

# DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

---

Plan Local d'Urbanisme  
**SAINT PHILIBERT**

Approbation  
du 06-07-10

**TERRITOIRES  
EN  
MOUVEMENT**

**URBANISME  
& PAYSAGE**

18 RUE THIERS  
56000 VANNES  
02 97 47 58 74  
agence-tem@wanadoo.fr

Le document d'orientations d'aménagement permet de préciser les différents secteurs voués à une évolution dans le cadre du PLU, le code de l'urbanisme précise son contenu et les conditions de son opposabilité :

article L 123-1 :

« Le Plan Local d'Urbanisme peut comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le

renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

article L 123-5 :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement et exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classés(...).

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement (...) et avec leurs documents

graphiques.»

article R 123-6 :

« Les «orientations d'aménagement» et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones AU (à urbaniser). Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.»

Le respect des schémas d'organisation permet d'assurer la cohérence globale du projet d'aménagement à l'échelle de la commune.

### **Le projet se décline sur plusieurs secteurs :**

#### Habitat :

- Le secteur de Canapleye, au Nord-Ouest du bourg.

#### Activités :

- Extension de la zone d'activités de Kerran
- Extension du pôle nautique de Port Deun
- Extension à l'arrière de la Trinitaine

Le règlement imposera un minimum de 20% de **logements sociaux** pour les opérations de plus de parcelles. Si le terrain est divisé entre plusieurs opérateurs, le logement social doit se faire sur chaque opération.

Toutes les zones figurant au présent document d'orientation sont inscrites en 2AU, c'est-à-dire que leur aménagement est **conditionné à une modification du PLU**.

Ces schémas sont donc **amont** de tout projet opérationnel et donnent uniquement des grandes orientations, notamment en matière de préservation de l'environnement.

La **modification** permettant leur urbanisation devra conduire à un schéma d'organisation **plus précis** en particulier en ce qui concerne la desserte des secteurs étudiés ainsi qu'à un règlement approprié.

# Bassins tampon à réaliser (zonage pluvial)



**DL - BETALI**  
Généraliste D'Études, Architecture et Aménagement  
71000 SAINT-PHILIBERT (FRANCE)  
Tél. 03 99 33 33 33 / Fax 03 99 33 33 33

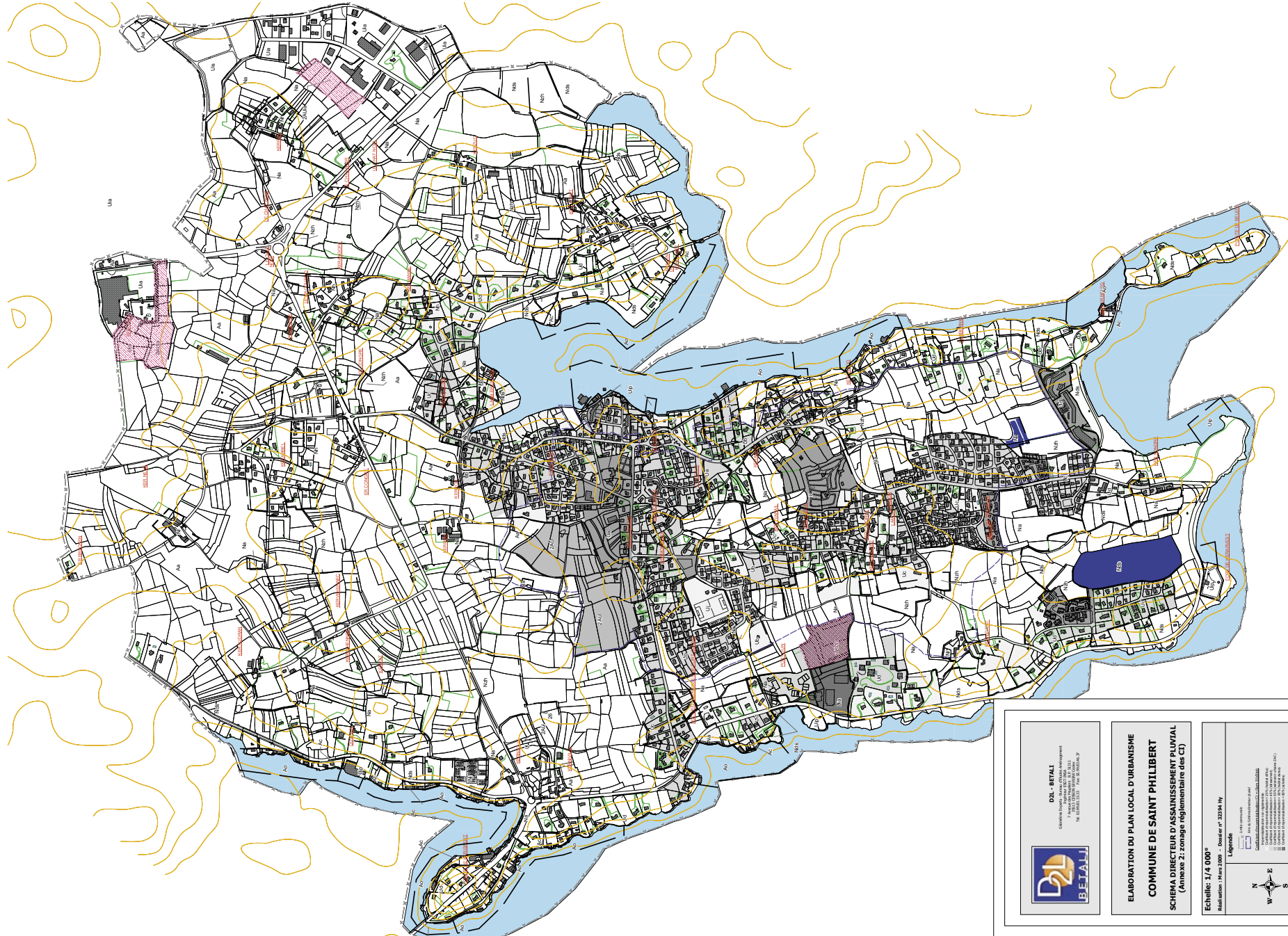
**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
COMMUNE DE SAINT PHILIBERT  
SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

