses remarques des personnes publiques associées lors de la consultation après arrêt. Les PPA ont considéré que ces zones sont en extension et qu'à ce titre, elles n'ont pas à être classées en zone 3AU mais en zone agricole ou naturelle. La commune malgré les demandes de constructibilité émises lors de l'enquête publique sur ces secteurs a suivi les remarques des différentes PPA et reclasse ces deux secteurs en zones naturelle et agricole. Le PLU approuvé ne compte plus que 10 zones 3AU.

► LES SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES

La définition et le calibrage des zones constructibles pour les activités économiques sont basés sur :

- les secteurs existants
- les objectifs inscrits dans le PADD.

• La zone Ui (6.8ha)

- Uia (4.5 ha) : La zone Uia correspond aux zones d'activités artisanales de Kersaux et du Net. Elles sont dédiées aux activités artisanales ne présentant pas de dangers pour l'environnement, ainsi qu'aux équipements de loisirs et sportifs et aux commerces.
- Uip (2.3 ha) : La zone Uip correspond au port de SAINT GILDAS DE RHUYS, sur la partie terrestre comme sur le domaine public maritime. Elle est dédiée aux activités portuaires, maritimes et touristiques.

• La zone 1AUi (4.7 ha)

Située sur la route de Sarzeau à la sortie du centre bourg, cette zone sera dédiée aux activités artisanales et de bureaux compatibles avec l'habitat et aux équipements de loisirs et sportifs. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation notamment d'un traitement spécifique le long de la RD. Un garage occupe actuellement le site de la zone 1AUi.

• La zone 2AUi (4.8 ha)

Située dans le prolongement de la 1AUi en direction de Sarzeau, cette zone sera dédiée aux activités artisanales et de bureau. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer la continuité des aménagements entre le secteur à urbaniser à court terme et celui à urbaniser à moyen terme. Suite aux remarques des PPA, la commune a décidé de réduire un peu cette zone 2AUi.

► LES SECTEURS DE LOISIRS

La définition et le calibrage des zones constructibles pour les activités de loisirs sont basés sur :

- les secteurs existants
- les objectifs inscrits dans le PADD.

Deux grands types de zones de loisirs ont été définis au PLU : les zones urbaines de loisirs (Ubl) et les zones naturelles de loisirs (Nl).

- **La zone Ubl (18ha)**

Des distinctions ont été faites à l'intérieur de la zone :

- La zone Ubl~~a~~ correspond aux secteurs accueillant des hébergements collectifs et hôteliers (Domaine de la Côte, Maison familiale la Pierre Bleue) et aux parcs résidentiels de loisirs (Ar Blennig).
- La zone Ubl~~b~~ correspond aux terrains de tennis situés dans le centre bourg.
- La zone Ubl~~c~~ correspond aux campings du Goh Velin et au camping du Menhir. Ces campings peuvent accueillir des mobil-homes.

- **La zone Ubh (1.2ha)**

Elle correspond au secteur hôtelier du Kerver, dont le développement sera très encadré (extension limitée à 30% de l'existant).

- **La zone Nl (57.7ha)**

Des distinctions ont été faites à l'intérieur de la zone :

- La zone Nl~~a~~ correspond aux espaces extérieurs de loisirs et d'hébergements de plein air : camping municipal du Kerver , camping du Grand Guitton, camping de l'Abri Côtier. Seules les tentes et caravanes sont autorisées.
- La zone Nl~~b~~ correspond aux espaces extérieurs dédiés au camping caravaning sur parcelles privatives, situés au Kerver au Nord Ouest de la commune ainsi qu'à la Pierre Jaune au Sud Est. Ces zones correspondent à ce qui avait été prévu au POS précédent.
- La zone Nl~~c~~ correspond à des espaces verts situés dans le tissu urbain. L'un se situe au croisement de la route de la Baie d'Abraham et de la rue du Guernevé, l'autre se situe route de Kergoff.

- La zone Nig correspond au terrain de golf du Kerver. Le périmètre de la zone correspond à l'emprise du terrain actuel sur le site.

► LES SECTEURS AGRICOLES

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune à vocation agricole.

- La zone Aa (379.7ha)

Cette zone est affectée aux activités agricoles. Elle fait partie des espaces agricoles pérennes dont le changement d'affectation n'est pas envisagé à long terme.

- La zone Ab (93ha)

Les zones Ab correspondent aux espaces agricoles dans un environnement sensible. Elles participent à la fois à la production agricole et à la circulation des espèces. Elles font partie des corridors écologiques identifiés au SCoT. Suite aux remarques de la chambre d'agriculture, la commune a reclassé deux secteurs classés en Ab qui ne faisaient pas partie d'un corridor écologique en Aa.

- La zone Azh (12ha)

Les zones Azh correspondent aux zones humides recensées qui sont entretenues et cultivées.

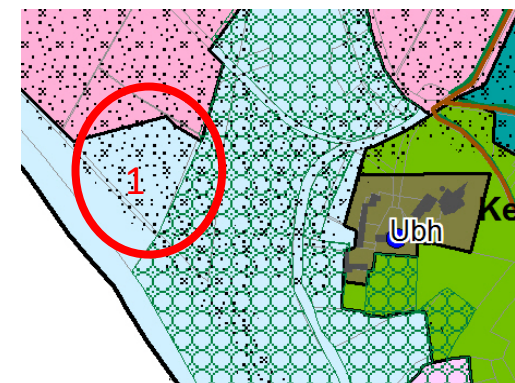
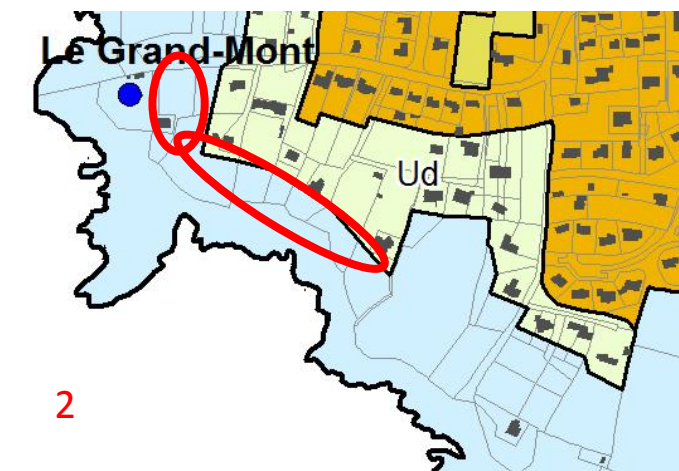
► LES SECTEURS NATURELS

Les zones N correspondent aux espaces naturels de la commune, elles sont destinées à être protégées.

- La zone Nds (303ha)

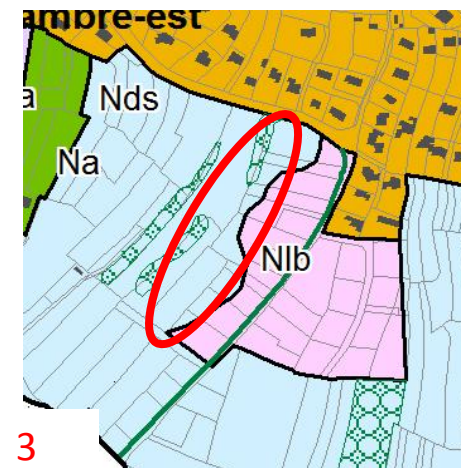
La zone NDs correspond aux espaces remarquables de la loi Littoral (L146-6), soumis à de fortes pressions et protégés en raison de leur intérêt paysager, biologique et écologique. Des ajustements par rapport aux limites du POS ont été faits :

- 1- secteur du Kerver, la zone Nds a été agrandie à l'ouest car le secteur correspondait à une zone humide. Cette zone humide se prolongeant sur la zone Nds existante au POS, l'intégralité de la zone humide a été classée en zone Nds.

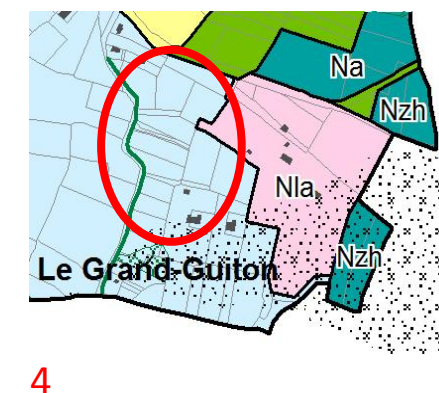


- 2 - secteur du Grand Mont. La zone Nds a été élargie à l'Ouest et au Sud (en rouge). En effet, le secteur figurant en vert était classé en zone NDa au POS. Depuis, ce secteur a été rattrapé par l'urbanisation. Il a donc été rattaché à l'agglomération et figure en zone Ud au PLU. Cette zone Ud s'arrête à la limite des espaces bâtis et les jardins ont été classés en zone Nds.

- 3 – secteur de la Pierre Jaune. La zone Nds a été élargie à l'Ouest car elle correspond à une zone humide.



- 4 – secteur du grand Guitton. La zone Nds a été élargie au nord car elle correspond en grande partie à une zone humide.



Au moment de la consultation des PPA, les services de l'état ont fait remarquer à la commune que la loi Littoral prévoit le classement en espaces remarquables des parties naturelles des sites inscrits et classés. Par conséquent, pour l'approbation, la zone Nds a été étendue sur le secteur de la Saline et du Kerver afin d'inclure les parties naturelles du site inscrit et classé.

- La zone Na (179.1 ha)

Les zones Na correspondent à une zone de protection stricte des milieux et des paysages. On retrouve la zone Na :

- Sur la frange littorale et autour de l'étang de Kerpont, en complément de la zone NDs
- Le long des cours d'eau, une bande de protection de 35m de part et d'autre a été inscrite, elle participe à la préservation des corridors écologiques.

- La zone Nzh (105.9ha)

Les zones Nzh correspondent aux zones humides recensées qui font partie d'un secteur naturel et qui ne sont pas utilisées par l'agriculture. La majeure partie des zones humides est recensée en Nzh. Les zones humides qui se superposent avec les espaces remarquables (zone Nds) figurent en zone Nds.

► TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DU PLU

Remarques : les surfaces du POS ne proviennent pas du rapport de présentation du dossier mais du fichier SIG du POS fourni par le SIAGM au moment du lancement des études. Le total des surfaces du POS, comme du PLU, est de 1534 ha, chiffre issu du contour de la commune du fichier SIG. Il est un peu plus important que le chiffre officiel de 1528ha. A noter également que, plus de la moitié de la zone Uip se trouve en mer et non sur le territoire terrestre de la commune.

► Tableau surfaces PLU

ZONES PLU	Superficie (en hectares)
Zones U	375.7
Ua	37.6
Uaa	25.1
Uab	8.7
Uac1	3.1
Uac2	0.7
Ub	315.2
Uba	46.8
Ubb	236.6
Ubc	9.8
Ubh	1.2
Ubla	13.3
Ublb	0.9
Ublc	3.8
Ubp	2.6
Ud	16.1
Uia	4.5
Uip	2.3*

Zones AU	29.3
1AU	4
1AUi	4.7
2AU	3.6
2AUi	4.8
3AU	12.2

ZONES PLU	Superficie (en hectares)
Zones A	484.7
Aa	379.7
Ab	93
Azh	12

Zones N	624 645.7
Na	588
Na	179.1
NDs	303
Nzh	105.9
NI	57.7
NIa	7.9
NIb	7
NIc	1.8
NIg	41

Comparaison POS / PLU en fonction de la vocation principale des zones

Zones naturelles			
POS	NDa		NDs
	257		200
	457		
PLU	Na	NDs	Nzh
	179.1	303	105.9
	588		

+131ha

Zones dédiées aux activités primaires			
POS	NC		Nc1
	537.2		1.8
	539		
PLU	Aa	Ab	Azh
	379.7	93	12
	484.7		

- 54.3 ha

Zones dédiées aux activités économiques		
POS	Uia	Uip
	8.1	2.3
	10.4	
PLU	Uia	Uip
	4.5	2.3
	6.8	

-3.6ha

Zones dédiées aux activités de loisirs								
POS	UBh	UBI	NDb	NDg	NDI			
	2.3	2.6	10.7	65.3	11.1			
	92							
PLU	Ubla	Ublb	Ublc	Ubh	Nla	Nlb	Nlc	Nlg
	13.3	0.9	3.8	1.2	7.9	7	1.8	41
	76.9							

-15.1ha

Zones dédiées à l'habitat									
POS	UAa		UAb			UBa			
	25.8		8.6			325.5			
	360								
PLU	Uaa	Uab	Uac1	Uac2	Uba	Ubb	Ubc	Ubp	Ud
	25.1	8.7	3.1	0.7	46.8	236.6	9.8	2.6	16.1
	349.5								

-10.5ha

Futures zones dédiées à l'habitat	
POS	NAa
	48

Futures zones dédiées aux activités économiques	
POS	NAi
	13.5

Futures zones dédiées aux activités de loisirs	
POS	NAI
	15.2

-15.2ha

PLU	1AU	2AU	3AU
	4	3.6	12.2
	19.8		

Les surfaces sont exprimées en hectares.

-28.2ha

PLU	1AU _i	2AU _i
	4.7	4.8
	9.5	

- 4ha

PLU	-
	-

I.3 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT

► LA VOCATION DES ZONES

Il s'agit au travers des articles 1 et 2 de définir la vocation de la zone, c'est-à-dire les types d'occupation du sol qui sont autorisés.

- **zones à vocation d'habitat principalement**

Dans les zones Ua, Ub, Ud, 1AU et 2AU, la vocation d'habitat est prédominante, bien qu'une certaine mixité soit recherchée entre l'habitat et les activités ne générant pas de nuisances.

Particularités

Le règlement interdit en revanche, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles dans ces secteurs. La commune ne souhaite pas que ce type de structure se développe sur son territoire en dehors des zones prévues à cet effet, pour des questions d'insertion paysagère, d'aspect architectural et de préservation de l'environnement (qualité de l'eau, ressources foncières).

En zone Uaa, le règlement interdit le changement d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux des rues recensées par un linéaire commercial au document graphique, afin de conserver les commerces en centre bourg, fonction indispensable à l'animation et à l'attractivité d'un centre bourg.

- En zone Ud, afin de protéger la frange littorale immédiate et le trait de côte, les nouvelles constructions sont interdites. Seules les extensions et dépendances sont autorisées dans une limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sans dépasser 30m². La commune avait initialement limité ces extensions à 10% de l'emprise au sol mais cette règle et plus généralement le principe de la zone Ud ont été fortement contestés lors de l'enquête publique. Excepté sur le secteur de Porh Pouric (cf zone Ubc), la commune a souhaité maintenir le principe de la zone Ud sur les secteurs bâtis le long de la frange littorale afin de la préserver en y interdisant les nouvelles constructions. Cependant, elle a accepté d'augmenter légèrement les possibilités d'extension afin de ne pas bloquer les propriétaires dans un éventuel réaménagement de leur maison (construire une chambre en rez de chaussée par exemple). La commune a bien précisé dans le règlement écrit que ces extensions et dépendances devront se faire dans le prolongement des constructions existantes ou en retrait de celle-ci par rapport au front de mer et devront s'implanter de manière à ne pas réduire de manière significative les vues vers la mer depuis les espaces publics et les voies.

- **zones à vocation agricole et naturelle**

Dans les zones dites naturelles et agricoles, la vocation de la zone est stricte et les quelques exceptions possibles sont très encadrées.

Particularités

Dans les zones Ab, les constructions agricoles sont interdites pour des raisons environnementales (corridor écologique)

- **zones de loisirs**

Dans les zones Ubl et Nl, la vocation est donnée aux activités de loisirs et sportives. Des sous-secteurs ont été créés afin d'encadrer plus précisément les occupations du sol autorisées :

- La zone Ubl a : centre d'hébergement collectif et parc résidentiel de loisirs
- La zone Ubl b : équipement sportif et installation de loisirs
- La zone Ubl c : aires de camping accueillant tentes, caravanes et mobil-homes
- La zone Ubl h : équipement du site du Kerver
- La zone Nl a : espaces extérieurs de loisirs et hébergement de plein air accueillant tente, caravane et camping car.
- La zone Nl b : espaces extérieurs de camping et caravaning sur parcelles privées
- La zone Nl c : espaces extérieurs de loisirs et sportifs
- La zone Nl g : terrain de golf du Kerver

- **zones d'activités économiques**

Dans la zone Ui et 1AUi, la vocation est donnée aux activités économiques. Des sous-secteurs ont été créés afin d'encadrer plus précisément les occupations du sol autorisées :

- La zone Uia : activités artisanales, de commerces et équipements sportifs et de loisirs
- La zone 1Aui : activités artisanales, de bureaux et équipements sportifs et de loisirs

- La zone Uip : activités portuaires, maritimes et touristiques
- La zone 2Avi activités artisanales et de bureau. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

► LES CRITERES NECESSAIRES A LA VIABILISATION

Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions nécessaires pour que la construction soit autorisée en matière de desserte, accès, réseaux (EDF, téléphone, eau) d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

En règle générale, les secteurs où les constructions sont autorisées sont soit réputés viabilisés, soit à proximité immédiate des réseaux existants.

