

Un outil au service du projet communal

Le Conseil Municipal, par délibération en date du 25 janvier 2016, s'est engagé dans l'élaboration d'un nouveau PLU.

L'objectif est de mettre à jour le document, notamment afin de :

- Prendre en compte les évolutions législatives récentes (lois ALUR, LAAF, réforme du Code de l'Urbanisme, loi Littoral et sa jurisprudence, etc.)
- Actualiser le cadre supra-communal (SDAGE, SAGE, SCoT, PLH) et les données locales (INSEE, diagnostic agricole, inventaire des zones humides, patrimoine bâti, risque de submersion marine, etc.)

Le nouveau document doit permettre de favoriser le renouvellement urbain et préserver le littoral, la qualité architecturale de la commune et l'environnement. Il est nécessaire de redéfinir le projet de territoire porté par le PLU et donc de retravailler les composantes du document d'urbanisme.

LES DIFFÉRENTS ENJEUX A PRENDRE EN COMPTE

Le PLU et ses règles devront permettre de répondre à plusieurs enjeux spécifiques à Saint-Philibert :

- Quelle population d'ici 10 ans ? Combien et quels types de logements faut-il prévoir ? Quels impacts aura l'urbanisation liée à la croissance démographique ?
- Comment concilier les différentes mesures de protection du patrimoine naturel, culturel et paysager avec le développement de la commune ?
- Quelle place donner aux différentes activités économiques présentes sur le territoire (agriculture, tourisme, aquaculture, commerces, artisanat) pour qu'elles puissent se maintenir et se développer ?



UN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE CONTRAIGNANT

Le Plan Local d'Urbanisme sera réalisé dans un contexte réglementaire strict. La nécessité de rendre le document d'urbanisme compatible avec les lois et les documents supra-communautaires est un exercice difficile auquel il n'est pas possible de déroger.

Les grands principes du contexte législatif actuel visent à favoriser la préservation des espaces agricoles et naturels et à limiter les émissions de gaz à effet de serre. Il est donc nécessaire de recentrer l'urbanisation des territoires sur les pôles existants et notamment les bourgs. Ils visent également à favoriser l'accès au territoire à tous, le PLU doit donc mettre en œuvre des outils pour développer la mixité sociale et intergénérationnelle de la commune.

Loi Littoral
(1986)



Loi ALUR
(2014)

La loi Littoral impacte la totalité du territoire communal. Ses dispositions doivent être strictement respectées :

- Continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages existants.
- Préservation des coupures d'urbanisation, des espaces remarquables du littoral et des espaces proches du rivage.

La loi ALUR vient renforcer certains principes mis en place par la réglementation antérieure.

Elle impacte sévèrement l'urbanisme avec pour principal objectif de réduire la consommation foncière. Les possibilités de construction en dehors du bourg sont très encadrées et seront peu nombreuses.



L'application d'une typologie permet la définition des possibilités de construction selon les secteurs. Cette typologie reprend des critères de la loi ALUR et de la loi Littoral (+Circulaire du 14 mars 2006). Elle est également établie au regard de la jurisprudence récente. Enfin, elle est complétée par des éléments du SCoT du Pays d'Auray.

| TYPLOGIE | CRITERES | SECTEURS DE LA COMMUNE | POSSIBILITES | ZONAGE PRESENTI |
|-----------------------|---|--|---|-----------------|
| Agglomération | Secteur urbanisé de taille importante avec une densité significative mixant à la fois habitat, commerces, activités et équipements. Pôle de centralité principal du territoire. | Bourg + ZA de Kerran, de Kerluesse et de Port Deun | Densification + Extension* | U et AU |
| Village | Secteur regroupant un nombre important de constructions qui se sont développées autour d'un noyau ancien et dans lequel on retrouve des activités/commerces et/ou des équipements. Pôle secondaire du territoire. | Pas de secteurs concernés à Saint-Philibert | Densification + Extension | U et AU |
| Hameau, écart, mitage | Secteur en campagne composé de constructions isolées, de petits groupes de constructions formant un noyau, ou une urbanisation linéaire peu dense, ou un groupe structuré de constructions mais dont la taille et le nombre sont limités (moins d'une cinquantaine de constructions). | Reste du territoire | Evolution du bâti existant uniquement (extensions, annexes, changements de destination) | A ou N |

* L'extension devra être limitée et justifiée dans le PLU en cas de localisation au sein d'un Espace Proche du Rivage.

LE CALENDRIER

La démarche d'élaboration du PLU est relativement longue et complexe. Elle nécessite un travail soutenu, rythmé par de nombreuses réunions entre les élus, le bureau d'étude et les personnes publiques associées (services de l'Etat, chambre d'agriculture, chambre du commerce et de l'industrie, services d'AQTA, etc.).

Prescription de l'élaboration du P.L.U.....25 Janv 2016

1-Phase de travail

- Diagnostic territorial.....Avril à Nov 2016
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....Déc à Avril 2017
- Règlement écrit et graphique.....Mai à Nov 2017

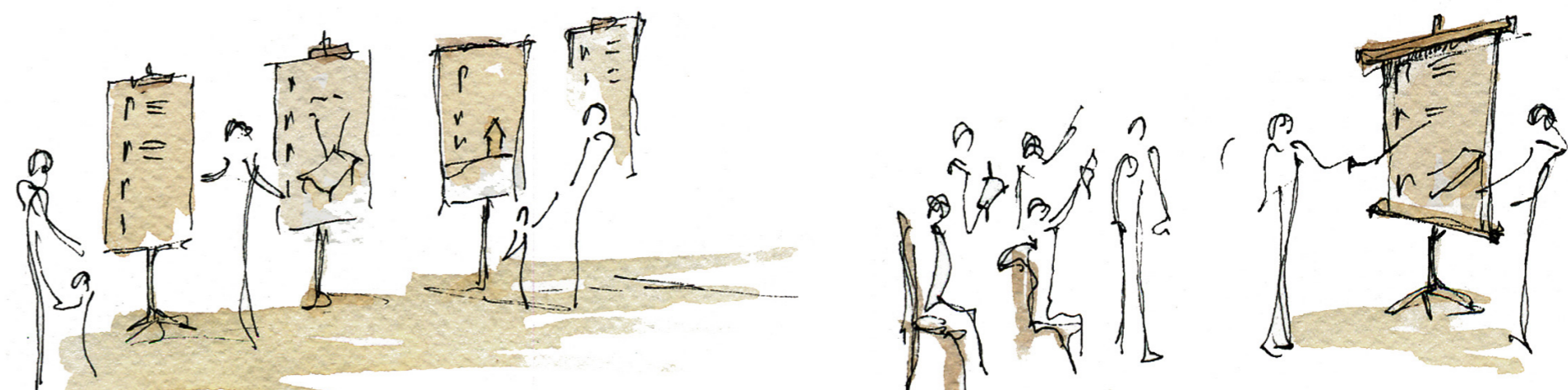
2-Phase administrative

- Arrêt PLU.....Déc 2017
- Consultation PPA.....Janv à Mars 2018
- Enquête publique.....Avril à Mai 2018
- Approbation.....Eté 2018

LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Plusieurs modalités sont mises en place pour vous permettre de suivre et de participer à la révision du PLU. En fonction de leur nature, elles ont lieu à différentes étapes de la procédure :

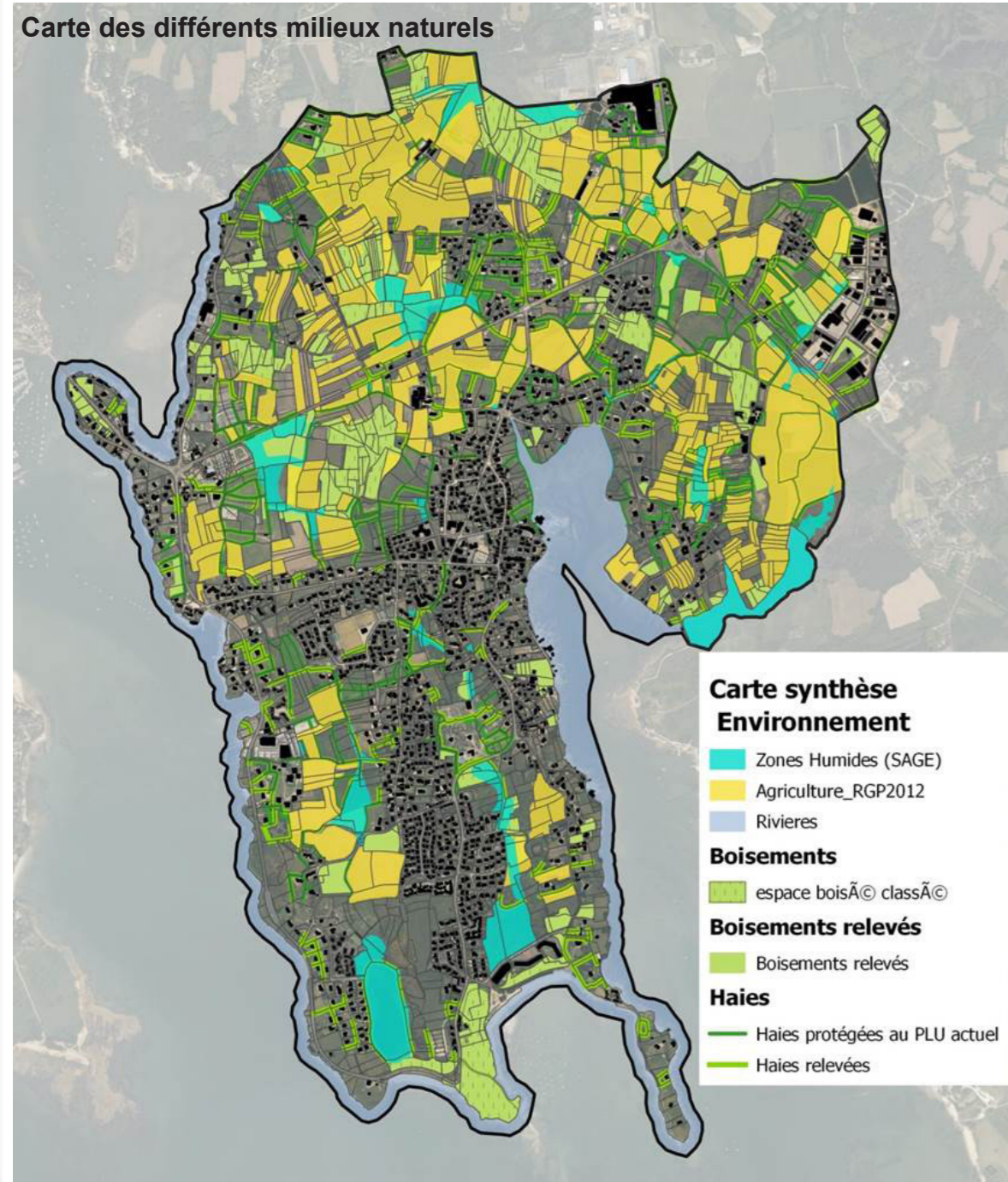
- Publication d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la mairie pour se tenir informé de l'avancée des études
- La présente exposition, composée de panneaux explicatifs, ayant pour objet la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Réalisation d'une seconde exposition portant sur le règlement du PLU, en fin d'année 2017
- Tenue de deux réunions informatives ouvertes au public : au moment du PADD (réalisée le 13 avril 2017) et une fois le projet de PLU finalisé en fin d'année 2017
- Déroulement de l'enquête publique sur le PLU au printemps 2018



Le diagnostic : l'état initial de l'environnement

LA TRAME VERTE ET BLEUE : OUTIL DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

La protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques participe à l'enrayement du déclin de la biodiversité. Les réservoirs sont des milieux naturels abritant une riche biodiversité. Les corridors écologiques sont des liens fonctionnels permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux et d'assurer la circulation des espèces. Instituée par le Grenelle de l'Environnement, la trame verte et bleue d'une commune représente à la fois les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents sur son territoire, et constitue un véritable outil pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.



Objectifs :

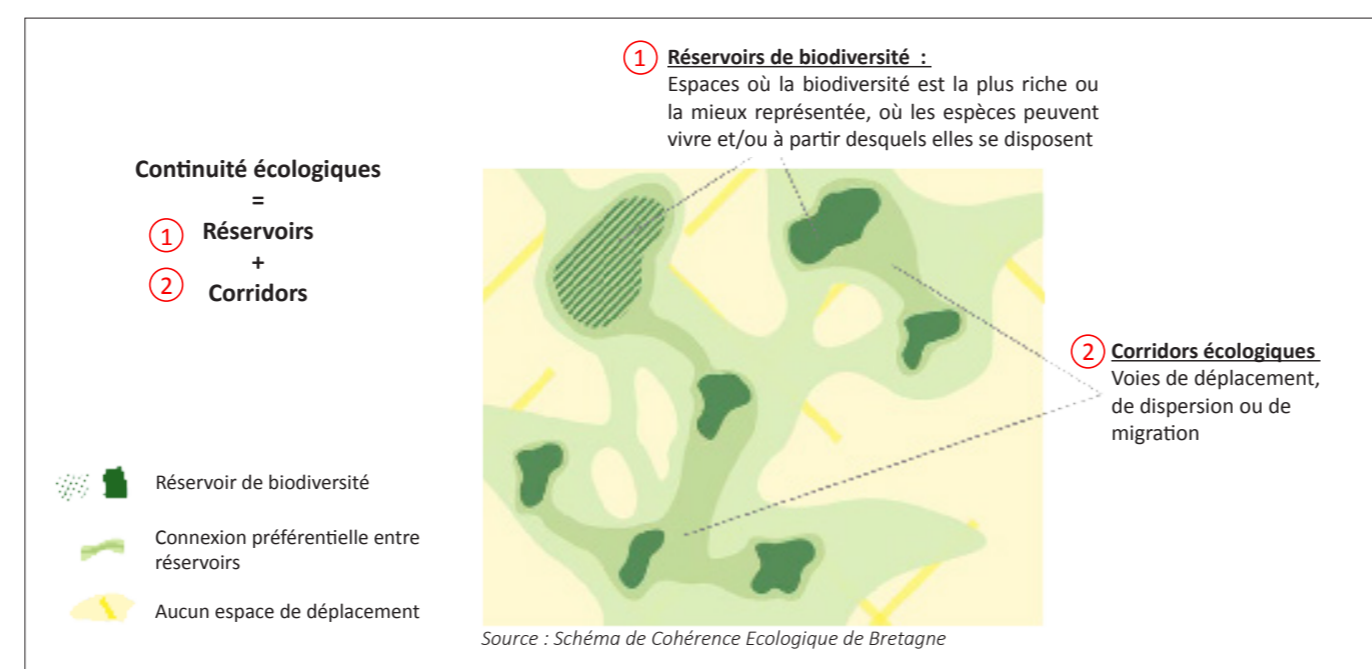
- Freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines.
- Eviter l'isolement des milieux naturels et maintenir la possibilité de connexions entre eux.

