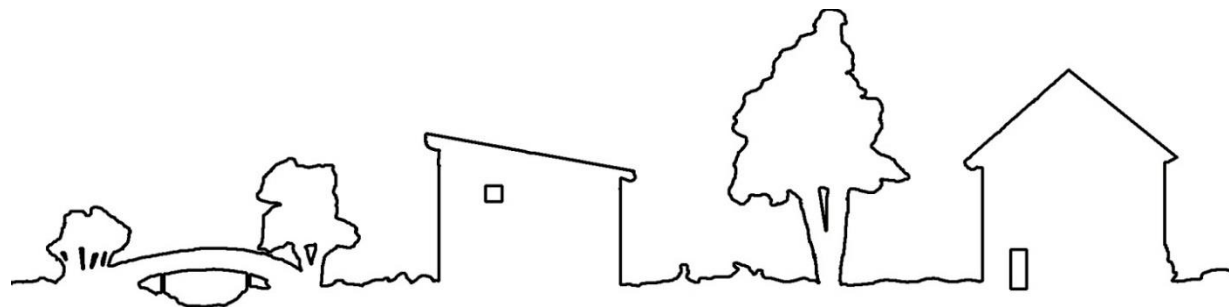


Commune de SAINT-VINCENT-SUR-OUST(56)

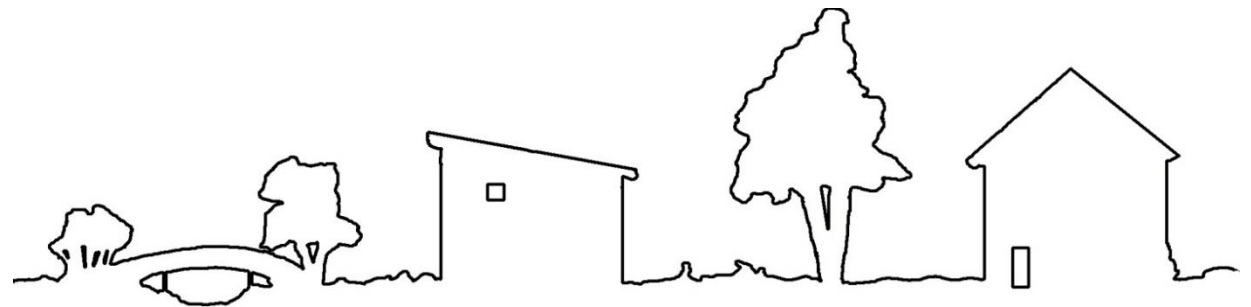


*Déclaration de projet valant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme – n°1*

Notice de présentation

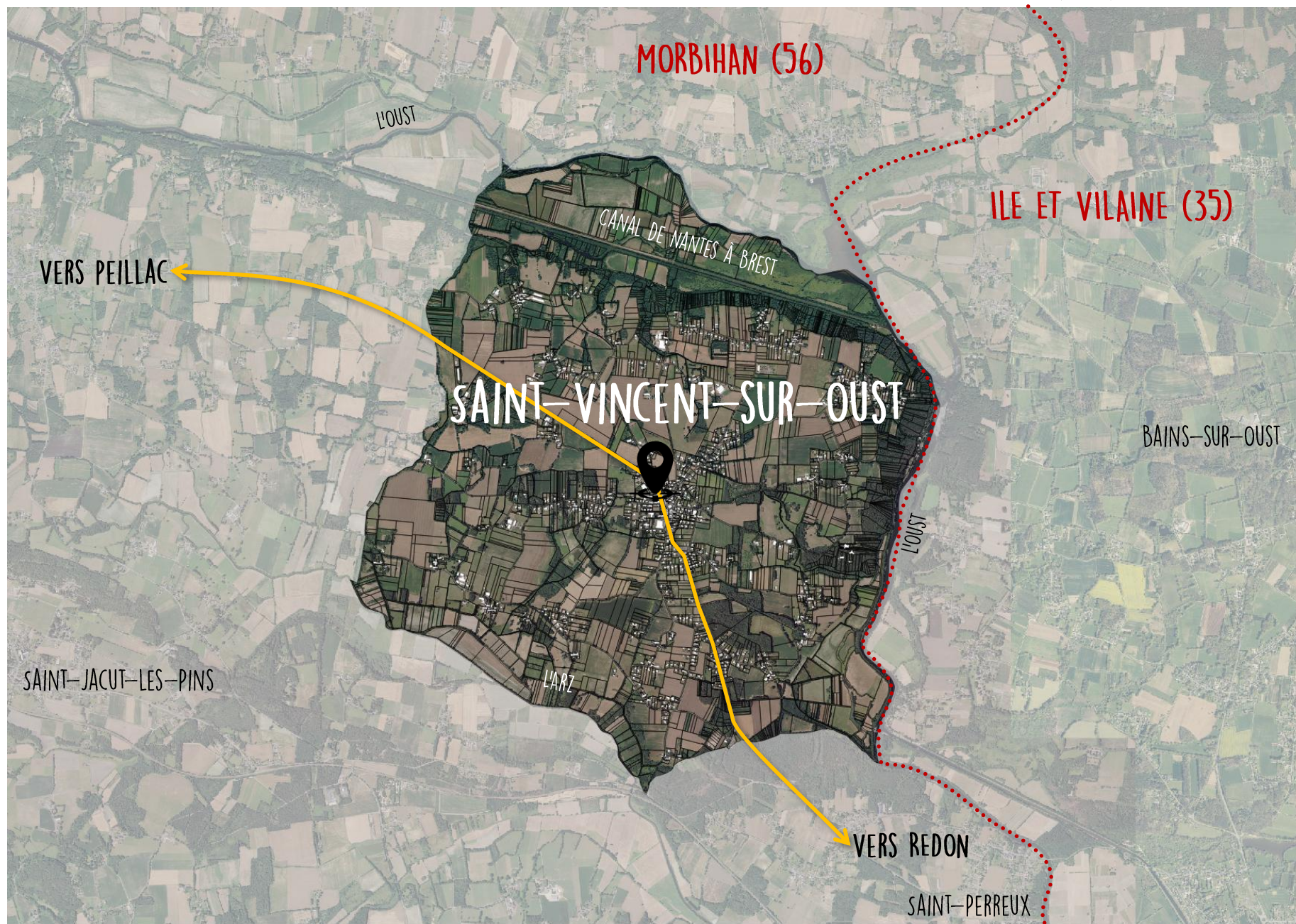
Septembre 2019

1. LE PROJET : CONTEXTE ET OBJET
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT
3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU
4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT



1. LE PROJET : CONTEXTE ET OBJET

Localisation et contexte de Saint-Vincent-Sur-Oust (56)





1 479
HABITANTS
en 2016

Variation de population :

Taux annuel moyen entre 2011 et 2016 :

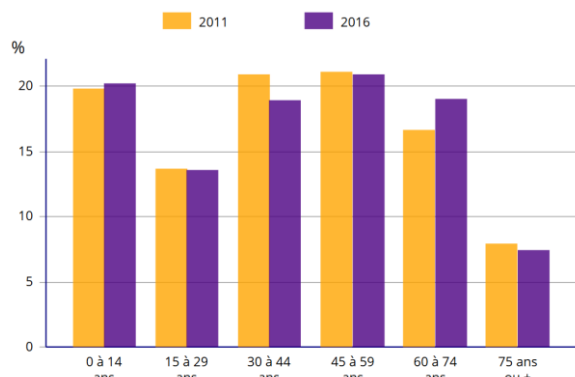
+ 1% par an



en 2018 (INSEE) :

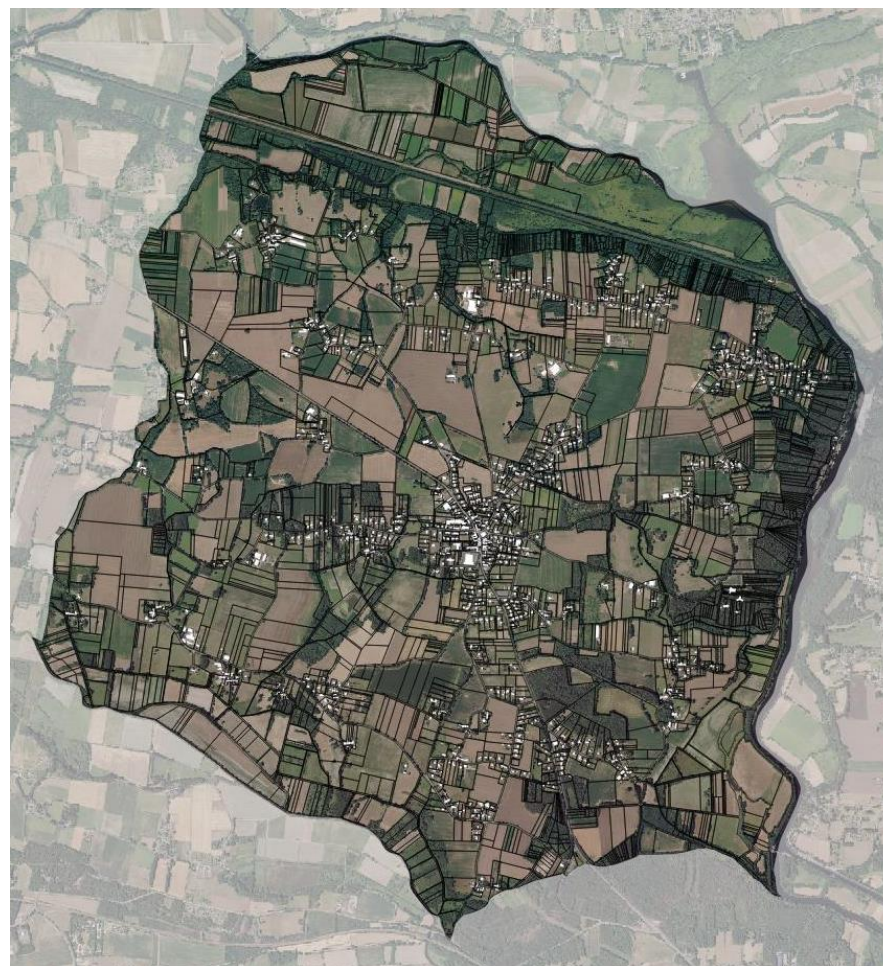
24 naissances

5 décès



Structure par âge de la population
2016 - INSEE

Saint-Vincent-sur-Oust (56)



Saint-Vincent-sur-Oust est une commune rurale, nichée contre l'Oust, à la frontière entre l'Ille et Vilaine et le Morbihan.

Située à proximité de Redon et bénéficiant d'un cadre de vie de grande qualité, le territoire est attractif.

La population augmente de +1% par an, et est composée en grande partie de familles.

