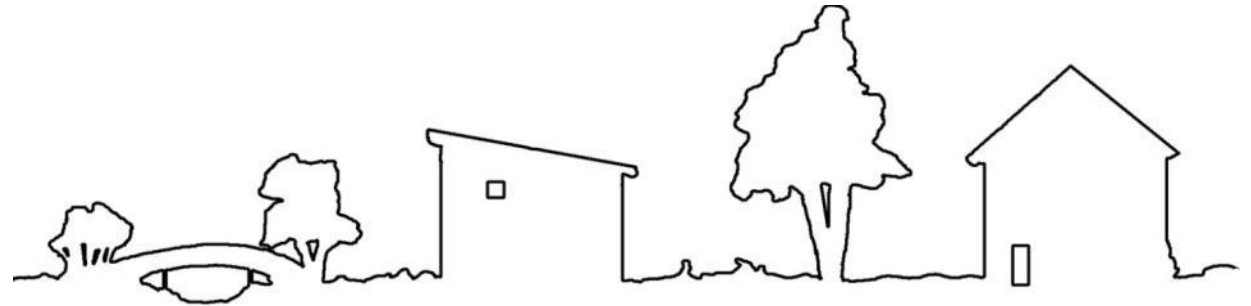




Commune de SAINT-PHILIBERT (56)

Révision du PLU



Réunion publique :

Présentation du projet de PLU

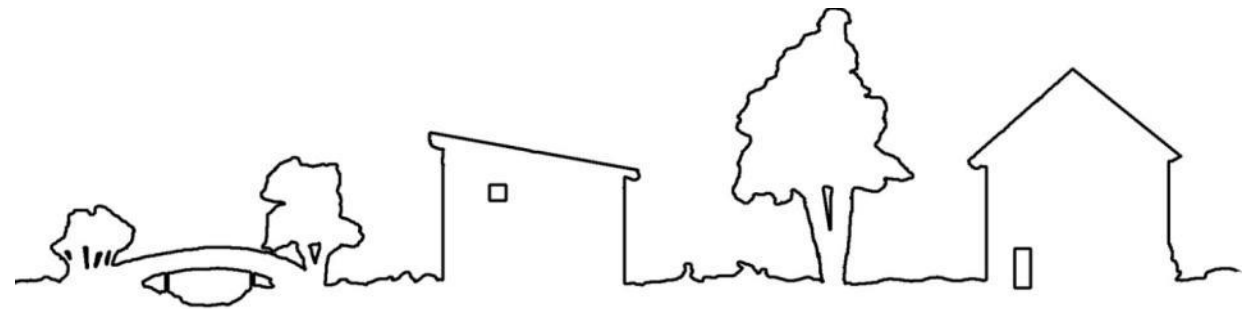
EOL



11 janvier 2018



1. Rappel des orientations et objectifs du PADD
2. Dispositions réglementaires
3. Suite de la procédure



Rappel des orientations et objectifs du PADD

- Prendre en compte les périmètres de protections réglementaire 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
- Conforter le rôle de pôle principal du bourg pour les 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)



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

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

Horizon 2030 :
2000 habitants
+ 340 logements
+220 ménages

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

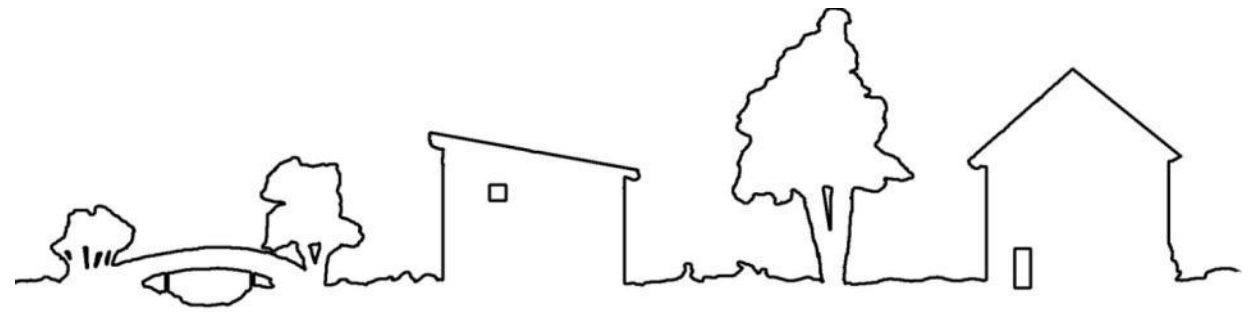
- Axe 1 : Préserver la qualité environnementale et paysagère du territoire
- Axe 2 : Réduire la consommation foncière et limiter les extensions de l'urbanisation
- Axe 3 : Concilier les activités primaires avec la préservation des espaces naturels
- Axe 4 : Valoriser le patrimoine bâti

