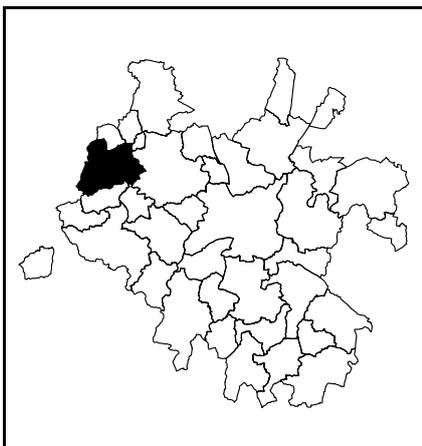


COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE RENNES



Commune de

Saint- Gilles

Plan Local d'Urbanisme

**Additif n°6
au rapport
de
présentation**



Révision approuvée par DCM du 6/06/2006. Modification approuvée par DCM du 24/03/2009
Révision simplifiée approuvée par DCM du 24/3/2009. Modification simplifiée approuvée par
DCM du 30/3/2010. Modifications n°2 et 3 approuvées par DCM du 14/09/2010 et du 29/03/2011

Mars 2011



Service des Etudes Urbaines

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 sur le centre bourg	4
1.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	4
2.	Les orientations d'aménagement	4
3.	Les études de renouvellement urbain dans le centre bourg	4
4.	Le projet	5
5.	Les modifications du PLU	5
III -	Incidences sur l'environnement	9

I - PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Gilles est approuvé depuis le 6 juin 2006. Depuis, il a fait l'objet des adaptations suivantes :

- mises à jour par arrêté du Maire du 22 février 2008 et du 22 octobre 2009,
- révision simplifiée approuvée par le conseil municipal le 24 mars 2009,
- modifications approuvées par le conseil municipal le 24 mars 2009 et le 14 septembre 2010,
- modification simplifiée approuvée par le conseil municipal le 30 mars 2010.

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 uniquement sur le centre bourg.

2. Documents modifiés

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

- Rapport de présentation : Le présent additif n°6 complète le rapport de présentation du PLU
- Orientations d'aménagement : une nouvelle orientation d'aménagement est créée pour le centre bourg.
- Règlement littéral : une nouvelle zone UO est créée spécifiquement pour le centre bourg et la définition de l'attique est précisée.
- Règlement graphique : le plan graphique n°1 "zone urbaine" est modifié.

II - OBJETS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SUR LE CENTRE BOURG

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.

L'aménagement du centre bourg s'inscrit dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui précise que l'accueil de nouveaux habitants se fera par :

- la création de nouveaux logements 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),
- la diversification des logements pour une plus grande mixité sociale (variation de la taille et des formes de logements, création de logements locatifs et locatifs sociaux),
- la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées afin d'assurer leur maintien dans la commune.

Le PADD expose également le renforcement de la vocation commerciale du centre bourg.

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 alors 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.

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.

Ces études ont servi de base aux études préalables à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du centre bourg pour l'îlot central compris entre les rues du Centre, place de l'Eglise, rue du Prieuré et rue de Rennes et à la mise en place d'orientations d'aménagement pour les secteurs ouest et nord du centre bourg.

4. Le projet

La commune a fait le choix de réaliser une opération publique d'aménagement sur l'îlot central du bourg compris entre les rues du Centre, place de l'église, rue du Prieuré et rue de Rennes. Une Zone d'Aménagement Concerté a ainsi été créée par décision du conseil municipal le 7 juillet 2009.

L'aménagement de ce périmètre est confié à une Société d'Economie Mixte par concession d'aménagement. Les études sont aujourd'hui suffisamment avancées pour adapter le PLU et permettre ainsi l'aménagement souhaité.

Autour de ce périmètre de ZAC, à l'échelle du centre bourg, la cohérence d'ensemble du renouvellement urbain est assurée par les orientations d'aménagement existantes sur les secteurs ouest et nord et leur transcription au règlement graphique du PLU (servitudes pour création de voirie et de réalisation de programme de logements).

Le renouvellement urbain est ainsi organisé de manière cohérente entre des opérations d'initiative publique et d'autres privées.

5. Les modifications du PLU

Le périmètre de constructibilité limitée est levé sur l'îlot central compris entre les rues du Centre, place de l'église, rue du Prieuré et rue de Rennes.

Les dispositions suivantes sont créées :

5.1 Orientation d'aménagement :

Une nouvelle orientation d'aménagement « ZAC centre bourg » est créée pour exposer la cohérence d'ensemble du projet.