615 ménages
soit 2,4 pers/ménage



79,1 %
de résidences
principales



10,2 %
de résidences
secondaires



10,7 %
de logements
vacants

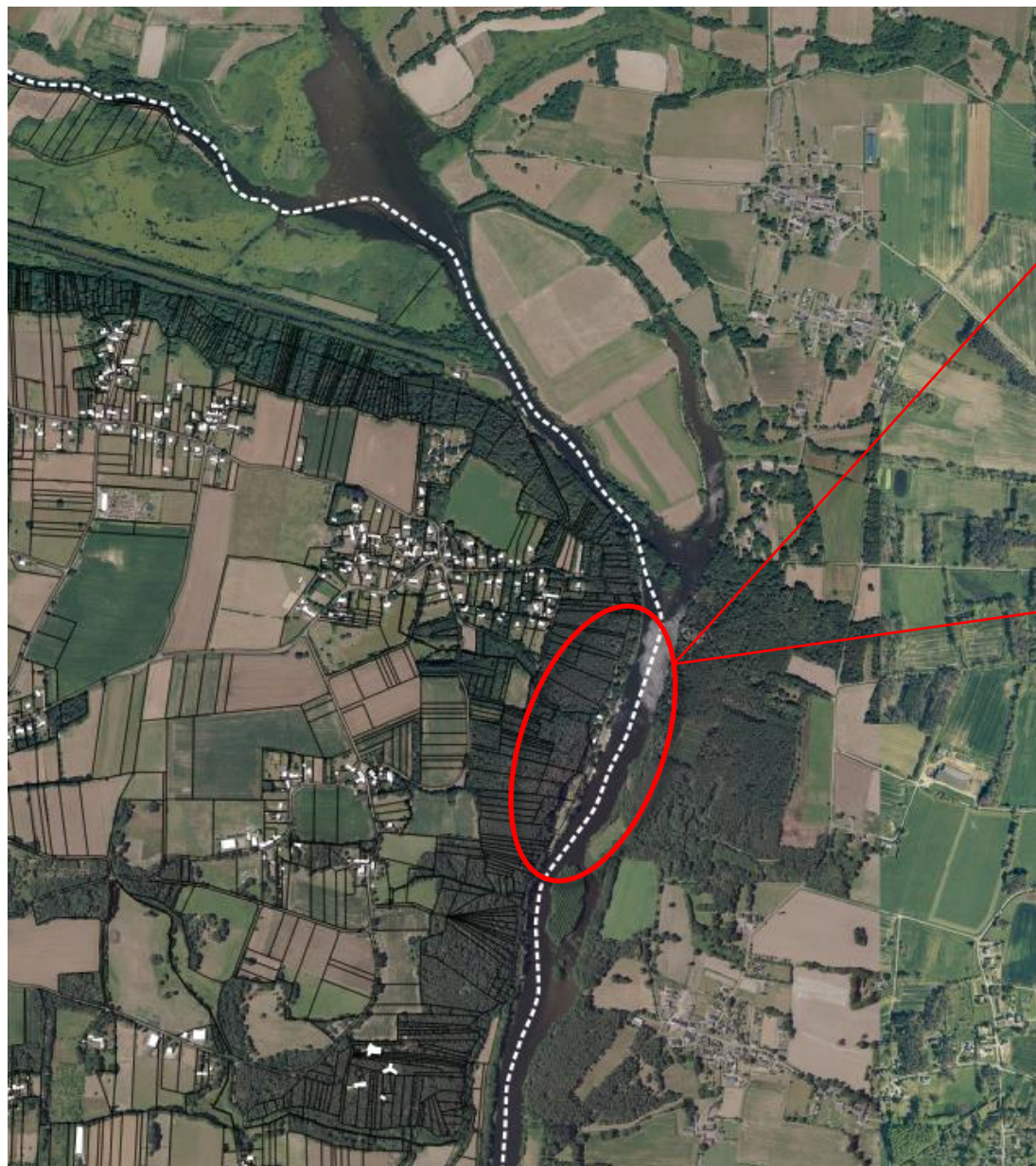
dont :



80,6 %
de ménages
propriétaires

TRAVERSÉE PAR LE CANAL DE
NANTES À BREST, LA COMMUNE
BÉNÉFICIE D'UNE BELLE
ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE

La commune souhaite adapter le périmètre de la zone NL à l'activité sportive et de loisirs existante sur le site de l'Île aux Pies



Le site de l'Île aux Pies, situé sur l'Oust entre les communes de Saint-Vincent-sur-Oust et Bains-sur-Oust est dédié aux activités sportives et de loisirs.

Sur la commune de Saint-Vincent-sur-Oust, le long du chemin de halage se trouve un site aménagé, comprenant : un restaurant, un quai, une activité de location de kayak et une activité d'escalade et accrobranche.

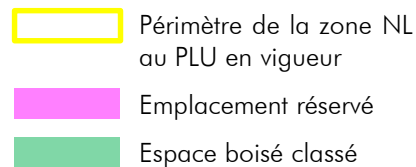
Le périmètre de la zone NL du PLU destinée à ces activités ne correspond pas à l'existant. La commune souhaite donc l'étendre pour assurer la pérennité des activités implantées.

Le site de l'île aux Pies est déjà aménagé, par des installations dédiées aux activités sportives. Deux constructions légères existent (occupation du sol temporaire) pour l'accueil des visiteurs sur la partie qui n'est pas classée NL au PLU.



SITE DÉDIÉ À L'ACTIVITÉ
D'ESCALADE ET D'ACCROBRANCHE

La commune souhaite par ailleurs maintenir l'emplacement réservé n°21, pour bénéficier du droit de préemption dans le cas d'une mutation foncière. A noter que le conseil Départemental du Morbihan dispose également d'un droit de préemption sur ce site, dans le cadre de sa politique de préservation des espaces naturels sensibles.



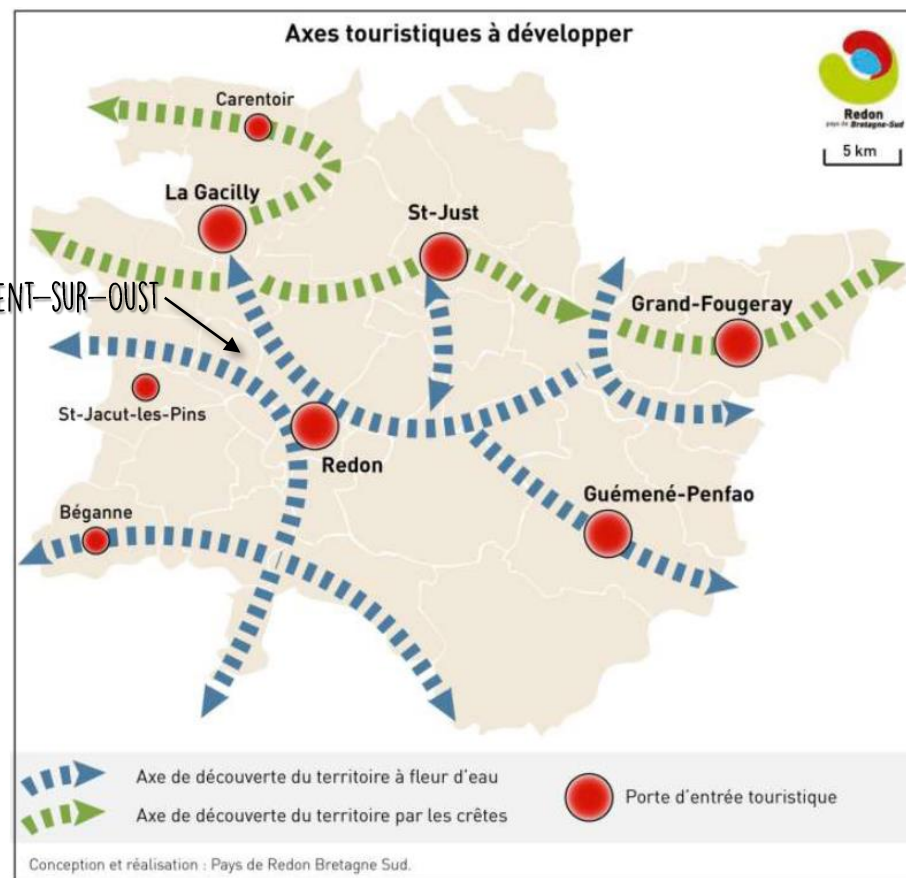
L'activité d'escalade et d'accrobranche fait partie intégrante de l'offre touristique du site de l'Île aux Pies, lui-même élément constitutif de l'offre touristique du Pays de Redon.

Les documents du schéma de cohérence territoriale du Pays de Redon ainsi que la charte de territoire 2014-2020 affirment la volonté de développer le tourisme (voir extraits pages suivantes).

La commune de Saint-Vincent-sur-Oust, en mettant en place les outils permettant la pérennisation de l'activité d'escalade et d'accrobranche implantée sur son territoire (extension de la zone NL), participe à cet objectif.

La présente mise en compatibilité du PLU relève donc bien de l'intérêt général.

SAINT-VINCENT-SUR-OUST



L'Île aux Pies

Devenu si populaire grâce à son contraste avec les falaises propices à l'escalade, ce site cache en réalité un vaste espace naturel protégé accessible par deux rives :

- côté Bains-sur-Oust, on se prélassait au bord de la rivière, on profite de la vue en grimpant sur la falaise, de l'aire de pique-nique et du camping
- côté Saint-Vincent-sur-Oust, on peut pratiquer le canoë, grimper dans les arbres et sur la falaise de façon sécurisée avec l'accro-branches.

ENJEU 9

Développer la qualité de l'accueil autour des grands axes de développement touristique

Le SCoT affirme

Deux axes majeurs de développement touristique :
Le Pays de Redon-Bretagne Sud à fleur d'eau
Le Pays de Redon-Bretagne Sud par les crêtes

Le SCoT recommande

Le développement de services de mobilités (locations voitures, vélo, signalétiques dédiées, ...) en gare de Redon

Le développement de structures d'accueil à proximité des voies d'eau

Le déploiement d'infrastructures d'accueil et d'animation de loisirs sur les chemins de crêtes

Le développement de circuits de plein-air

La mise en accessibilité personnes à mobilité réduite de l'ensemble des sites touristiques et de loisirs

Le SCoT prescrit

Le développement des structures d'accueil de loisirs ou touristiques pourront de se réaliser en dehors des enveloppes urbaines tout en étant intégrés dans des schémas intercommunaux

La protection des espaces portuaires pour assurer le développement futur

Extrait du DOO du SCoT du Pays de Redon

Quelques repères...

Le Pays de Redon - Bretagne Sud possède une identité forte et riche s'appuyant sur un tissu associatif dynamique, une localisation avantageuse, un cadre de vie de qualité, une économie locale soutenue.

Les atouts touristiques du Pays sont nombreux : offre d'hébergements importante, passage du canal de Nantes à Brest et de la Vilaine, présence de sites naturels remarquables, dynamique enclenchée autour du tourisme handicap, notoriété de La Gacilly et de son festival, le caractère fluvio-maritime du territoire, les chemins de randonnées pédestres et VTT... Outre ses paysages remarquables, le Pays de Redon - Bretagne Sud est doté d'un patrimoine vernaculaire riche présent sur l'ensemble du territoire

A contrario, certains points limitent l'activité touristique : le manque de labellisation des établissements (84 % d'entre eux ont un classement inférieur ou égal à deux étoiles), le déficit en hébergements collectifs, le manque de lieux de séminaires, le besoin de mise en réseau des sites touristiques.