Préserver la trame verte et bleue
Limiter la consommation foncière

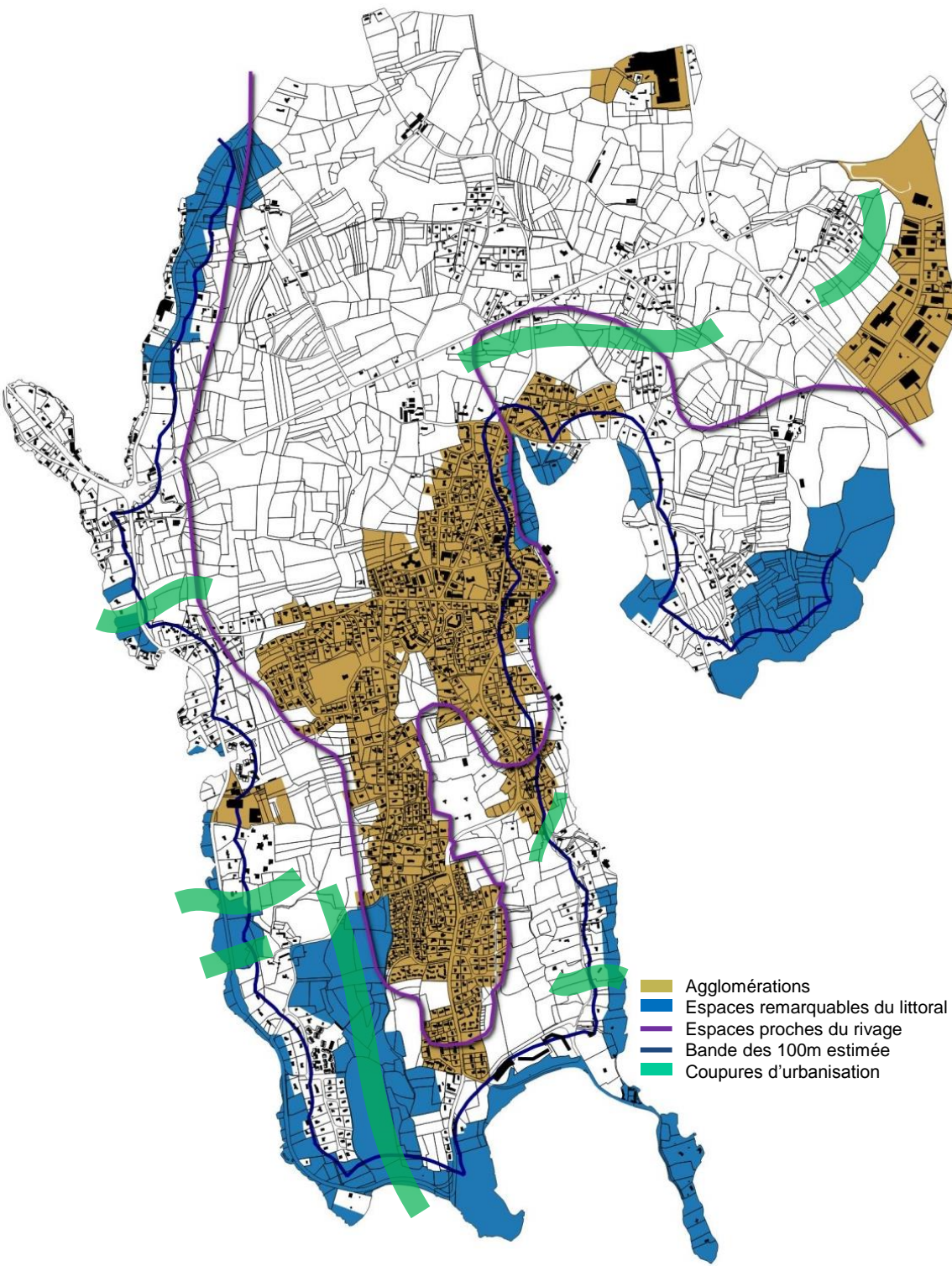
ORIENTATION 3 : PERENISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

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

Dimensionner les zones dédiées aux besoins
Préserver le cadre de vie



Dispositions réglementaires



Enveloppes agglomérées :

Le bourg de Saint Philibert : moins de 20m entre les constructions + prise en compte des projets en cours

Les sites d'activités économiques

- Kerran et Kerluesse => ZA identifiées comme agglomérations au SCoT
- Port Deun : => « Site stratégique d'intérêt Pays » au SCoT

Espaces proches du rivage :

Limite du SCoT / PNR + adaptation locale au niveau de Kerangoff

Espaces remarquables du littoral :