Pour les secteurs non reliés à l'assainissement autonome, il est précisé que le terrain devra avoir les aptitudes nécessaires pour disposer d'un assainissement conforme. Cela ne concerne qu'une partie résiduelle du territoire de St Gildas.

Le traitement des eaux pluviales est encadré par le Zonage d'Assainissement Pluvial figurant aux annexes sanitaires, qui prévoit des mesures spécifiques sur certains secteurs.

► LES CRITERES DEFINISSANT LES FORMES URBAINES

Les règles inscrites aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du règlement écrit permettent de définir les formes urbaines adaptées aux objectifs de chaque zone. En fonction de la localisation des constructions, dans le but d'assurer une trame urbaine cohérente au bourg et l'intégration des constructions dans les hameaux, les règles régissant la construction sont diversifiées.

D'une manière générale, le but du règlement de ce PLU est de générer des formes urbaines plus variées et d'aller dans le sens d'un urbanisme durable en générant plus de densité en fonction des secteurs, en tenant compte des apports solaires et en laissant la possibilité de réaliser des constructions avec de nouvelles techniques, plus respectueuses de l'environnement.

- les hauteurs

L'article 10 distingue différents points de références de façon à permettre une diversification des formes urbaines dans de bonnes conditions : égout de toiture, faîtage des toitures à 2 pans, acrotère, point le plus haut des autres toitures (toitures courbes, monopentes...).

Les hauteurs maximales souhaitées ont été déterminées en fonction des gabarits existants et souhaités en fonction de la densification envisagée.

Sur les zones les plus centrales (Uab, Uac et Uba), les hauteurs indiquées sont un peu plus importantes que celles des constructions existantes puisque l'objectif est de densifier les secteurs les plus centraux. Cette densification reste cependant limitée puisqu'à chaque fois, les hauteurs autorisées laissent la possibilité de faire environ un étage supplémentaire par rapport à ce qui existe aujourd'hui et c'est pour cette raison que la commune ne souhaite pas changer les hauteurs dans le centre bourg malgré les nombreuses remarques à l'enquête publique. En effet, la commune a souhaité trouver un compromis entre l'obligation de densifier les secteurs centraux rappelés par les services de l'Etat lors des réunions (lois Grenelle) et sa volonté de générer des hauteurs adaptées au contexte de St Gildas. La commune estime que les hauteurs autorisées dans le PLU dans les secteurs centraux (Ua, Uba, et 1AU) répondent à ces objectifs.

Zones	Gabarit	Hauteur			
		Sommet de façade	Acrotère	Faîtage	Point le plus haut
Uaa	R+1	6,00m	6,00m	11,00m	-
Uab	R+1+c	9,00m	9,00m	11,00m	-
Uac, Ubh	R+2	9,00m	9,00m	11,00m	11,00m
Uac2	R+1 ou R+2	6,00m	9,00m	11,00m	9,00m
Uba, 1AU, Ubla, Ublb	R+1	6,00m	6,00m	11,00m	9,00m
Ubp	R+C ou R+1	4,00m	6,00m	9,00m	6,00m
Ubb, Ublc, Nla, Nlb, Nlc, Nlg,, Aa et Ab	R+C	4,00m	4,00m	9,00m	6,00m
Ubc	R+1	6,00m	6,00m	11,00m	9,00m
Ud, Na, Nzh, Nds	Ne pas dépasser les hauteurs existantes				
Uia et AUia	-	-	8,00m	10,00m	10,00m
Uip	-	4m	4m	8m	6m

Suite à une remarque des services de l'Etat, les hauteurs pour la zone Uip ont été légèrement augmenté car ils craignaient que la limite soit trop juste.

- l'aspect extérieur des constructions

En zones Ua, Ub, Uc, AU, Nh et Ah, l'article 11 est peu réglementé afin de permettre l'évolution des formes urbaines existantes mais également de donner la possibilité d'utiliser de nouvelles techniques de construction. Il reviendra à l'instruction de déterminer la bonne insertion des projets dans leur environnement.

Dans la zone Uaa, correspondant aux cœurs de hameaux traditionnels, et pour les villas recensées pour leur caractère patrimonial et inscrites au règlement graphique, des prescriptions architecturales plus fortes sont imposées afin de garantir la préservation du patrimoine bâti.

- **l'implantation des constructions**

Aux articles 6 et 7, les règles d'implantation offrent une certaine souplesse dans les zones Ua, Uba, Ubl_a, Ubl_b, Ubl_c, Ubp et Uia. Dans les autres zones, un recul minimal de 5,00m est imposé afin de conserver le caractère aéré du tissu urbain, l'objectif sur ces secteurs est bien de limiter la densification (Ubb, Ubc).

- **l'emprise au sol, l'occupation du sol et les espaces verts, la surface minimale**

Les différents coefficients d'emprise au sol (CES) ont été définis en fonction des niveaux de densification souhaités. Plus on s'éloigne des équipements, services et commerces et plus on se rapproche du littoral, moins les possibilités de densification sont élevées. Par conséquent les coefficients d'emprise au sol s'échelonnent de 60% (Ua) à 15% (Ubc).

Dans les zones Ua, la commune a souhaité maintenir un CES de 60% et ne pas mettre de CES plus élevé afin de maintenir des arrières de jardin dans les noyaux bâtis traditionnels. L'objectif est bien de trouver un équilibre entre bâti et espace non bâti mais aussi de répondre à la gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle).

Dans les zones Uba, la différence entre les CES autorisés pour les habitations et les activités vise à favoriser une certaine mixité fonctionnelle du tissu urbain et à inciter les activités à s'installer sur la zone.

	CES	Espace vert ou perméables
Uaa, Uab, Uac1, Uac2	60%	30%
Uba habitation	40%	50%
Uba activités	60%	30%
1AUa, 1AUb, Ubla, Ublb	40%	50%
Ubp	45%	50%
Ubb	20%	70%
Ubc	15%	70%
Ubh	Extension limitée à 30% en continuité de l'existant	
Ud	Extension limitée à 30% de l'existant et sans dépasser 30m ²	
Uia, AUia, Uip	70%	20%
Ublc, Nla, Nlb, Nlc, Nlg	Sans objet	

Un des objectifs du PLU est d'urbaniser les cœurs d'ilots existants dans le tissu urbain, et d'y développer le logement abordable notamment, afin de favoriser la mixité sociale. Ainsi, en dehors de ces secteurs identifiés par un zonage AU et de la zone Uba, la commune ne prévoit pas la densification de l'enveloppe urbaine à l'échelle du PLU afin d'éviter de dépasser ces objectifs de construction.

Ceci explique l'application de CES de 20% sur la zone Ubb, CES peu élevé qui permettra de limiter la densification et les divisions. La commune avait initialement prévu de différencier le CES entre les unités foncières bâties et non bâties selon la date d'approbation du PLU. Cette règle a suscité de nombreuses

contestations lors de l'enquête publique. La DDTM avait émis quelques réserves sur les difficultés d'application de cette règle. La commune a donc décidé pour l'approbation de supprimer cette règle de différenciation et de limiter le CES à 20% sur toute la zone Ubb ce qui permet d'assurer son objectif de limiter la densification et les divisions.

Dans les zones Ubc, une superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1000m², afin de maintenir l'ambiance paysagère de parc boisé de ce secteur protégé. Ce seuil était de 1200m² au moment de l'arrêt mais la commune a décidé de l'abaisser à 1000m² suite aux remarques des services de l'Etat. La commune a souhaité maintenir cette règle spécifique sur ces deux secteurs qui présentent des caractéristiques paysagères à conserver. (Cf partie zone Ubc)

I.4 - LES INFORMATIONS UTILES ET PERIMETRES DE PROTECTION

► LES ZONES HUMIDES

L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2010 par le cabinet EOL. Il a été décidé en commun accord avec la commission IZH d'utiliser la typologie du SAGE Vilaine pour caractériser les zones humides recensées sur la commune.

Cet inventaire a été validé le 13 septembre 2012.

La prise en compte des zones humides dans le projet de PLU se traduit par l'application d'un zonage particulier à ces zones : Nzh lorsqu'elles se trouvent en zone à vocation naturelle et Azh dans les zones à vocation agricole. Lorsque les zones humides sont situées dans les zones Nds, elles figurent en zone Nds au PLU. Dans ces zones, l'utilisation et l'occupation du sol sont limitées, au regard de la nécessaire protection de ces espaces.

► LES EBC

Un périmètre de protection de certains boisements se superpose au zonage du PLU. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement qui s'imposent à chaque zone.

Les EBC ont été identifiés par un travail combiné d'analyse du POS, de repérage sur orthophoto et de sorties sur le terrain.

93ha de bois ont été classés en EBC soit 82ha de plus par rapport au POS.

Evolution des surfaces classées EBC entre le POS et le PLU

P.O.S	11 ha
P.L.U	93 ha

La différence de surface boisée classée EBC entre le POS et le PLU s'explique par une mise à jour des données issues du travail de recensement :

- L'absence remarquée de bois a entraîné le déclassement d'EBC.
- Les EBC ajoutés ont fait l'objet d'une analyse, leur classement est justifié par leur rôle écologique (circulation des espèces) et paysager. La commune a souhaité inscrire en EBC une friche agricole située au cœur de la commune, elle participe également à favoriser la biodiversité (habitats naturels et circulation des espèces).

Le dossier de consultation de la commission départementale des sites, perspectives et paysages est annexé au présent rapport de présentation.

Par ailleurs, suite à une délibération du 19 novembre 2009, une déclaration préalable est nécessaire sur l'ensemble du territoire avant toute coupe et abattage d'arbres, ou d'alignement d'arbres et de haies, ou réseaux de haies naturelles, bocagères ou champêtres.

Les boisements situés dans les marges de recul des routes départementales n'ont pas été classés EBC, afin de permettre leur entretien et d'assurer la sécurité routière.

► LES ELEMENTS DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE A PRESERVER

Les éléments du patrimoine et du paysage sont protégés au titre du L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. En cas de modification, ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à ce Code. Les conditions de préservation figurent en annexe du règlement écrit.

Les éléments du patrimoine et du paysage protégés sont les suivants :

- Les talus et chemins
- Les espaces verts et parcs boisés des secteurs urbanisés
- Les ensembles paysagers caractéristiques du paysage local
- Le petit patrimoine rural (fontaines, lavoir, puits, croix, etc.)
- Le patrimoine bâti
- Les cônes de vue, perspectives sur le paysage

Les différents éléments soumis à ces mesures de préservation sont identifiés au règlement graphique.

En parallèle au PLU, une délibération du 19 novembre 2009 permet de préserver toutes les haies de la commune puisqu'une déclaration préalable est nécessaire pour toute coupe ou abattage d'arbre.

► LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés permettent d'identifier des secteurs que la commune ou une autre collectivité publique souhaite acquérir en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai d'un an.

La commune compte 11 emplacements réservés. Au moment de l'arrêt, le PLU en prévoyait 13 mais suite aux remarques de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys, la commune a supprimé l'emplacement réservé à l'aire d'accueil des saisonniers et à l'aire de covoiturage.

Liste des emplacements réservés :

Numéro	Objet	Bénéficiaire
1	Cimetière	Commune
3	Elargissement de voie	Commune
4	Accès école	Commune
6	Aménagement du carrefour	Commune
7	Aire de stationnement saisonnière	Commune
8	Aire de stationnement naturelle	Commune
9	Saulaie	SIAEP
10	Aire de stationnement saisonnière	Commune
11	Désenclavement zone 3AU	Commune
12	Réseaux	Commune
13	Agrandissement de la station d'épuration	SIAEP

► LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont regroupées dans un tableau récapitulatif et sur un plan de la commune au 10 000°. Ces documents sont annexés au présent dossier de PLU.

6 servitudes grèvent le territoire communal :

- Servitude de protection des monuments historiques classés et inscrits
- Servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits
- Servitude concernant la protection des établissements ostréicoles et des gisements coquilliers
- Servitude de passage sur le littoral
- Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
- Servitude relative à l'extérieur des zones de dégagement

► LA PREVENTION CONTRE LE RISQUE DE SUBMERSION MARINE

SAINT GILDAS DE RHUYS est concernée par des zones de vigilance du risque de submersion marine et d'érosion côtière, conformément à la circulaire interministérielle du 07 avril 2010.

L'objectif de ces zones de vigilance est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population et de ne pas aggraver le risque de submersion en ne perturbant pas les écoulements. Ainsi, les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit le niveau de risque, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable. Les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux sont rendus inconstructibles.

L'aléa futur correspondant à une élévation du niveau de la mer de +0,60m a été retranscrit dans le règlement graphique et les prescriptions à suivre dans les dispositions générales du règlement.

► LES MARGES DE REcul PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

SAINT GILDAS DE RHUYS est concernée par l'arrêté du 1^{er} décembre 2003 relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. La RD780 est concernée par ces dispositions.

Cet arrêté impose des normes de construction par rapport à l'isolation acoustique des bâtiments présents dans les secteurs concernés.

Des marges de recul de constructibilité ont été fixées le long des voies départementales et intégrées au règlement des secteurs concernés, conformément au règlement de voirie du Conseil général du Morbihan.

Les services de l'Etat ont fait remarquer que rien n'était prévu pour les extensions et dépendances dans les marges de recul en zone Uia sur le secteur du Net. En effet, pour le dossier d'arrêt, il y a eu une erreur sur le document graphique où la marge de recul était de 75m y compris sur les hameaux de Largueven et du Net. La commune a donc décidé de reprendre la marge de recul de 35 m qui figurait au POS pour ces hameaux permettant ainsi de réaliser des extensions et dépendances.

Voie départementale concernée	Secteur concerné	Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée
RD 780	Hors agglomération	75,00 m
	Hameaux du Net et de Largueven	35,00 m

RD 198	Hors agglomération	35,00 m
	En périphérie d'agglomération	25,00 m
	En agglomération centrale	5,00m

► LA PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Des sites archéologiques ont été recensés sur la commune par le Service Régional de l'Archéologie, ils font l'objet de l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. L'importance de certains de ces sites nécessite une protection forte, ils ont donc été identifiés au document graphique.

Des mesures particulières à leur protection ont été intégrées au règlement écrit, dans les dispositions générales. Leur localisation est repérée sur les différents plans de zonage.

Les sites concernés sont les suivants, ils se situent au Nord de la commune :

- Le Men Guen, parcelle O351, située en face du parc résidentiel de loisir
- La croix de By, située au Net, parcelles O756 et 757
- Le fuseau de Jeannette, site situé à proximité immédiate du rond-point sur la RD780, parcelle O1908.

Au moment de la consultation des services après arrêt, la DRAC a fourni à la commune une liste complémentaire de parcelles archéologiques que la commune a localisées sur le règlement graphique. Pour certaines parcelles, un classement en zone Na ou Ab a été nécessaire. Ces parcelles sont reportées sur le règlement graphique.

N° de zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	2	2008 : AL 291	2255 / 56 214 0001 / Saint Gildas de Rhuy / Men Platt / Port Maria ou Port aux Moines / dolmen / néolithique
2	2	2008 : OG 540 – 541 – 542 – 543 – 544 – 545	3000 / 56 214 0002 / Saint Gildas de Rhuy / La Pierre Jaune / Mein -Milein / Kercambre / menhir / néolithique
3	2	2008 : OA 864	3001 / 56 214 0003 / Saint Gildas de Rhuy /Largueven, Liorh-Larzonnic / Le Net – Le Calvaire / menhir / néolithique
4	2	2008 : OB 753 – 754 – 1849 – 1850 – 1851 – 1964 – 1968 - 1970	2354 / 56 214 0004 / Saint Gildas de Rhuy / Clos Er Be / Le Net / allée couverte / néolithique
5	2	2008 : OB 343 – 344 – 345 – 346 – 349 – 351 – 352 – 353 – 354 – 1512 - 1513	13778 / 56 214 0005/ Saint Gildas de Rhuy / Le Botpénal / Le Men Guen / menhir néolithique
6	2	2008 : OA 130 – 131 – 1126 – 1127 – 1128 – 1129 - 1130	13779 / 56 214 0006 / Saint Gildas de Rhuy / Kervers / Les Champs sur le Palud / menhir / néolithique
7	1	2008 :OG 232 – OG 819	2999 / 56 214 0007 / Saint Gildas de Rhuy / Kerroux / habitat / moyen âge
8	2	2008 : OB 756 – 757 – 758 – 759 – 760 – 761 – 765 - 766	14900 / 56 210 0008 / Saint Gildas de Rhuy / Clos Er Be / Le Net, Croix de By / menhir / néolithique
9	2	2008 : OB 1907 – 1908 – 1754 - 1759	14901 / 56 214 0009 / Saint Gildas de Rhuy / fuseau de Jeannette / Le Net – carrefour RD 780 / menhir / néolithique
10	1	2008 : OA 593 – 594 – 595 – 596 – 597 – 599 – 600 – 601 -602 – 603 – 604 – 605 -606 – 607 – 608 – 609 – 610 – 611 – 612 – 613 – 614 – 615 – 616 – 617 – 618 - 619	17040 /56 214 0010 / Saint Gildas de Rhuy / Le Grand Rohu / menhir / néolithique
11	1	2008 : OA 112 – 114 – 116 – 117 – 1433 - 1435	21125 / 56 214 0011 / Saint Gildas de Rhuy / sans nom / menhir / néolithique

I-5 - LE RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU P.L.U.

► LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

- Le Schéma de cohérence territorial de CCPR (SCoT)

Le SCoT de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuy, approuvé le 18 novembre 2011 par le Conseil communautaire, s'impose au PLU : celui-ci doit être compatible avec les orientations et objectifs du SCoT.

Le tableau ci-dessous explique la traduction dans le PLU des orientations du SCoT.

THEMES TRAITES	ATTENDUS DU SCoT	TRADUCTION DANS LE PLU
Préserver les remarquables espaces naturels et les paysages remarquables	- Maintien des zonages NDs - Préservation des zones humides - Protection des habitats - Gestion des espaces remarquables - Préservation des cônes de vue identifiés au SCoT - Préservation des haies et talus constitutifs du bocage local - Préservation du trait de côte	Le PLU prévoit un zonage Nds sur les espaces remarquables du littoral, conforté par un zonage Na sur certains secteurs. De même, les zones humides sont protégées par un zonage Nzh ou Azh, en fonction des secteurs, dans lesquelles les possibilités d'aménagement sont strictement limitées. L'ensemble de ces zonages naturels permet de protéger les habitats naturels, nécessaires à la préservation de la biodiversité. Les cônes de vue identifiés au SCoT ont été reportés sur les documents graphiques, la commune a souhaité y faire figurer trois cônes de vue supplémentaires qui existaient au POS. Les chemins, talus et murets, constituant des corridors écologiques sont protégés au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, les mesures particulières liées à ces éléments du paysage figurent en annexe du règlement. Un secteur situé au Sud du bourg et identifié comme ensemble caractéristique du paysage est également soumis à ce régime de protection. L'ensemble des haies est protégé par la délibération du 19 novembre 2009. Toute coupe et abattage d'arbre est soumis à déclaration préalable.

Intégrer les mesures de préservation de la trame verte et bleue	- Délimitation précise de la TVB - Protection des corridors majeurs, importants, locaux - Points de fragilité - Mesures compensatoires - Règlement adapté en zones urbanisées adjacentes TVB - Préservation des coupures à l'urbanisation	Le PLU identifie et protège la trame verte et bleue à travers différentes mesures : le chapitre « état initial de l'environnement » figurant au présent rapport de présentation, inventorie les différents secteurs du territoire communal relevant de la trame verte et bleue et identifie les corridors écologiques à préserver et à conforter : les espaces remarquables du littoral, les zones humides, plans d'eau et mares, les cours d'eau, les haies et talus et les boisements constituent la trame verte et bleue de SAINT GILDAS DE RHUYS. Les différents zonages N, les zonages Ab et Azh, ainsi que les Espaces Boisés Classés et les éléments protégés au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autant de mesures de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. De plus, le PLU prend en compte les corridors écologiques identifiés au SCoT et font l'objet des mesures de protection citées précédemment. Lorsque ceux-ci ne correspondent ni à des cours d'eau ni à des zones humides (zonage N) ou à des boisements ou des haies (EBC ou L123-1-5 7°), le PLU les protège par un zonage Ab, agricole sensible ne permettant aucune nouvelle construction. Les secteurs inscrits dans le tissu urbain et participant à la trame verte et bleue ont également été identifiés et protégés : les espaces verts ainsi qu'un secteur boisé caractéristique du paysage sont protégés au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Le règlement prévoit également en fonction des secteurs la constitution d'espaces perméables et/ou verts ainsi qu'une certaine aération du tissu urbain, à travers la gestion des coefficients d'emprise au sol des constructions. Par ailleurs, les différents zonages des zones urbanisées tiennent compte de la proximité ou non des secteurs naturels : des densités de constructions plus importantes sont permises dans les secteurs centraux (centre bourg) et plus lâches en périphérie. Plus le tissu urbain se rapproche du littoral, moins les possibilités de densification sont possibles. Les coupures d'urbanisation identifiées au SCOT sont classées dans des zones naturelles ou agricoles inconstructibles.
Inscrire l'urbanisation en continuité de l'existant - Limiter l'urbanisation diffuse	- Assurer les capacités d'accueil au sein des agglomérations / à proximité des équipements - Densité /objectifs d'intensité des agglomérations - Extension d'urbanisation - Implantations dans les hameaux - Eviter de conforter le mitage - Limiter la consommation d'espace	Le PLU prend en compte la nécessité de limiter la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers : - Les disponibilités foncières situées dans le tissu urbain permettent de couvrir la totalité des besoins en foncier prévus par la commune. Elles sont même supérieures au besoin et c'est pour cette raison que la commune a mis en place des outils permettant de limiter la densification dans le tissu pavillonnaire (CES limité en zone Ub) et de reporter l'urbanisation de certains cœurs d'îlots (zone 3AU). Si les cœurs d'îlots ouverts à l'urbanisation à court terme et moyen terme permettent de construire plus de logements que prévu initialement, c'est pour atteindre l'objectif de logements abordables que la commune s'est fixé. - Les possibilités d'urbanisation en campagne sont très limitées. Les différents hameaux ont été identifiés et le zonage U les concernant tient compte de l'enveloppe urbanisée. Il n'est pas autorisé de construire en extension de ces secteurs. De plus, à l'intérieur de ces enveloppes urbaines, des zones inconstructibles ont été recensées et figurent au règlement graphique, elles correspondent aux jardins en limite de zone. - Les orientations d'aménagement et de programmation imposent des densités de logements, progressives en fonction de leur proximité avec les secteurs de commerces, services et équipements.
Encadrer les possibilités de construction, en application de la loi Littoral	- Limiter l'urbanisation dans les EPR - Identifier les EPR à la parcelle - Dans EPR et projets touristiques limités aux sites identifiés au SCoT - Hameaux nouveaux intégrés à l'environnement - Bande des 100m	Cf. chapitre compatibilité avec la loi littoral, p.183

Limiter les risques liés à la submersion marine et à l'érosion	- Identifier les zones fragiles conformément aux travaux de l'Etat en cours - Proscrire les constructions nouvelles dans les secteurs au-dessous du niveau marin centennal - Mise en place de mesures adaptées au risque d'inondation	Le PLU prend en compte les zones soumises au risque de submersion marine identifiées par l'Etat, conformément à la circulaire interministérielle du 07 avril 2010. L'aléa futur correspondant à une élévation du niveau de la mer de +0,60m a été retranscrit dans le règlement graphique et les prescriptions à suivre figurent dans les dispositions générales du règlement écrit.
Préserver le patrimoine bâti et culturel, rural et maritime	- Préservation des sites sensibles et remarquables - Réalisation d'inventaires communaux - Préservation du patrimoine bâti et du petit patrimoine	Le PLU identifie et préserve les sites sensibles et remarquables (cf. première ligne de ce tableau). De plus, les éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à préserver, ayant fait l'objet d'un inventaire communal, sont identifiés au règlement graphique au titre du L123-1-5 7° et des mesures particulières relatives à leur préservation figurent en annexe du règlement écrit.
Valoriser les bourgs comme pôles d'habitat principaux	- Définir la capacité d'accueil - Identifier le potentiel foncier - Accueil des populations à proximité des services - Délimitation de secteurs de densification et règlement adapté - Limitation des densités en dehors des espaces de centralité	Le PLU prévoit que l'essentiel de l'urbanisation future soit localisée dans la partie agglomérée de la commune. Ainsi les possibilités de construction dans les hameaux sont très limitées. Les futures constructions sont recentrées à proximité des secteurs de commerces, services et équipements. Les différents zonages permettent une gestion différenciée des densités de constructions attendues, en fonction de la proximité des zones avec des secteurs centraux ou des espaces naturels (cf. première ligne du présent tableau).
Conforter le réseau de bourgs et articuler urbanisation et desserte par les transports collectifs	- Limiter les déplacements - Sarzeau : pôle d'échange multimodal - Ouverture à l'urbanisation modulée en fonction de la desserte en transport en commun - Implantation services, etc et proximité des TC	La prise en compte de l'articulation de l'urbanisation en fonction du niveau de desserte par les transports en commun est peu évidente dans le cas de SAINT GILDAS DE RHUYS puisque seulement une ligne dessert la commune (Vannes-Port Navalo). Toutefois, la position centrale des futures zones d'urbanisation tient compte d'une évolution possible de ce réseau. Les densités sont plus importantes à proximité du centre bourg, où se trouvent les principaux services, commerces et équipements et qui est donc un secteur privilégié pour l'implantation de nouveaux arrêts de bus. La préservation et la création de liaisons douces, ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement naturelles et d'une aire de covoiturage participent à limiter le recours aux déplacements automobiles et donc à limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Offrir un habitat accessible pour tous	- Mettre en œuvre le PLH - Opérations maîtrisées - Maîtrise foncière	L'objectif d'accueil de population et l'objectif de production de logements en découlant ont été définis au regard de la structure et de l'évolution démographique de la commune, de la capacité d'accueil du territoire (cf. chapitre « compatibilité avec la loi Littoral » p. 183) et des objectifs inscrits dans le PLH. La commune souhaite à la fois attirer de jeunes ménages actifs afin de rééquilibrer la structure démographique et de pérenniser les équipements collectifs et ralentir, dans un deuxième temps, la croissance démographique. Ainsi, la commune prévoit d'accueillir 166 habitants supplémentaires sur la période 2011-2016, soit un besoin en logements de 39/an, dont 28% de résidences principales aidées et 48% de résidences secondaires, conformément aux objectifs du PLH. Dans un second temps, elle prévoit d'accueillir 103 habitants supplémentaires sur la période 2017-2022, soit un besoin de 25 logements/an dont 28% de résidences principales aidées et 48% de résidences secondaires. Les mesures relatives à la localisation et à l'organisation des futures zones d'urbanisation destinées à accueillir ces nouveaux ménages sont indiquées dans la seconde ligne du présent tableau. Un échéancier des zones d'urbanisation future a été élaboré afin de permettre la constitution de réserves foncières et des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ces secteurs afin de garantir une certaine maîtrise des opérations d'aménagement (création de logements abordables, de certains types de logements, etc.) (Cf. OAP). Les secteurs qui a priori resteront sous maîtrise d'ouvrage privée doivent consacrer entre 20 et 25% du programme de construction au logement abordable. En revanche, pour les secteurs où la commune bénéficie d'une maîtrise foncière, l'effort est plus important. Le règlement écrit prévoit par ailleurs la réalisation de 20% de logements abordables pour toute opération de 5 logements ou plus.
Promouvoir un urbanisme respectueux de l'homme et de l'environnement	- Renouveler les pratiques en matière d'aménagement - Diversification de l'habitat - Assainissement, gestion des eaux pluviales - Maîtrise de l'énergie - Gestion des déchets	Le PLU participe à travers l'ensemble des mesures qu'il impose sur le territoire à favoriser un urbanisme durable, respectueux de l'homme et de l'environnement. - La recentrage de l'urbanisation sur la partie agglomérée et les villages permet de garantir la préservation des espaces naturels et agricoles en limitant la consommation du foncier. - Les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que les règles d'implantation et de gabarit des constructions figurant au règlement écrit permettent de créer de nouvelles formes urbaines, de diversifier le parc de logements, de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser les économies d'énergies. (cf. OAP et règlement écrit). - Le zonage d'assainissement pluvial prévoit des débits de fuite spécifiques pour chaque secteur 1AU et 2AU.
Améliorer les conditions de mobilité	- Prise en compte du Plan Global des Déplacements	Le PLU participe à la mise en œuvre du Plan Global des Déplacements de la Presqu'île de Rhys : - Bien que la desserte en transports en commun soit limitée sur la Presqu'île, les futures zones d'urbanisation sont localisées à proximité des arrêts de bus existants, dans le centre bourg. - La localisation centrale des futures zones d'urbanisation, la préservation et la création de liaisons douces, ainsi que la mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de covoiturage participent à favoriser l'intermodalité et à limiter le recours aux déplacements automobiles. - Des aires de stationnement naturelles sont prévues par des emplacements réservés, afin d'améliorer les conditions de stationnement, notamment en entrée de bourg.

Promouvoir des transports alternatifs à la voiture individuelle	- Confortation des TC - Déplacements doux / liaisons douces - Pôle d'échanges multimodaux	Le PLU prend en compte la nécessité de promouvoir les transports alternatifs à la voiture individuelle : - La localisation des futures zones d'urbanisation à proximité des commerces, services et équipements ainsi que l'imposition de préserver ou de réaliser des liaisons douces dans certaines OAP visent à promouvoir les déplacements doux pour les trajets de proximité. - Les sentiers de randonnées sont préservés au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme afin de promouvoir les déplacements doux et de valoriser le territoire communal. - Une aire de covoiturage est prévue par un emplacement réservé afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre. - Des aires de stationnement naturelles sont inscrites en emplacements réservés en entrée de bourg. - L'offre en transports en commun sur SAINT GILDAS DE RHUYS est quasi inexistante : seule la ligne Vannes – Port Navalo (utilisée par les scolaires), gérée par le Conseil général du Morbihan, dessert la commune. Toutefois, la localisation centrale des futures zones d'urbanisation tient compte d'une évolution possible de l'offre en transports en commun.
Réaménager les secteurs d'activités	- Optimisation du foncier en ZA - Répartition des activités	Le PLU prévoit une répartition des secteurs d'activités en fonction de leur localisation, afin notamment de ne pas créer de concurrence entre les activités présentes dans le bourg et celles installées hors de la partie agglomérée. - Le zonage Ui appliqué aux zones artisanales existantes pérennise la vocation de ces zones, au sein de l'enveloppe urbanisée existante. - Une nouvelle zone d'activités est prévue sur la commune, en continuité de la partie agglomérée, sur la RD198 en direction de Sarzeau. Cette zone, vouée à être urbanisée en deux phases (secteurs 1AU_i et 2AU_i), fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, afin de garantir la réalisation des principes d'aménagement souhaités par la commune (réalisation d'une frange boisée pour limiter les effets visuels, possibilité de mitoyenneté des bâtiments et de mutualisation des stationnements pour optimiser l'utilisation du foncier, etc. Cf. OAP)
Développer le tissu économique en milieu urbain	- Offre de locaux d'activités - Complémentarité habitat/activités - Changements de destination des commerces	Le PLU tient compte de la nécessité de développer la mixité fonctionnelle du tissu urbain : il permet l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs à vocation principale d'habitat, incite au maintien des commerces et à l'installation de nouvelles activités en zone Uba par des coefficients d'emprise au sol différenciés et identifie un linéaire commercial dans le centre bourg, le long duquel le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée n'est pas autorisé.
Promouvoir un tourisme durable	- Secteurs réservés structures tourisme, équipements à vocation accueil, loisirs - Redéfinition du camping-caravaning - Equipement portuaire	Le PLU définit des secteurs dédiés aux activités touristiques et de loisirs. Ils sont soumis à un zonage UI ou NI spécifique. Le PLU ne prévoit pas de nouveau camping, mais définit les conditions d'aménagement des secteurs existants, en fonction de leur localisation (plus ou moins proche du littoral). Le secteur NIb est dédié au camping-caravaning sur parcelle privative. Le secteur de Port aux Moines fait l'objet d'un zonage spécifique aux activités maritimes Uip. (Cf. chapitre « les choix retenus pour établir le règlement graphique » p. 162).