Le Pays compte 4800 lits touristiques marchands répartis au sein de 200 structures

Accroître et structurer l'attractivité du territoire

L'offre touristique et la qualité de vie d'un territoire sont des éléments clés en matière d'attractivité.

S'appuyant sur son patrimoine paysager et culturel et son cadre de vie, le Pays se positionne en tant que territoire d'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques.

D'un point de vue touristique, le territoire valorise ses qualités paysagères grâce, notamment, au déploiement des activités de loisirs de pleine nature. Il est indispensable que cette offre soit structurée et accessible à tous via la mise en place d'outils adaptés et innovants.



Pistes d'actions

● Créer et essayer des outils communs « d'accueil de nouveaux arrivants » dans chaque commune du territoire (ex : livret d'accueil, système de parrainage entre autochtone et nouvel arrivant),

● Développer une communication institutionnelle mettant en avant la qualité de vie du territoire,

● Utiliser les nouvelles technologies pour attirer de nouvelles populations et des entreprises,

● Travailler sur l'image du territoire en s'appuyant sur ses spécificités propres,

● Créer un label ou marque de territoire (à l'instar de la marque Bretagne) gage de qualité et de dynamisme,

● Affirmer et structurer l'identité fluvio-maritime du Pays autour d'une stratégie de développement touristique des voies d'eau et axes structurants (ex : mise en réseau des ports, haltes et activités nautiques),

● Consolider la dynamique Culture - Tourisme en mettant en réseau les acteurs œuvrant dans ces domaines (ex : développement des spectacles vivants dans des lieux de patrimoine...),

● Intégrer le E-tourisme comme nouveau mode de connaissance,

● Développer une offre touristique autour des sites remarquables du Pays et de ses thématiques identitaires,

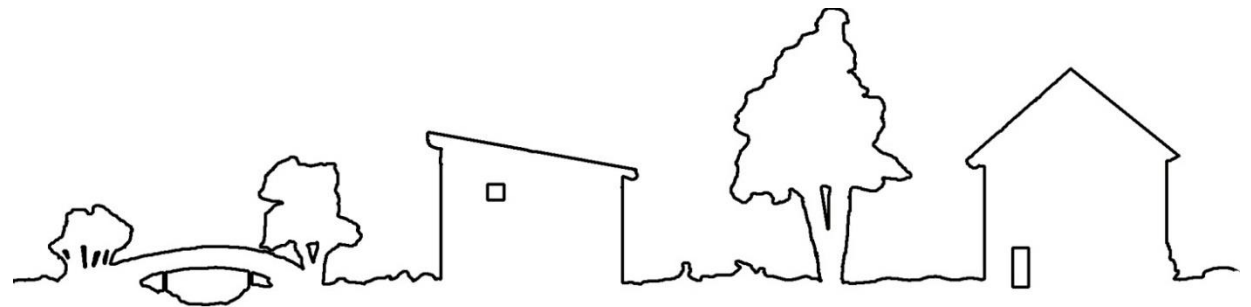
● Développer une programmation touristique organisée autour des quatre saisons,

● Structurer et développer une offre de tourisme d'affaire ,

● Favoriser la découverte du territoire à travers deux axes : « le Pays de Redon - Bretagne Sud à fleur d'eau » et « le Pays de Redon - Bretagne Sud par les chemins de crêtes ».

.../...

Extrait de la charte de territoire 2014-2020 du Pays de Redon



2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Localisation du projet et situation routière

Le territoire de Saint-Vincent-sur-Oust est traversé d'Ouest en Est par la RD764, qui relie Malestroit à Redon. Cet axe principal traverse le bourg. En 2017, le Département compatibilisait 4227 véhicules/jours au Sud du bourg.

La majeure partie du territoire est irriguée par un réseau dense de routes communales, qui rayonne depuis le bourg vers les hameaux.

En matière de transports en commun, le bus n°10 du réseau BreizhGo, reliant Rochefort en Terre, Redon et La Roche Bernard dessert Saint-Vincent-sur-Oust.



Itinéraire bus n°10 réseau BreizhGo

1. Localisation du projet et situation routière

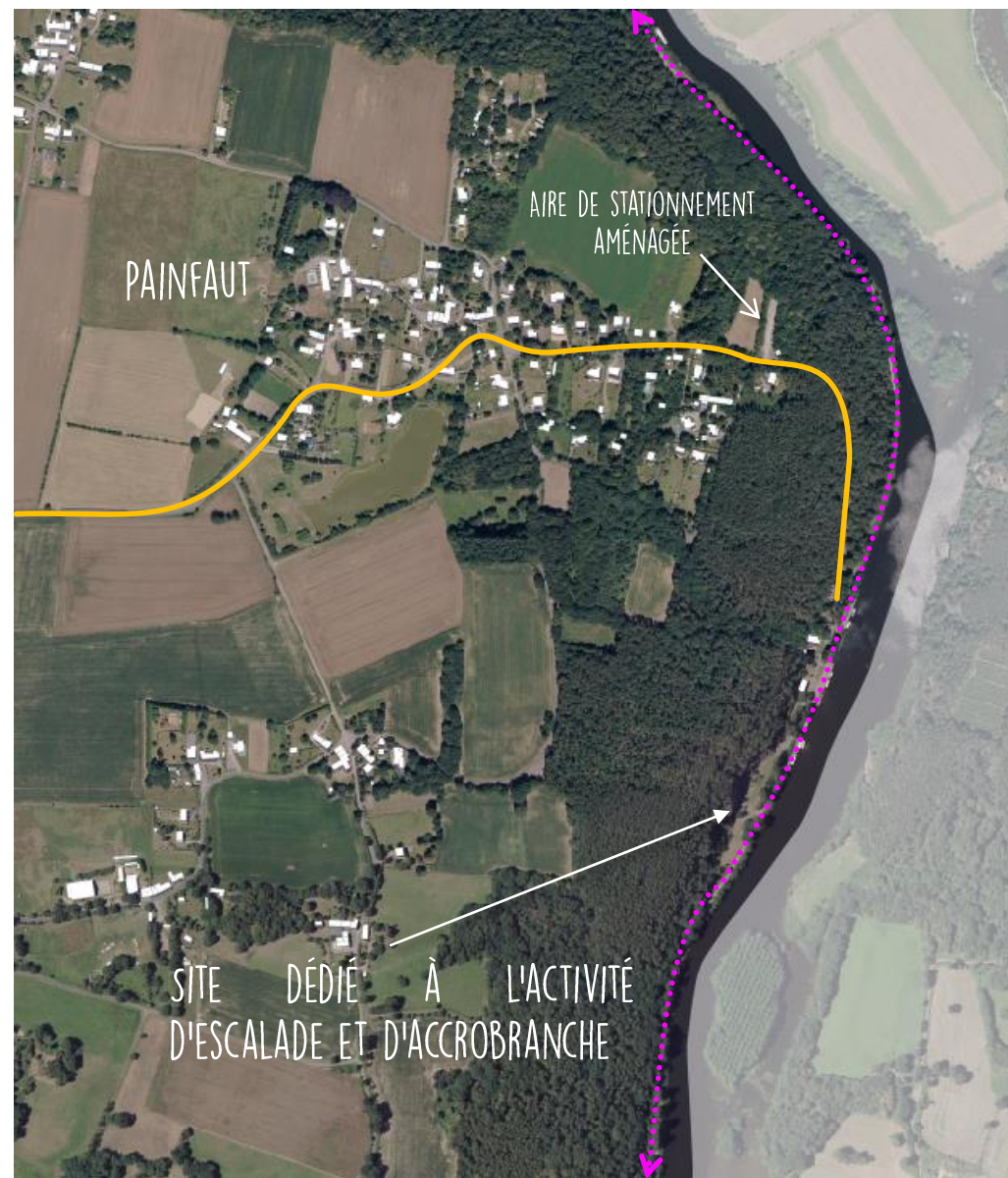
Le site de l'Île aux Pies est accessible par la route depuis le village de Painfaut (en orange ci-contre).

Le chemin de halage qui longe le canal de Nantes à Brest dessert également le site (en rose ci-contre).

Une aire de stationnement a été aménagée sur les hauteurs, il faut ensuite rejoindre à pied ou à vélo le site où sont implantées les activités sportives et de loisirs.

Au pied de la route qui amène au site, une aire de retournement, quelques places de stationnement et des sanitaires ont été aménagés.

Un réseau de chemin circule également sur le coteau et permet de découvrir des points de vues sur le canal.



2. Le contexte physique : la topographie

Le territoire communal est marqué par les vallées de l'Oust au Nord et à l'Est de l'Arz au Sud.

Le bourg se situe sur un point haut, qui descend en pente douce vers le Sud et le Sud-est.

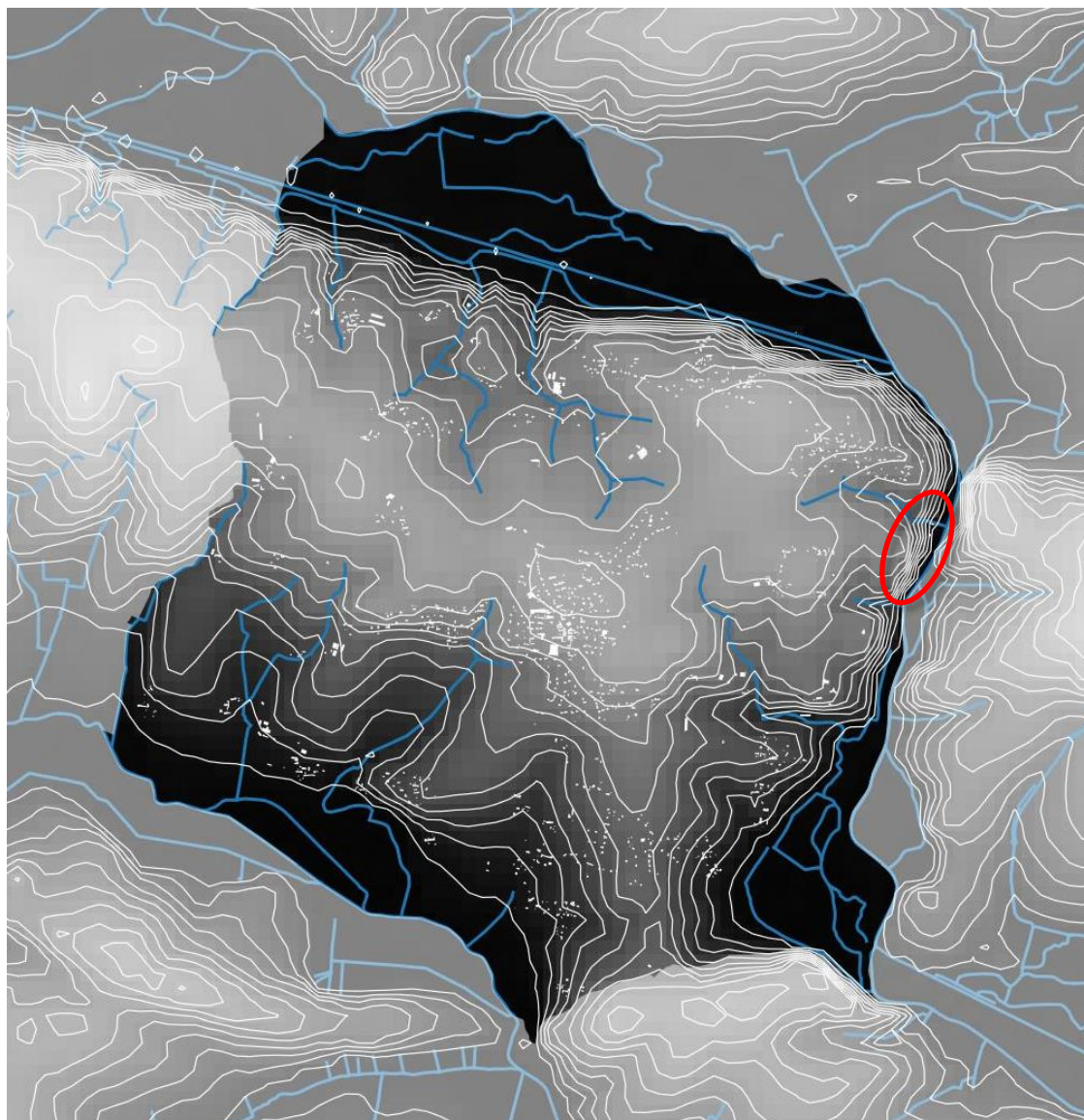
La topographie est nettement plus marquée aux abords de l'Oust.