**Echelle: 1/2 500<sup>e</sup>**  
Mise à jour: Février 2024 - Dossier n° 2024/04

**Legende**

- Zone de captage
- Volume de stockage
- Zone de rétention

# Coefficients d'imperméabilisation (zonage pluvial)



DS - BEJALI  
COMMUNE DE SAINT PHILIBERT  
7, Avenue de la République, 97133  
ST. PHILIBERT CEDEX 02  
T. 0590 83 33 77 F. 0590 83 33 77  
M. 0590 83 33 77 P. 0590 83 33 77

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
**COMMUNE DE SAINT PHILIBERT**  
SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL  
(Annexe 2 : zonage réglementaire des CT)

Echelle: 1/4 000<sup>e</sup>  
Révision: Mars 2009 - Dossier n° 20194 Hy

**Légende**  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 0.50  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 0.60  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 0.70  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 0.80  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 0.90  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 1.00  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 1.10  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 1.20  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 1.30  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 1.40  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 1.50  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 1.60  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 1.70  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 1.80  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 1.90  
- Zone à Coefficient d'Imperméabilisation (CI) de 2.00



# Secteur de Canapleye

## PRINCIPES :

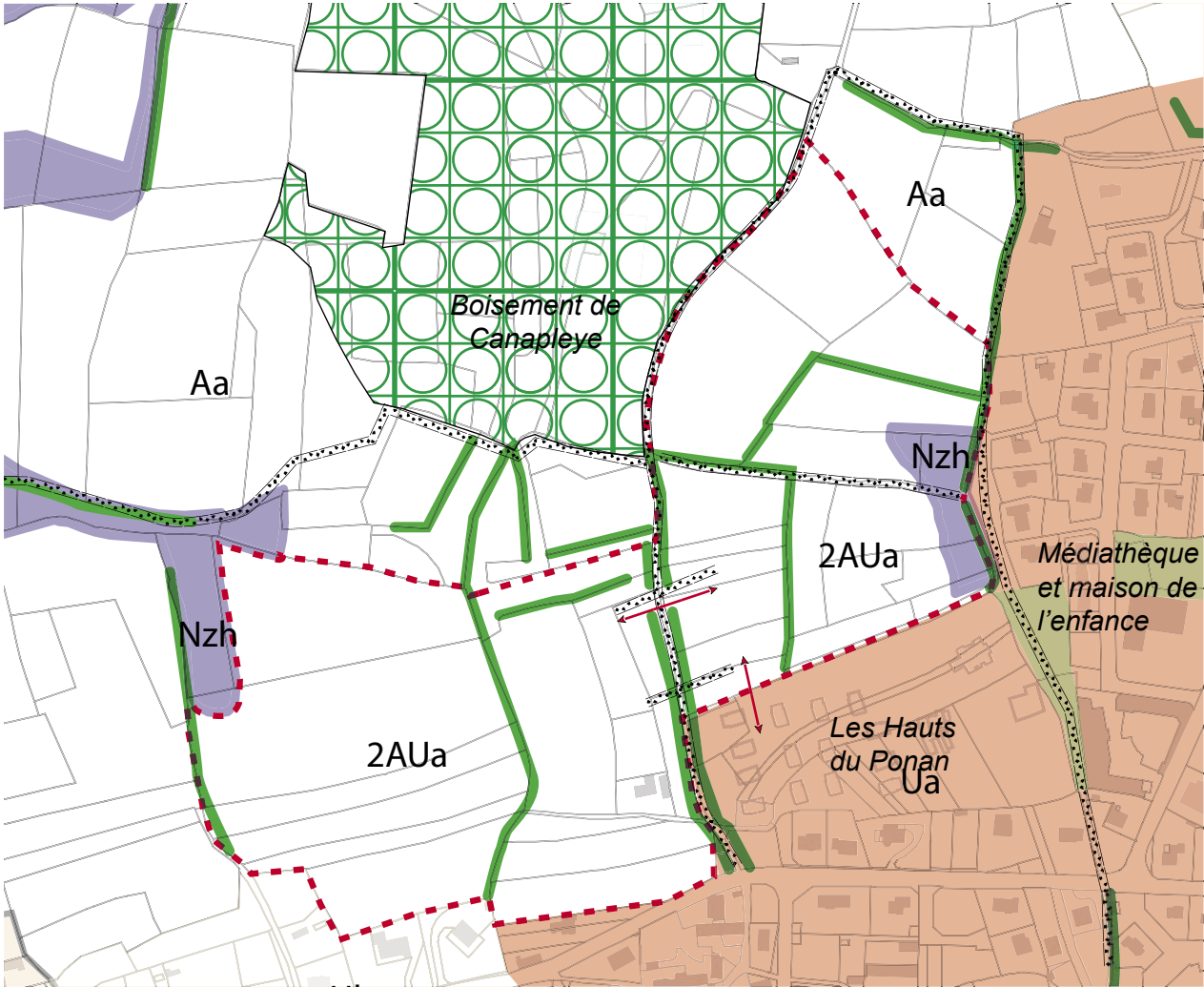
Ce secteur est l'unique nouvelle zone d'urbanisation à vocation d'habitat du PLU. Elle constitue donc le potentiel de développement pour la commune.  
 Ces terrains ne pourront être ouverts que si la commune en a la maîtrise foncière. Le secteur fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique pour permettre cette acquisition. La zone 2AUa est également entièrement inscrite en emplacement réservé.  