Conforter les activités primaires	- Prise en compte de la stratégie agricole - Maintien de l'outil agricole / site d'implantation - Changement de destination des sièges ostréicoles	Le PLU participe à la stratégie agricole de la Presqu'île de Rhuy, qui vise à limiter la déprise agricole en cours sur le territoire, et tient compte de la nécessité de préserver le foncier agricole : - Les espaces agricoles pérennes sont identifiés par un zonage Aa, strictement réservé à l'agriculture. Il doit permettre à cette activité de se maintenir, voire de se développer en laissant la possibilité à des nouvelles exploitations de s'installer. - Les espaces agricoles sensibles, pouvant participer à la fois à la production agricole et à la circulation des espèces et identifiés comme corridors écologique au SCoT, font l'objet d'un zonage Ab. Il est dédié aux activités agricoles mais ne permet aucune nouvelle construction, afin de garantir son rôle dans la préservation de la biodiversité. - Il n'existe pas sur la commune de bâti agricole pouvant faire l'objet de changement de destination. Il n'existe pas sur la commune de siège d'exploitation conchylicole.
Valoriser les espaces naturels	- Sentiers côtiers - Prise en compte itinéraires : plan vélo, sentiers de randonnées, pratiques sport équestre	Le PLU participe à la valorisation du territoire et des espaces naturels de la commune : - Les sentiers côtiers font l'objet d'une servitude d'utilité publique, figurant en annexe du présent dossier de PLU - Les sentiers de randonnées sont identifiés au règlement graphique et protégés au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme - Le règlement écrit autorise, sous certaines conditions, la réalisation d'ouvrages d'accueil et de gestion du public dans les espaces naturels - Les éléments du patrimoine bâti et du petit patrimoine à protéger ont été inventoriés et sont protégés au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
Développer une stratégie foncière	- Définition des périmètres ENS du CG - Définition d'ER au bénéfice des communes et autres collectivités	Afin d'assurer une stratégie foncière participant au développement du territoire communal, intercommunal et départemental, le PLU prévoit des emplacements réservés pour réaliser les aménagements nécessaires, au bénéfice de la commune ou d'autres entités (Communauté de Communes, SIAEP). (Cf. chapitre « Informations utiles et périmètres de protection » p. 167) De plus, les zones de préemption des espaces naturels sensibles (ENS) du Conseil Général du Morbihan sont identifiées dans le PLU, elles font l'objet d'un plan au 1:0 000° figurant en annexe du présent dossier de PLU.

- Le Programme Local de l'Habitat de la CCPR (PLH)

Le PLH 2011-2016 de la Communauté de communes de la Presqu'île de Rhuy a été approuvé par le Conseil communautaire le 16 septembre 2011. Il propose 5 grandes orientations, prises en compte lors de l'élaboration du PLU :

ORIENTATIONS	OBJECTIFS DU PLH	TRADUCTION DANS LE PLU
Mieux maîtriser la consommation des disponibilités foncières et le contenu des opérations d'aménagement	Satisfaire les objectifs de production de logements sans compromettre les possibilités de développement à long terme par une consommation excessive des disponibilités foncières. Permettre la mise sur le marché d'un foncier abordable et de qualité pour satisfaire aux exigences de la mixité sociale et du développement durable	Le PLU prend en compte la nécessité de limiter la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers : - Les disponibilités foncières situées dans le tissu urbain permettent de couvrir la totalité des besoins en foncier prévus par la commune. Elles sont même supérieures aux besoins et c'est pour cette raison que la commune a mis en place des outils permettant de limiter la densification dans le tissu pavillonnaire

		(CES limité en zone Ub) et de reporter l'urbanisation de certains cœurs d'îlots (zone 3AU). Si les cœurs d'îlots ouverts à l'urbanisation à court terme et moyen terme permettent de construire plus de logements que prévu initialement, c'est pour atteindre l'objectif de logements abordables que la commune s'est fixé. - Les possibilités d'urbanisation en campagne sont très limitées. Les différents hameaux ont été identifiés et le zonage U les concernant tient compte de l'enveloppe urbanisée. Il n'est pas autorisé de construire en extension de ces secteurs. De plus, à l'intérieur de ces enveloppes urbaines, des zones inconstructibles ont été recensées et figurent au règlement graphique, elles correspondent aux jardins en limite de zone. - Les orientations d'aménagement et de programmation imposent des densités de logements, progressives en fonction de leur proximité avec les secteurs de commerces, services et équipements.
Favoriser l'installation de ménages actifs et/ou locaux sur le territoire	Satisfaire les objectifs de production de logement aidés neufs	Le PLU prévoit un rééquilibrage de la structure démographique de la commune, en s'appuyant notamment sur les objectifs de production de logements : la diversification du type de logement et du type d'occupation est nécessaire pour attirer de jeunes ménages actifs. Ainsi : - Le règlement écrit prévoit la réalisation de 20% de logements abordables pour toute opération de 5 logements ou plus. - Les orientations d'aménagement et de programmation imposent des programmes de construction permettant de faire varier les formes urbaines, les densités et la composition des logements selon les secteurs. Les secteurs qui a priori resteront sous maîtrise d'ouvrage privée doivent consacrer entre 20 et 25% du programme de construction au logement abordable. En revanche, pour les secteurs où la commune bénéficie d'une maîtrise foncière, l'effort est plus important.
Prendre en compte les besoins et les possibilités du parc existant	Proposer une alternative à la construction neuve en favorisant l'accès et le maintien dans les logements du parc existant (performance énergétique des logements, adaptation des logements au vieillissement et au handicap, résorption de l'habitat indigne, mise sur le marché de logements à loyer conventionné)	Les objectifs de production de logements tiennent compte des possibilités de construction existantes dans le tissu urbain. Les dents creuses situées en zone U et les cœurs d'îlots identifiés en zone AU permettent de satisfaire les besoins en logements recensés pour la période 2012-2022. La constitution de zones d'urbanisation future (3AU) et l'élaboration d'un échéancier des ouvertures à l'urbanisation (1AU, 2AU et 3AU), permettent de constituer des réserves foncières et de garantir la réalisation des logements abordables nécessaires à un rééquilibrage démographique de la population. (Cf. chapitre « choix retenus pour établir le règlement graphique », p.151)
Répondre au besoin de logements spécifiques	favoriser le maintien des personnes âgées et/ou handicapées en logement ordinaire, développer une offre en logements et d'hébergement calibrée à destination des travailleurs saisonniers et jeunes en mobilité, faciliter l'accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés, compléter l'offre destinée à	Le PLU prévoit la réalisation de logements spécifiques à destination des travailleurs saisonniers. La diversification du parc de logements, en type et en composition, prévue par le PLU participe également à élargir le spectre du public pouvant prétendre à se loger sur SAINT GILDAS DE RHUYS (travailleurs, jeunes, ménages défavorisés, etc.) De plus, le projet d'aménagement du centre bourg prévoit la réalisation de logements

	accueillir les gens du voyage sur le territoire	destinés aux séniors. La commune n'est pas soumise à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.
Assurer le suivi du PLH	Ajuster le PLH à l'évolution des contextes qui peuvent influencer sur la politique de l'habitat (marché immobilier, socio-économique, politique, réglementaire)	Les indicateurs de suivi élaborés pour le PLU pourront venir alimenter la réflexion sur les moyens et mesures à mettre en œuvre pour assurer le suivi du PLH. (cf. chapitre « Indicateurs de suivi » p256)

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE)

L'ensemble de la commune de SAINT GILDAS DE RHUYS est compris dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Loire-Bretagne.

Ce SDAGE définit quinze objectifs vitaux pour le bassin versant :

- Repenser les aménagements des cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique,
- Maîtriser la pollution par les pesticides,
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant l'environnement,
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassins versants
- Crues et inondations
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le projet du PLU est compatible avec ces documents :

- L'inventaire des zones humides et des cours d'eau de SAINT GILDAS DE RHUYS a été réalisé par le cabinet EOL en 2010. Il a été validé le 13 septembre 2012.

- Les cours d'eau sont protégés par une bande de 35m classée en zone Na, excepté ceux qui traversent les zones bâties et qui sont busés. Les zones humides sont classées en zone Azh et Nzh interdisant tout affouillement et exhaussement.
- Concernant l'eau pluviale, un Schéma directeur des eaux pluviales (SDAP) a été réalisé. Les préconisations formulées ont été retranscrites dans le règlement, notamment dans le but de maîtriser l'imperméabilisation des sols et de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales. Le zonage d'assainissement pluvial est intégré dans sa totalité en annexe du présent dossier de PLU.

La commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), mais un SAGE sur les bassins versants du Golfe du Morbihan et de la Ria d'Etel est en cours d'études. Le périmètre a été fixé par arrêté préfectoral le 26 juillet 2011.

- **Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Golfe du Morbihan (SMVM)**

En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU tient compte du SMVM Golfe du Morbihan, approuvé le 10 février 2006 par arrêté préfectoral.

Le SMVM est un instrument d'analyse et de gestion spécifique à l'espace maritime et littoral du Golfe du Morbihan. Il s'applique sur 20 communes situées sur le pourtour du Golfe du Morbihan : Arradon, Arzon, Auray, Baden, Crac'h, Ile d'Arz, Ile aux Moines, Larmor-Baden, Le Bono, Le Hézo, Locmariaquer, Noyal, Pluneret, Plougoumelen, Saint-Armel, Sarzeau, Saint-Gildas-de-Rhuys, Séné, Theix, Vannes.

Le tableau ci-dessous présente les modalités de prise en compte des orientations du SMVM dans le PLU, au regard du document élaboré par les services de l'Etat en 2008, intitulé « *Intégration des orientations du SMVM dans les plans locaux d'urbanisme* ».

ORIENTATIONS	PRESCRIPTIONS	TRADUCTION DANS LE PLU
Maîtrise de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal	Définition et qualification de la hiérarchie des centres urbains, bourgs et villages pour lesquels l'urbanisation sera privilégiée mais contenue	Une typologie des noyaux bâtis a été élaborée pour le territoire communal (Cf. partie 2 titre 1 chapitre 4 du rapport de présentation, p.93). Elle a permis de hiérarchiser le tissu urbain et de définir les modalités d'urbanisation en fonction des secteurs.
	Les PLU doivent conditionner l'implantation des nouveaux terrains de camping à des règles d'insertion paysagère	Pas de nouveau camping de prévu.
	Nécessité de délimiter les espaces naturels remarquables en tenant compte de la carte jointe au SMVM	Les espaces remarquables ont été définis et sont identifiés par le zonage NDs. (p.157)
Organisation du développement dans les espaces proches du rivage	Définition des espaces proches du rivage selon une approche multicritères	Les espaces proches du rivage ont été déterminés dans le cadre du PLU. (p.189)
Activités économiques maintenues	Nécessité de maintenir une vocation des zones existantes pour les activités nécessitant la proximité de la mer, tout en reportant leurs extensions éventuelles en retrait de côte	Les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ont été identifiées sur la commune, elles correspondent à des activités nautiques (Port aux Moines).

	Offrir la possibilité d'un développement de l'agriculture littorale, dans le respect de la protection du milieu écologique et du paysage	La préservation de l'agriculture est une volonté inscrite au PADD. Des zones spécifiques ont été identifiées, dans lesquelles la vocation agricole est une priorité : Aa et Ab. (Cf. règlement graphique et écrit)
	Permettre le développement des réseaux de déplacement alternatif (cycliste, piétonnier) dans le respect de la biodiversité et du fonctionnement de l'écosystème.	Des liaisons douces à préserver et à créer ont été identifiées dans le PLU. (Cf. règlement graphique et liste des emplacements réservés)
	Les documents d'urbanisme devront confirmer la vocation exclusive d'accueil d'activités exigeant la proximité immédiate de l'eau pour les zones occupées actuellement par de telles activités : ostréiculture, chantiers navals, activités portuaires	Les activités nécessitant la proximité immédiate de la mer ont été identifiées sur la commune, elles correspondent à des activités nautiques.
Une urbanisation adaptée	L'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage est conduite de manière à éviter la fragmentation des espaces naturels et en économisant les consommations garantissant ainsi la maîtrise de l'étalement urbain	Le règlement écrit et graphique prévoit des sous-secteurs dans les zones urbaines permettant de limiter ou pas les possibilités de densification (hauteur, CES) en fonction de la situation de la zone par rapport au littoral.
	Afin de favoriser la protection des lignes de crêtes, l'urbanisation en ligne de crête et son effet linéaire doit être évitée au profit d'un développement à l'arrière de l'urbanisation existante	
Les hameaux	Dans les hameaux existants, seule la densification du bâti au sein de l'enveloppe construite est permise. Elle doit respecter la volumétrie des bâtiments existants.	Selon la typologie des noyaux bâtis définie, les hameaux sont uniquement densifiables, c'est-à-dire constructibles à l'intérieur des enveloppes bâties identifiées. Le règlement écrit prévoit que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble. (Cf. règlement) Des zones non-aedificandi sont identifiées au règlement graphique.
La règle applicable dans les coupures d'urbanisation	Espaces naturels à prévoir présentant le caractère de coupure d'urbanisation dont la préservation devra être assurée	Les coupures d'urbanisation ont été identifiées (Cf. p.186). L'organisation du zonage tient compte de leur préservation (Cf. règlement graphique).
Garantir l'attrait des paysages	Identification des paysages dégageant des vues sur le Golfe du Morbihan	Les cônes de vue identifiés au SCoT de la CCPR ont été retranscrits dans le PLU. La commune a souhaité ajouter 3 cônes de vue supplémentaires.
Préservation des paysages ouverts sur le Golfe du Morbihan		
Préservation des haies, bosquets et des bois	Identification dans les PLU des haies et bosquets à préserver, des plantations d'arbres à replanter, en corrélation avec le maintien des corridors écologiques ainsi que les haies définies comme moyen d'intégration des espaces et des équipements publics (parkings, zones d'activités, voies d'entrée de ville, bourgs et villages)	Les bois ont fait l'objet d'un recensement et d'une classification en fonction de leur intérêt patrimonial et écologique (EBC, élément du paysage). Les mesures de protection ont été transcrites dans le PLU (Cf. règlement écrit et graphique) L'ensemble des haies est protégé par la délibération du 19 novembre 2009.
Contrôle de l'implantation des équipements aériens	Dans les espaces proches du rivage, en dehors des espaces urbanisés, interdiction, sauf absolue nécessité, d'installation de tout	Il n'existe pas, à ce jour, de projet éolien sur le territoire communal

	nouveau pylône de radiotéléphonie pour des raisons de mitage du paysage naturel	
	Interdiction d'implantation d'éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur qui seraient en covisibilité avec le Golfe du Morbihan et sur les 20 communes du SMVM	
Maîtrise des activités nautiques	Toute autre zone d'hivernage des bateaux ne peut être créée qu'en dehors des espaces proches du rivage (choix du site soigné pour éviter un impact trop fort sur le paysage)	Il n'existe pas, à ce jour, de projet d'extension des zones d'hivernage des bateaux sur le territoire communal
Préserver les richesses des écosystèmes	Les landes doivent être identifiées dans les PLU et protégées (possibilité de Natura 2000)	Les milieux biologiques font l'objet d'une analyse (Cf. partie 1 titre 2, p.30), aucune lande n'a été identifiée. Les mesures de protection des espèces et habitats ont été transcrites dans le PLU, l'évaluation environnementale mesure les impacts du projet sur ces secteurs.
	Les espèces prioritaires, espèces protégées des habitats à préserver	
	Maintien de l'intégralité des grandes zones naturelles et agricoles (préservation ou restauration des fonctions écologiques du territoire)	Les zones naturelles (N) et agricoles (A) permettent d'identifier les secteurs dans lesquels la priorité est donnée respectivement à la protection des milieux, sites et paysages et aux activités primaires. (Cf. règlement graphique et écrit)
Garantir la qualité des eaux	Assainissement : Dans les cas des études de zonage approuvées, la collecte des eaux usées est mise en œuvre dans les secteurs prévus dans les meilleurs délais, préférentiellement dans les zones déjà urbanisées. Dans les secteurs où il a été démontré que l'assainissement collectif est la solution technique adaptée, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. Toute nouvelle urbanisation, dans des secteurs desservis ou à desservir, est conditionnée à l'existence d'une capacité de traitement suffisante de la station d'épuration et au respect des normes de rejets. En cas de non-respect de ces conditions, la nouvelle urbanisation peut s'envisager si la collectivité concernée s'engage à mener les études et travaux d'amélioration nécessaires. Les communes ou leur groupement doivent réaliser un schéma directeur d'assainissement, qui définit les priorités dans la planification des travaux. Les eaux pluviales sont impérativement prises en compte et leur gestion par temps de pluie assurée : les communes ou leurs groupements doivent élaborer un schéma de gestion des eaux pluviales et contrôler les branchements particuliers.	Le zonage d'assainissement mis à jour ainsi que le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales sont annexés dans leur totalité au présent PLU

► COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite «loi Littoral», relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L 146-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau. En matière d'urbanisme et d'aménagement, le Plan Local d'Urbanisme de SAINT GILDAS DE RHUYS prend en compte les dispositions suivantes :

- Article L146.2 capacité d'accueil

«La définition de la capacité d'accueil du territoire doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ; de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés».

Le Plan Local d'Urbanisme s'appuie sur un diagnostic sociodémographique et une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement pour déterminer la capacité d'accueil du territoire. Le PLU de SAINT GILDAS DE RHUYS prend en compte les milieux naturels sensibles et remarquables, identifie les espaces agricoles et aquacoles et tient compte de la fréquentation du littoral, (nautisme, baignade, randonnées, etc.)

