



COMMUNE DE SAINT GILDAS DE RHUYS

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

ELABORATION DU P.L.U.

2 – Projet d'Aménagement et de développement durable

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

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

Le Maire,



Alain LAYEC

EOL



URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE

APPROBATION

SOMMAIRE

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

Objectif 1 : Contenir (limiter, encadrer) la croissance démographique

Objectif 2 : Offrir un parc de logements diversifié pour permettre un parcours résidentiel complet

Objectif 3 : Offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique

2. Donner des limites géographiques et temporelles à l'urbanisation

Objectif 1 : Maîtriser l'urbanisation des cœurs d'îlots.

Objectif 2 : Encadrer la densification du tissu existant

Objectif 3 : Poursuivre la mise en place d'une politique foncière volontariste

3. Préserver le cadre de vie de Saint Gildas et affirmer son identité

Objectif 1 : Protéger la trame verte et bleue

Objectif 2 : Valoriser le patrimoine

Objectif 3 : Préserver les lieux identitaires de la commune

Objectif 4 : Favoriser l'urbanisme durable sur la commune

4. Tendre vers plus de diversité des activités économiques

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

Objectif 2 : Retrouver une activité agricole sur la commune

Objectif 3 : Renforcer l'activité commerciale du centre de Saint Gildas

Objectif 4 : Accueillir de nouvelles activités économiques pour développer l'emploi sur la commune

5. Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transports

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

Objectif 2 : Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture en réduisant sa place et en proposant d'autres solutions

Objectif 3 : Anticiper et répondre aux différents besoins de stationnement

6 – Carte du PADD

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

La commune a connu une augmentation de sa population depuis les années 60, qui a entraîné un déséquilibre sociodémographique de la population. Pour les 10 prochaines années, la commune souhaite modérer cette croissance et favoriser 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 en offrant des services correspondant à leurs besoins.

Objectif 1 : Contenir (limiter, encadrer) la croissance démographique

- ▶ Prévoir l'accueil d'environ 270 nouveaux habitants d'ici 2022.
- ▶ Prévoir la construction de logements pour répondre aux besoins en logements qui n'ont pas d'effet démographique (le phénomène de desserrement des ménages et des résidences secondaires).

Objectif 2 : Offrir un parc de logements diversifié pour permettre un parcours résidentiel complet

- ▶ Promouvoir le logement abordable (logement locatif aidé, locatif intermédiaire, accession aidée) en s'appuyant sur les objectifs du PLH.
- ▶ Imposer la construction de logements abordables dans les orientations d'aménagement des cœurs d'îlots les plus stratégiques.
- ▶ Diversifier les statuts d'occupation en renforçant une offre locative valorisante. Le parc locatif privé permet de renouveler la population de la commune.
- ▶ Diversifier la taille des logements, que ce soit dans le parc social ou privé.
- ▶ Compléter le parc de logements par une offre tournée vers une population âgée.

Objectif 3 : Offrir à la population les équipements et services nécessaires à une vie locale dynamique

- ▶ Mettre en valeur les espaces publics du centre bourg notamment dans le projet urbain en cours : place, cheminement piéton, intégration d'une zone humide.
- ▶ S'attacher à faire vivre les équipements scolaires et périscolaires existants et en projet
- ▶ Conforter les commerces de proximité du centre bourg.
- ▶ Dans le cadre du projet d'aménagement du centre bourg, prévoir des locaux pour la mise en place d'une maison médicale permettant un meilleur fonctionnement des activités existantes aujourd'hui.
- ▶ Anticiper les besoins en équipements sportifs en lien avec la communauté de communes.

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 ces 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.

Objectif 1 : Maîtriser l'urbanisation des cœurs d'îlots

- ▶ La commune souhaite maîtriser l'urbanisation de secteurs non bâtis dans l'agglomération (cœurs d'îlots) en imposant des orientations d'aménagement et de programmation.
- ▶ Les densités de ces cœurs d'îlots seront plus importantes que sur les dernières opérations en cours tout en étant adaptées aux caractéristiques du site et du territoire de St Gildas.
- ▶ L'urbanisation de ces cœurs d'îlots sera échelonnée dans le temps afin de répondre aux enjeux de développement (habitat, redynamisation du centre-bourg, valorisation de la ligne de car Arzon-Vannes et des circulations douces, préservation des terres naturelles et agricoles). Ceux situés à proximité immédiate du centre bourg seront à urbaniser à court et moyen terme. Les cœurs d'îlots situés dans les zones périphériques constituent des réserves foncières pour l'avenir. Ils seront à urbaniser à long terme.
- ▶ Les terrains très stratégiques car situés à proximité du centre et dont la maîtrise foncière est en partie communale ne seront pas tous à urbaniser à court terme. Le projet de la zone Le Bot, dont l'étude est en cours, sera réalisé sur la période du PLU. Les autres secteurs constitueront des réserves à moyen et long terme.