L'orientation générale du relief se fait selon un axes Est-Ouest, que l'Oust est venu rompre au niveau du site de l'Ile au Pies.

Le site concerné par le projet (en rouge ci-contre) se situe dans cette section du cours d'eau encaissée entre deux pans rocheux.

Le fait que l'activité d'escalade et d'accrobranche soit déjà existante et que le site soit niché au pied du coteau limite les incidences paysagères des aménagements.

Le relief de Saint-Vincent-sur-Oust



3. L'usage et l'occupation du sol

Le site se situe entre la partie boisée du coteau et le chemin de halage.

La partie Nord de la zone (partie NL déjà existante au PLU) est plus anthropisée que la partie Sud dédiée à l'activité d'escalade et d'accrobranche.

Dans la partie Nord, la voie d'accès débouche sur un parvis qui mène aux quai de mise à l'eau, puis se poursuit sous forme de chemin de halage vers le Sud.

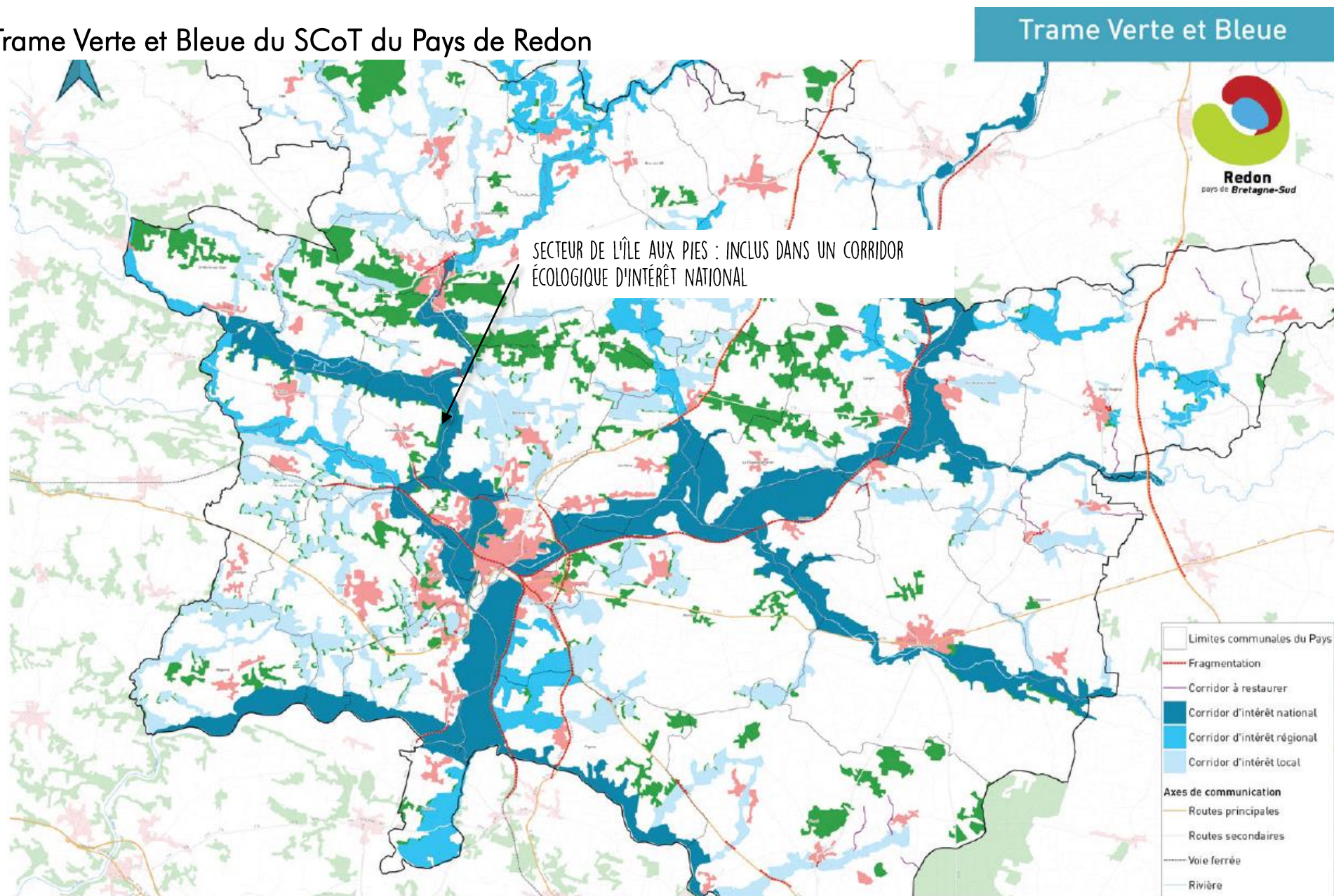
Une aire de retournement des véhicules existe en aval du site, disposant de quelques stationnements et de sanitaires (toilettes sèches).

La partie Sud (à intégrer à la zone NL du PLU) reste plus naturelle : Le sol n'est pas imperméabilisé, les constructions implantées sont retirées hors saison et les aménagements pour l'activité d'escalade et d'accrobranche permettent un retour à l'état naturel rapidement.



4. La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Redon



4. La Trame Verte et Bleue

Le réseau hydrographique

La ligne de crête traversant le territoire communal selon un axe Est-ouest marque la limite entre les bassins versants de l'Oust (au Nord) et de l'Arz (au Sud).

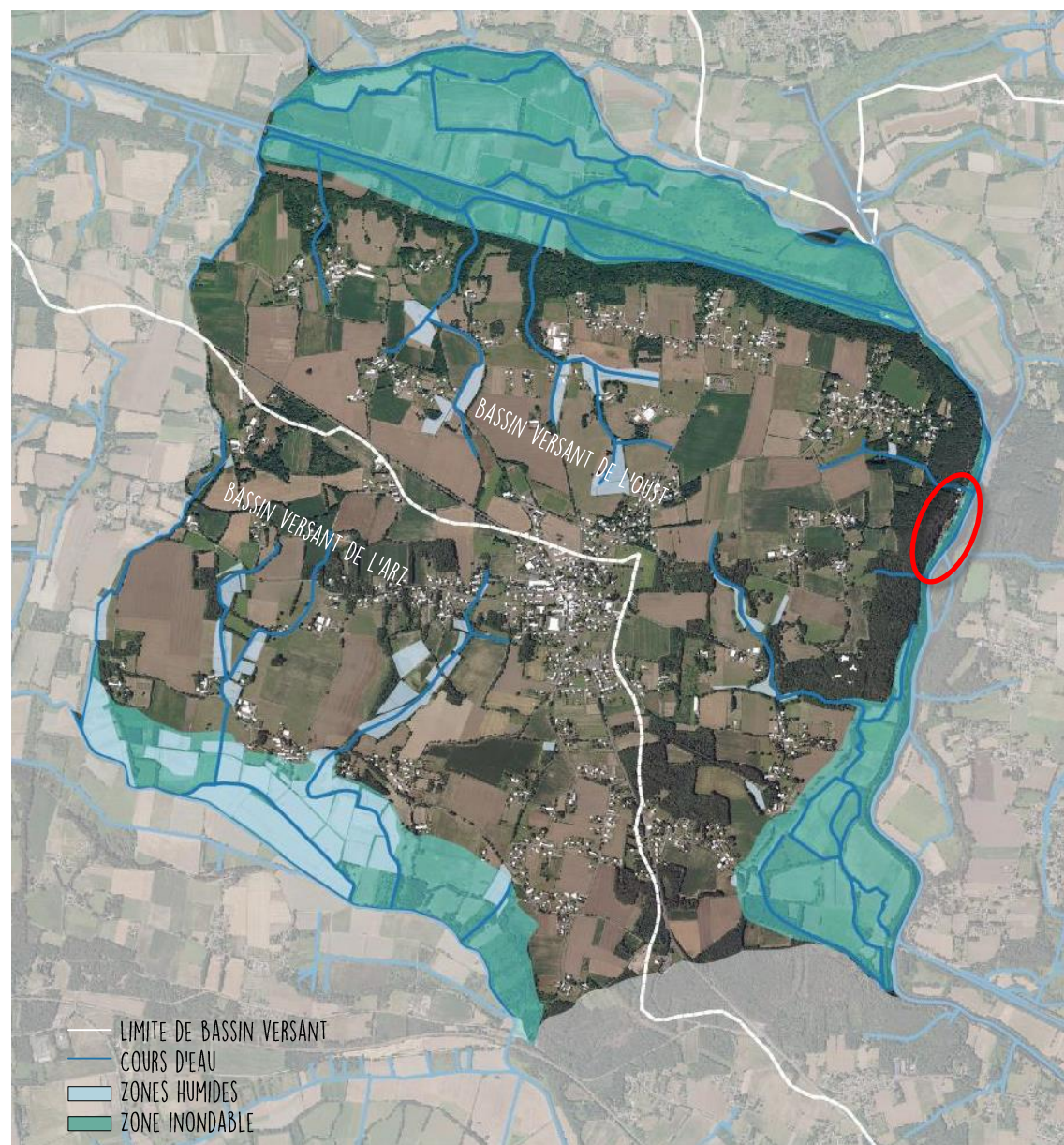
Aux franges Nord, Sud et Sud-est du territoire se trouvent les plaines d'expansion de crues de ces deux cours d'eau. Au Nord circule également le canal de Nantes à Brest, alimenté par l'Oust.

Le réseau hydrographique secondaire circule selon une orientation Nord-Sud et vient alimenter l'Arz et l'Oust.

