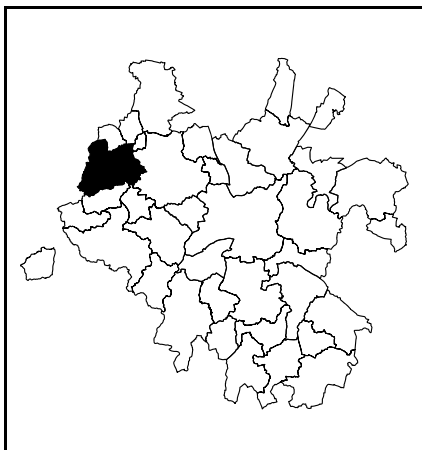


COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE RENNES



Commune de

Saint- Gilles

Plan Local d'Urbanisme

**Additif n°5
au rapport
de
présentation**



Révision approuvée par DCM du 06 juin 2006, mise à jour par arrêté du 22 février 2008, modification n°1 et révision simplifiée n°1 approuvées par DCM du 24 mars 2009, mise à jour par arrêté du 22 octobre 2009, modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 30 mars 2010, modification n°2 approuvée par DCM du 14 septembre 2010

Septembre 2010



S O M M A I R E

I -	Présentation de la modification	3
1.	Contexte de la modification	3
2.	Documents modifiés	3
II -	Objets et justifications de la modification	5
1.	Le secteur ouest du centre bourg	5
2.	Le secteur nord du centre bourg	6
3.	La Forge	7
4.	Autres adaptations réglementaires	10
III -	Incidences sur l'environnement	12

I - PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gilles est approuvé depuis le 6 juin 2006. Il a fait l'objet d'une modification et d'une révision simplifiée approuvées le 24 mars 2009 et mis à jour le 22 février 2008 et 22 octobre 2009.

1. Contexte de la modification

Conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut être modifié à condition qu'il :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, une protection édictée en raison des risques de nuisance de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La présente modification de PLU porte sur plusieurs adaptations qui peuvent être regroupées selon les thèmes suivants :

1. Le secteur ouest du centre bourg
2. Le secteur nord du centre bourg
3. La Forge
4. Autres adaptations du règlement

2. Documents modifiés

La présente modification implique les évolutions suivantes des documents du PLU :

- Rapport de présentation : Le présent additif n°5 complète le rapport de présentation du PLU
- Orientations d'aménagement : deux nouvelles orientations d'aménagement sont créées à l'ouest du centre bourg et au nord de la rue de Rennes.
- Règlement littéral : sont modifiés les dispositions générales, les articles 6, 7 et 8 de la zone UD, l'article 6 de la zone UG et l'article 11 des zones UA, UD, UE, A, N et NP.
- Règlement graphique : le plan graphique n°1 "zone urbaine" est modifié.

II - OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

1. Le secteur ouest du centre bourg

1.1- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Plan Local d'Urbanisme présente une vision prospective et les objectifs sont formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Celui-ci permet de donner une meilleure lisibilité des orientations d'urbanisme et d'aménagement.

La présente opération s'inscrit dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui visent à accueillir :

- des habitants et des logements : « pour cela la production de logements sera organisée en quantité suffisante mais aussi en qualité en agissant à la fois sur le **renouvellement urbain du centre bourg** et sur la création d'un nouveau quartier à l'ouest (ZAC de l'Île des Bois) ».
- des activités : « **la vocation commerciale du centre bourg sera renforcée** »
- des équipements : « un nouvel équipement de type médiathèque pourra être envisagé ».

1.2- Les orientations d'aménagement

Il n'existe pas d'orientation d'aménagement sur ce secteur car lors de l'approbation du PLU, les études n'étaient pas encore réalisées. De ce fait, il était difficile de fixer les orientations d'aménagement. C'est pourquoi, un périmètre de constructibilité limitée avait été mis en œuvre au règlement graphique dans l'attente de la réalisation d'études qui permettent de déterminer les principes d'aménagement du secteur.

1.3- Les études de renouvellement urbain dans le centre bourg

Courant 2007-2008, une étude de définition a été réalisée sur le centre bourg. Elle visait à définir un plan directeur de restructuration et de renouvellement urbain du centre pour conforter sa vocation de centre ville d'une commune de plus de 5000 habitants à terme. Elle a permis aux élus de réfléchir à une recomposition urbaine du centre autour de ces noyaux anciens dans l'objectif de conforter son centre actuel en matière d'habitat, de services et d'offre commerciale.