Objectif 2 : Encadrer la densification du tissu existant

- ▶ Le tissu urbain (terrains bâtis et dents creuses) autour du centre bourg pourra être densifié conformément aux prescriptions du SCOT.
- ▶ Les tissus urbains en périphérie de l'agglomération de St Gildas n'ont pas vocation à être densifiés dans les 10 prochaines années. En effet, leur densification par l'apport de nouvelles constructions entraînerait une forte augmentation de la population et des résidences secondaires, ce qui n'est pas souhaité pour les 10 prochaines années (surtout sur des secteurs éloignés du centre bourg). Par ailleurs, l'objectif est bien de concentrer l'effort de construction sur les cœurs d'îlots secteurs où la réalisation de logements abordables sera facilitée au travers des OAP.
- ▶ L'urbanisation dans les secteurs bâtis le long du littoral et dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager sera très encadrée afin de préserver le trait de côte et les ambiances paysagères caractéristiques.

Objectif 3 : Poursuivre la mise en place d'une politique foncière volontariste

- ▶ Utiliser au mieux les outils mis à la disposition des communes pour maîtriser l'usage du sol.
- ▶ Poursuivre les négociations avec les propriétaires fonciers et les intégrer quand c'est possible dans les projets d'aménagements.

3. Préserver le cadre de vie de Saint 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. Cette évolution 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.

Objectif 1 : Protéger la trame verte et bleue identifiée au SCOT

- ▶ Conforter la trame verte et bleue :
 - En prévoyant un zonage adapté le long des corridors majeurs identifiés par le SCOT
 - en renforçant la protection des éléments existants : haies bocagères, cours d'eau, bois
 - en protégeant des bois en devenir (friches avancées à faible enjeu agricole).
- ▶ Favoriser la biodiversité en restaurant quand c'est possible les discontinuités ou ruptures de la trame verte et bleue par la plantation de haies, le recours aux espèces végétales locales et la gestion différenciée pour les espaces verts communaux.
- ▶ Protéger les espaces remarquables du littoral par leur zonage en NDs.

Objectif 2 : Valoriser le patrimoine

- ▶ Prévoir une réglementation permettant de restaurer, réhabiliter et rénover les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et ce, de manière à ne pas banaliser ces constructions existantes notamment dans les hameaux.
- ▶ Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et villages (fontaines, fours à pain, lavoir, calvaires, puits...). Cette préservation doit également permettre de faire connaître à la population et aux visiteurs la richesse de ce petit patrimoine.
- ▶ Rendre accessible le patrimoine bâti aux personnes à mobilité réduite.

Objectif 3 : Préserver les lieux identitaires de la commune

- ▶ Poursuivre les actions entreprises pour conforter l'attractivité du bourg.
- ▶ Conserver l'attrait de Port aux Moines et son « caractère authentique ».
- ▶ Préserver les noyaux bâtis anciens caractéristiques de la commune.
- ▶ Préserver la frange littorale d'une densification de l'urbanisation.
- ▶ Maintenir les cônes de vue vers le littoral et les coupures d'urbanisation qu'elles soient à l'échelle communale et intercommunale.

Objectif 4 : Favoriser l'urbanisme durable sur la commune

- ▶ Avoir une gestion économe du foncier :
 - en privilégiant la densification à l'extension,
 - par une densité différenciée selon les secteurs (centre, périphérie, frange littorale),
 - en ayant une gestion économe sur les zones d'habitat et d'activité (limiter la voirie, implantation en mitoyenneté...).
- ▶ Favoriser les économies d'énergie :
 - avoir une meilleure gestion de l'éclairage public,
 - réhabiliter petit à petit les bâtiments publics et développer le recours aux énergies renouvelables,
 - favoriser des habitats plus économes en énergie en prévoyant une orientation principale des habitations au sud, en privilégiant les formes d'habitat compactes (maisons groupées, collectifs), en imposant des performances énergétiques ou des énergies renouvelables dans les opérations d'aménagement publiques.
- ▶ Mieux gérer la ressource en eau et sa qualité :
 - économiser la ressource en eau en diminuant les consommations communales (choix des plantes par exemple et gestion différenciée des espaces verts),
 - améliorer la qualité de l'eau en récupérant au maximum les eaux de pluie, en prévoyant une infiltration à la parcelle (revêtement perméable) et un traitement des eaux pluviales en surface autant que possible (noues, canalisation aérienne...),
 - en sensibilisant le public sur les pratiques de jardinage biologique, sur l'acquisition d'un récupérateur d'eau de pluie.
- ▶ Diminuer le volume des déchets et améliorer le recyclage en sensibilisant au tri des déchets, en étudiant les possibilités de compostage collectif dans les différents quartiers que ce soit des maisons ou des collectifs.

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.

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

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

Objectif 2 : Retrouver une activité agricole sur la commune

- ▶ Intégrer du mieux possible dans le PLU, les différentes études agricoles réalisées à l'échelle communale (diagnostic agricole et étude sur les friches) et intercommunale (stratégie de développement agricole).
- ▶ Soutenir l'activité agricole par un réaménagement foncier des zones agricoles.
- ▶ Protéger l'ensemble des terres actuellement cultivées et les meilleures terres arables par un zonage approprié.
- ▶ Conserver la vocation des bâtiments agricoles que ce soit en zone agricole ou à proximité des hameaux.
- ▶ Accompagner règlementairement la question des friches pour que les meilleures terres retrouvent un usage agricole.
- ▶ Poursuivre les efforts engagés pour trouver de nouveaux sites d'exploitation avec la remise en service d'anciens bâtiments agricoles et par la mise en place d'un zonage adapté.
- ▶ Faire émerger des partenariats pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs et la mise en place de circuits courts.