Composition :

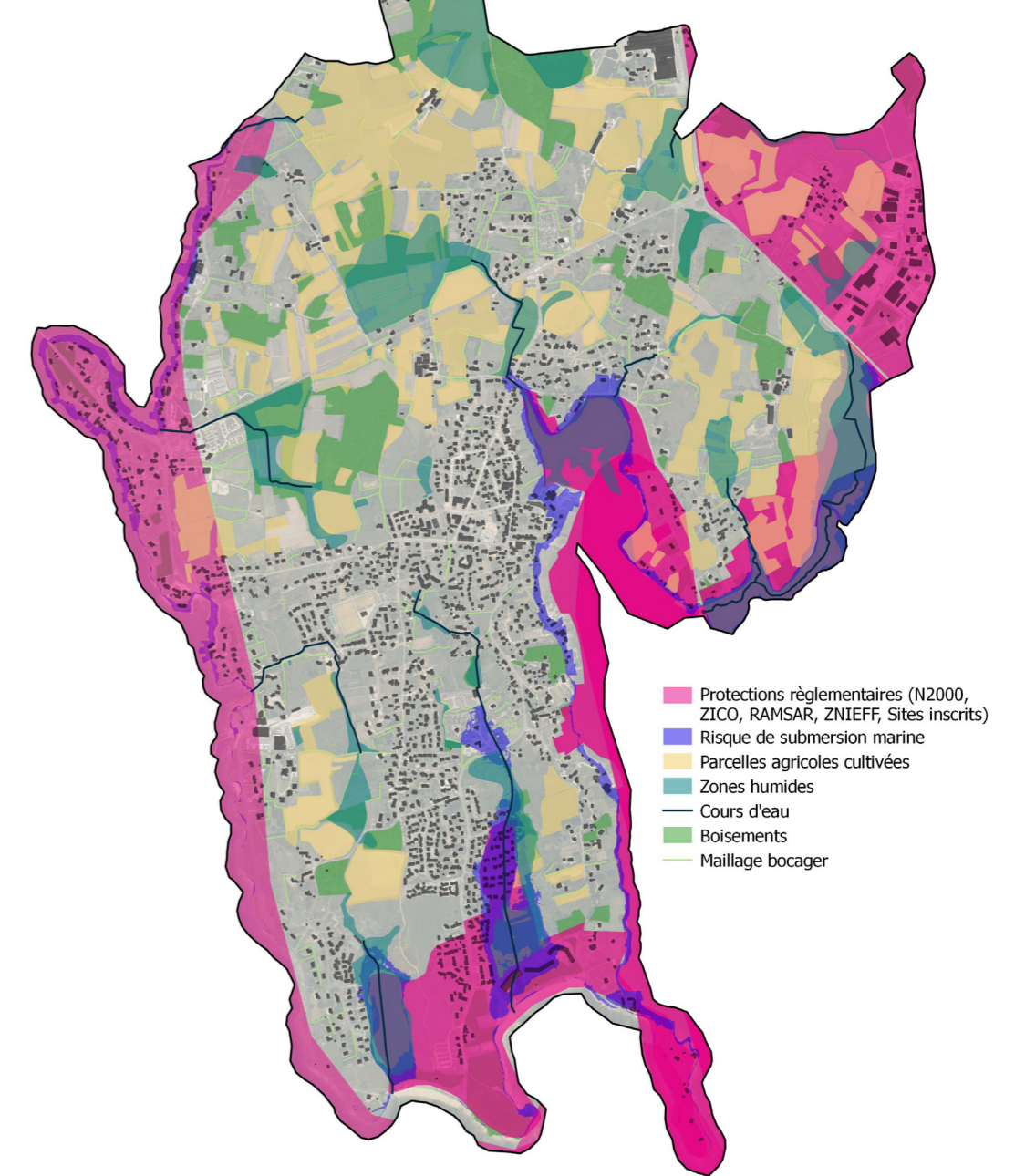
Réservoirs de biodiversité + corridors écologiques

Enjeux :

- Identifier les continuités / les ruptures
- Préserver les continuités / limiter leur érosion



Carte des différentes contraintes environnementales (périmètres réglementaires)