La question de l'adaptation de l'offre commerciale a posé la question du rapprochement dans le centre du supermarché d'échelle communale existant, situé actuellement en entrée du bourg sur la route de Rennes, qui capte les flux automobiles mais ne participe pas à l'animation commerciale du centre ville.

De même, il est apparu qu'un emplacement pour un équipement public futur, d'échelle communale, devait être réservé dans le centre.

1.4- Le projet

La commune a fait le choix de ne pas réaliser d'opération publique d'aménagement sur ce secteur. Toutefois, afin d'assurer une cohérence d'ensemble aux constructions et aménagements qui seront réalisés dans le cadre du renouvellement urbain, une orientation d'aménagement est créée et des servitudes pour création de voirie (L123-2-c) et de réalisation de programme de logements (L123-2-b) sont mises en place.

Le renouvellement urbain de ce secteur est organisé de manière à assurer un lien entre le centre bourg et les quartiers de la Saudraie et de l'Île des Bois situés à l'ouest de la coulée verte. Les grands terrains peu ou pas urbanisés sont l'occasion de construire de nouveaux logements dans le centre, de créer de nouvelles surfaces commerciales dont un supermarché et de réserver un emplacement pour un futur équipement public.

L'implantation du nouvel équipement public qui prendra place dans ce secteur est souhaitée pour sa proximité entre le centre bourg, les quartiers existants et les nouveaux quartiers de la Saudraie et de l'Île des Bois.

1.5- Les modifications du PLU

Le périmètre de constructibilité limité est donc levé à l'ouest de la rue du centre et remplacé par les dispositions suivantes :

Orientation d'aménagement

- création de l'orientation d'aménagement « ouest centre bourg »

Règlement graphique n°1 "zone urbaine".

- suppression du périmètre de constructibilité limité (L123-2-a du code de l'urbanisme) ;
- création de deux servitudes de mixité sociale (L123-2-b du code de l'urbanisme) ;
- création de servitudes de localisation de voirie (L123-2-c du code de l'urbanisme)

Règlement écrit

- dans les dispositions générales, précision sur les servitudes de mixité sociale au titre de l'article 123-2-b du code de l'urbanisme.

2. Le secteur nord du centre bourg

2.1- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'aménagement du secteur situé au nord de la rue de Rennes, est directement concerné par l'orientation générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui vise à accueillir des habitants et des logements : « pour cela la production de logements sera organisée en quantité suffisante mais aussi en qualité en agissant à la fois sur le **renouvellement urbain du centre bourg** et sur la création d'un nouveau quartier à l'ouest (ZAC de l'Île des Bois) ».

2.2- Les orientations d'aménagement

Il n'existe pas d'orientation d'aménagement sur ce secteur car lors de l'approbation du PLU, les études n'étaient pas encore réalisées. De ce fait, il était difficile de fixer les orientations d'aménagement. C'est pourquoi, un périmètre de constructibilité limitée avait été mis en œuvre au règlement graphique dans l'attente de la réalisation d'études qui permettent de déterminer les principes d'aménagement du secteur.

2.3- Les études de renouvellement urbain dans le centre bourg

L'étude de définition réalisée courant 2007-2008 sur le centre bourg a permis de définir un plan directeur de restructuration et de renouvellement urbain du centre dans le but de conforter sa vocation de centre ville d'une commune de plus de 5000 habitants à terme.

Suites à ces études de restructuration du centre ville, la commune a décidé la création d'une ZAC centre bourg par délibération du conseil municipal le 7 juillet 2009. Son périmètre est délimité par les rues du Centre, Place de l'église, rue du Prieuré et rue de Rennes. Le site couvre une superficie de 2,62 hectares environ et accueillera environ 150 logements (environ 12 000 m² de SHON), dont la moitié de logements aidés dans le respect des dispositions du Programme Local de l'Habitat, des surfaces commerciales et tertiaires (environ 1 200 m² de SHON) et des équipements publics (environ 1 400 m² de SHON).

2.4- Le projet

Sur le secteur nord de la rue de Rennes, la commune a fait le choix de ne pas créer d'opération publique d'aménagement. Toutefois, afin d'assurer une cohérence d'ensemble aux constructions et aménagements qui seront réalisés dans le cadre du renouvellement urbain, une orientation d'aménagement est créée, deux servitudes de mixité sociale (L123-2-b) afin qu'une opération d'ensemble soit conçue en respectant les règles du Programme Local de l'Habitat (PLH).