 L'urbanisation de ce secteur pourra se faire progressivement, en plusieurs phases.

## Obligations

L'urbanisation de ce secteur devra se faire sous une forme urbaine de bourg. Cet espace devra donc être structuré par du bâti et des placettes.  
 Ces terrains seront propriété foncière communale pour éviter l'implantation de résidences secondaires et permettre l'implantation d'équipements publics et de services.  
 Ses limites sont fixées naturellement par le boisement de Canapleye et le chemin piéton qui le borde. Ce boisement sera acheté par la commune. Cette acquisition par la commune permettra d'en offrir l'accès à tous, de remettre en état les mégalithes et le massif boisé et d'offrir un espace de respiration attendant à l'urbanisation future.

## Prescriptions

Les talus sont à préserver dans la mesure du possible ainsi que le chemin creux qui mène au bois. Dans l'idéal, une seule voie interromprait ce chemin creux. Par contre, des chemins piétons permettront de rejoindre le centre à pied.  
 Les tracés de voirie sont indicatifs.



- ↔ Voirie (tracé de principe)
- Haie ou talus à conserver
- ... Haie ou talus à créer
- ⊗ Boisement classé
- ▨ Boisement à protéger
- Chemin piéton à conserver ou à créer

Zonage	Surface	Densité	Nb de logements	Population (2,35 hab/log)
2AUa (long terme)	9,8 ha	22 logements à l'hectare	216	Environ 500 habitants

La densité est donnée ici à titre indicatif, elle sera diversifiée en fonction de la proximité du centre. On recherchera une diversité des produits immobiliers dans un souci de mixité sociale.  
 Le présent schéma d'organisation sera redéfini lors de la modification du PLU pour passer le zonage en court terme (tout ou partie).  
 La ZAC engagée en parallèle de l'élaboration du PLU permettra l'acquisition du foncier par la collectivité dans une démarche cohérente, globale et de concertation.