Le site concerné par la présente mise en compatibilité du PLU se trouve le long de l'Oust, en arrière du chemin de halage.

Les zones humides ont été recensées par le syndicat mixte du Grand Bassin de l'Oust en 2009 et validé par la commission locale de l'eau en 2016. Elles couvrent 82,77ha et sont associées à la circulation des cours d'eau.

Le site d'escalade et d'accrobranche étant situé au pied du coteau, il n'est pas concerné par la présence de zones humides.

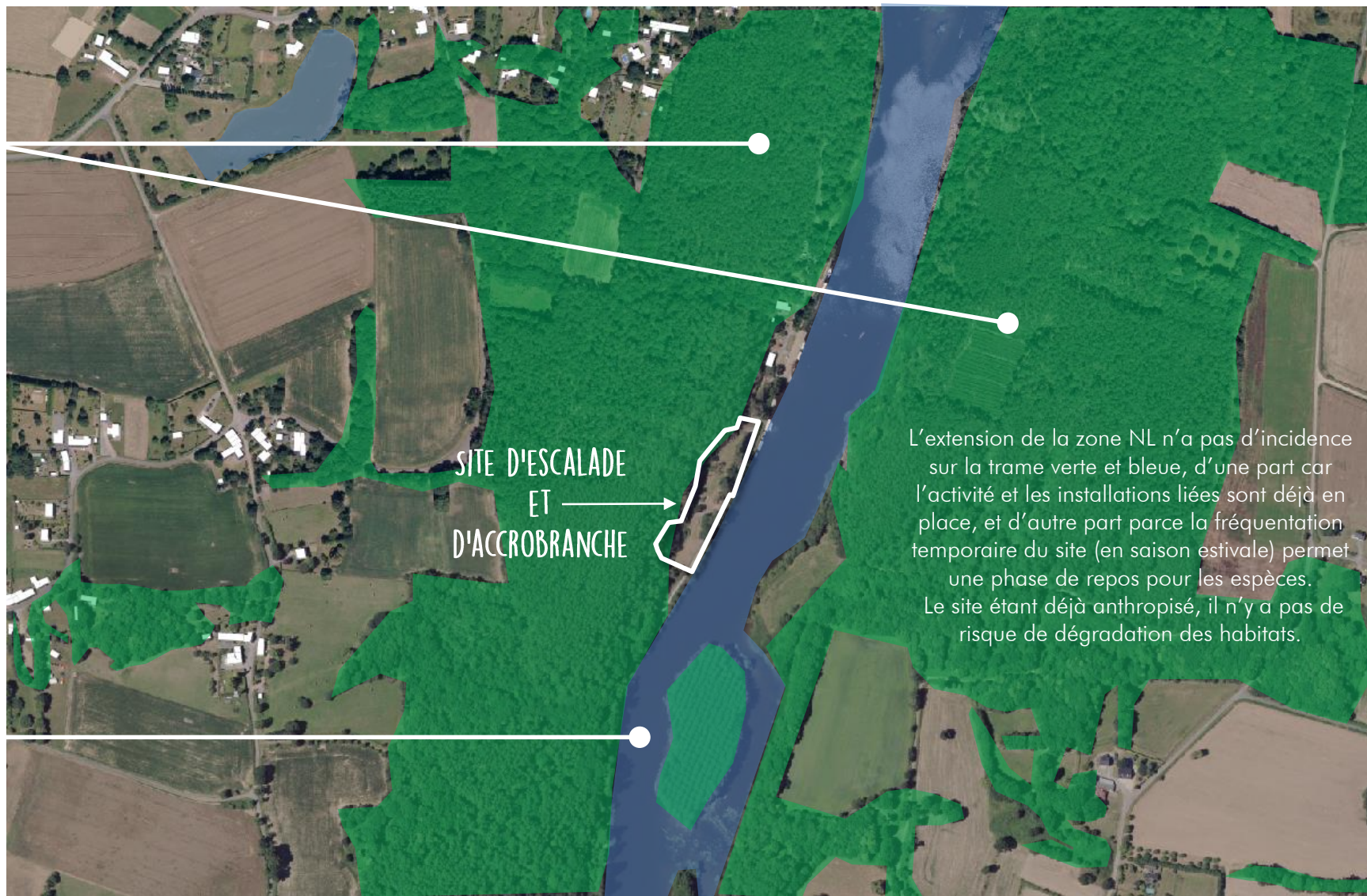


Le réseau hydrographique de Saint-Vincent-sur-Oust

4. La Trame Verte et Bleue

De part et d'autre de l'Oust, une trame verte continue, constituée de boisements

L'Oust, une trame bleue majeure



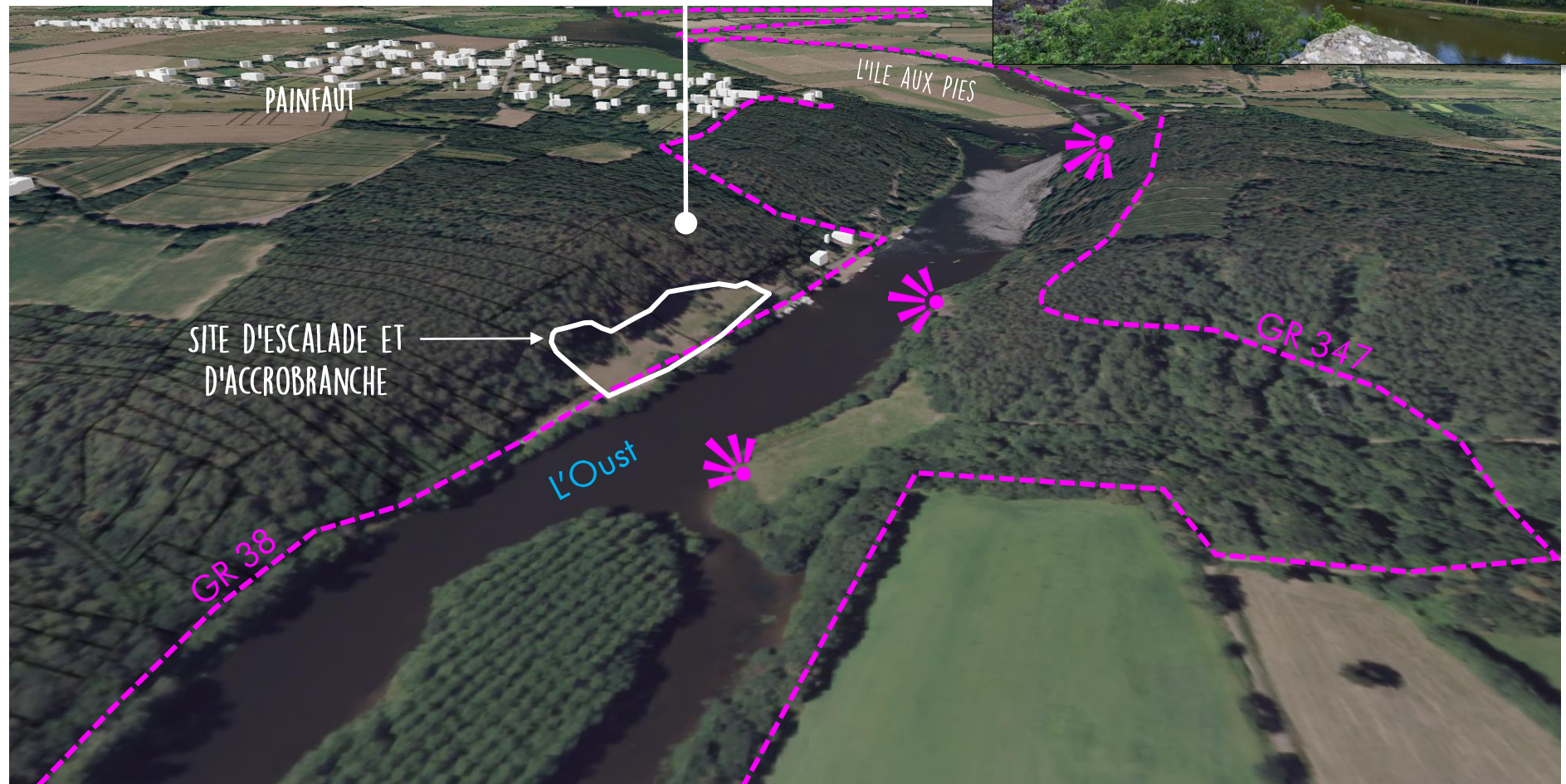
5. Le paysage et la co-visibilité

Les incidences paysagères de l'extension de la zone NL sont particulièrement limitées d'une part car l'activité et les installations liées sont déjà en place, et d'autre part parce que le site est encaissé le long de l'Oust.



5. Le paysage et la co-visibilité

Le coteau est couvert par un boisement mixte (pin, chêne, frêne, châtaignier) assez jeune, implanté sur un versant rocheux et comportant une végétation de type lande (bruyère), dûe aux difficultés de colonisation du milieu (pente rocheuse). Ce boisement se raccroche à un massif boisé longeant l'Oust sur toute sa rive droite et est parfaitement visible depuis l'Oust ou depuis la rive gauche (GR 347).