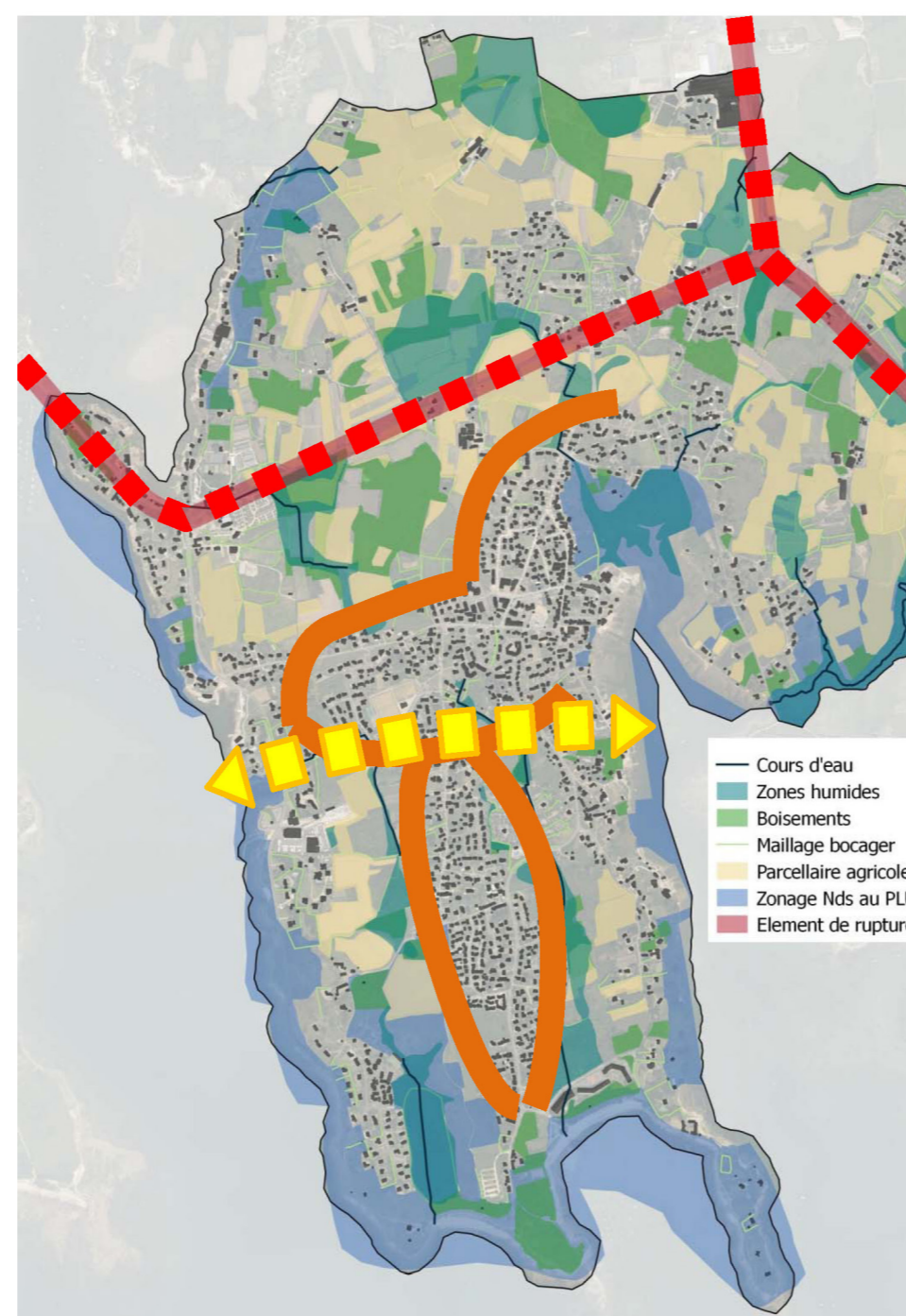


De nombreuses contraintes naturelles qui conditionnent l'urbanisation future :

- Protection des milieux littoraux
- Protection des zones humides et des cours d'eau
- Protection des boisements significatifs (EBC) et des haies
- Préservation des terres agricoles
- Respect des périmètres de protection
- Prise en compte du risque de submersion marine

LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

Identification de la trame verte et bleue de Saint Philibert



Identification des continuités écologiques

- Continuités écologiques de la trame bleue (milieux aquatiques)
Réservoirs + corridors
- Continuités écologiques de la trame verte (milieux terrestres)
Réservoirs + corridors
- Principaux éléments de rupture : les routes départementales

Qualification des continuités écologiques

- Eléments de rupture :**
 - Limiter l'expansion de ces infrastructures
 - Favoriser leur perméabilité pour les espèces
- Continuités fragiles :**
 - Restaurer / Améliorer les connexions par des zonages adaptés
- Secteurs à enjeux forts :**
 - Favoriser la densification du tissu urbain pour limiter les besoins foncier en extension
 - Encadrer les extensions d'urbanisation pour limiter l'impact sur les continuités écologiques
 - Favoriser les liens « ville/nature »

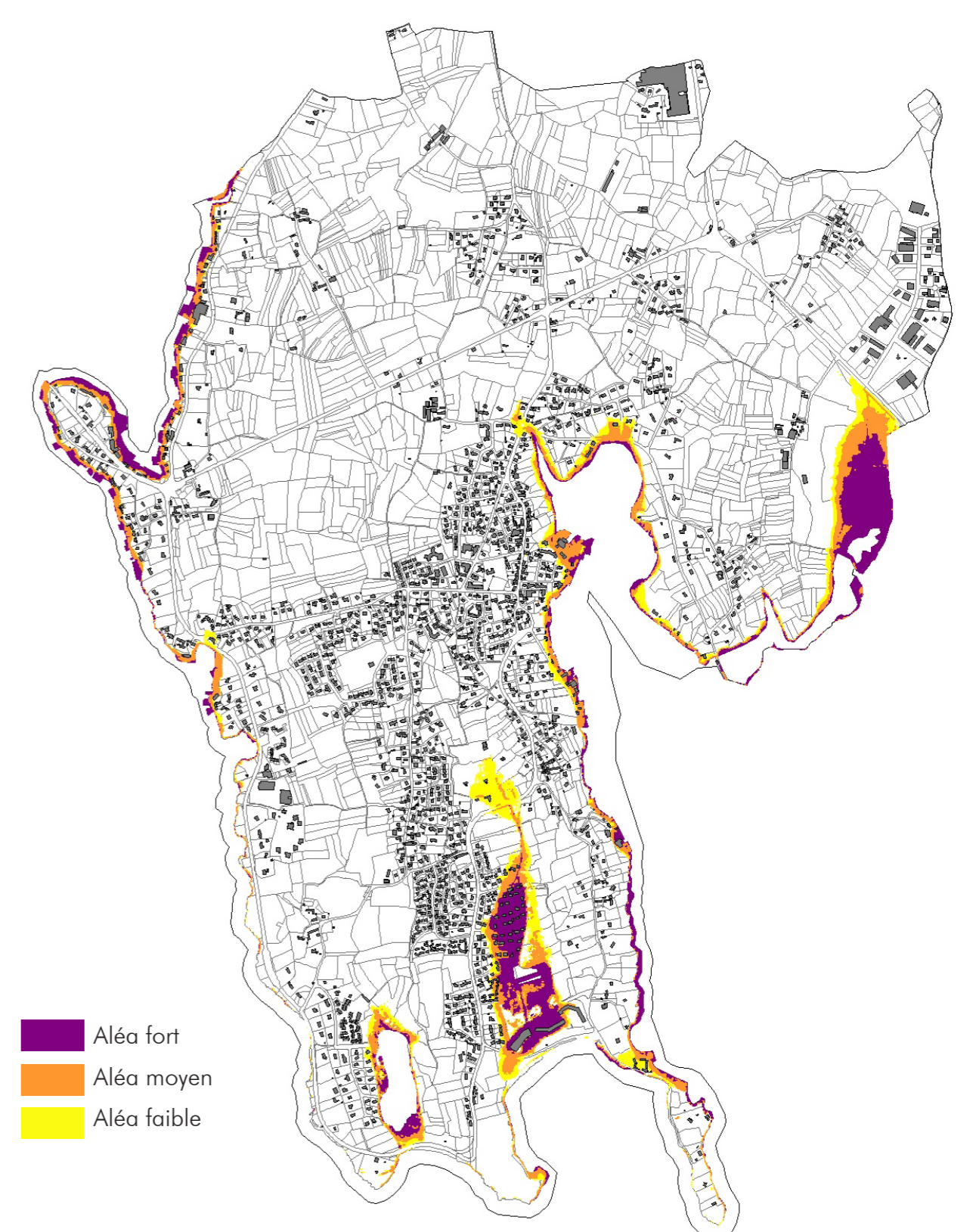
Le risque de submersion marine

Principes généraux :

Dans toutes les zones d'aléa, l'extension de l'urbanisation est interdite.