2.5- Les modifications du PLU

Le périmètre de constructibilité limité est levé au nord de la rue de Rennes et remplacé par les dispositions suivantes :

- Orientations d'aménagement : Création d'une orientation d'aménagement sur le secteur « nord rue de Rennes » ;
- Règlement écrit : dans les dispositions générales, précision sur les servitudes de mixité sociale (L123-2-b du code de l'urbanisme),
- Règlement graphique n°1 « zone urbaine » : insertion de deux servitudes de mixité sociale (L123-2-b du code de l'urbanisme).

3. La Forge

Le quartier de la Forge prévoit un petit secteur d'habitat au sud ouest de l'opération le long de la rue de Romillé. Actuellement classé en zone UD au PLU, un programme de logements individuels groupés faisant l'objet du label BBC (Bâtiment Basse Consommation) y est envisagé.

3.1- Le Projet

Le label BBC (Bâtiment Basse Consommation) a été défini par l'Etat pour aller plus loin dans la performance énergétique des maisons que la Réglementation Thermique actuelle, qui date de 2005. Concrètement, le label BBC est délivré lorsque la consommation énergétique de la maison est comprise entre 40 et 65 kWh/EP/m²/an selon la zone géographique (ici maximum 55 kWh ep/m²/an) soit 2 fois moins qu'une maison aux normes réglementaires actuelles.

3.2- Les modifications du PLU

Pour atteindre cet objectif, le principe de base est le suivant : l'énergie la moins chère est celle qui n'est pas dépensée. Il faut donc d'abord agir sur la conception même de la maison en étudiant tout particulièrement sa forme et son agencement, son orientation par rapport au soleil, son isolation...

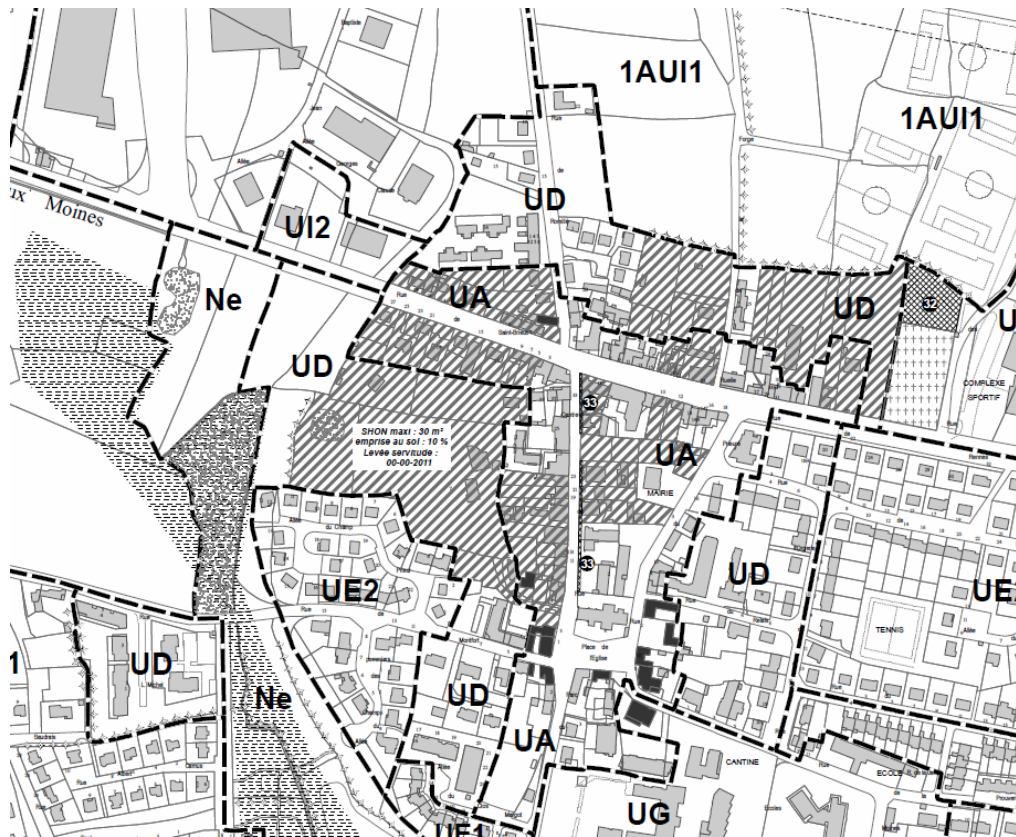
C'est pourquoi, la présente modification du PLU assouplit certaines règles d'implantation des bâtiments dans ce secteur de la ZAC de la Forge dédié à l'habitat en transformant la zone UD actuelle en zone UD2.