Le projet a défini, en fonction du niveau de population et d'équipement recherché par la commune, un accueil de population correspondant à :

- 270 nouveaux habitants, soit 385 logements supplémentaires à l'échéance de 10 ans. Compte-tenu des impacts du développement du territoire sur les milieux naturels et agricoles, les objectifs d'accueil de population sont limités par rapport à l'évolution démographique recensée sur les 10 dernières années. Cet objectif d'accueil de population permet de concilier développement équilibré du territoire et préservation des espaces naturels et agricoles. De plus, les modalités de constructions s'accompagnent d'un volet qualitatif permettant de limiter les impacts du développement sur l'environnement à travers notamment la limitation de la consommation du foncier : la totalité des logements seront construits au sein des limites du tissu existant

Critère d'évaluation de la capacité d'accueil	Situation	Objectif du PLU	Influence sur la capacité d'accueil	Bilan - mesure compensatoire et/ou mesure de contrôle
POPULATION et LOGEMENTS				
Permanente (source : INSEE 2009)	1 647 habitants	Environ 270 habitants supplémentaires	L'accueil de nouveaux habitants va impacter et réduire la capacité d'accueil du territoire	Des outils dans le PLU sont mis en place (diversification du parc de logements) pour favoriser l'accueil de résidents permanents. L'accueil de cette nouvelle population va permettre d'assurer la pérennité des équipements collectifs en place (écoles, pôle médical) et à venir (projet de pôle petite enfance, le permis de construire a été déposé en été 2012).
Saisonnière (source commune)	22000 habitants	Maîtriser l'afflux saisonnier. Limiter la construction de résidences secondaires		
RP et LV	917 logements	Construire environ 385 logements, dont plus de la moitié sera consacrée aux résidences principales et aux logements abordables	Augmentation de la capacité d'hébergement.	La construction de logements va entraîner une augmentation de l'artificialisation des terres naturelles et agricoles. Cependant, le PLU de St Gildas met l'accent sur la maîtrise de l'urbanisation des espaces non bâtis du tissu urbain. Ainsi, tous les futurs logements seront construits en densification du tissu urbain et le PLU va même plus loin en préservant des espaces non bâtis du tissu urbain en échelonnant leur urbanisation (les zones 3AU nécessitent une révision du PLU pour être urbanisées). Le PLU préserve donc des capacités foncières résiduelles pour le long terme.
RS	2 377 logements			
TOURISME				
Camping	2 265 lits touristiques	Maintenir les camping existants et limiter leur développement au sein de leur emprise actuelle	Pas d'augmentation de la capacité d'accueil des hébergements de plein air	L'augmentation de la capacité d'hébergement saisonnier est limitée. Le PLU met en place des outils permettant de limiter l'augmentation des résidences secondaires. Les campings ne sont pas étendus et il n'y a pas de projet touristique d'envergure de prévu au PLU.
RS	Environ 3 000 lits touristiques marchands	Le contrôle de la production de résidences secondaires est impossible, cependant à travers les objectifs de diversification du parc de logements et de production de logements abordables, le PLU prévoit de réduire la part des résidences secondaires dans le parc de logements	Augmentation légère de la capacité d'hébergement puisque impossible d'interdire les résidences secondaires	
Hôtel - gîte - chambre d'hôte - centre de vacance	Environ 10 500 lits touristiques	Maintenir les structures d'hébergement marchand existant et limiter leur développement au sein de leur emprise actuelle	Augmentation possible de la capacité d'hébergement touristique	
ESPACES NATURELS				
Espaces remarquables	200 ha	210 ha	Maintien de ces espaces remarquables et protection de la trame verte et bleue avec un classement en zone Nds, Na et Ab	La protection des espaces naturels est nettement renforcée dans le cadre du PLU. En effet, on compte plus de 70 ha supplémentaires de zones naturelles et agricoles. Par ailleurs, la question de l'eau pluviale est intégrée au PLU puisque le règlement écrit impose un pourcentage d'espaces vert et perméables et les OAP viennent imposer un débit de fuite.
Boisement	11 ha d'EBC au POS	93 ha d'EBC au PLU	Augmentation significative des EBC et mise en place d'éléments du paysage à préserver	
Zones humides	pas de recensement particulier	protection des zones humides inventoriées avec un classement en zone Nzh et Azh (149 ha).	Augmentation des zones naturelles	
Zones de préemption	313 ha de zones de préemption du Conseil Général du Morbihan au titre des espaces naturels sensibles	Affirmer le caractère naturel du littoral et protéger la trame verte et bleue	Permet d'acquérir de nouvelles parcelles afin de renforcer la protection et de mettre en place des mesures de gestion de ces espaces naturels	
Qualité des eaux de baignade	La qualité des eaux de baignade est bonne, quelques pollutions momentanées ont été relevées en 2009 et en 2011	Améliorer la qualité des eaux	Mise en place de mesures compensatoires au travers du règlement. Le PLU permet d'encadrer la densification et de limiter les effets de l'imperméabilisation des sols	
ACTIVITES				
Agriculture	2 exploitations professionnelles 256 ha de SAU (17% de SAU), dont 190 exploités par des agriculteurs de Sarzeau	Protéger les exploitations en place et les terres agricoles. Permettre un retour à l'agriculture de certaines terres et l'installation de nouvelles exploitations	Identification dans le PLU des zones agricoles pérennes et des zones agricoles à sensibilité environnementale. La préservation de la production agricole est un enjeu global pour la Presqu'île de Rhuys	La diminution des terres agricoles en terme de surface s'explique par un classement en zone naturelle de ces espaces. En effet, la consommation de l'espace agricole par l'urbanisation est très limitée. L'intégralité de l'urbanisation pour l'habitat se fait en densification.
Commerces et services	Une offre diversifiée et concentrée dans le bourg, qui permet de répondre aux besoins de la population résidente et saisonnière	Maintenir la diversité commerciale - Eviter les implantations concurrentielles pour les commerces de centre bourg	Confortement des commerces et services sur le centre bourg	Choix cohérent entre la volonté d'accueillir plus d'habitants sur le bourg et le confortement des commerces et services sur ce secteur. Mesures pour favoriser la mixité fonctionnelle du tissu urbain

Zones d'activités	Les zones d'activités artisanales de Kerseaux et du Net sont à pleine capacité	Assurer le développement des activités économiques tout en limitant celui-ci aux besoins identifiés	Augmentation légère de la capacité d'accueil des activités économiques.	Augmentation encadrée et limitée aux besoins de la commune, sous l'égide de la CCPR
EQUIPEMENTS				
Scolaires et sociaux	1 école (+1/2 classe à la rentrée 2011), 1 foyer, 1 pôle médical et 1 pôle petite enfance en projet. Convention avec les communes voisines pour bénéficier des structures existantes (multi-accueil, loisirs, relais assistantes maternelles, etc.)	Faire vivre les équipements existants et en projet (pôle petite enfance) en accueillant une nouvelle population.	Maintien et renforcement des services à la personne, renforcement d'un fonctionnement à l'année des équipements	les objectifs d'accueil de population et de production de logements abordables doivent permettre de conforter le fonctionnement des équipements (école).
Socio culturels	1 médiathèque, différentes salles, 1 poste, 1 office de tourisme			
Sportifs et loisirs	terrain de foot qui n'est plus utilisé, de tennis, golf, port de plaisance, espaces de jeux		Le PLU prévoit la possibilité de réaliser de nouveaux équipements sportifs et de loisirs dans les futures zones d'activité, localisé à la périphérie du centre bourg.	
INSTALLATIONS SANITAIRES (cf. 3.2 de l'EE)				
Réseau d'eau potable	47,1% de l'eau potable distribuée provient du territoire couvert par le SIAEP local, l'autre moitié est importée des territoires voisins (IAV, ville de Vannes). Le nombre d'abonnés et la consommation moyenne par abonné sont en légère augmentation depuis 2010	Améliorer la qualité de l'eau et réduire la consommation des habitants	Augmentation de la consommation globale puisque la population augmente.	Cette augmentation peut être compensée par une baisse de la consommation par ménage avec la mise en place de récupérateurs d'eau.
Réseau d'eaux pluviales	Quelques dysfonctionnements ponctuels sans gravité (débordements) Contamination bactériologique ponctuelle	Limitier et compenser le ruissellement : prise en compte des eaux pluviales dans les futures opérations et pour chaque construction dans les bassins versants les plus sensibles Protéger les milieux naturels des pollutions	Augmentation des rejets dans le réseau.	Cette augmentation va être compensée par des prescriptions à respecter pour toute nouvelle construction (surfaces perméables minimum demandées, variant selon les secteurs, débit de fuite...)
Réseau eaux usées	La majeure partie de la commune est desservie par le réseau d'assainissement collectif. Quelques hameaux et quelques maisons isolées sont en assainissement individuel, peu de situations présentent un risque fort ou sont inacceptables	Actualisation du zonage d'assainissement parallèlement à l'élaboration du PLU.	Augmentation des rejets sur la station	L'augmentation de la population est anticipée puisque la station d'épuration vient d'augmenter sa capacité (14500EQH) et pourra prendre en compte l'augmentation des rejets. Par ailleurs, le PLU anticipe des besoins à plus long terme en prévoyant des emplacements réservés pour une nouvelle extension et pour la réalisation d'une saulaie qui permettrait de limiter les rejets en mer.
Station d'épuration	La capacité de charge de la station a été augmentée à 14500 EQH en 2011. le taux de conformité des boues est de 100%	Disposer d'un équipement d'assainissement satisfaisant les besoins annuels et saisonniers et permettant l'accueil de nouveaux habitants : un ER est prévu pour un nouvel agrandissement de la station d'épuration, un second pour un projet de saulaie (traitement des rejets de la station)		
Déchets	Collecte organisée par la CCPR, traitement géré par le SYSEM. Valorisation agronomique des déchets verts. Diminution du tonnage d'ordure ménagère résiduelle sur les dernières années, efficacité du tri sélectif et du recyclage	Poursuivre la réduction des déchets	Augmentation de la production de déchets	
DEPLACEMENTS				
Transports en commun	1 ligne interurbaine Vannes-Arzon	Tenir compte des possibilités de développement du transport en commun dans la localisation des futures zones d'urbanisation	L'augmentation de la population va entraîner une augmentation de la circulation	Cette augmentation sera maîtrisée par l'augmentation de l'usage des transports en commun et des circulations douces. Par ailleurs, la volonté de la commune est de limiter la saisonnalité du territoire en ne prévoyant pas d'augmenter de façon significative les capacités d'hébergement touristique. Cependant, la commune reste très attractive, elle a donc prévu de réaliser plusieurs aires naturelles de stationnement pour réduire les nuisances du stationnement "sauvage"
Circulations douces	Nombreux sentiers de randonnées - Axe de liaison douce manquant notamment dans le centre bourg - manque de sécurité pour les piétons et cycles	Favoriser les modes de déplacement doux dans le bourg et d'une manière générale sur toute la commune		
Stationnement	Surdimensionnement de l'offre afin de répondre aux besoins en saison estivale	Organiser les stationnements en entrée de bourg et prévoir de nouvelles aires de stationnement sur Port aux Moines.		

- Article L146.2 préservation des coupures d'urbanisation

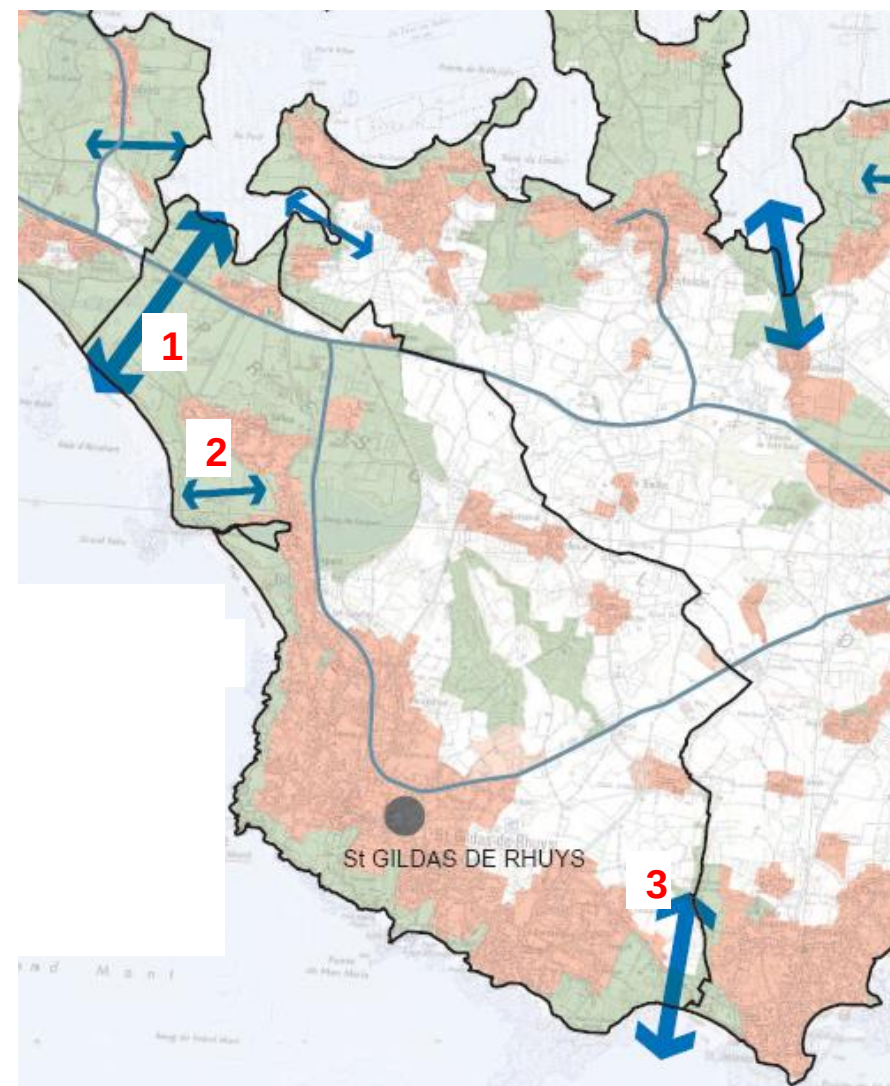
Les coupures d'urbanisation identifiées au SCOT ont été maintenues et respectées. En plus d'un zonage naturel, elles sont représentées sur le règlement graphique par un linéaire spécifique.

Coupure n°1 : l'ensemble du secteur a été classé en zone Nds, Nlg, Nzh et Na. La zone Nlg correspond au terrain de golf. Toute construction y est interdite.

Coupure n°2 : l'ensemble du secteur a été classé en zone Na et Nds.

Coupure n°3 : l'ensemble du secteur a été classé en zone Na, Nds, Nzh, Nla. La zone Nla correspond à un camping existant où les constructions sont interdites et notamment les mobil-homes et les HLL.

Le PLU prévoit d'autres coupures d'urbanisation qui figurent au PADD et qui se traduisent au règlement graphique avec un zonage naturel et agricole inconstructible.



- Article L146-3 organisation et préservation du libre accès du public au rivage

Le PLU prévoit différentes mesures pour organiser et préserver le libre accès du public au rivage :

- Une servitude d'utilité publique relative au passage sur le littoral, figurant au plan des servitudes annexé au présent dossier de PLU, garantit un droit de passage sur le sentier qui longe la côte de SAINT GILDAS DE RHUYS.
- le règlement écrit autorise, sous certaines conditions, les aménagements légers nécessaires à la gestion et à l'accueil du public (sentiers de promenades, aires naturelles de stationnement) dans les secteurs littoraux (zones Nds, Na).