Très peu d'évolution par rapport au zonage Nds en vigueur

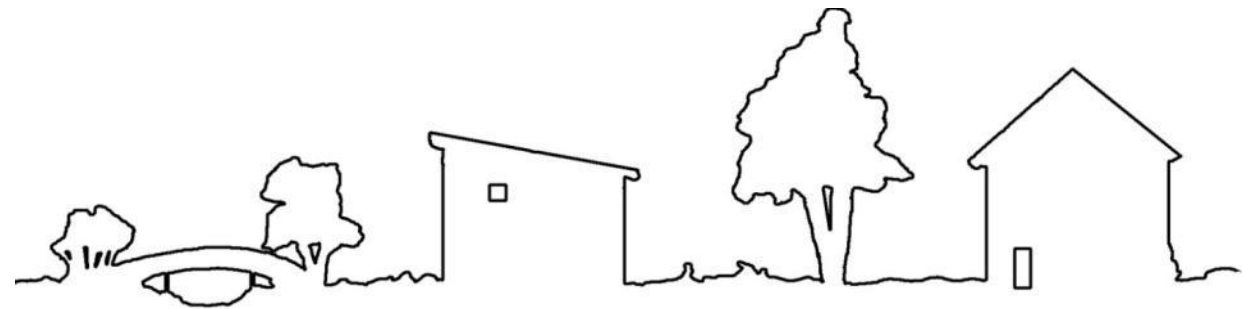
Bande des 100m :

Tracé estimatif, outil spécifique pour la zone U

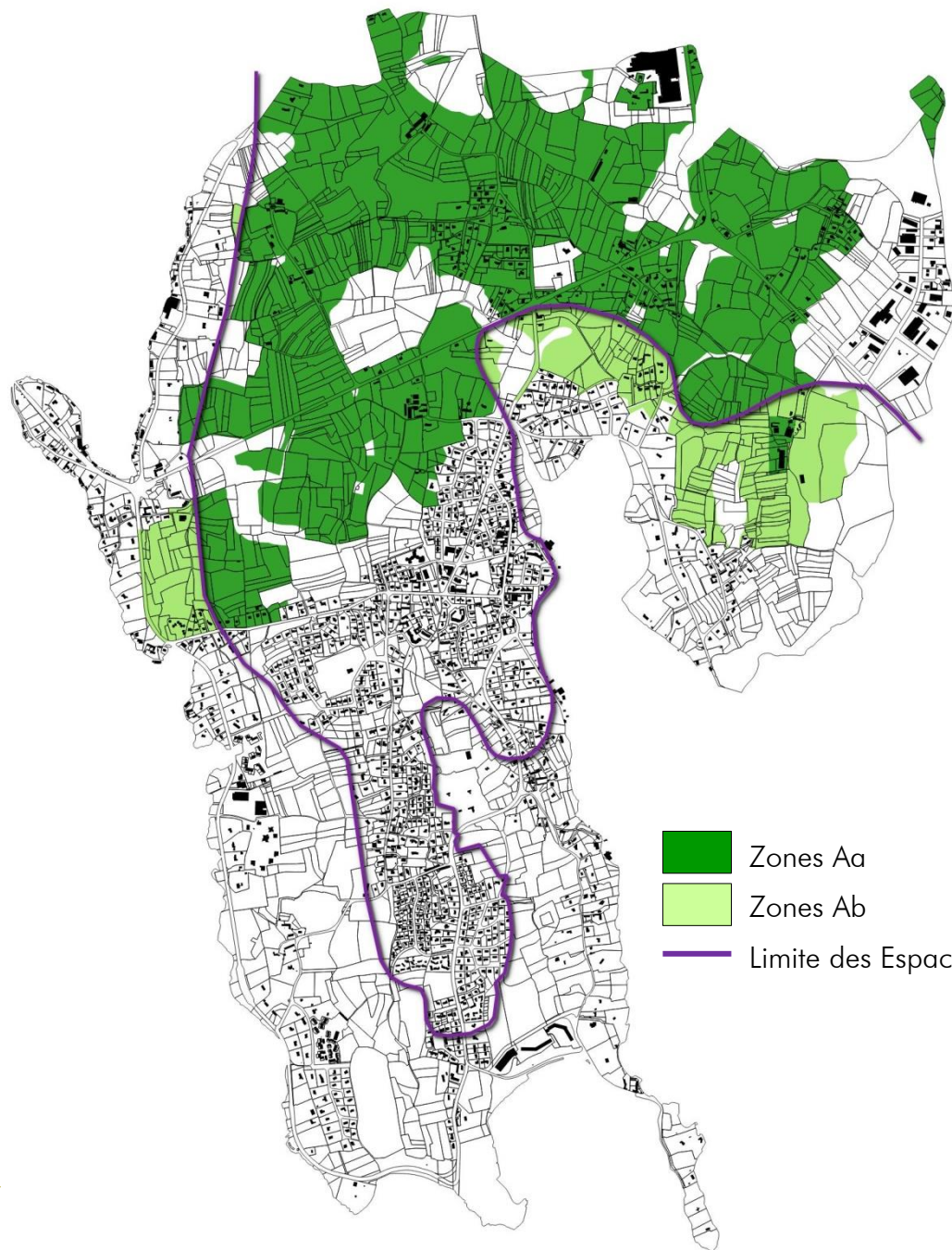
Coupures d'urbanisation :