- Aléa fort :** Pas de nouvelles constructions
- Aléa moyen :** Densification autorisée mais logement uniquement à l'étage sous condition (surface au sol, espace refuge, ...)
- Aléa faible :** Densification autorisée mais 1^{er} plancher surélevé sous condition (surface au sol, espace refuge, ...)

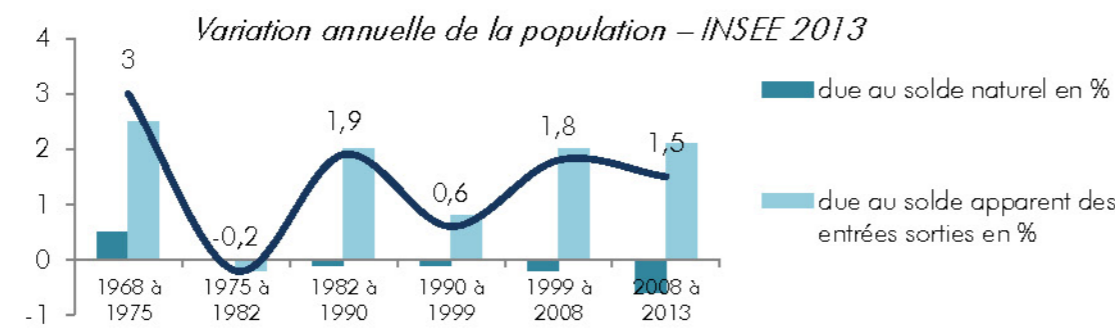
Carte aléa centennial + 60 cm



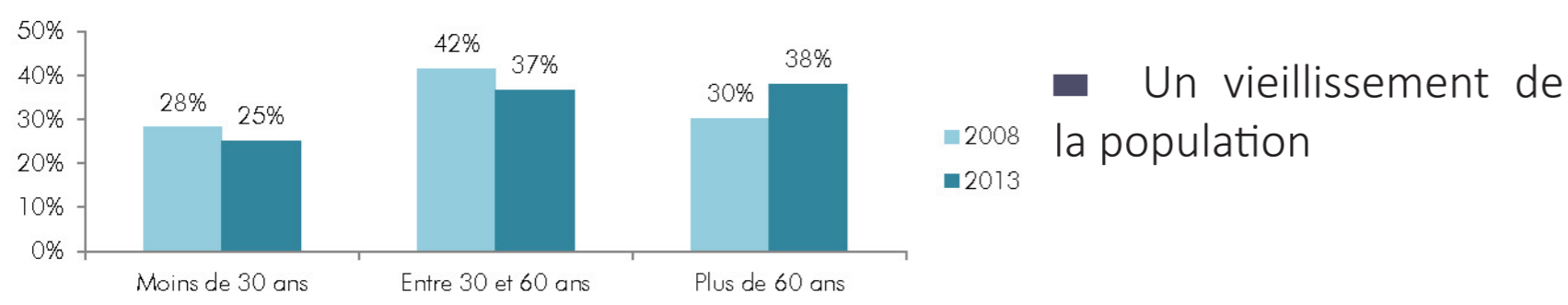
Le Diagnostic : dynamique démographique et urbaine

TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

- Une forte croissance démographique



Evolution de la structure démographique par âge – INSEE 2013



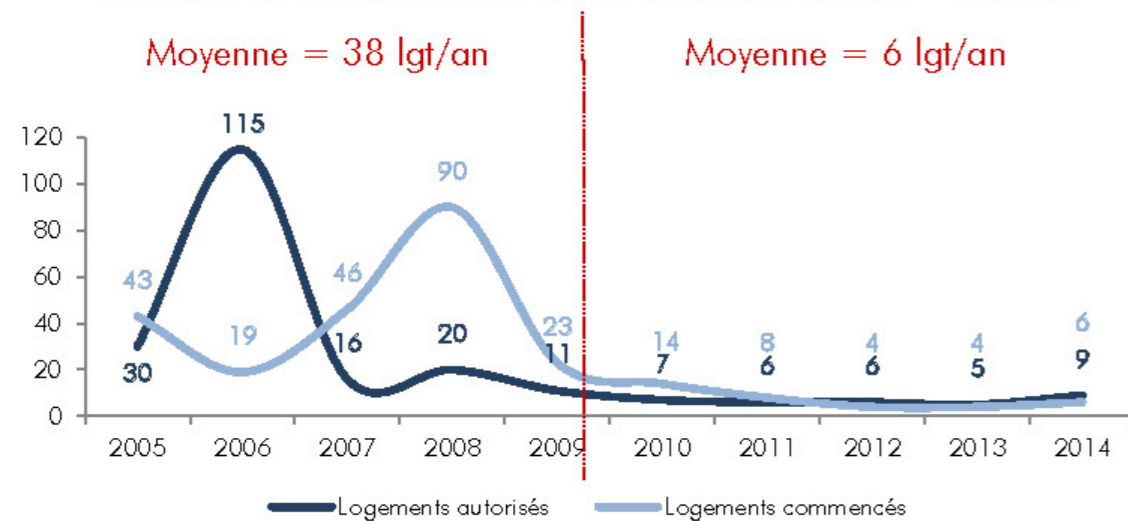
- Un vieillissement de la population

- Une diminution du nombre de personnes par ménage

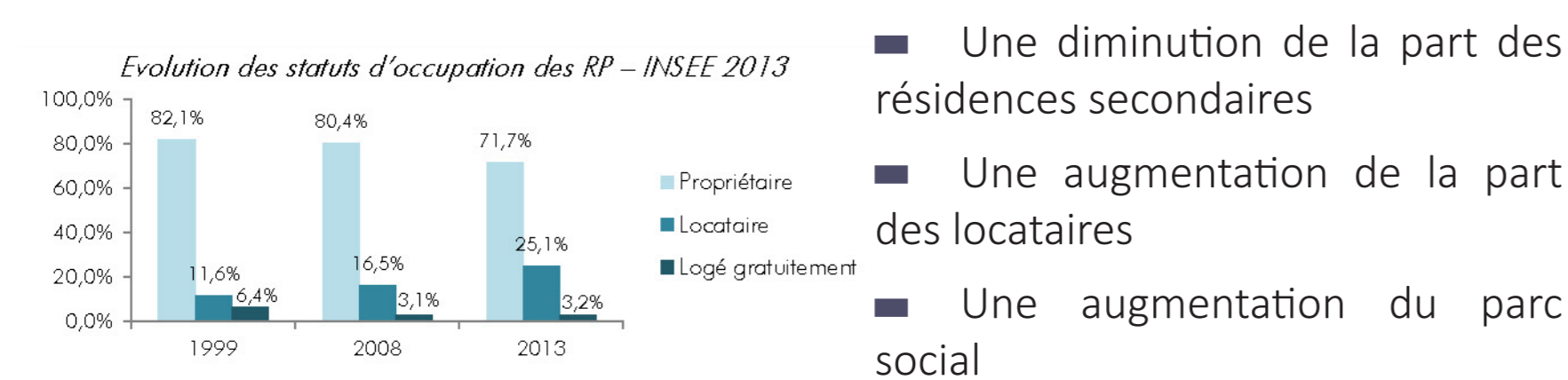
EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

- Une stabilisation de l'évolution du nombre de logements
- Une forte proportion de résidences secondaires
- Une forte représentation des propriétaires occupants
- Un faible taux de constructions neuves

Evolution de la construction sur les dernières années – Sit@del



EVOLUTION DU STATUT D'OCCUPATION



- Une diminution de la part des résidences secondaires
- Une augmentation de la part des locataires
- Une augmentation du parc social

NOUVELLE DYNAMIQUE EN MARCHÉ

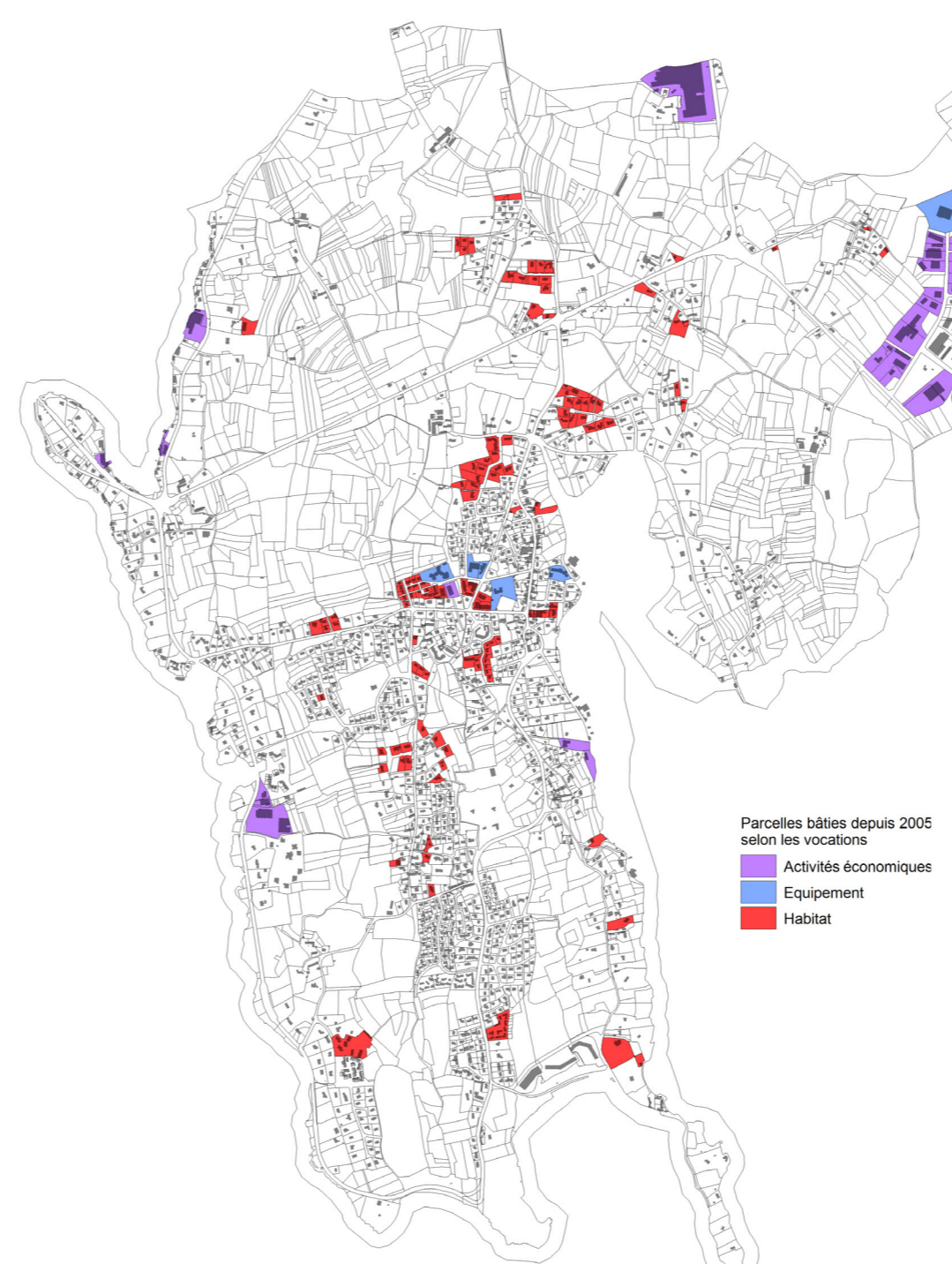
- Diminution de la part des résidences secondaires
- Augmentation de la part des familles monoparentales
- Augmentation de la part des locataires
- Augmentation de parc social

=> Arrivée de nouveaux ménages alimentée par la transformation des résidences secondaires en résidences principales.

=> Développement du parc de logements pour assurer un parcours résidentiel complet.

LES DYNAMIQUES D'URBANISATION

La loi Grenelle (ensuite précisée par la loi ALUR) a introduit l'obligation pour les PLU de réaliser une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers afin de justifier les objectifs de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain affichés dans le PADD. Cette analyse doit être réalisée sur les 10 dernières années.



- Une urbanisation récente, mais qui ralentit : une explosion de la construction entre 1945 et 1990, puis un ralentissement et une concentration des constructions récentes.
- Une morphologie urbaine diversifiée : le pôle principal du bourg, l'urbanisation le long de la côte, l'urbanisation le long de la RD 781 et l'urbanisation à vocation d'activités économiques.
- Des équipements et commerces concentrés dans le bourg : des structures récentes ciblées (crèche, médiathèque, maison de retraite, ...).
- Une urbanisation structurée le long des axes de circulation : une urbanisation qui «coule» vers la mer, une urbanisation par opérations d'aménagement, une densification déjà amorcée. Une typologie du bâti variée : importance du bâti pavillonnaire, aux densités variées, développement de l'habitat collectif.