- Article L146-4 -1 Principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages

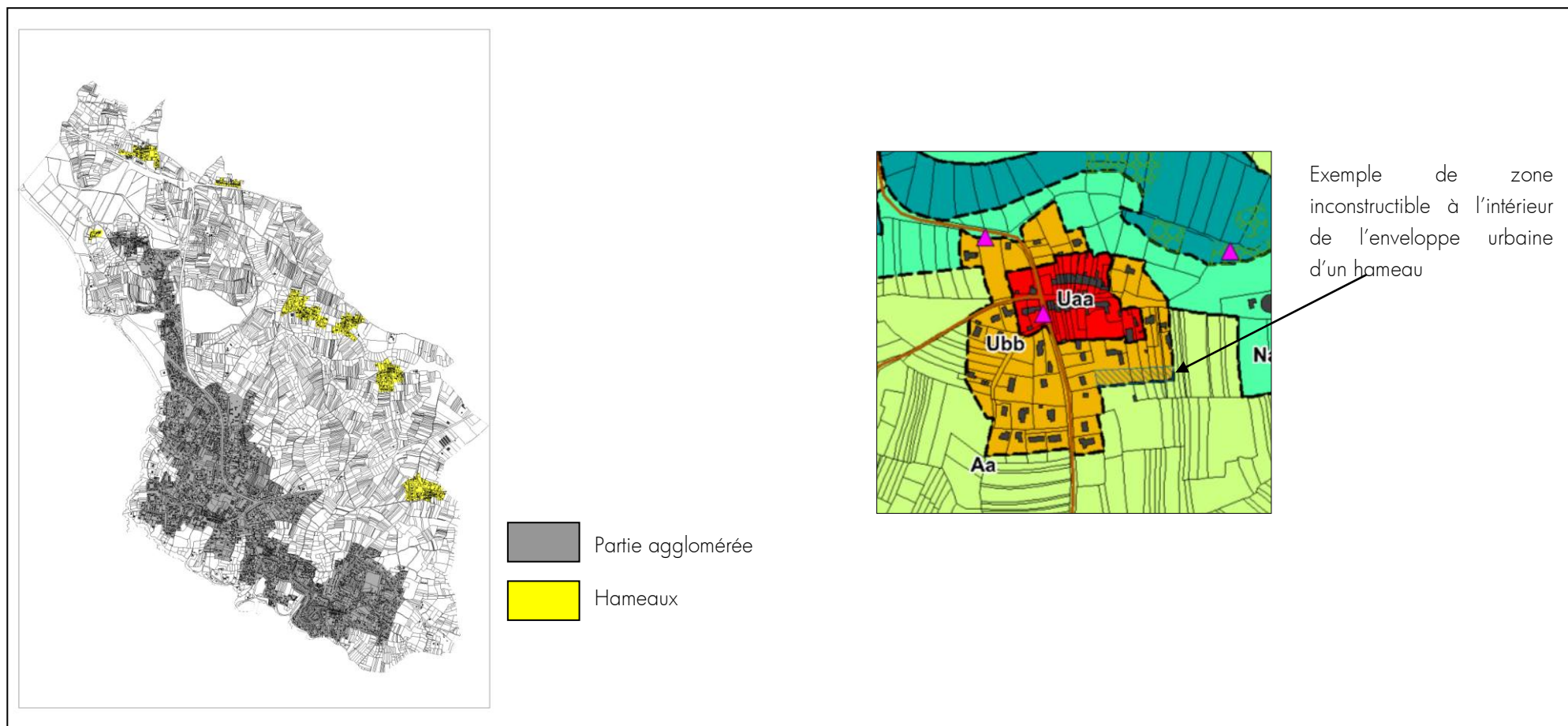
«I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.»

Au titre de l'article L 146-4-1, l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations ou villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Le Plan Local d'Urbanisme respecte cette disposition. Au moment du diagnostic, une typologie de noyaux bâtis a été réalisée selon différents critères conduisant à la réalisation de la carte ci-dessous. Toute cette définition a été retranscrite dans la partie 2 « territoire et population » – titre 1 « organisation du territoire » – chapitre IV « tissu urbain », pages 93.

L'agglomération de St Gildas s'étire le long de la façade maritime de la Saline au Nord jusqu'au Cossay au sud. Elle a été classée en zone urbaine (Ua, Ub, Ud). Les seules extensions prévues correspondent à la zone 1AUi et 2AUi et aux deux zones 3AU de Keroman. Elles sont bien en continuité de l'agglomération.

Les hameaux et secteurs urbanisés identifiés peuvent accueillir de nouvelles constructions à l'intérieur du tissu existant. Les extensions sont interdites. Ils sont classés en zone U au PLU (Uaa et Ubb). Cela concerne les secteurs suivants : Kersaux, Gouëzan, Kerdouin, Botpenal, Larguéven, Le Net et Kerver. Sur ces secteurs, des zones non aedificandi se superposent aux zones Ubb. Dans ces secteurs, seules sont autorisées les dépendances et les systèmes d'assainissement.

Quand les constructions sont isolées ou que le tissu est très distendu, les constructions restent classées en zone naturelle Na ou NDs ou en zone agricole, Aa ou Ab.



- Article L146-4-2 Limitation des extensions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage

«II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau».

Les services de l'état ont défini ces espaces proches du rivage en 2002. L'élaboration du PLU est l'occasion de revoir et de justifier cette délimitation en s'appuyant sur la combinaison de 5 critères :

- La distance par rapport au rivage
- La covisibilité terre/mer
- La nature des espaces, leur caractère urbanisé
- L'existence de coupures physiques
- Le ressenti maritime

Pour cela, plusieurs secteurs de la commune ont fait l'objet d'une analyse au regard de ces critères.



→ Délimitation des espaces proches du rivage

D.D.E.
MORBIHAN
SPAT / ESL
janvier 2002

Source : SCAN25 © IGN1998

0 0.5 1 1.5 2
Kilomètre

- Secteur 1 (du Net au Gohvelin):

Entre les routes du Clos Er bé et le rivage, les espaces sont à dominante naturelle : prairie, espace agricole, zones humides. Du fait de la faible altitude, les interactions terre/mer sont fortes (marais, étang...). Depuis la route du Clos Er bé et de la RD 198, la distance au rivage s'échelonne de 200 à 900m. Ces routes constituent de vraies coupures physiques avec le rivage. Il n'y a aucune covisibilité vers la mer depuis ces routes. Les seules covisibilités existantes se trouvent au niveau de la RD 780.

On trouve quand même des secteurs bâtis : en plus du hameau du Net, le nord de l'agglomération de St Gildas commence avec le secteur de la Saline qui s'étire vers le sud entre la route du Croisio et la RD 198 jusqu'à Kerpont. Cette urbanisation vient renforcer l'effet de coupure avec le rivage.

Le tracé proposé par la DDTM en 2002 n'a pas lieu d'être modifié.

- Secteur 2 Villeneuve – La croix Daniel - Cornaud :

C'est un secteur situé à l'Ouest de la RD 198. La distance du rivage depuis la route est comprise entre 500 et 1200m. Altitude comprise entre 0 et 37m.

Ce secteur est marqué par la présence de falaises qui délimitent le rivage. Une frange naturelle de 100 à 300 m de profondeur vient prolonger les falaises et le sentier côtier.

Le reste du secteur est urbanisé et fait partie de l'agglomération de St Gildas. Les types d'urbanisation sont variés sur ce secteur avec des poches d'habitat traditionnel, des villas balnéaires des années 30, de l'urbanisation à la parcelle en partie masquée par un bocage encore en place. Vers le bourg, ce sont des lotissements pavillonnaires qui marquent le paysage. Ces processus d'urbanisation ont formé des cœurs d'îlots non bâtis comme celui de Cornaud.

Le milieu maritime est moins perceptible que sur le secteur n°1 mais la végétation des différents jardins et chemins atténue le caractère urbanisé de la zone. Il n'y a pas de covisibilité vers la mer depuis la RD mais sur ce secteur, les chemins rejoignant les sentiers côtiers ne sont jamais loin.

Pour ces différentes raisons, la commune souhaite maintenir la proposition de classement en EPR datant de 2002.

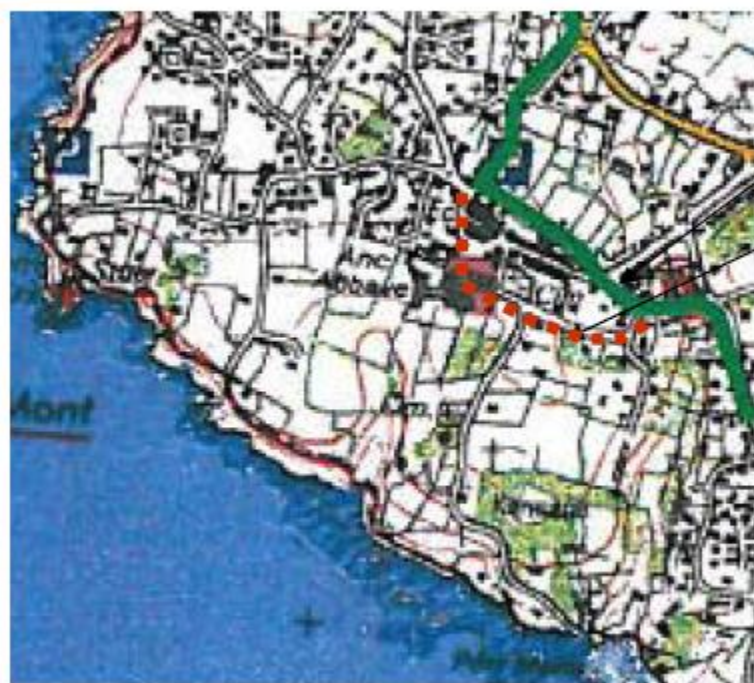
- Secteur 3 Le bourg et Port Maria :

C'est un secteur situé entre la rue Laënnec et Port Maria. La distance du rivage depuis la rue Laënnec est d'environ 650m. L'altitude comprise entre 0 et 35m.

Le rivage est constitué de falaises et de la plage de Port Maria. La partie nord est constituée du centre bourg de St Gildas (rue du Gal De Gaulle et rue Laënnec). L'arrière du centre bourg de St Gildas vers le rivage est composé d'un secteur urbanisé rattaché à l'agglomération constitué de grandes propriétés bâties et boisées. Deux cours d'eau creusant des fonds de vallée humide bordent ce secteur à l'Est et à l'Ouest. L'ambiance maritime n'est pas présente sur le centre bourg qui n'est pas un village de pêcheurs. On commence à percevoir l'ambiance maritime à l'arrière du bourg, liée à la topographie et à une certaine végétation bien spécifique. Plus on avance sur la route, plus on ressent la présence de la mer.

Il n'y a aucune covisibilité depuis le bourg. Les covisibilités sont franches en bas de la route qui mène à Port Maria.

La limite actuelle au niveau de la rue Laënnec ne se justifie pas entièrement. Le front bâti des rues Laënnec et du Gal De Gaulle constitue une coupure avec le rivage. C'est pourquoi la limite des EPR de 2002 doit être ajustée au niveau du chemin des dames.



Limite EPR de 2002

Limite EPR du PLU

- Secteur 4 Kerfago – Port aux moines – Kercambre :

C'est un secteur situé au sud d'une ligne Kerfago – Kercambre. La distance du rivage depuis les routes de Gohassiny et de Pen Er Bot est comprise entre 500 et 900m. L'altitude comprise entre 0 et 33m et le secteur étudié se trouve sur un coteau, l'augmentation de l'altitude est régulière depuis la côte.

Ce secteur est marqué par de nombreux espaces urbanisés assez variés : maisons groupées, lotissements pavillonnaires, noyaux bâtis traditionnels... Le rivage est composé par quelques petites falaises entrecoupées de petites plages. L'élément marquant est Port aux Moines. Les espaces naturels sont peu nombreux même auprès du rivage.

L'ambiance maritime n'est pas très forte. Elle est liée ponctuellement à la présence d'une végétation bien spécifique ou bien à la présence de villas balnéaires. Elle est évidente aux abords immédiats du rivage. Il n'y a pas de covisibilité depuis les routes parallèles au rivage (Pen er bot et route de Goahssiny) sauf au niveau des routes perpendiculaires au rivage : route de Port aux Moines, allée Jacques Cartier, rue des liens...)

La route de Goahssiny pourrait constituer une limite du fait de l'existence d'un front bâti mais il est décidé de garder la limite actuelle qui s'appuie sur les points hauts.

- Secteur 5 Le Cossay

Ce secteur est situé à l'extrême sud est de la commune. La distance du rivage depuis la limite des EPR de 2002 est d'environ 1100m. L'altitude est comprise entre 0 et 33m.

Ce secteur est marqué par des espaces naturels variés (friches, prairies, zones humides) et agricoles. Cet espace naturel est entrecoupé par du bâti isolé. L'Ambiance maritime est faible au-delà de la route menant à St Jacques. Il s'agit plutôt d'une ambiance rurale et agricole (bocage) et il n'y a pas d'interaction terre/mer.

Il existe une co-visibilité franche depuis la route de St Jacques où l'on distingue le rivage. Depuis le chemin agricole qui fait la limite des EPR, on aperçoit la mer, mais cela correspond plus à un point de vue sur l'horizon qu'à une covisibilité.



Limite EPR
2002

Limite PLU

Constatant l'absence d'interaction terre/mer, la limite des EPR de 2002 apparaît trop distante du rivage (1 100m). Il paraît plus cohérent de réduire la limite au chemin agricole qui se trouve juste après la ferme du Cossay (850m).



La prise en compte de la problématique des extensions en espaces proches du rivage (EPR) se traduit dans le PLU de la manière suivante :

- Aucune extension d'urbanisation n'est prévue dans les espaces proches du rivage
- Les cœurs d'îlots identifiés dans les espaces proches du rivage sont pour l'instant classés en zone 3 AU. Leur urbanisation ne pourra se faire que lors d'une prochaine révision du PLU. Une exception a été faite pour le secteur de 1AU de Kergoff car un projet était à l'étude. Sur ce secteur, les densités imposées sont de 10 logements/ha ce qui correspond aux secteurs bâtis environnants (tissu pavillonnaire). Le caractère limité de l'urbanisation est donc respecté.
- Pour le secteur Ubp où un projet est actuellement en cours, les hauteurs à l'acrotère sont un peu plus élevées que sur la zone Ubb voisine afin de permettre des maisons de deux niveaux avec une toiture terrasse. Le CES est également plus élevé afin de générer des petits lots destinés à la primo accession. Le permis d'aménager ne prévoit que de la maison individuelle sur des lots de taille variable créant ainsi un tissu urbain comparable au tissu urbain de la Saline (tissu plus dense sur la partie ancienne et extension pavillonnaire moins dense). Le caractère limité de l'urbanisation est donc respecté.
- Pour les espaces proches situés en zones urbaines, les densités autorisées permettent de respecter le caractère limité de l'urbanisation. Le tableau comparatif ci-après décrit les densités autorisées dans les zones concernées par la délimitation des EPR.
- Enfin, l'urbanisation des zones 3AU soumises à révision et situées dans les espaces proches du rivage devra se faire en fonction des caractéristiques du quartier environnant.

Tableau comparatif des densités autorisées :

	Uaa	Uba et 1AU	Ubp	Ubb	Ubc	Ubh	Ud
Hauteur	R+1 SF : 6m F : 11m	R+1 SF : 6m A : 6m F : 11m PH : 9m	R+C ou R+1 SF : 4m A : 6m F : 9m PH : 6m	R+C SF : 4m A : 4m F : 9m PH : 6m	R+1 SF : 6m A : 6m F : 11m PH : 9m	SF : 9m A : 9m F : 11m PH : 11m	Ne pas dépasser les hauteurs existantes
CES	CES de 60%	Habitat : 40% Activité : 60%	CES de 45%	CES de 20%	CES de 15% et superficie minimale de 1000m ²	Extension autorisée dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante	Extension autorisée dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante sans dépasser 30m ²
Espaces Verts ou perméables	30% d'espaces verts ou perméables	50% d'espaces verts ou perméables Sauf 30% pour les activités en zone Uba		70% espaces verts ou perméables	70% d'espaces verts ou perméables et 35% d'espaces verts communs à partir de 4 logements		

- Article L146-4-3 Interdiction de construire dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement. »

Le PLU ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés (zones Nds, Na), sauf pour les structures et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs. Les espaces urbanisés sont ceux rattachés à la partie agglomérée et sont identifiés par un zonage Ud. Dans ces zones, il est possible de faire évoluer le bâti, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes et sans dépasser 30m².

- Article L146-5 Camping

«L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme». «Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4».

Le PLU prévoit le maintien des campings existants, leur attribuant un zonage spécifique Ul ou NI n'autorisant que l'activité de camping. Le PLU ne permet pas la réalisation de nouveau camping.

- Article L146-6 Espaces remarquables

«Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.»

Les espaces remarquables ont été définis par les services de l'Etat suite à l'application de la loi Littoral. Ces espaces remarquables ont été intégrés au POS au travers d'une modification. Par conséquent, le PLU intègre ces limites définies par l'état en y apportant quelques ajustements correspondant à des extensions de la zone Nds (cf. Il les choix retenus pour établir le règlement graphique, p.157) :

La partie maritime du territoire a également été classée en zone NDs.

Des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret de 2004 définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent selon leur importance et leur incidence sur l'environnement soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation. Le règlement de la zone autorise les aménagements conformément à ce décret. La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

► COMPATIBILITE AVEC LA LOI GRENELLE II, portant engagement national pour l'environnement

Le PLU intègre les dispositions de la loi Grenelle II et prévoit des mesures pour :

- Lutter contre l'étalement urbain : analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

La partie 2, Titre I, Chapitre 3, page 80 propose une analyse de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la dernière décennie.