Zonages agricoles ou naturels qui garantissent leur préservation

1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES
2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU CADRE DE VIE
3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A L'HABITAT
4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES
5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX ACTIVITES DE LOISIRS
6. BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE
7. ZONAGE DU TERRITOIRE



Dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles et naturelles



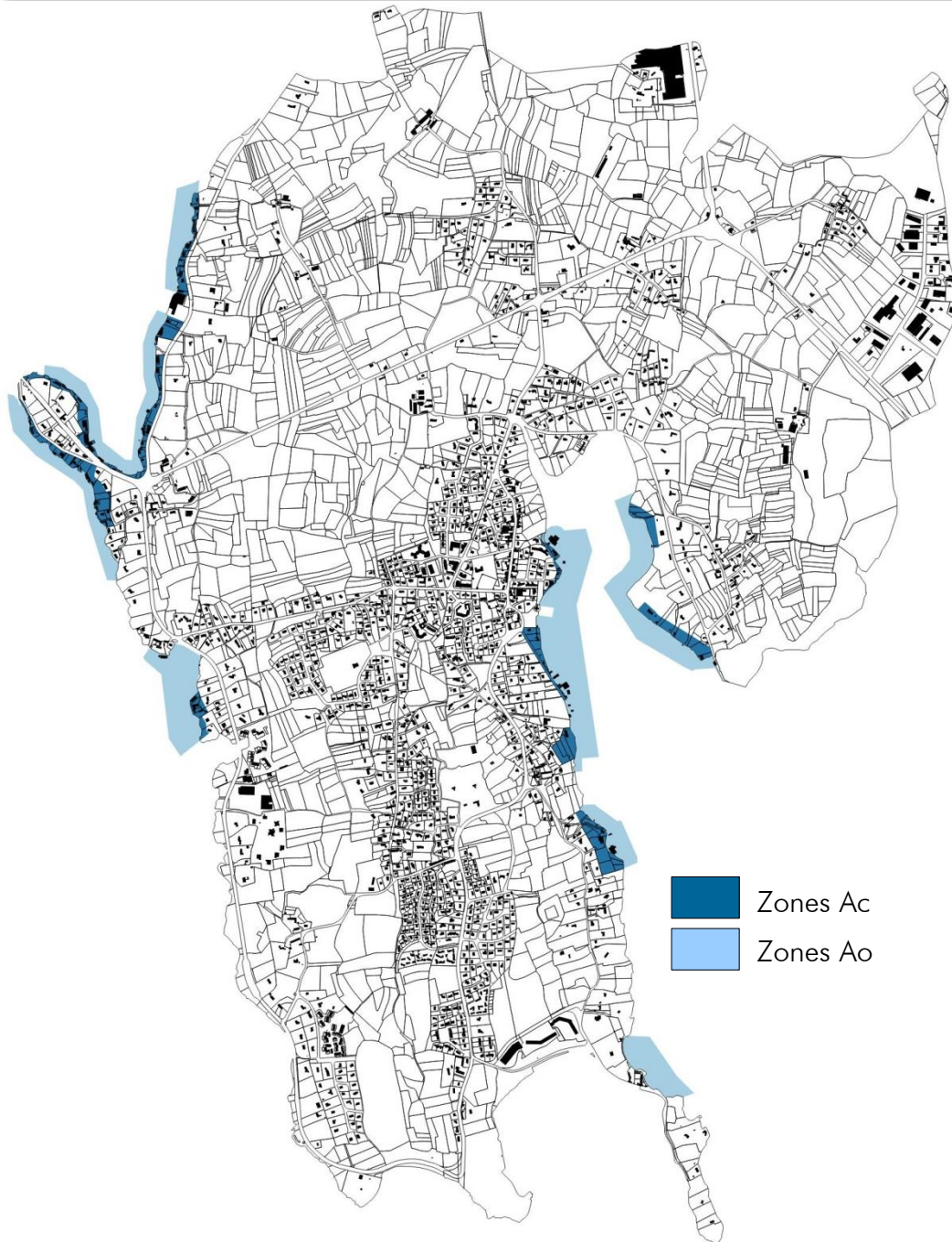
Principes généraux :