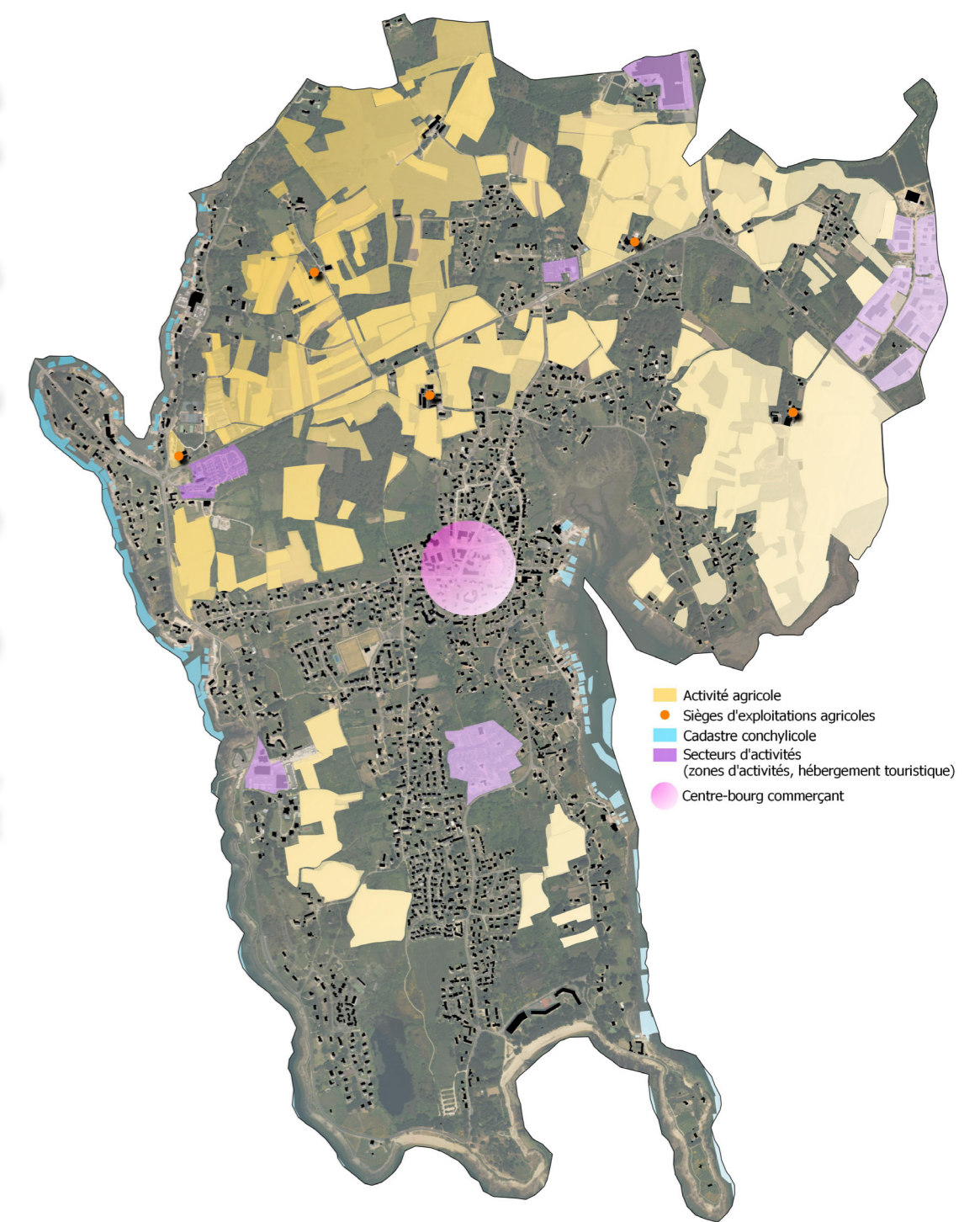
| Selon la vocation | En extension | En densification | ha/an |
|-----------------------|--------------|------------------|------------|
| Activités économiques | 10,8 | 3,1 | 1,4 |
| Equipement | 2,3 | 1,4 | 0,4 |
| Habitat | 10,9 | 3,8 | 1,5 |
| Total général | 24 | 8,3 | 3,3 |

=> Une maîtrise de l'urbanisation déjà en cours, qui favorise la compacité, la densité et la diversité des formes urbaines.

=> Une politique d'amélioration du cadre de vie déjà en marche (aménagement urbains, équipements, ...)

LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

- Des activités primaires ancrées et représentatives de l'identité de la commune (5 exploitations agricoles / 27 exploitations conchylicoles).
- Des activités artisanales et industrielles situées dans des zones aménagées spécifiquement.
- Cas spécifique des activités économiques liées au nautisme et à la plaisance.
- Un site industriel et commercial générateur de déplacements.
- Un tissu de commerces et services de proximité présent mais qui peut être renforcé.
- Des emplois en augmentation sur la commune, principalement dans les commerces, transports et services.



LES ENJEUX/BESOINS MIS EN ÉVIDENCE PAR LE DIAGNOSTIC

- Prendre en compte les périmètres de protections réglementaires du patrimoine naturel
- Prendre en compte la variété des identités paysagères de la commune
- Préserver et renforcer la trame verte et bleue
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain
- Poursuivre le renforcement de la mixité sociale et générationnelle
- Pérenniser le fonctionnement des équipements, commerces et services de proximité
- Préserver les activités primaires, participant à l'identité de la commune
- Conforter le rôle de pôle d'emplois de la commune
- Mener une politique de développement touristique raisonnée
- Développer les modes de transport alternatifs à la voiture, améliorer les connexions vers les pôles territoriaux (PEM d'Auray)



Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD)

QU'EST-CE QUE LE PADD ?

- Le PADD est la pièce du PLU qui explique la politique que la commune souhaite mener pour la décennie à venir, tout en répondant aux enjeux dégagés par le diagnostic territorial, en compatibilité avec le SCoT* du Pays d'Auray.
- Il se décline sous forme d'objectifs à atteindre et d'orientations à mettre en oeuvre.
- Il énonce le nombre d'habitants à accueillir sur une période de 10 ans, ainsi que la production de logements à prévoir pour cette nouvelle population.
- Les ouvertures à l'urbanisation devront correspondre aux objectifs d'accueil de population fixés dans ce document.