La consommation foncière induite par le PLU se répartit de la manière suivante :

Vocation principale des zones	Densification		Extension		TOTAL
	Zone AU (cœurs d'îlot)	Zone U	Sur des espaces agricoles	Sur des espaces naturels	
Habitat	20 ha	10 ha			30ha
Activités		-	4ha	5.5 ha	9.5ha
TOTAL	20ha	10ha	4ha	5.5ha	39.5ha

1- La consommation induite par le PLU se répartit de la façon suivante :

- En densification de l'enveloppe urbaine (30ha)

18 ha sont prévus en **densification du tissu urbain à court et moyen terme**. Ce sont les cœurs d'îlots (zones 1AU et 2AU) et les dents creuses (zones U, surface totale estimée 10 ha). Ces zones sont à vocation principale d'habitat, toutefois la commune souhaite favoriser la mixité fonctionnelle du tissu urbain et permet par différentes mesures le maintien et l'installation d'activités économiques compatibles avec l'habitat.

12 hectares sont également prévus en **densification du tissu urbain à long terme**. Ils font l'objet d'un zonage 3AU. Ces zones ont vocation à être urbanisées à long terme, suite à une révision du PLU. Elles ont pour but de permettre la constitution de réserves foncières et éventuellement la réalisation des objectifs de production de logements abordables (Cf. chapitre « choix retenus pour le règlement graphique », p153.)

La surface totale prévue en densification est de 30 hectares dont 60% (zone U, 1AU et 2AU) sont prévus à court et moyen terme sur la durée du PLU et 40% (zone 3AU) constituent de la réserve foncière pour la prochaine révision de PLU. L'intégralité de ces 30 ha était déjà classée en zone U ou NA au POS.

- **En extension (9.5ha) :**

Initialement, 5.8 hectares étaient prévus en extension pour des zones à **vocation principale d'habitat**, faisant l'objet d'un zonage 3AU et donc non destinées à être urbanisés à l'échéance du PLU. Sur ces 5.8 hectares, 3.9 ha se trouvaient sur des terres agricoles en friches (*diagnostic agricole 2010*) et 1.9 ha sur d'anciennes friches agricoles en cours de boisement. Ces zones 3AU étaient classées en zone NA au POS. Suite à la demande des différents PPA qui estimaient que ces zones n'étaient pas justifiées, la commune a déclassé ces deux zones 3AU en zone Aa et Na.

11.2 hectares étaient prévus pour les **activités économiques** par une zone 1AU_i et une zone 2AU_i en extension de la partie agglomérée de la commune. Suite à la demande des différents PPA qui estimaient que cette zone était trop importante par rapport au besoin, la commune a diminué la superficie de la zone qui représente dorénavant 9.5ha. Sur ces 9.5ha hectares, 4ha se trouvent sur des terres agricoles, dont 3.3 ha sont en friches (*diagnostic agricole 2010*). Les 5.5 ha restant se trouvent sur d'anciennes friches agricoles en cours de boisement ou sur des secteurs déjà en partie urbanisés. Ces zones étaient classées en zone NAI au POS (périmètre un peu différent).

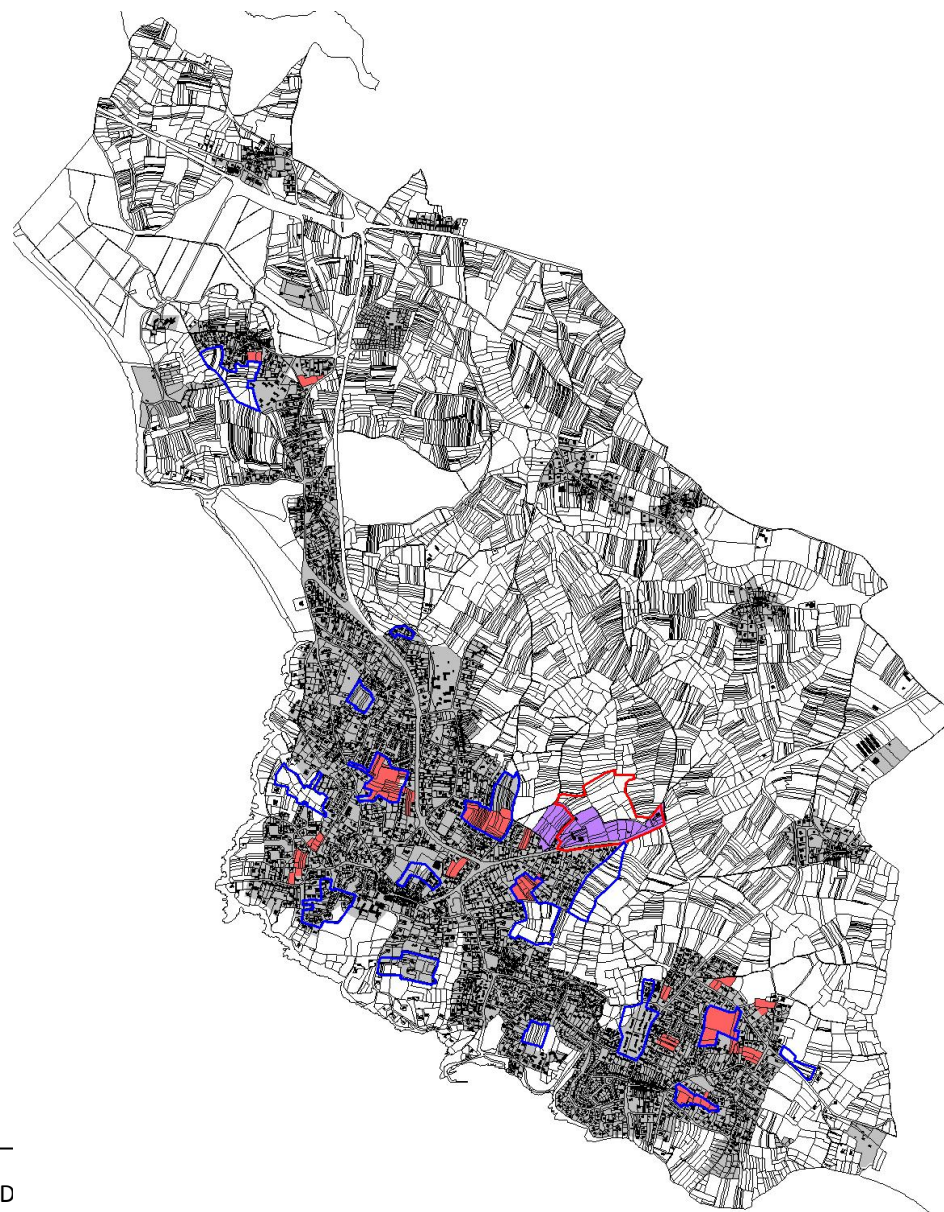
2- Différences POS/PLU

Les zones à urbaniser pour l'habitat et les activités économiques ont été réduites d'environ 47.4ha. Cette réduction vient du fait que les zones U non conformes à la loi Littoral ou contraires à la protection des espaces naturels ont été supprimées. Par ailleurs, les espaces non bâtis en zone U ont été classés en zone AU. Ce chiffre est plus important qu'au moment de l'arrêt puisque deux zones 3AU ont été supprimées et que la zone 2AU_i a été réduite.

Le PLU ne prévoit pas de nouveaux besoins fonciers pour les activités de loisirs, il réduit même les différentes zones à vocation principale de loisirs par rapport au POS, au profit des espaces naturels et agricoles (Cf. chapitre « comparaison des surfaces POS/PLU » p. 160). Environ 30ha sont ainsi « redonnés » à l'agriculture et aux espaces naturels, dont 24.3 ha par la redéfinition des limites du golf du Kerver (intégration des zones humides dans le zonage et prise en compte des espaces naturels à proximité).

D'une manière générale, le PLU réduit les zones urbaines pour l'habitat, les activités économiques et les loisirs, au profit des zones agricoles et naturelles dont la surface a augmenté de 76.7ha (996 ha de zones naturelles et agricoles au POS contre 1072.7 au PLU).

Localisation des zones AU et comparaison avec les zones NAa et NAi du POS.



-  Zone urbanisée de la commune (partie agglomérée + hameaux)
-  Zone 1AU, 2AU et 3AU à vocation principale d'habitat au PLU
-  Zone 1AUi et 2AUi à vocation principale d'activité économique au PLU
-  Zone NAa au POS
-  Zone NAai au POS

- Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques

Le PLU identifie et protège la trame verte et bleue à travers différentes mesures : le chapitre « état initial de l'environnement » figurant au présent rapport de présentation, inventorie les différents secteurs du territoire communal relevant de la trame verte et bleue et identifie les corridors écologiques à préserver et à conforter : les espaces remarquables du littoral, les zones humides, plans d'eau et mares, les cours d'eau, les haies et talus et les boisements constituent la trame verte et bleue de SAINT GILDAS DE RHUYS. Les différents zonages N, les zonages Ab et Azh, ainsi que les Espaces Boisés Classés et les éléments protégés au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont autant de mesures de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. De plus, le PLU prend en compte les corridors écologiques identifiés au SCoT qui font l'objet de mesures de protection citées précédemment. Lorsque ceux-ci ne correspondent ni à des cours d'eau ou zones humides (zonage N) ou à des boisements ou des haies (EBC ou L123-1-5 7°), le PLU les protège par un zonage Ab, agricole sensible ne permettant aucune nouvelle construction.

Les secteurs inscrits dans le tissu urbain et participant à la trame verte et bleue ont également été identifiés et protégés : les espaces verts ainsi qu'un secteur boisé caractéristique du paysage sont protégés au titre du L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Le règlement prévoit également en fonction des secteurs la constitution d'espaces perméables et/ou verts ainsi qu'une certaine aération du tissu urbain, à travers la gestion des coefficients d'emprise au sol des constructions et la création de haies imposées sur certains secteurs par les orientations d'aménagement et de programmation.

Par ailleurs, les différents zonages des zones urbanisées tiennent compte de la proximité ou non des secteurs naturels : des densités de constructions plus importantes sont permises dans les secteurs centraux (centre bourg) et plus lâches en périphérie. Plus le tissu urbain se rapproche du littoral, moins les possibilités de densification sont possibles.

- Faciliter la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Les mesures inscrites dans les différentes pièces du PLU permettent de limiter la consommation énergétique des bâtiments. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que les règles d'implantation et de gabarit des constructions figurant au règlement écrit permettent de créer de nouvelles formes urbaines, de diversifier le parc de logements, de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser les économies d'énergie (orientation des façades principales des constructions au Sud, utilisation de dispositifs permettant de capter les apports solaires, etc.) (cf. OAP et règlement écrit). Le règlement écrit est plus souple que le POS et permet la réalisation de toit végétalisé et la pose de panneaux solaires.

- Concevoir l'urbanisme de façon globale et créer un lien entre la densité et le niveau de desserte en transports en commun

Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre, le PLU prend en compte la nécessité de promouvoir les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle :

- Bien que la desserte en transports en commun soit limitée sur la Presqu'île, les futures zones d'urbanisation sont localisées à proximité des arrêts de bus existants, dans le centre bourg et tiennent compte d'une évolution possible de la desserte.
- La localisation centrale des futures zones d'urbanisation, la préservation et la création de liaisons douces, ainsi que la mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de covoiturage participent à favoriser l'intermodalité et à limiter le recours aux déplacements automobiles.
- Des aires de stationnement naturelles sont prévues par des emplacements réservés, afin d'améliorer les conditions de stationnement, notamment en entrée de bourg.

► LA PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES GENERAUX DE L'URBANISME

- L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publique et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le PLU de SAINT GILDAS DE RHUYS vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire :

Il prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat et les besoins en termes d'activités : agriculture, artisanat, tourisme, commerce. Il propose un équilibre entre développement démographique, rationalisation des déplacements, prise en compte de la zone rurale en recentrant l'urbanisation sur le bourg.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité en protégeant les haies bocagères, les bois, les zones humides. Il favorise les déplacements doux en inscrivant de nombreux chemins à préserver et à créer dans les orientations d'aménagement et les emplacements réservés.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L.110

- L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« (...) les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;*

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir des sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels et prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLU présentés au chapitre précédent entrent dans le cadre de l'application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme. Ils se résument comme suit :

- Un développement urbain encadré par l'élaboration d'orientations d'aménagement pour chacune des grandes dents creuses du bourg et des zones à urbaniser.
- La préservation des espaces agricoles, en conservant des zones agricoles constructibles en continuité des sièges d'exploitation, qu'ils soient en activité ou non, afin de pérenniser les exploitations existantes et de permettre un retour en activité de certains sites.
- La prise en compte des activités économiques avec la délimitation de zones d'activités communales, et l'affichage des secteurs à vocation d'hébergement touristique, et ceux d'activités nécessitant la proximité de la mer.
- La protection des espaces naturels et des paysages : Le PLU a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et des paysages en s'appuyant sur la prise en compte de la ressource en eau, sur la prise en compte des risques de submersion marine et protection des paysages, la

protection des boisements significatifs (EBC et éléments du paysage à préserver) et la protection d'éléments du paysage (haies bocagères, petit patrimoine, talus et chemins, ensembles paysagers caractéristiques). Le développement du bourg se fera en intégrant les espaces naturels existants et permettra leur mise en valeur (cheminements piétons, protection des espaces verts).

- La gestion des eaux en tenant compte des préconisations du SDAGE, en renforçant la protection des cours d'eau et des zones humides.
- La satisfaction des besoins en logements présents et futurs.
- La sauvegarde du patrimoine bâti en identifiant les éléments du patrimoine à protéger et en permettant le changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale et architecturale en zone agricole.

- **L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et déclinaisons**

« Le plan Local d'Urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1[du Code de l'Urbanisme]. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. (...)

(...) le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

(...) Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacement urbain et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schéma d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même Code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan.

Le plan local d'urbanisme prend en compte, lorsqu'ils existent, les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux. »

Le PLU de SAINT GILDAS DE RHUYS répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des atouts et des contraintes du territoire définis lors de la phase du diagnostic.

Il prévoit d'autre part un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les secteurs d'urbanisation future.

I-6 – SYNTHESE DES EVOLUTIONS SUR LES DIFFERENTS DOCUMENTS DU PLU ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION

► METHODOLOGIE

Le dossier de PLU arrêté a subi des ajustements afin de prendre en compte les remarques des personnes publiques associées et les remarques émises lors de l'enquête publique.

Pour pouvoir émettre un avis favorable aux demandes émises lors de l'enquête publique, trois critères ont du être respectés :

1 / Légalité de la demande : respect du code de l'urbanisme / loi Littoral / loi SRU / Grenelle 2

2 / Cohérence avec les documents supra-communaux PNR, SCoT, SMVM, ...

3 / Cohérence interne avec les autres documents du PLU, les orientations et objectifs du PADD et notamment le principe de ne pas réaliser d'extension de l'enveloppe urbaine afin de ne pas augmenter les capacités d'accueil. Sur ce dernier critère, des exceptions ont pu être faites quand les terrains étaient constructibles au POS et qu'ils répondaient aux caractéristiques suivantes : taille réduite, présence des réseaux, accessibilité suffisante, éloignement par rapport au rivage.

Les remarques émises lors de l'enquête publique peuvent être classées en 4 grandes catégories :

1 – De remarques récurrentes où certaines règles étaient contestées: problème de la règle du CES différencié en zone Ubb, implantation en limites séparatives en zone Ubb, interdiction de construire en zone Ud et extensions trop limitées.

La commune a cherché le meilleur compromis pour donner une réponse satisfaisante à la population tout en respectant ses objectifs de départ.

2 – Contestation du projet le Bot (concertation densification, circulation,...)

Ce projet d'aménagement a fait l'objet de nombreuses remarques alors que ce projet est réalisable dans le cadre du POS qui avait fait l'objet d'une modification approuvée en septembre 2011. Le PLU ne fait que reprendre le POS en ce qui concerne les règles de hauteur. Concernant la réalisation, c'est une étude indépendante du PLU.

3 – Demandes de terrains constructibles

La commune a émis peu d'avis favorables car les trois critères rappelés ci-dessus n'étaient pas respectés et les demandes étaient contraires aux lois actuelles.

4 – Demandes diverses

Ces demandes portaient sur différentes règles du PLU.

► LES DOCUMENTS MODIFIES

- LE RAPPORT DE PRESENTATION ET LE PADD

Le rapport de présentation a été complété dans sa partie diagnostic en fonction des différentes remarques des PPA. Les justifications ont également été complétées en fonction des ajustements apportés aux règlements écrits et graphiques. Une partie présentant la synthèse des évolutions sur les différents documents du PLU a été rajoutée.

Concernant le PADD, seule la carte de synthèse a été modifiée car l'emplacement réservé pour le logement saisonnier ayant été supprimé à la demande de la communauté de communes, il n'y avait plus lieu de le représenter sur la carte.