Aa : secteurs constructibles pour l'agriculture

Ab : secteurs inconstructibles y compris pour l'agriculture

⇒ Situés en espaces proches du rivage

⇒ Cas particulier : préservation des conditions de production de deux exploitations en activité à Kerzuc et à Kernivilit



Principes généraux :

Ac : activités aquacoles sur le domaine terrestre

Ao : activités aquacoles sur le domaine public maritime

Sont autorisés en Ac :

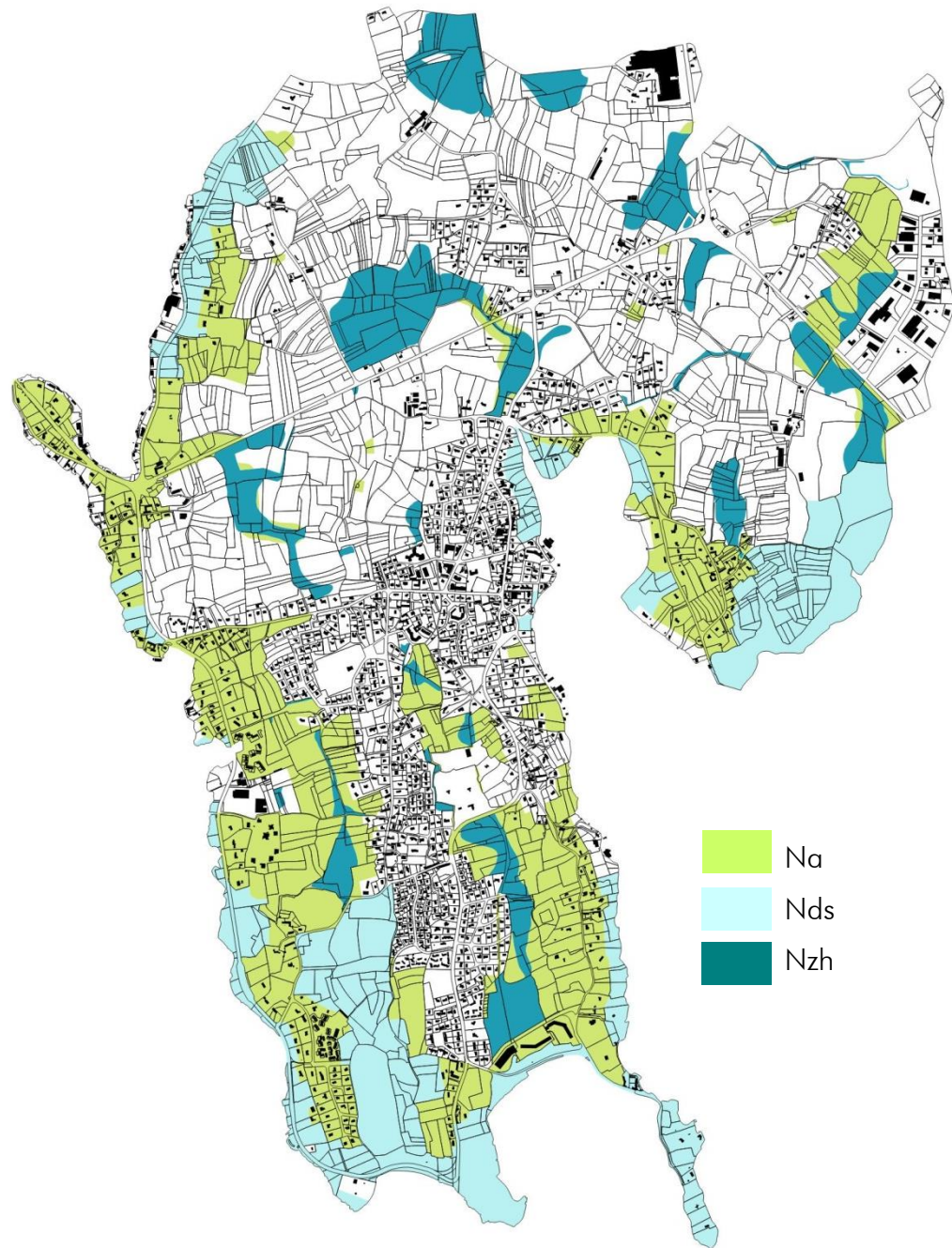
- Les terre-pleins, les cales, les bassins
- Les bâtiments d'exploitation
- Un local de permanence + des bâtiments d'accueil et de vente dans la limite de 20m² maxi de surface de plancher cumulée

Sont autorisés en Ao :