La dénomination des autres zones UD présentes sur la commune devient UD1 mais aucune évolution du règlement ne les concerne.

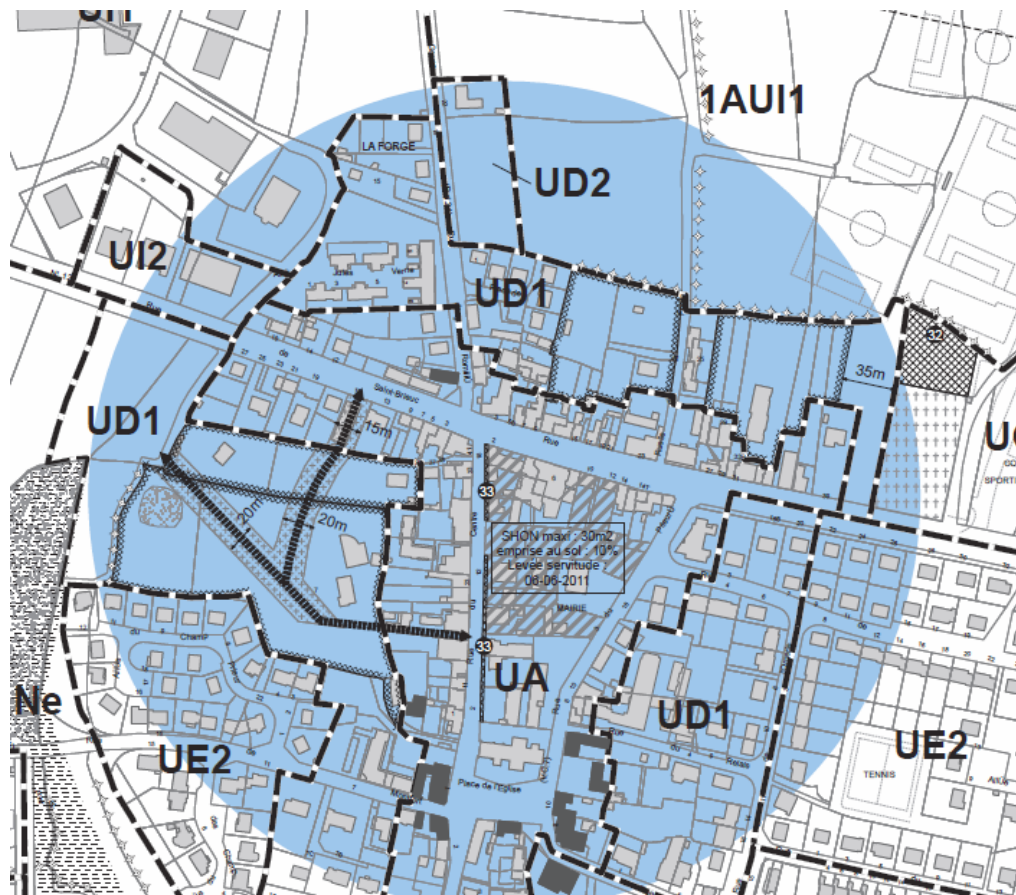
Modification du règlement écrit :

Au sein de la zone UD, deux secteurs sont distingués :

- UD1 correspondant aux zones UD actuelles (sauf dans le périmètre de la ZAC de la Forge). Le règlement en vigueur est inchangé.
- UD2 pour la zone UD à l'intérieur du périmètre de la ZAC de la Forge. Les règles sont assouplies pour les articles 6, 7 et 8 :
 - Article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) : il est proposé d'autoriser les constructions soit à l'alignement, soit en recul minimal de 1 m.
 - Article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) : il est proposé d'autoriser les constructions soit en limite séparative, soit en retrait minimal de 2 m sans que soit appliquée de bande de constructibilité.
 - Article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) : Il est proposé de ne pas fixer de règle particulière pour la zone UD2.