Objectif 3 : Renforcer l'activité commerciale du centre de Saint Gildas

- ▶ Favoriser les implantations commerciales sur le centre bourg et mettre en place des outils permettant le maintien des commerces.
- ▶ Anticiper les besoins d'agrandissement de certains magasins dans le centre bourg pour éviter leur évansion en périphérie.
- ▶ Réglementer les commerces dans les zones d'activités pour éviter des implantations concurrentielles qui pourraient fragiliser les commerces du centre.

Objectif 4 : Accueillir de nouvelles activités économiques pour développer l'emploi sur la commune

- ▶ Favoriser une mixité fonctionnelle en laissant la possibilité aux activités ne générant pas de nuisances de s'installer dans le tissu urbain existant.
- ▶ En lien avec les objectifs du SCOT, prévoir une zone d'activités en entrée d'agglomération avec un traitement paysager spécifique lié à la problématique d'entrée de bourg.
- ▶ Avoir une gestion économe de cette zone d'activités en travaillant les implantations des bâtiments, en mutualisant les parkings...et échelonner dans le temps l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.
- ▶ Avoir une vocation mixte : activités artisanales, équipement public permettant une mutualisation des parkings.

5. Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire et pour tous les moyens de transports

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 déplacements, promouvoir les déplacements alternatifs et répondre aux différents besoins en stationnement.

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







- ▶ Sécuriser l'ensemble des déplacements sur les grands axes (RD) de plus en plus fréquentés.
- ▶ Sécuriser les déplacements inter-quartiers, aux abords des équipements et des sites touristiques (plage).
- ▶ Sécuriser les déplacements piétons.
- ▶ Réaliser une véritable trame viaire dans les nouveaux quartiers, en calibrant les voies par rapport au trafic et aux usages qu'elles sont amenées à supporter.


Objectif 2 : Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture en réduisant sa place et en proposant d'autres solutions

- ▶ Dimensionner plus largement les espaces dédiés aux déplacements doux et réaliser des voiries partagées.
- ▶ Le réseau de cheminements piétons et cyclables est à compléter et à diffuser auprès des habitants. Il faut prévoir plus de liaisons piétonnes et cyclables dans les nouvelles opérations d'aménagement, se saisir d'opportunités foncières pour compléter les chaînons manquants et réaménager les axes principaux existants pour y faire des pistes cyclables.
- ▶ Prévoir des tracés cyclables et piétons répondant aux différents usages: usage de loisirs et usage fonctionnel.
- ▶ Prévoir les emplacements nécessaires aux futurs transports en commun réalisés à l'échelle intercommunale.
- ▶ Anticiper l'utilisation de ce réseau en localisant à proximité les opérations d'aménagement les plus denses et celles tournées vers la résidence principale.

Objectif 3 : Anticiper et répondre aux différents besoins de stationnement

- ▶ En adaptant les obligations réglementaires en matière de nombre de places de stationnement, ou en permettant la réalisation d'aires de stationnement en entrée d'opération.
- ▶ Aménagement d'aires naturelles de stationnement paysagées à proximité du littoral mais également en arrière des sites touristiques.
- ▶ En maintenant des parkings relais en entrée d'agglomération les jours d'affluence (marché par exemple).


-  Coeur d'agglomération à dynamiser :
 - mise en valeur des espaces publics,
 - avoir un niveau d'équipement satisfaisant (scolaire, médicaux...)
 - conforter les commerces de proximité
 - diversifier les types de logements
-  Coeur d'agglomération à densifier
-  Densification à limiter sur la périphérie de l'agglomération
-  Principaux coeurs d'îlots dont l'urbanisation sera échelonnée dans le temps
-  Secteurs sensibles à protéger en limitant les nouvelles constructions
-  Densification limitée des hameaux

 Espace naturel à protéger : cours d'eau, zones humides, espaces remarquables, EBC et haie...

 Façade maritime à protéger


 Bois en devenir à protéger

 Lien entre différents corridors à créer


 Coupure d'urbanisation

 Cône de vue


 Port aux moines, site emblématique à mettre en valeur

 Préserver le patrimoine des noyaux bâtis anciens

 Espace agricole à conserver

 Nouveau site d'exploitation potentiel

 Exploitation agricole à préserver  Centre équestre

 Equipement touristique à préserver


 Potentiel d'hébergement touristique à développer dans les limites prescrites par le SCOT

 Conserver les hébergements de loisirs existants

 Aire de camping car à maintenir

 Zone d'activité à maintenir

 Zone d'activité à développer

 Commerces de proximité à maintenir

 Aire de stationnement à maintenir

 Aire de stationnement périphérique à développer