- Les cales, les quais de chargement et déchargement, les bassins submersibles, les couvertures pour la mise aux normes ou les extensions limitées des bassins insubmersibles et des bâtiments d'exploitation existants
- Sous réserve de démontrer qu'ils ne peuvent être réalisés à terre : les bassins insubmersibles, les bâtiments d'exploitation, les bâtiments d'accueil et de vente dans la limite de 20m² maxi de surface de plancher cumulée

+ Préservation des accès aux chantiers par des emplacements réservés





Principes généraux des zonages naturels :

Nzh : préservation des zones humides

⇒ Inventaire mis à jour en 2017

Na : préservation des sites et milieux naturels

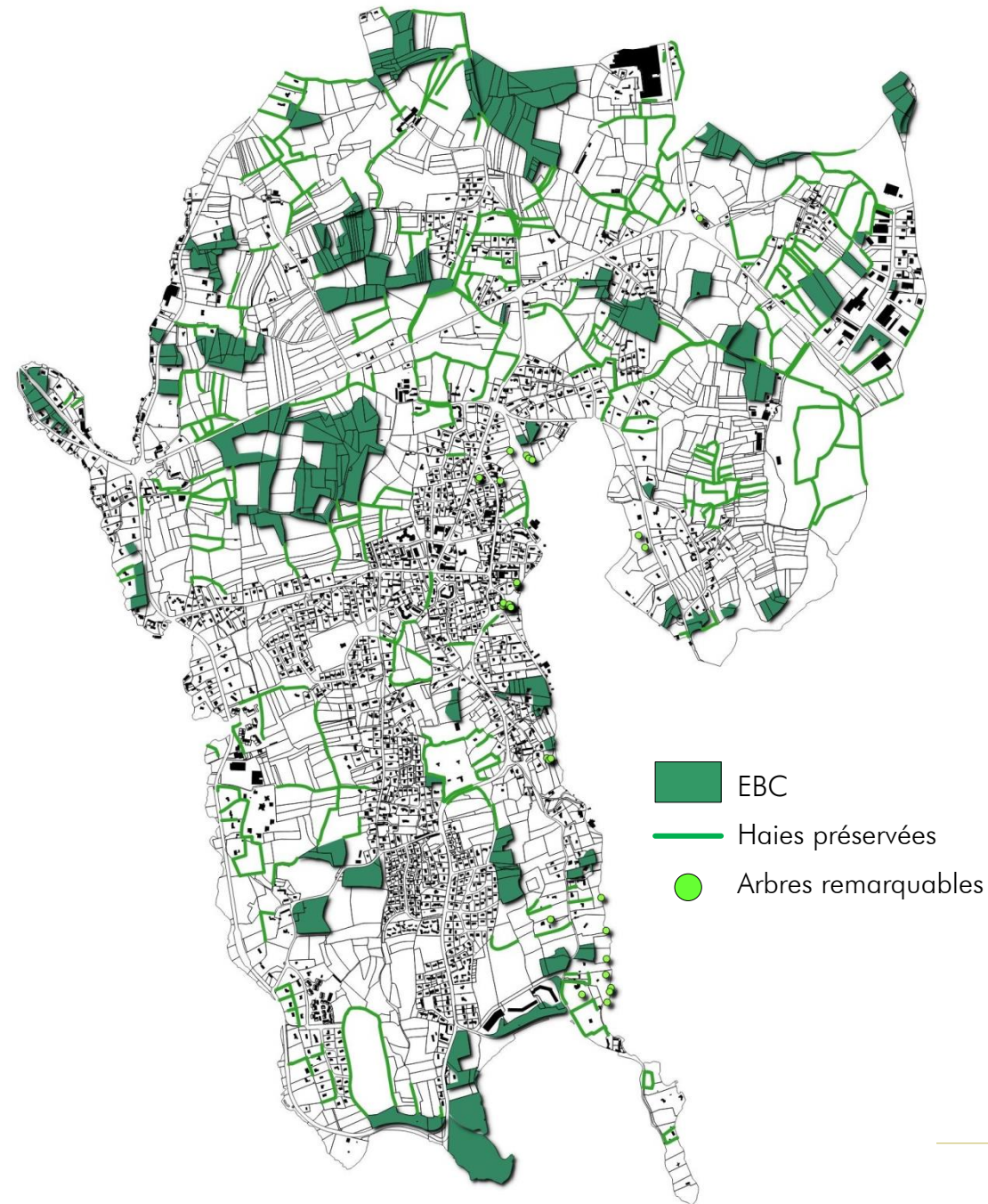
⇒ Concerne principalement la partie Sud du territoire

⇒ Secteurs d'urbanisation diffuse qui sont reversés dans les zones naturelles

Nds : préservation des espaces remarquables du littoral

+ Zonage en mer : Nds





Principes généraux des protections complémentaires :