- LES OAP

N°	Nature modification	Raison de la modification
1	Créer deux sous secteurs dans la zone 1AU de Kergoff	Demande enquête publique
2	Liaison piétonne p10 et 13 rajoutée graphiquement	Demande DDTM
3	Retirer deux parcelles du Clos Castel	Demande enquête publique
4	Ajuster le périmètre de la zone 2AUi	Demande DDTM

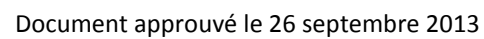
- LE REGLEMENT ECRIT

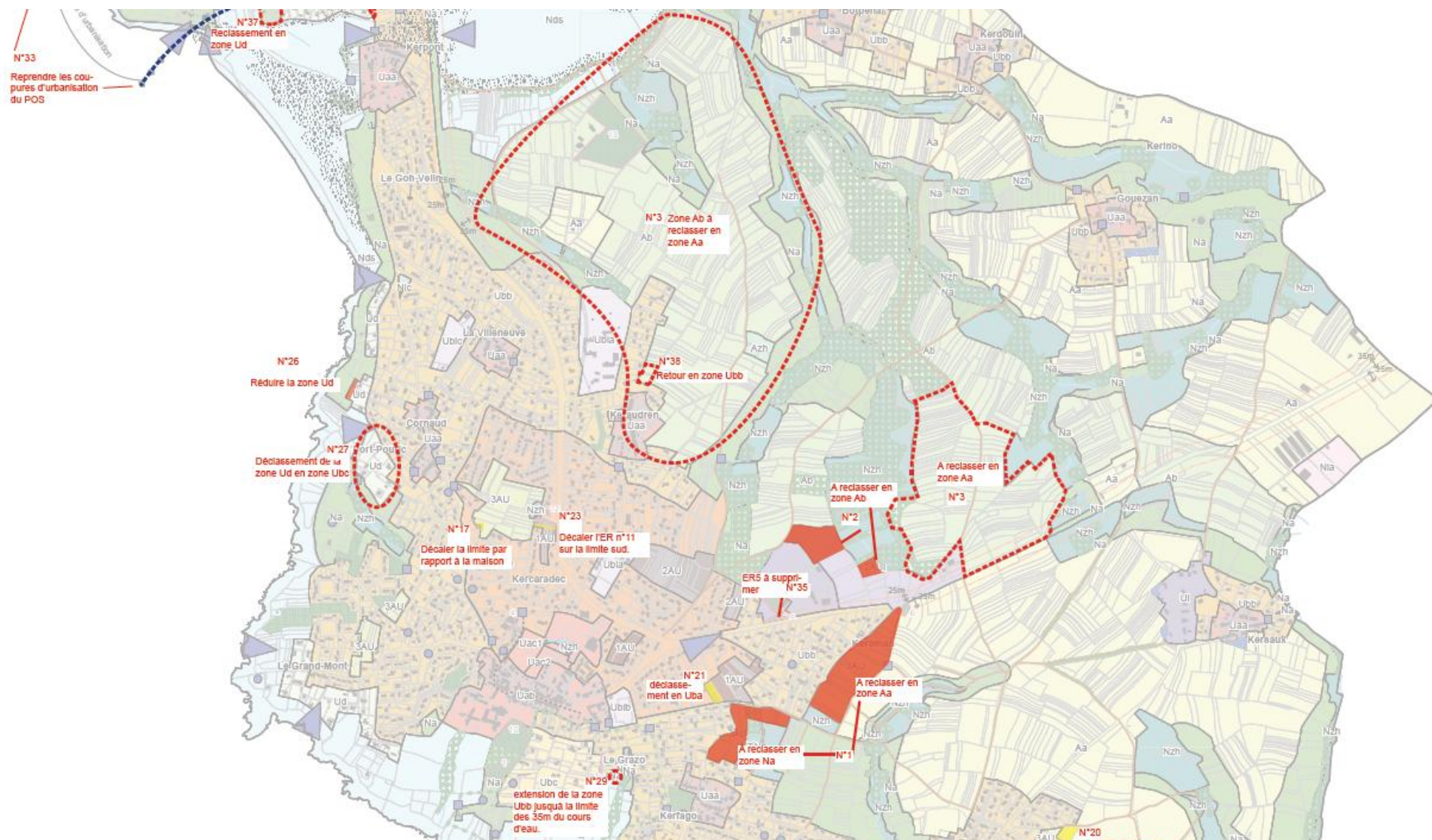
N°	Nature modification	Raison de la modification
1	article Ubb 7 => reprendre la rédaction de l'article du POS pour la zone Uba et Ubb	Nbsses remarques lors de l'enquête publique car la règle était jugée trop contraignante. La commune a décidé de trouver un juste milieu et de revenir à la règle du POS.
2	zone Ud : augmenter les possibilités. 30% de l'emprise au sol sans dépasser 30m²	Nbsses remarques lors de l'enquête publique car la règle était jugée trop contraignante. La commune a décidé de trouver un juste milieu et de laisser autant de possibilités qu'en zone A.
3	zone Ud : On indique dans le règlement que les extensions devront s'implanter de manière à ne pas réduire de manière significative les vues vers la mer depuis les voies et espaces publics.	
	zone Ud : rajouter que les constructions et extensions autorisées devront se faire soit dans le prolongement des constructions existantes soit en retrait de celles-ci	
4	zone Ubc : réduction de la superficie minimale de 1200m² à 1000m²	Demande DDTM
5	modification de l'article Uac 6 concernant l'implantation des dépendances et les abris de jardin	Demande enquête publique
6	suppression de la possibilité de faire un centre équestre en zone NI	Demande enquête publique
7	faire un règlement zone Azh	Demande DDTM
8	compléter la définition de la zone 1AU dans les dispositions générales (page4) et rédiger une définition de la zone 3AU	Demande DDTM
9	revoir la rédaction sur les possibilité d'interchanger une 1AU avec une 3AU	
10	suppression du CES différencié en zone Ubb et application d'un CES de 20% sur l'ensemble de la zone	Demande enquête publique (nombreuses remarques à ce sujet)
11	Complément à apporter dans les dispositions générales notamment sur les définitions	Demande DDTM
12	Pour les clôtures en limites séparatives, les parpaing apparents et les plaques béton ont été interdites,	
13	Légère augmentation des hauteurs en zone Uip	
14	Précision à l'article 11 de la zone A que les règles sur l'aspect extérieur concernent d'éventuels logements de fonction	
15	Logements sociaux : demande d'une place de stationnement par logement	
16	La rédaction concernant l'interdiction de construction dans la bande des 100m a été revue	
17	Rajout d'espèces invasives à supprimer	Demande du SIAGM
18	Rappeler à l'article 9 des dispositions générales que les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire	Demande du CG

- LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Modification apportée au règlement graphique

N°	Nature modification	Raison de la modification
1	reclassement des zones 3AU de Keroman en Aa et Na	Demande DDTM - Extension non justifiée
2	diminuer la zone 2AUi et retour en zone Ab pour les parcelles déclassées	Demande DDTM - Extension trop importante
3	reclasser en zone Aa certains secteurs classés en zone Ab	Chambre d'agriculture et CDCEA
4	reclasser une petite parcelle du PRL (UbLa) en zone Na	Demande DDTM - Ne fait pas partie du périmètre du PRL
5	Sur le Hameau du Net, reclasser deux parcelles de Na en Nds	Demande DDTM
6	Sur le secteur de Port Maria, reprendre les délimitations du POS entre les zones Nds et Na	Demande DDTM
7	repasser en zone Nds les parties naturelles des sites inscrits et classés	Demande DDTM
8	zone archéologique à rajouter + reclassement en Ab	Demande DDTM
9	zone archéologique à rajouter	Demande DDTM
10	zone archéologique à rajouter	Demande DDTM
11	zone archéologique à rajouter	Demande DDTM
12	zone archéologique à rajouter	Demande DDTM
13	zone archéologique à rajouter	Demande DDTM
14	changer le destinataire de l'ER n°6	Demande du Conseil Général
15	retour en Na et suppression de l'ER	CCPR n'a pas besoin de l'ER et la DREAL demande un zonage plus protecteur sur ce site
16	extension de la zone Ubb pour se caler sur le périmètre de l'opération d'aménagement	demande faite à l'enquete publique
17	décaler la limite par rapport à la maison	demande faite à l'enquete publique
18	étendre la zone Ubb	demande faite à l'enquete publique
19	extension de la zone Ubla	demande faite à l'enquete publique
20	extension de la zone 3AU comme au POS	demande faite à l'enquete publique
21	diminution de la zone 1Au du Clos Castel car projet en cours	demande faite à l'enquete publique
23	décaler l'ER 11 vers le sud	demande faite à l'enquete publique
24	terrain communal classé en zone Ub => retour en NI	nombreuses remarques sur la zone Ud voisine. Dans un souci de cohérence la commune décide de reclasser ce terrain en zone NI car pas de projet d'urbanisation.
25	terrain classé en zone Ud => retour en Na car ne font pas partie d'unité foncière bâtie. Ne peuvent bénéficier des droits d'extension.	mise en cohérence de la zone Ud de Kerpont
26	Afin de compenser l'augmentation de droits d'extension, réduction de la zone Ud qui se rapproche trop du rivage sur la zone du Goh Vraz	mise en cohérence avec la zone Ud du chemin du Goh Vraz et l'augmentation des possibilités d'extension
27	déclassement de la zone Ud de Porh Pouric en zone Ubc	demande faite à l'enquete publique
29	agrandissement de la zone Ub (secteur du Grayo)	demande faite à l'enquete publique
30	Corriger la légende concernant le petit patrimoine. Les symboles ont été inversés	demande faite à l'enquete publique
31	reprendre les tracés du POS concernant les coupures d'urbanisation	demande faite à l'enquete publique
32	reprendre les tracés du POS concernant les coupures d'urbanisation	demande faite à l'enquete publique
33	reprendre les tracés du POS concernant les coupures d'urbanisation	demande faite à l'enquete publique
34	marge de recul à revoir au Net et Largueven	Demande DDTM et erreur matérielle
35	suppression de l'ER n°5	demande faite par la CCPR
36	reclasser un petit secteur en Nds à Port aux Moines	demande faite à l'enquete publique
37	Extension de la zone Ud à Kerpont	demande faite à l'enquete publique
38	extension de la zone Ubb	demande faite à l'enquete publique
39	extension de la zone Ubb de Largueven	demande faite à l'enquete publique





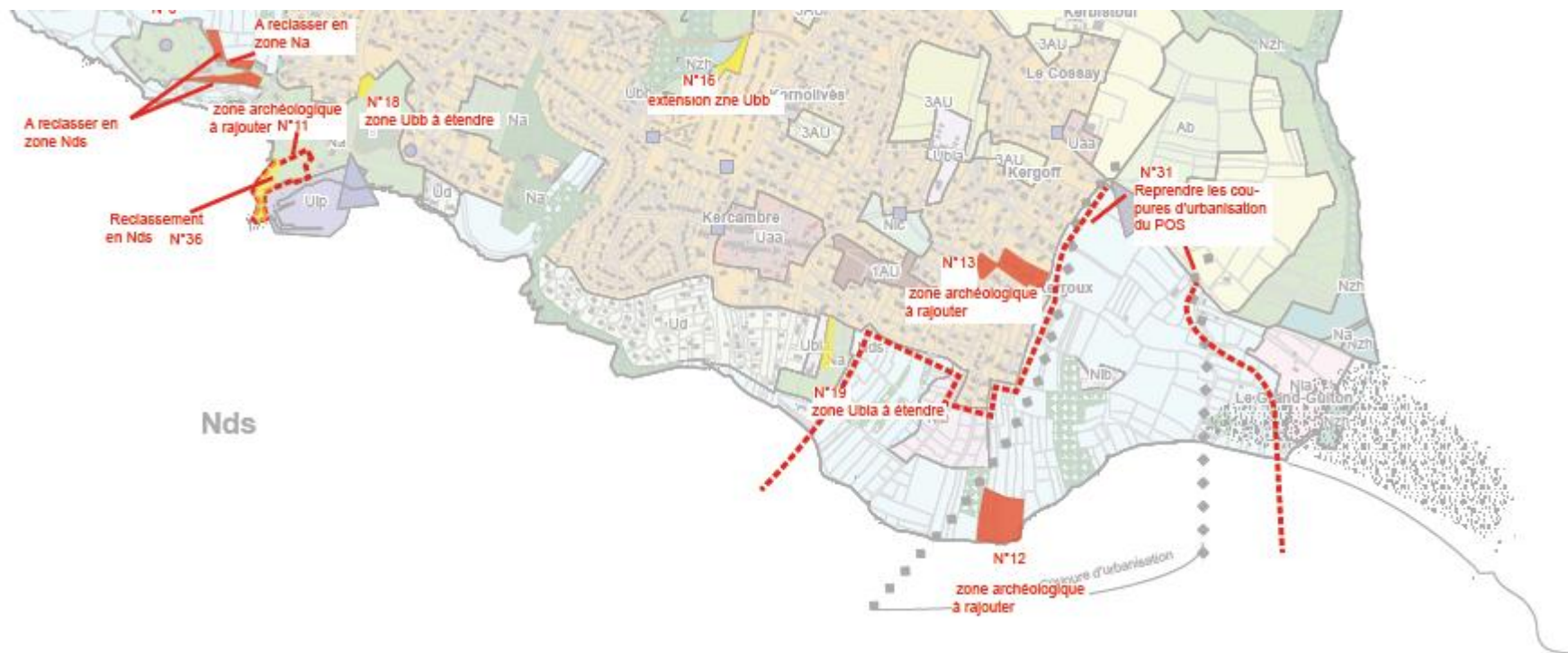


TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES		
Numéro	Objet	Bénéficiaire
N°15	1 Cimetière	Commune
	3 Elargissement de voie	Commune
	4 Accés école	Commune
N°35	6 Aménagement du carrefour	N°14 commune
	7 Aire de stationnement saisonnière	Commune
	8 Aire de stationnement naturelle	Commune
	9 Saulaie	SIAEP
	10 Aire de stationnement saisonnière	Commune
	11 Désenclavement de la zone 3AU	Commune
	12 Réseaux	Commune
	13 Agrandissement de la station d'épuration	SIAEP

LES ANNEXES

Concernant les annexes, le tableau de servitudes a été mis à jour en intégrant les adresses des organismes responsables de la servitude.

Les annexes sanitaires ont été complétées à partir des informations fournies par le SIAEP. La mise à jour de l'assainissement des eaux usées a été rajoutée ainsi que le plan d'adduction d'eau potable.

Enfin, le compte rendu de la réunion PPA avant approbation a été rajouté de même que la délibération d'approbation du PLU.

► CONSEQUENCES SUR LE PROJET DE PLU INITIAL

Ces ajustements ne remettent pas en cause le projet de départ de la commune. En effet, comme le montre l'analyse des surfaces du PLU arrêté et du PLU approuvé, les changements restent mineurs :

- Zone Naturelle : + 22ha

L'augmentation générale des zones naturelles correspond principalement à l'extension de la zone Nds sur les parties naturelles des sites inscrits et classés. Le déclassement d'une zone 3AU en zone Na a également permis d'augmenter légèrement la zone naturelle.

A l'intérieur de la zone N, la répartition entre les zones Nds, Na et Nzh a également été modifiée car le classement en zone Nds des parties naturelles des sites inscrits et classés a entraîné le déclassement de zone Nzh. En termes de protection, cela ne change rien puisque ce sont deux zones très protectrices.

- Zone agricole : - 15.3ha

La diminution générale des zones A est dû principalement au classement en Nds des parties naturelles des sites inscrits et classés. En effet sur ce secteur, existaient des zones Ab qui ont été reclassées en zone Nds. Par ailleurs la répartition entre les zones Aa et Ab a évolué au profit des zones Aa afin de tenir compte des remarques de la Chambre d'Agriculture.

- Zone dédiée à l'habitat : +1.2 ha

Les zones U ont légèrement augmenté afin de prendre en compte des demandes de particuliers, effectuées lors de l'enquête publique, quand les trois critères présentés dans la partie méthodologie étaient respectés. Ces extensions n'entraînent pas d'augmentation significative de la capacité d'accueil sur le territoire. Ces ajustements permettront de réaliser environ 12 logements :

N° 16 : Kernolives : 2 maisons

N°18 : Port aux Moines : 1 maison

N°27 : Port Pouric : 4 maisons

N°29 : Le Grazo : 1 maison

N°38 : Keraudren : 2 maisons

N° 39 : Largueven : 2 maisons

- Futures zones dédiées à l'habitat : - 5.8ha

Concernant les zones AU dédiées à l'habitat et activités compatibles, elles ont diminué car les deux zones 3AU situées en extension ont été supprimées suite aux différentes remarques des PPA. La zone 1AU du Clos Castel a légèrement diminué pour retirer deux parcelles où un projet était en cours. La zone 3AU de Kerbistoul a légèrement augmenté suite à une demande d'un particulier. Cela n'a pas de conséquences sur la capacité d'accueil puisque ce sont des zones nécessitant une révision pour être ouvertes à l'urbanisation.

- Zones dédiées aux activités économiques : pas de changement

- Futures zones dédiées aux activités économiques : - 1.7ha

Suite aux remarques des PPA, la commune a diminué la zone 2AUi de 1.7