## PRINCIPES :

Le but de cette extension mesurée est de permettre l'accueil de quelques entreprises, avec création d'emploi, corollaire d'une commune vivante à l'année. La zone d'activité de Kerran est complémentaire de celle de Port Deun, située en espace proche.

Cette zone pourra accueillir des activités, nautiques ou autres, ne nécessitant pas la proximité immédiate de l'eau.

On veillera à limiter les nuisances vis-à-vis du village de Kerran, notamment par la constitution d'un écran végétal mais aussi dans l'implantation des bâtiments eux-mêmes.

## Obligations

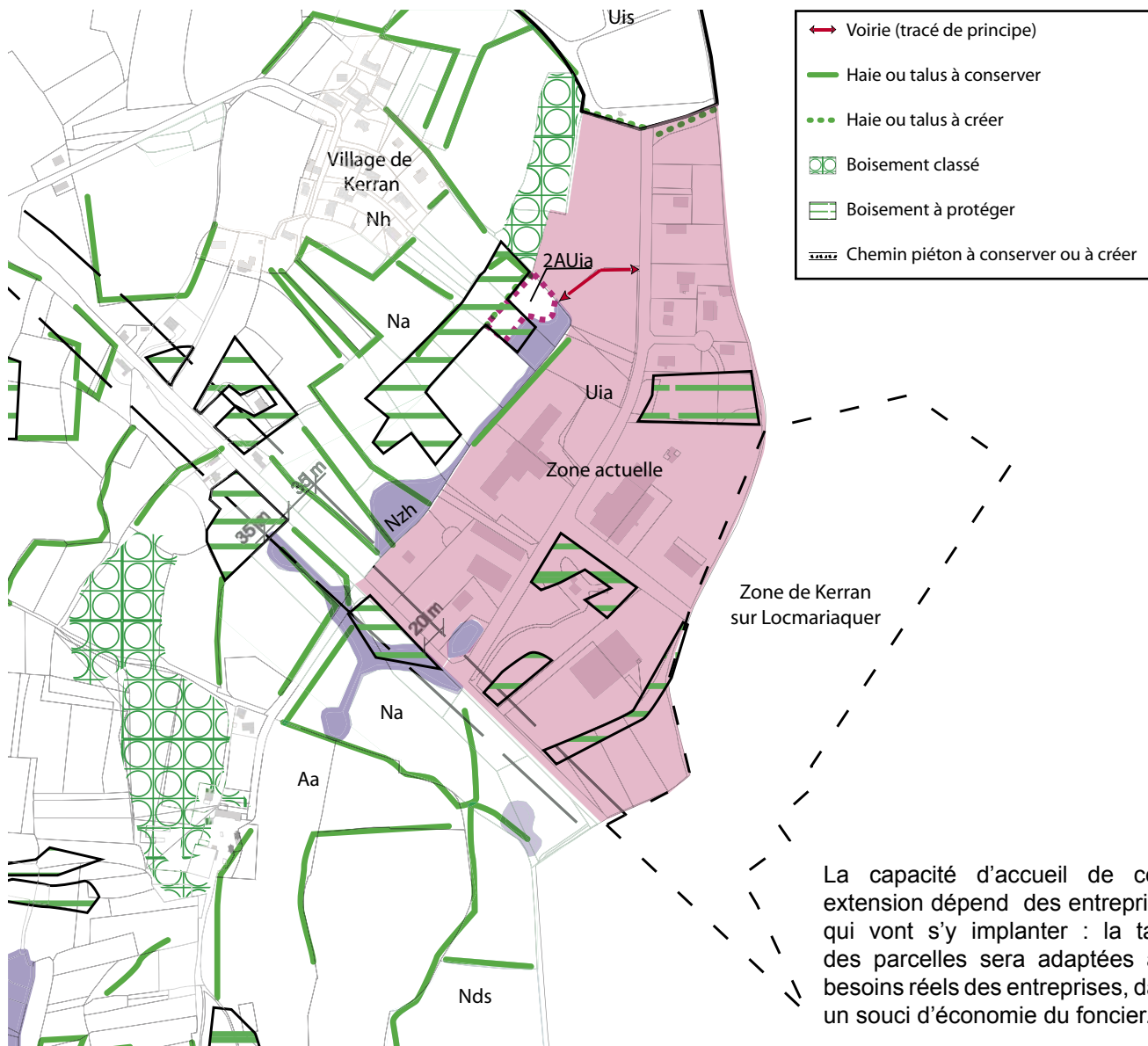
Afin de constituer un écran végétal, les haies et boisements inscrits au plan de zonage devront être conservés et renforcés en limite nord-ouest de la zone.