- ⇒ Méthode de classement des boisements ET des haies :
- au moins 2 critères sur 3
 - Appartenance à la trame verte et bleue
 - Qualité paysagère et patrimoniale
 - Qualité biologique

Protection des boisements au titre des EBC

- Proposition de classement travaillée avec le service forêt de la DDTM56 et le SMLS
- CDNPS le 25 janvier 2018 : avis conforme à intégrer au PLU
- 68,7ha proposés au classement, soit +21,6ha par rapport au PLU en vigueur
- Éléments supprimés : secteurs non boisés
- Éléments ajoutés : secteurs de friche qui ont évolué en boisement

Protection des haies au titre des éléments du paysage (L151-19 du CU)



- 35km linéaires de haies protégées

Protection des arbres remarquables au titre des éléments du paysage

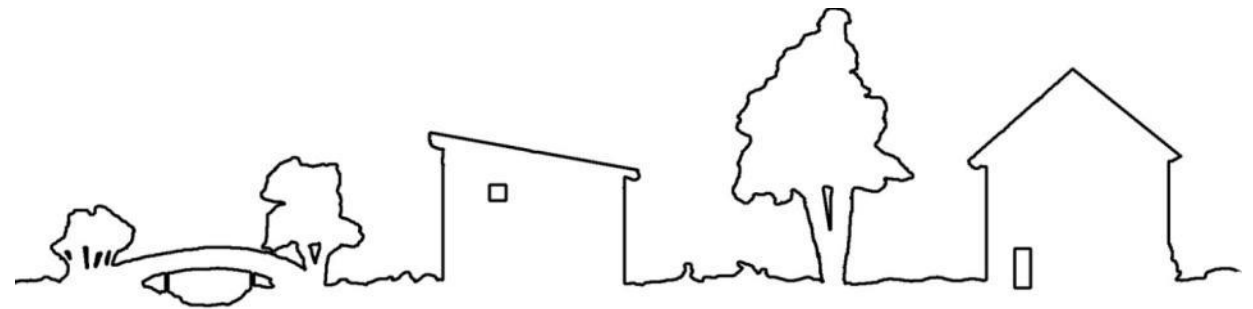
- Principalement sur la façade Est du bourg

Principes généraux pour la protection de la ressource en eau :

- Protection des cours d'eau inventoriés :
 - 35m de part et d'autre en zone naturelle ou agricole
 - 5m de part d'autre du lit non busé en zone urbanisée
- Réalisation en cours d'un zonage d'assainissement des eaux usées par la communauté de communes AQTA
- Réalisation en cours d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales = donne des prescriptions en matière d'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales
- Dimensionnement des équipements d'assainissement suffisant pour supporter le développement du territoire envisagé
- Protection des espaces marins par un zonage naturel, aquacole ou portuaire