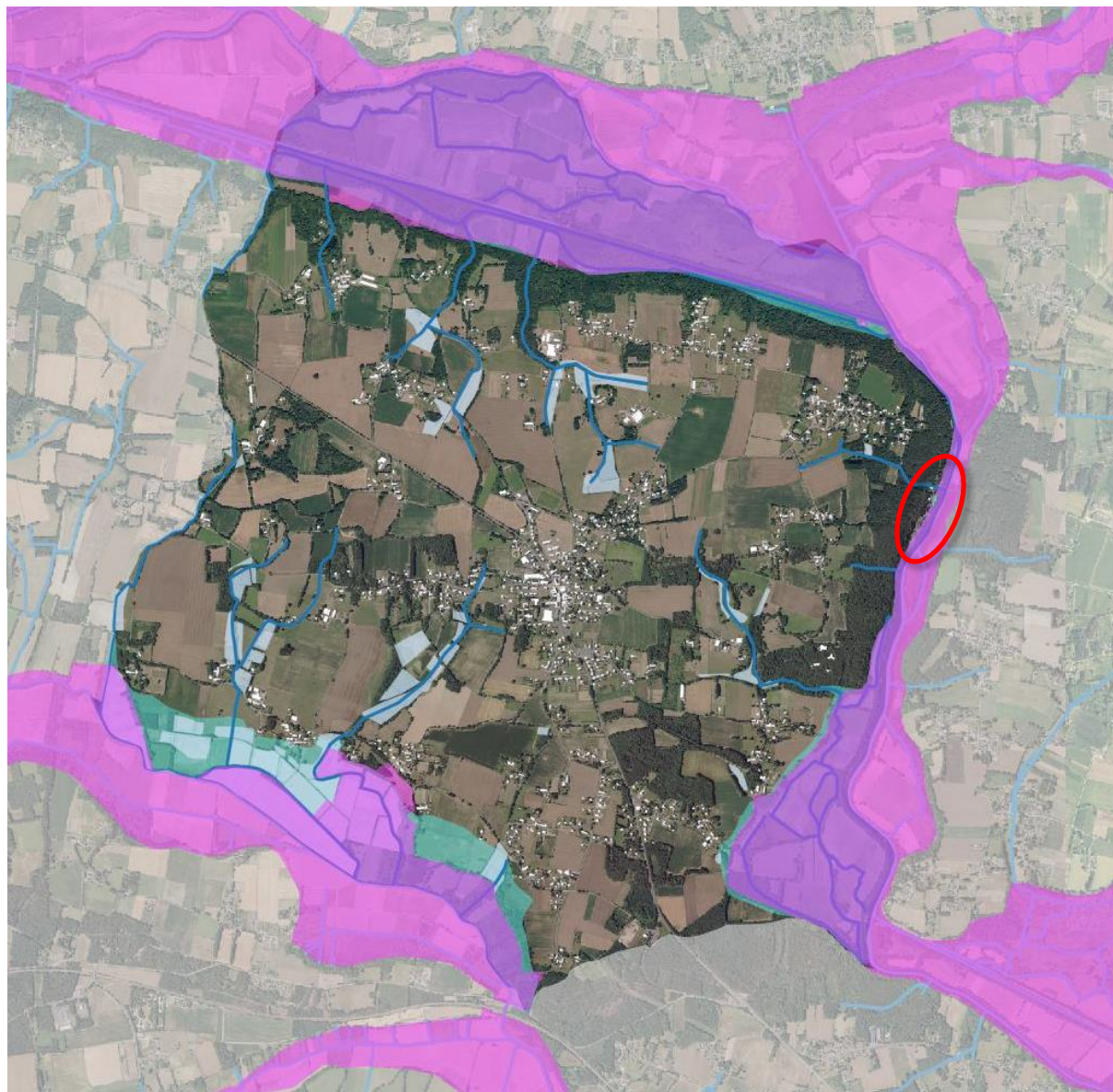
6. Les périmètres de protection

Saint-Vincent-sur-Oust est concerné par une zone naturelle reconnue pour sa qualité au titre de Natura 2000 : la zone spéciale de conservation « Marais de Vilaine » (en rose ci-contre). Cette zone préserve les nombreux habitats d'intérêt communautaire présents dans son périmètre.

Dans le cadre de la ZSC des Marais de Vilaine, Saint-Vincent-sur-Oust est directement concerné par les vallées de l'Arz et de l'Oust. Environ 343 hectares du territoire communal sont protégés par la Directive européenne « Habitat », soit 22% du territoire communal et 3 % de la totalité du site Natura 2000.

Objectifs du DOCOB « Marais de Vilaine » :

-  **Objectif 1** : Préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique
-  **Objectif 2** : Préservation, restauration et gestion des zones humides situées dans le champ d'expansion des crues
-  **Objectif 3** : Préservation, restauration et gestion des corridors écologiques comme habitats d'espèces d'intérêt communautaire
-  **Objectif 4** : Gestion et communication autour du programme d'actions du document d'objectifs
-  **Objectif 5** : Mise en place des mesures de protection du patrimoine naturel remarquable du site
-  **Objectif 6** : Suivis et évaluations de mesures de gestion, du patrimoine naturel et des activités humaines
-  **Objectif 7** : Demande de modification du périmètre officiel Natura 2000 et étendre le périmètre d'actions de la démarche « Vivre les Marais »

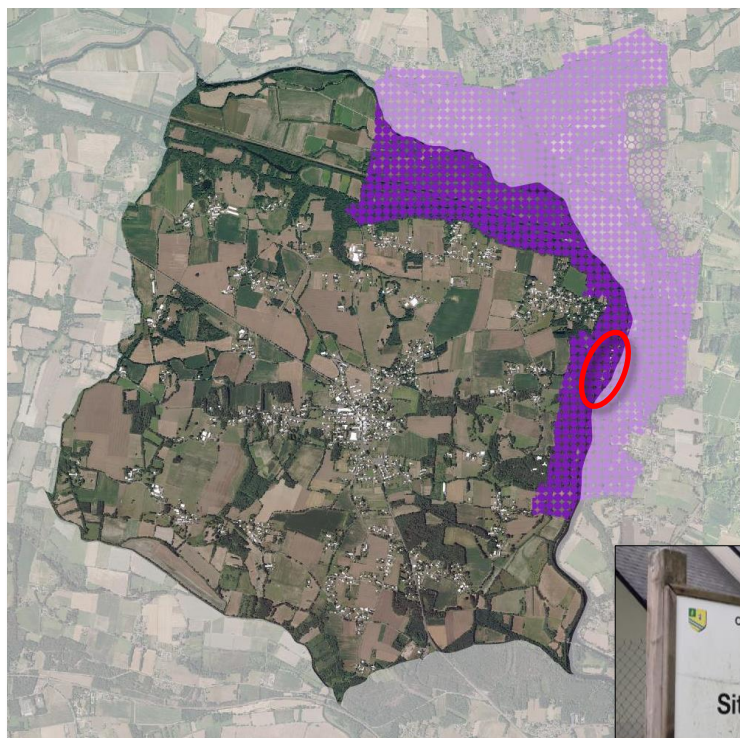


6. Les périmètres de protection

Les abords de l'Oust dans ce secteur sont également concernés par un périmètre de site classé pour la protection des monuments naturels.

Le périmètre classé concerne 370ha et s'étend sur les communes de Bains-sur-Oust, Glénac et Saint-Vincent-sur-Oust.

Les projets d'aménagement doivent obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France.



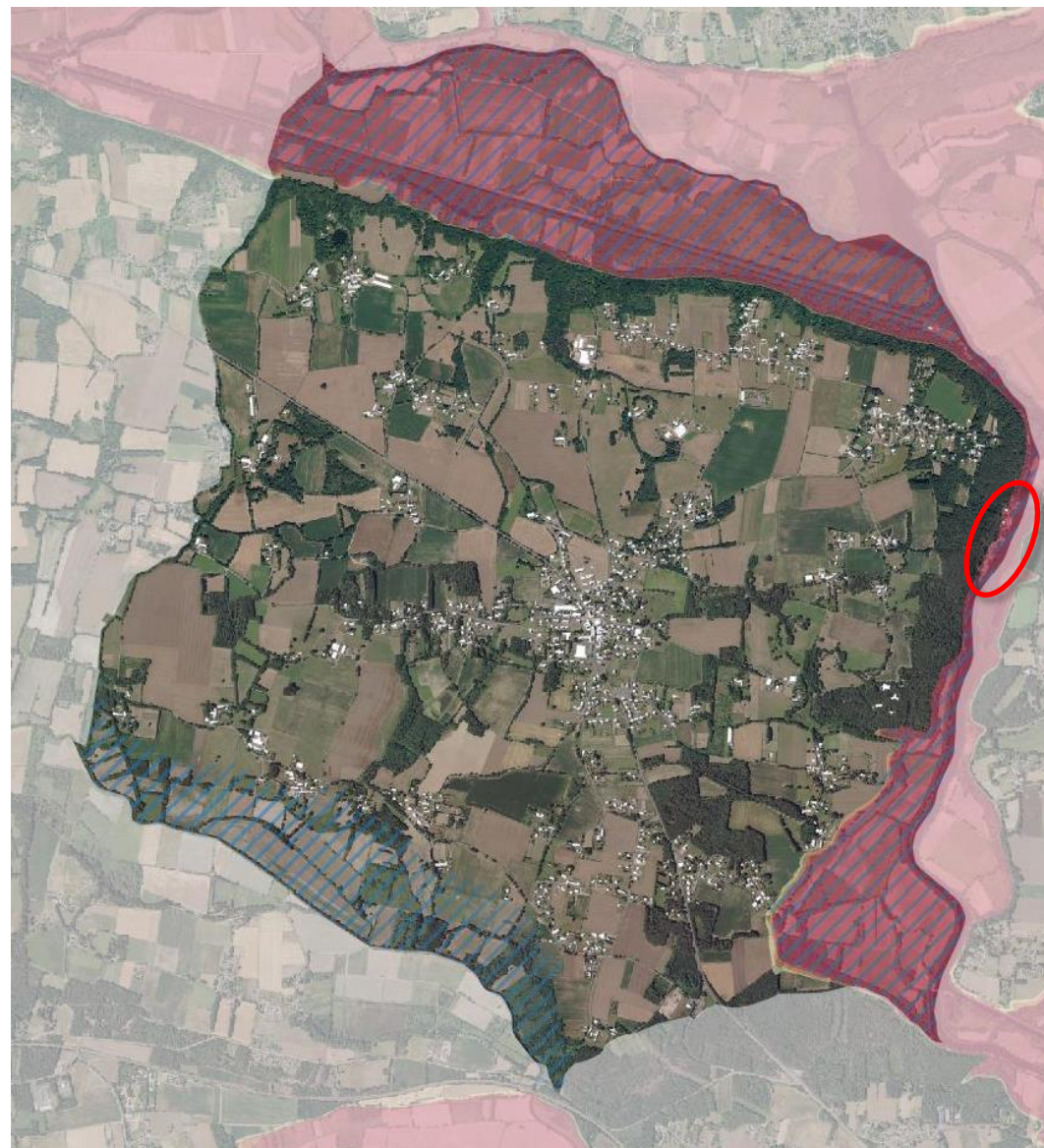
7. Les risques naturels et technologiques

La commune de Saint-Vincent-sur-Oust est couverte par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Vilaine Aval. L'aléa fort concerne la quasi-totalité du périmètre (en rose ci-contre).

L'Oust et l'Arz font également l'objet d'une cartographie des zones inondables (hachures bleues ci-contre).

Le zone NL existante et le périmètre d'extension prévu se situent dans le périmètre du PPRI, en zone inondable.

Le risque reste cependant limité puisqu'il n'est pas prévu d'y réaliser des constructions en dur.



7. Les risques naturels et technologiques

Concernant le risque sismique, La Bretagne est classée en zone de sismicité 2 par décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010. Le décret est entré en vigueur depuis le 01 mai 2011.

Ceci entraine des contraintes de construction à la fois pour les éléments non structurants des habitations individuelles et des normes parasismiques à respecter pour les bâtiments recevant du public, de grande hauteur ou potentiellement à risque.