5.2 Règlement graphique n°1 "zone urbaine".

- suppression du périmètre de constructibilité limitée (L123-2-a du code de l'urbanisme) : la ZAC étant créée et les études de réalisation suffisamment avancées, il convient de supprimer ce périmètre et d'intégrer au PLU les outils rendant possible la réalisation de cette ZAC.
- suppression de l'emplacement réservé n° 33 : le projet de ZAC prévoit l'aménagement de la rue du Centre et son élargissement. Cet emplacement réservé n'a donc plus lieu d'être.
- création d'une zone opérationnelle UO : afin de favoriser la réalisation de cette opération de renouvellement urbain de la ZAC centre bourg, une nouvelle zone UO (comme Opérationnelle) est créée. Son périmètre correspond à celui de la ZAC centre bourg.

5.3 Règlement écrit

- précision concernant la définition de l'attique : la définition de l'attique est assouplie les distances de retrait afin de rendre possible de plus larges terrasses côté sud par exemple et complétée par des schémas. La nouvelle définition devient

Règlement avant modification :

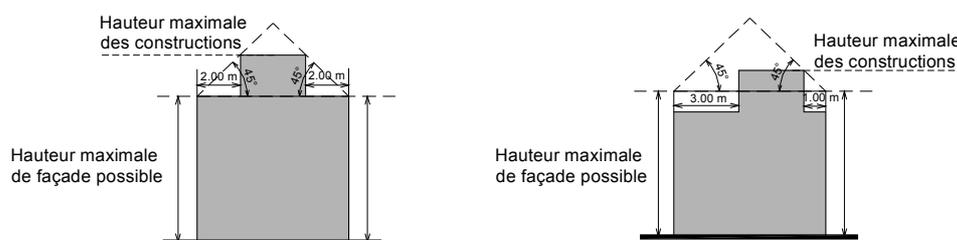
ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux droits placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins **2 m** des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Règlement après modification :

ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les deux derniers niveaux droits d'un édifice construit en retrait d'au moins **1 m** des façades sous réserves d'obtenir un retrait cumulé sur les 2 façades d'au moins **4 m** et de rester dans le gabarit enveloppe défini aux articles 10. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.



- création d'une zone opérationnelle UO : Cette nouvelle zone est suffisamment souple pour permettre cette opération de renouvellement urbain en donnant un cadre suffisant pour les futures constructions. La zone UO est une zone urbaine mixte à caractère opérationnel.

Les motifs des règles applicables en zone UO

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations du sol compatibles avec un caractère de centre-ville (habitat, commerces, activités non-nuisantes...).	Favoriser la mixité des fonctions.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile. La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire sauf pour la récupération des eaux de pluie.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation. Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.	3 et 4

Objet	Règle proposée	Objectifs	Articles concernés
<i>Implantation du bâti</i>	Alignement ou retrait max.de 20 m par rapport aux voies Limite séparative : en limite ou retrait minimal de 1 m 90.	Assurer une certaine souplesse dans les implantations.	6 et 7
<i>Emprise et densité</i>	Il n'est pas fixé de règle particulière	Permettre la densification du bâti ainsi que la pleine exploitation du bâti existant.	9 et 14
<i>Hauteur du bâti</i>	Limitation de la hauteur des façades : 10 m. Réalisation d'un seul étage au-dessus de la hauteur de façade à l'intérieur d'un plan incliné à 45°	Préserver l'épannelage existant dans la commune	10
<i>Aspect extérieur</i>	Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en respectant certains caractères régionaux mais en n'obérant pas les possibilités d'une architecture contemporaine.	11
<i>Stationnement</i>	1 pl/ logement Pas de règle pour les affectations	Favoriser l'implantation de commerces et services dans le centre-ville.	12
<i>Espaces verts</i>	Il n'est pas fixé de règle particulière	Favoriser la densification du centre bourg autour des espaces publics	13

- suppression de la référence au périmètre de constructibilité limitée dans les dispositions générales (page 24) et dans l'article 2 des zones UA et UD : ce périmètre étant supprimé au règlement graphique, il est important de supprimer les articles s'y référant dans le règlement écrit.

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.

L'îlot central de St-Gilles, objet de la présente modification est déjà complètement imperméabilisé. Son aménagement dans le cadre du renouvellement urbain n'aggraver pas la situation existante. Au contraire, l'objectif est de mettre en valeur le paysage urbain aménagement d'une place liée à la mairie et réaménagement de la place de l'église.

Les haies, les boisements, les zones humides et les zones inondables ne sont pas touchés par cette modification. Les modifications proposées n'auront pas d'effet sensible 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.