Du fait de la proximité avec un site naturel classé Natura 2000, grand soin devra être apporté à la préservation de l'environnement.

Sur les 3200m<sup>2</sup> de cette extension, on compte environ 1300m<sup>2</sup> de boisements à protéger.

## Prescriptions

Les questions de desserte seront à définir plus précisément au moment de la modification du PLU permettant son ouverture à l'urbanisation (passage en U ou 1AU). Cependant, la voie devra comporter une entrée et une sortie pour éviter le phénomène de raquette de retournement.



La capacité d'accueil de cette extension dépend des entreprises qui vont s'y implanter : la taille des parcelles sera adaptée aux besoins réels des entreprises, dans un souci d'économie du foncier.

# Pôle nautique de Port Deun

## PRINCIPES :

Cette extension de 9300m<sup>2</sup> doit permettre d'une part de accueillir des activités en lien avec le nautisme. Lors de la modification pour passer du 2AU en 1AU ou U, le règlement devra définir précisément les activités autorisées ou non.

D'autre part, cette zone devra permettre de résoudre des problèmes de stationnement de voitures et remorques à bateaux le long de la route côtière. Dans un contexte environnemental sensible, la collectivité souhaite garder la maîtrise des projets qui s'y implanteront c'est pourquoi l'ensemble du secteur a été zadé.

## Obligations

Création d'une coupure visuelle pour isoler la zone d'activités de la zone naturelle.

L'entité du chemin piéton au sud doit être préservée.

Le stockage de bateaux est interdit.

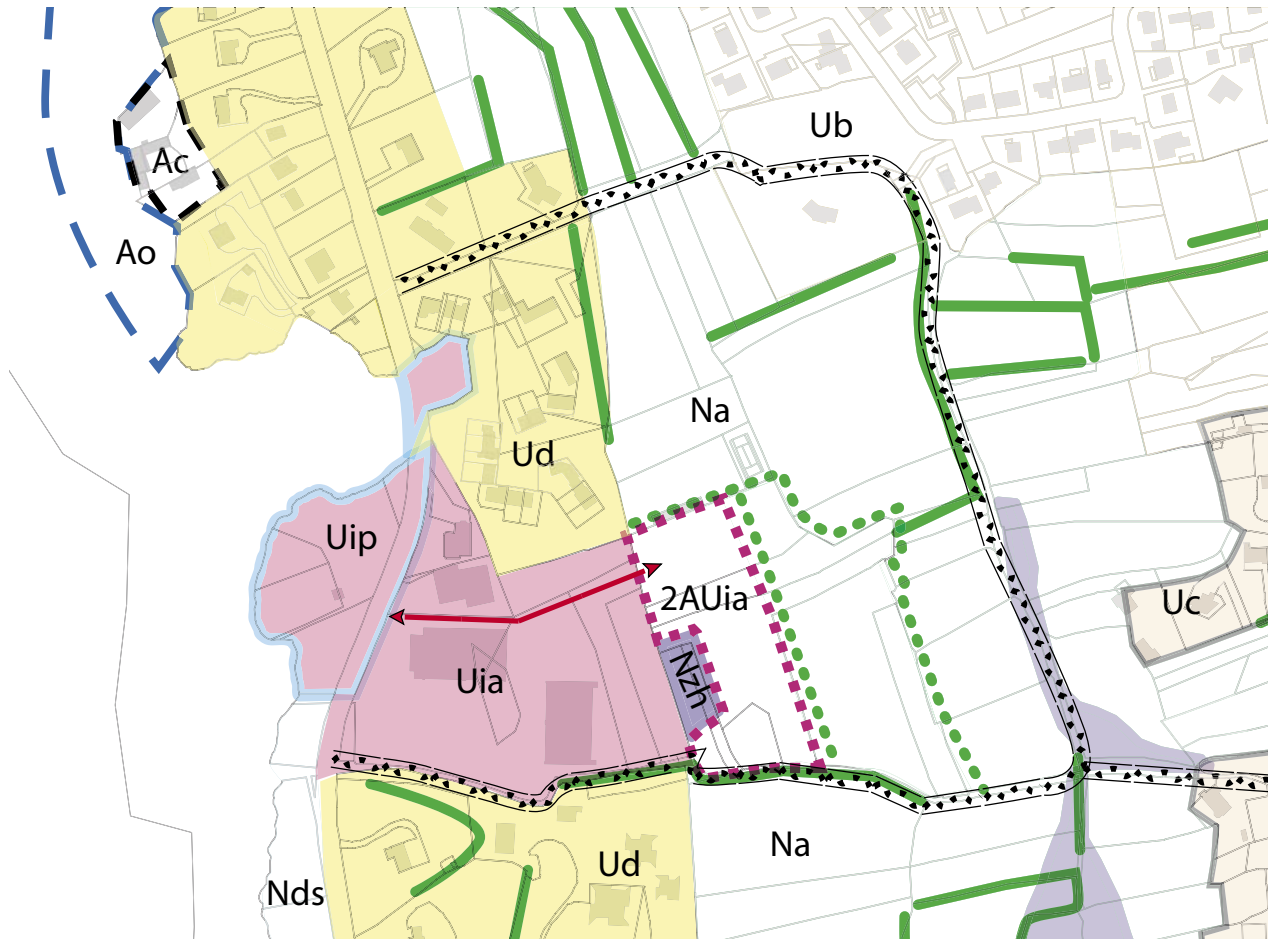
Lors de la modification du PLU, une attention particulière devra être portée aux questions de desserte et de sécurité routière.