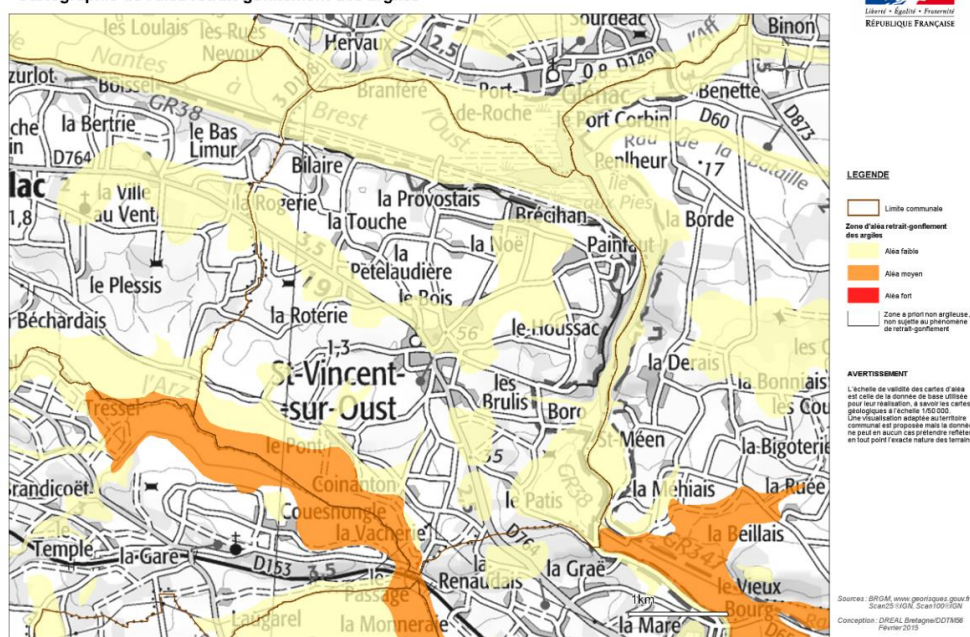
Les constructions doivent respecter les normes en vigueur, le PLU n'a pas d'impact particulier sur ce point.

Par ailleurs, la commune est concernée par le risque de retrait et gonflement des argiles. Seule la partie Sud est sous l'emprise d'un aléa moyen, le reste du territoire fait face à un aléa faible.

Les mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti dur doivent suivre les principes de construction suivants :

- Adaptations des fondations (ancrage profond et homogène, bonne liaison avec la superstructure)
- Rigidification de la structure
- Désolidarisation des bâtiments accolés
- Maîtrise des variations saisonnières de l'humidité

DEPARTEMENT DU MORBIHAN - Commune de Saint Vincent sur Oust
Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles



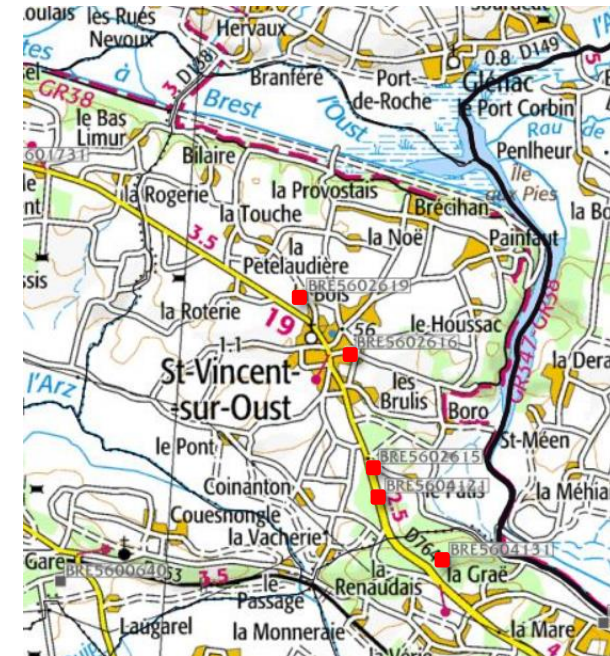
5 sites susceptibles d'être pollués sont inventoriés dans la base de donnée nationale BASIAS.

Ce sont des sites qui hébergent ou ont hébergé des activités professionnelles agricoles ou artisanales.

Un des sites est une décharge sauvage.

Les informations sur la nature des activités ne sont pas données pour un des sites.

Le site d'escalade et d'accrobranche n'est pas situé à proximité de ces sites et n'est pas une activité polluante. Il n'y a donc pas de risque de pollution lié à l'extension de la zone NL.



N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
BRE5602615	(BOUIER, ferronnerie-serrurerie et) VOISIN Jean, garage (agricole et générale) + DLI (hydroc)		Paty au	SAINT-VINCENT-SUR- OUST	C28.30Z V89.03Z G45.21A	En activité	Centroïde
BRE5602616	HERVIEUX et HURTEL, menuiserie artisanale (Léandre Alexis)		Bourg	SAINT-VINCENT-SUR- OUST	C16.10B C16.10B	Activité terminée	Centroïde
BRE5602619	SEBILLET Jean, garage		Croix Gaudin La (bordure de la RN24)	SAINT-VINCENT-SUR- OUST	G45.21A G45.21A	Activité terminée	Centroïde
BRE5604121	Commune de Saint Vincent-sur-Oust, décharge sauvage		Roche La; Carrière près des Bruyères sur route de Redon Le Patis	SAINT-VINCENT-SUR- OUST	E38.11Z	Activité terminée	Centroïde

9. Situation réglementaire du PLU en vigueur pour les zones à urbaniser.

Historique du document d'urbanisme

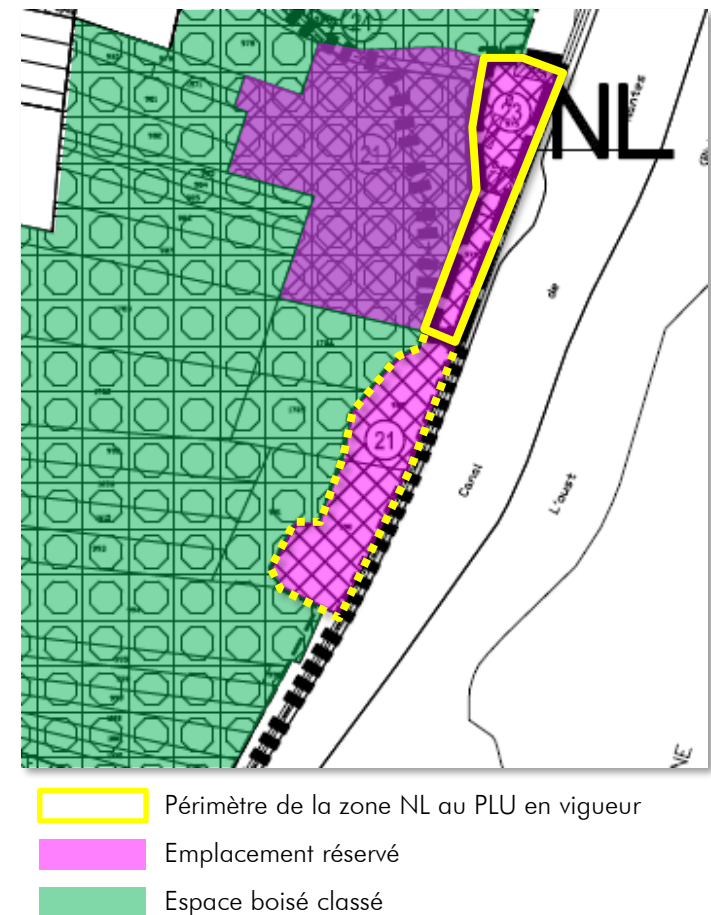
Saint-Vincent-sur-Oust dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en conseil municipal le 12 juillet 2004.

Il a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 13 avril 2004 et d'une modification simplifiée approuvée le 21 septembre 2010.

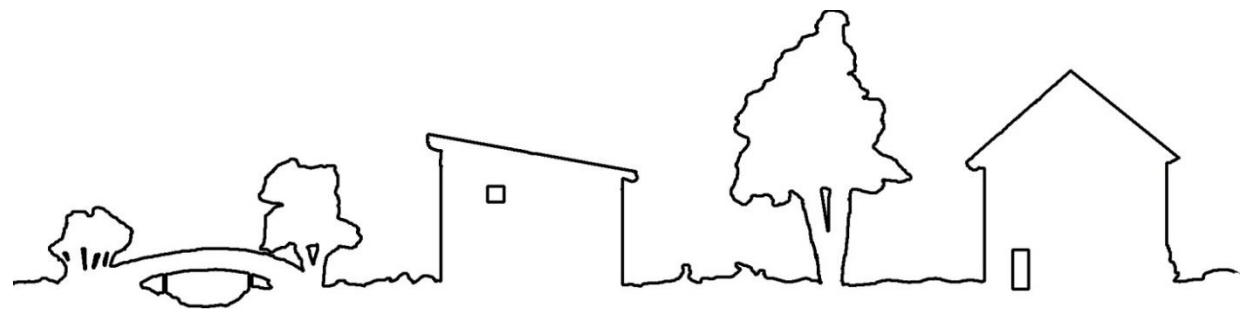
La commune souhaite aujourd'hui étendre la zone NL dédiée aux activités sportives et de loisirs au site d'escalade et d'accrobranche de l'Île aux Pins.

En effet, ce secteur d'environ 5 600m² est aujourd'hui classé Nd. Ce classement protège les zones naturelles en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. Seules y sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.

Bien qu'il n'y ait pas de projet de nouvelle construction sur ce site (hormis l'implantation saisonnière de constructions légères comme c'est déjà le cas), la commune souhaite étendre la zone NL pour assurer la pérennité des activités sportives et de loisirs en place, et pour préserver le dynamisme touristique de l'Île aux Pins.



LE PADD DU PLU DE SAINT-VINCENT-SUR-oust IDENTIFIE BIEN LE SITE DE L'ÎLE AUX PIES COMME « ÉQUIPEMENT TOURISTIQUE EXISTANT » À PRÉSERVER POUR « PERMETTRE ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LIÉ AU TOURISME VERT ».



3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le projet nécessite un ajustement du règlement graphique du PLU qui n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification.

La procédure de mise en compatibilité du PLU permet d'adapter les dispositions réglementaires au projet d'aménagement sans passer par une révision générale.

C'est le cas puisque le projet vise à réduire une zone Nd.

CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Au titre des articles L153-54 à L153-59 et R153-15 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme peut être initiée par la commune :

- Lorsque l'opération est réalisée par l'autorité compétente en matière de PLU et qu'elle est rendue nécessaire par une enquête publique en application de l'article L.126-1 du code de l'environnement.

Cet alinéa ne s'applique qu'en cas de projet public de travaux, d'aménagement ou d'ouvrages. La mise en compatibilité du PLU de Saint-Vincent-sur-Oust ne s'inscrit donc pas dans le cadre de ce premier alinéa.

- **Lorsque l'autorité compétente a décidé de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action** ou d'une opération d'aménagement, ou de la réalisation d'un programme de construction, en application des articles R104-4, 5, 7 et 8 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article R103-1 du code de l'urbanisme, **les actions** ou opérations d'aménagement **ont pour objet** de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de **favoriser le développement des loisirs et du tourisme**, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

La mise en compatibilité du PLU de Saint-Vincent-sur-Oust s'inscrit dans le cadre de cette disposition.