Extrait règlement graphique avant modification



Extrait règlement graphique après modification

4. Autres adaptations réglementaires

4.1 – Erreur de rédaction à l'article 6 de la zone UG

Une erreur matérielle a été constatée récemment sur le règlement écrit du PLU à l'article 6 de la zone UG.

Elle concerne une erreur de rédaction pour les implantations différentes. Le long des voies ouvertes à la circulation automobile, le règlement impose que les constructions soient implantées soit à l'alignement, soit en retrait maximal de 30 m.

Une dérogation est prévue dans certains cas bien précis. Or le texte indique que ces dérogations doivent être entre 0 et 30 m, ce qui correspond à la règle générale d'implantation et non à une dérogation.

Il convient donc de corriger cette erreur matérielle en précisant que les autres constructions peuvent s'implanter au-delà de 30 m dans les cas précisés.

Règlement avant modification :

Article UG 6 :

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), et installations de premier rang* doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit avec un **retrait** maximal de **30 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire* : en limite de celle-ci,

Des implantations entre 0 et 30 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après:

- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité repéré au règlement graphique et structurant le paysage ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- la construction d'annexes.

Règlement après modification :

Article UG 6 :

L'implantation des constructions est différente selon la nature des voies ou des emprises publiques concernées :

- voie privée : la délimitation est définie par la limite de l'emprise de la voie ;
- voie publique : l'alignement est défini par un plan d'alignement, un emplacement réservé ou à défaut par la limite entre le domaine public et la propriété privée.

1 – Voies ouvertes à la circulation automobile

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux* et balcons), et installations de premier rang* doivent être implantées dans le respect des principes suivants :

- soit à l'**alignement** (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit avec un **retrait** maximal de **30 m** par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

excepté dans les cas suivants :

- lorsque figure au règlement graphique une marge de recul* : en limite ou en retrait de celle-ci,
- lorsque figure au règlement graphique une implantation obligatoire* : en limite de celle-ci,

Des implantations ~~entre 0 et~~ au-delà de 30 m pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après:

- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur le même terrain ne respectant pas les règles du présent article ;
- l'implantation ou l'extension en retrait maximum d'une construction existante sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble ;
- la préservation d'un élément ou ensemble végétal de qualité repéré au règlement graphique et structurant le paysage ;
- la réalisation de décrochés de façade et de retraits ponctuels pour créer un rythme sur la façade d'un même bâtiment ou le retrait du rez-de-chaussée pour créer un effet de seuil ou d'arcades ; le développé total des décrochés et retraits doit être au plus égal à la moitié du développé de la façade ;
- la construction d'annexes.

Modification du règlement écrit : article 6 de la zone UG.

4.2 – Toitures

Dans les zones UA, UD, UE, A, N et NP, afin de lever toute ambiguïté dans l'interprétation de la notion « d'aspect de l'ardoise » imposé dans le règlement écrit aux articles 11 le mot « aspect » est remplacé par « couleur ». Ainsi seule la couleur de l'ardoise est obligatoire.

De plus, est introduite la possibilité de réaliser des toitures végétalisées.

De ce fait, les toitures en bac acier ou végétalisées, par exemple, sont autorisées.

Règlement avant modification (exemple article 11 de la zone UA) :

1.3 Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise.

La tuile est proscrite.

Règlement après modification :

1.3 Couvertures, toitures

Le couvrement des constructions doit être adapté à l'architecture du projet et s'harmoniser à son environnement immédiat.

Si les constructions sont couvertes d'une toiture en pente, elle est recouverte principalement d'un matériau présentant **la couleur** l'aspect de l'ardoise **ou une toiture végétalisée**.

La tuile est proscrite.

Modification du règlement écrit : article 11 des zones UA, UD, UE, A, N et NP.

III - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les modifications visées s'inscrivent totalement dans les orientations générales du PADD du PLU approuvé en juin 2006.

Ces modifications n'ont pas pour effet de porter atteinte à l'environnement (haies, bois, milieux humides, agriculture), au paysage et au patrimoine.

Les haies, les boisements, les zones humides et les zones inondables ne sont pas touchées par cette modification. Les modifications proposées n'auront pas d'effet sensibles sur les domaines de l'eau, du bruit et la santé.

La zone agricole, classée A au PLU, n'est pas affectée par les modifications de zonage. Quant aux modifications du règlement, elles ne sont pas de nature à entraîner d'atteinte à l'agriculture.