## Prescriptions

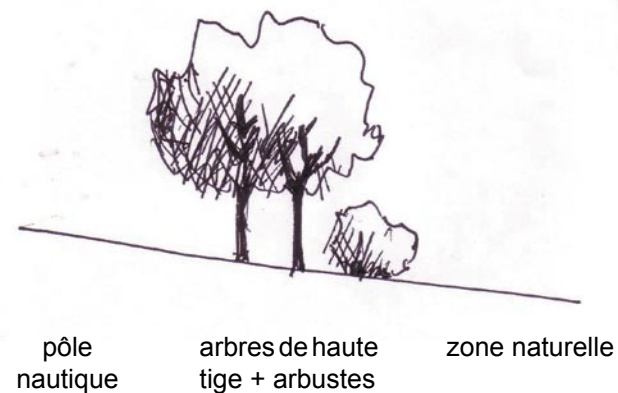
Des études plus approfondies devront être réalisées pour réfléchir sur la sécurisation de la départementale et sur l'assainissement, c'est pourquoi cette zone est classée à long terme, soumise à une modification du PLU.

Le schéma d'organisation prévoit un accès entre le port à sec et le multipôle.

Pour améliorer l'intégration des constructions nouvelles, une bande boisée devra être créée en frange de la zone. Elle sera composée d'au moins une rangée d'arbres de haute tige formant rideau et d'une rangée de bosquets en limite de parcelle, des saules par exemple.



-  Voirie (tracé de principe)
-  Haie ou talus à conserver
-  Haie ou talus à créer
-  Boisement classé
-  Boisement à protéger
-  Chemin piéton à conserver ou à créer



## PRINCIPES :

Le but de cette extension de 2,3ha est de permettre l'accueil d'entreprises commerciales et/ou artisanales, avec création d'emploi, corollaire d'une commune vivante à l'année.

Cette zone se situe sur l'arrière de l'usine de la Trinitaine. Son emplacement est intéressant car il est situé sur un axe passant tout en ayant un impact visuel limité.

Il bénéficie du rayonnement de la zone, qui se développe sur Crach, avec l'implantation récente d'un Intermarché.

Cette zone serait à vocation commerciale ou d'artisanat.

## Obligations

Prendre en compte l'environnement naturel.

Réfléchir au développement de cette zone en concertation avec la commune de Crach.

## Prescriptions

Les accès et questions de desserte seront à définir plus précisément au moment de la modification du PLU permettant son ouverture à l'urbanisation (passage en U ou 1AU). Pour éviter de multiplier les accès directs, la voie de desserte à l'Est se raccordera aux accès existants au niveau de La Trinitaine.