En vertu de l'article R153-13 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet peut être prononcée si :

- Elle ne relève pas de la déclaration d'utilité publique (le projet ne nécessite pas d'expropriation d'immeuble),
- Le projet n'est pas compatible avec les dispositions du PLU,
- L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

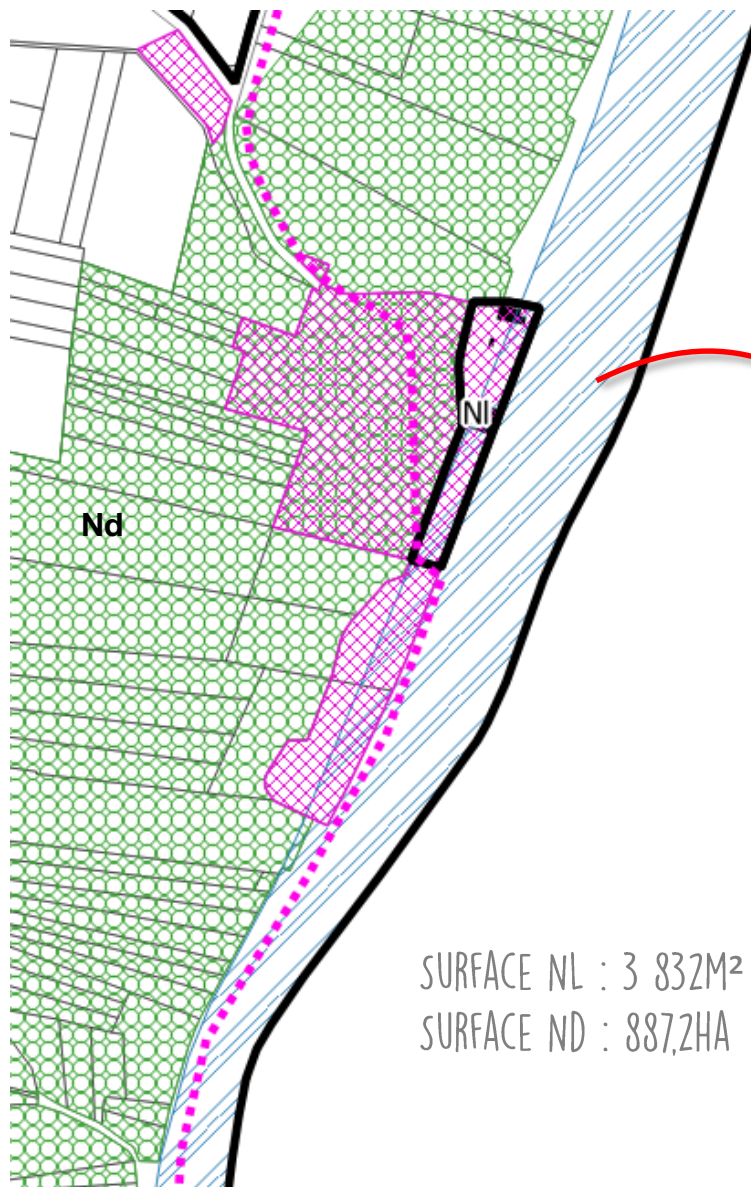
Cette procédure permet aux collectivités de disposer d'un instrument d'adaptation rapide des documents d'urbanisme pour les projets non prévus par ceux-ci dès lors que l'intérêt général ou le caractère d'utilité publique est avéré.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Les articles R153-13 et R153-15 du code de l'urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions du code de l'urbanisme ne prévoient pas l'organisation d'une concertation réglementaire.

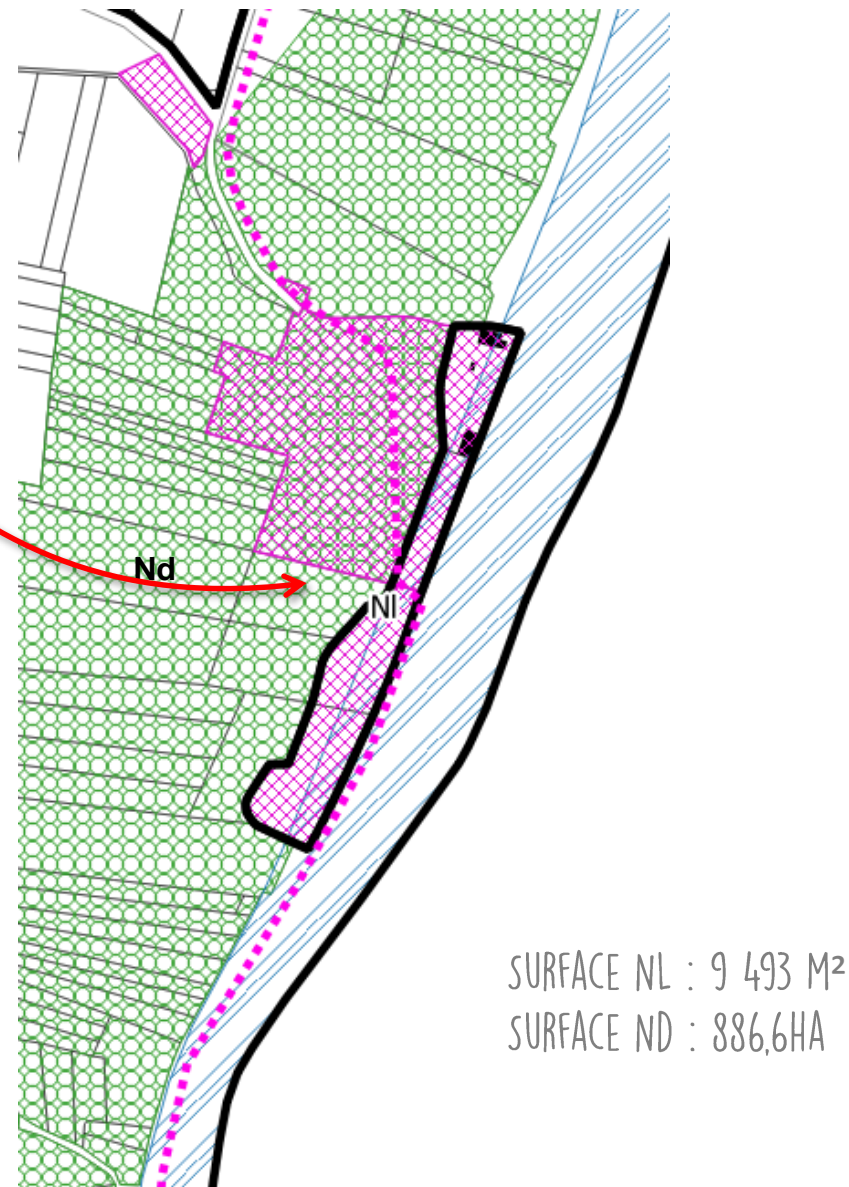
- Etape 1** Lancement de la procédure par délibération du Conseil Municipal.
- Etape 2** Elaboration du dossier.
- Etape 3** Saisine de l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas.
- Etape 4** Examen conjoint du projet par les personnes publiques associées. Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique.
- Etape 5** Enquête publique, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU de Saint-Vincent-sur-Oust.
- Etape 6** Déclaration de projet emportant mise en compatibilité, par délibération du Conseil Municipal de Saint-Vincent-sur-Oust se prononçant sur l'intérêt général d'étendre la zone NL au site d'escalade et d'accrobranche de l'Ile aux Pies. La délibération du Conseil Municipal annonce la mise en compatibilité du PLU, qui prendra la forme d'un arrêté municipal de mise à jour du PLU.
- Etape 7** Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme par arrêté municipal.

Extrait du règlement graphique avant mise en compatibilité



PLU approuvé en 2004

Extrait du règlement graphique après mise en compatibilité

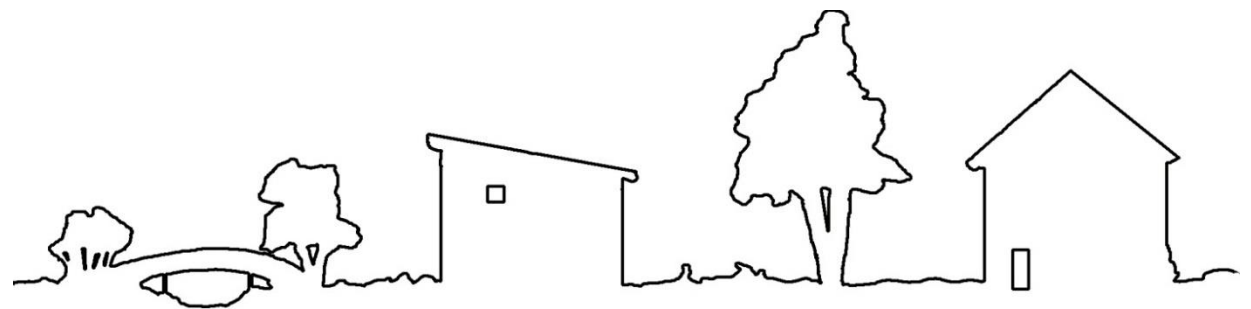


PLU mis en compatibilité

+ 5 661M²

Rappel des principales règles de la zone NL du PLU de Saint-Vincent-sur-Oust :

Règles d'urbanisme	Dispositions de la zone NL
Destination	Activités légères de loisirs et de sports
Constructions autorisées	<ul style="list-style-type: none"> • Directement liées et nécessaires activités sportives ou de loisirs liées à la rivière et à la randonnée en 2 roues, et à l'information du public : pontons, abris à matériel, abris sanitaires-informations, postes de secours, etc. à condition que le rez-de-chaussée soit établi au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues • L'extension mesurée des constructions
Implantation sur rue	En dehors du chemin de halage
Implantation sur limites séparatives	Recul d'au-moins 5,00m par rapport aux limites
Hauteur maximum	3,00m à l'égout de toiture ou acrotère / 5,00m au faîtage
Emprise au sol maximum	Non réglementée



4. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Enjeux environnementaux et paysagers

Contexte général	<p>Les impacts environnementaux ont déjà eu lieu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - suppression d'une partie de lande en pied de falaise, - définition de voies d'escalade, - mise en place de supports d'accrobranche qui enserrant certains arbres existants. <p>Ces impacts sont mesurés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - les arbres ont été majoritairement conservés, - l'activité est temporaire, diurne, - la vallée offre de nombreuses zones de repli pour reptiles et avifaune.
Gestion de l'eau	La zone est très majoritairement constituée de revêtements perméables (à l'exception d'une portion de chemin enrobé).
Desserte routière	Il n'y a pas d'enjeu routier, le site est déjà aménagé sur le plan des circulations douces, motorisées et du stationnement.
Trame Verte et Bleue	Le site est ceinturé par la trame verte et bleue, la circulation des espèces est préservée.
Paysage et covisibilité	L'impact visuel est faible: le site est accolé à une zone de loisir nature (canoë-kayak, pédalo, paddle), les activités proposées (escalade, accrobranche) n'impactent pas le paysage depuis la rive opposée.
Périmètres de protection	Les incidences sur le site Natura 2000 et sur le site classé sont nulles, la modification du périmètre de la zone NL d'entraîne pas d'augmentation de la fréquentation du site.
Risques naturels et technologiques	Le site est inclus dans le PPRI Vilaine aval. L'extension de la zone NL n'a pas d'incidence sur la gestion du risque car elle n'entraîne pas la réalisation de nouvelles constructions ou l'augmentation de la fréquentation du site.
Risques de pollution	l'extension de la zone NL n'a pas d'incidence sur les risques de pollution, le site étant déjà fréquenté.