*SCoT : schéma de cohérence territoriale

OBJECTIFS D'ACCUEIL DE POPULATION À L'HORIZON 2028 : 2000 HABITANTS

+ 200 à 220 ménages
+ 340 logements

- ◆ UN DÉVELOPPEMENT RECENTRÉ PROCHE DU CENTRE BOURG
- ◆ 20% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DANS LES PROGRAMMES DE CONSTRUCTIONS

LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU PADD

● Orientation 1 : Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale dynamique

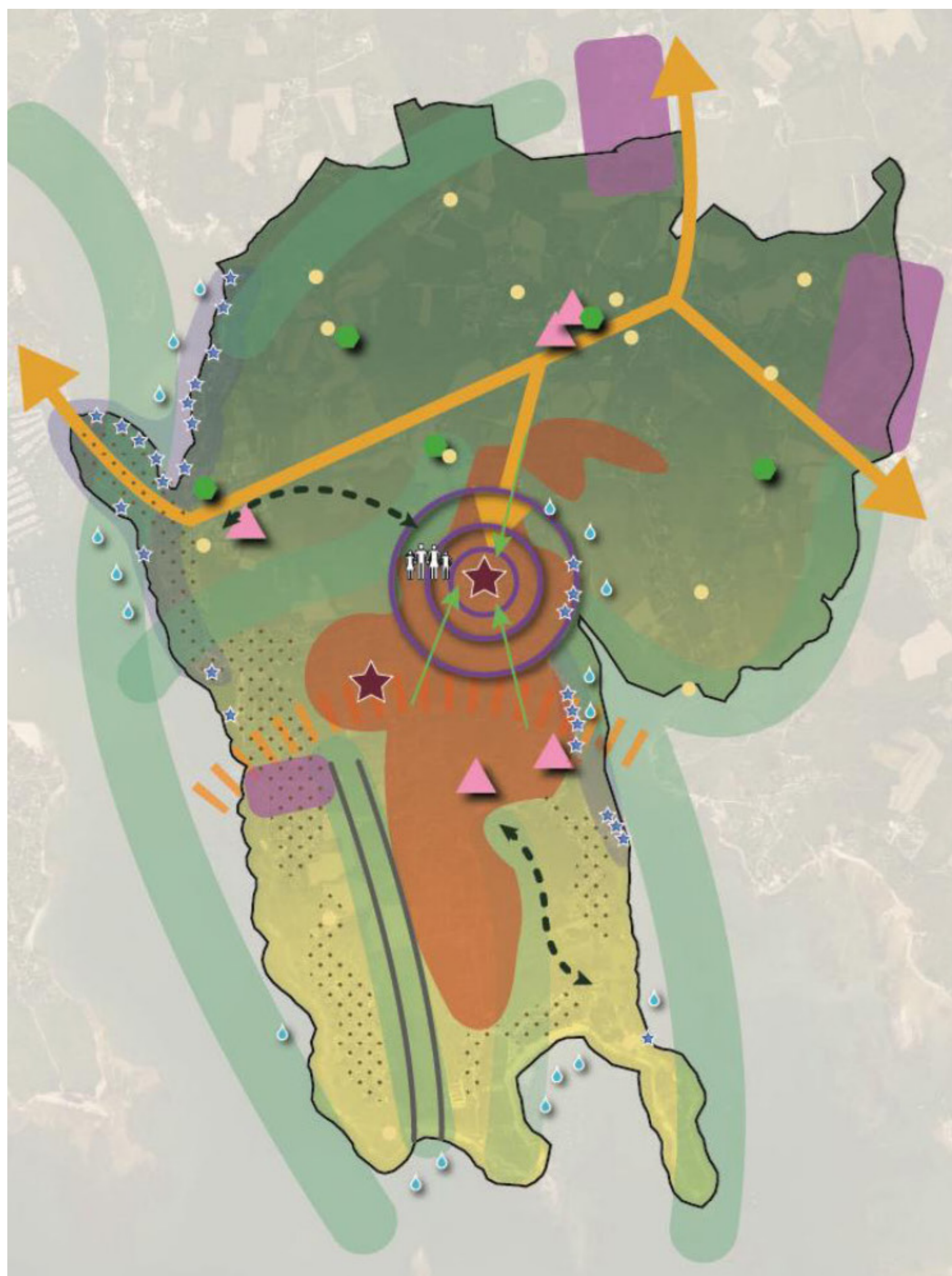
- 1 – Poursuivre le renforcement de la mixité sociale et générationnelle
- 2 – Penser l'offre en équipements, services et commerces
- 3 – Favoriser la densification et le renouvellement urbain du centre-bourg

● Orientation 2 : Préserver les espaces naturels et faire vivre l'espace rural

- 1 – Préserver la qualité environnementale et paysagère du territoire
- 2 – Réduire la consommation foncière et limiter les extensions de l'urbanisation
- 3 – Concilier les activités primaires avec la préservation des espaces naturels
- 4 – Valoriser le patrimoine bâti

● Orientation 3 : Pérenniser les activités économiques du territoire

- 1 – Préserver les activités primaires (agriculture, aquaculture) participant à l'identité de la commune
- 2 – Conforter le rôle de pôle d'emploi de la commune et le rôle de pôle de commerces et services du bourg
- 3 – Donner les moyens aux activités touristiques de prospérer et de valoriser les espaces naturels



ORIENTATION 1 : ACCUEILLIR UNE NOUVELLE POPULATION ET PROMOUVOIR UNE VIE LOCALE DYNAMIQUE

- ◎ Polariser le développement urbain sur le centre bourg
- 👤 Poursuivre le renforcement de la mixité sociale et générationnelle
Favoriser l'installation de ménages à l'année et de ménages plus jeunes
Diversifier le parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet
- ★ Penser l'offre en équipement, services et commerces
Pérenniser le fonctionnement des structures en place et anticiper les besoins
- 🏠 Favoriser la densification et le renouvellement urbain du centre bourg

ORIENTATION 2 : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET FAIRE VIVRE L'ESPACE RURAL

- 🌿 Préservation des paysages agricoles
- 🌲 Préservation des paysages naturels
- 🌊 Continuités écologiques à préserver
- 🚧 Continuités écologiques fragiles à améliorer
- 🔴 Éléments de rupture des continuités écologiques
- Coupure d'urbanisation au SCoT
- 💧 Améliorer la qualité de l'eau
- 🏠 Réduction de la consommation foncière par l'intensification du tissu urbain existant
- 🏡 Préservation des paysages urbains
- 🏠 Patrimoine bâti en campagne à valoriser

ORIENTATION 3 : PÉRENNISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE

- Preserver les activités primaires participant à l'identité de la commune
 - 🌿 Sites d'exploitation agricole à protéger
 - 🌲 Foncier agricole à préserver
 - ★ Sites d'exploitation conchylicole à protéger, accès à améliorer
 - 🏠 Secteurs à dominante conchylicole à préserver
- Conforter le rôle de pôle d'emploi de la commune et le rôle de pôle de commerces et services du centre bourg
 - 🏠 Zones d'activités économiques à optimiser et valoriser
 - 🚗 Développer une politique intercommunale de transports en commun en lien avec l'emploi
 - ◎ Permettre la mixité fonctionnelle des tissus urbains pour un centre bourg dynamique
 - ➡ Améliorer les liaisons douces vers le centre-bourg
- Donner les moyens aux activités touristiques de prospérer
 - 🏠 Permettre l'optimisation et la valorisation des structures d'hébergement touristique existantes
 - 🚶 Développer les circulations douces pour créer des boucles de découverte du territoire