 Cours d'eau inventoriés
 Localisation de la STEP

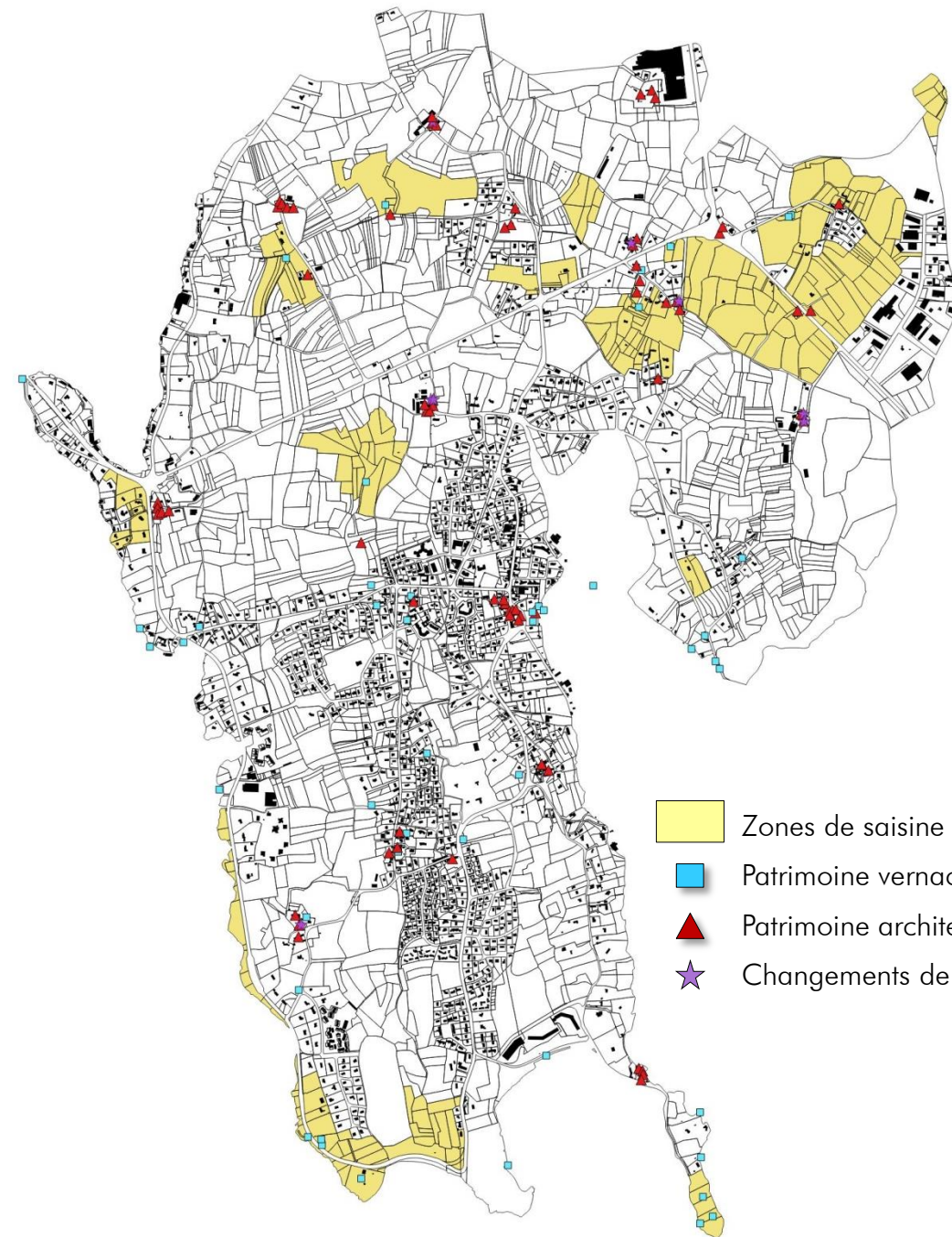




Dispositions réglementaires relatives au cadre de vie

Principes généraux pour la protection du patrimoine culturel :

- Identification des zones de présomption de prescriptions archéologiques
- Patrimoine vernaculaire (fontaines, fours, lavoirs, calvaires) et architectural préservé au titre des éléments du paysage (L151-19 du CU) Les travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation
- Patrimoine architectural à préserver au titre des éléments du paysage (L151-19 du CU). Les travaux sur ces bâtiments sont soumis à autorisation, leur démolition est soumise à permis de démolir. Des prescriptions architecturales sont données par le règlement écrit du PLU
- Les anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural/patrimonial situés en campagne sont susceptibles de changer de destination



- Zones de saisie archéologique
- Patrimoine vernaculaire et archéologique
- ▲ Patrimoine architectural
- ★ Changements de destination



Définition des espaces proches du rivage :

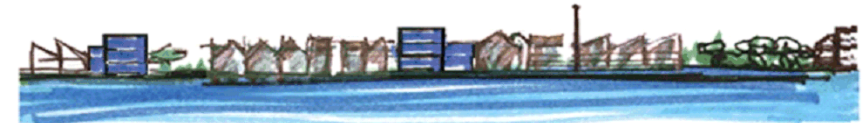
Le SCoT du Pays d'Auray définit les espaces proches du rivage.

Ils sont affinés dans le PLU à l'échelle locale

Principes de préservation : extension limitée de l'urbanisation => les nouvelles constructions doivent avoir un gabarit similaire à celui des constructions voisines

Adaptations locales :

- Secteurs agricoles constructibles pour deux exploitations en activité.
- Secteurs urbanisés (Uc) qui tiennent compte de la situation en espaces proches du rivage : implantations, emprises au sol et hauteurs limitées pour que les gabarits des constructions futures correspondent aux constructions existantes.



Respect des échelles, rythmes et volumétries : c'est une extension limitée de l'urbanisation



Rupture et perte de l'échelle existante : ce n'est pas une extension limitée de l'urbanisation

Préservation des coupures d'urbanisation par des zonages naturels ou agricoles

Principes généraux pour la gestion des équipements :

Des zones dédiées :

- **Uis** : zones dédiées aux équipements d'assainissement des eaux usées
- **Uj** : zone dédiée aux équipements sportifs et de loisirs
- **1AUe** : zone dédiée à la création d'un nouveau cimetière

Des emplacements réservés :

- Pour développer les liaisons douces
- Pour réaliser des travaux d'aménagement de voirie ou de gestion des eaux pluviales
- Pour réaliser des aménagements paysagers et préserver certaines vues
- Pour réaliser des programmes de logements
- Pour réhabiliter un réservoir de biodiversité
- Pour garantir l'accès aux chantiers aquacoles

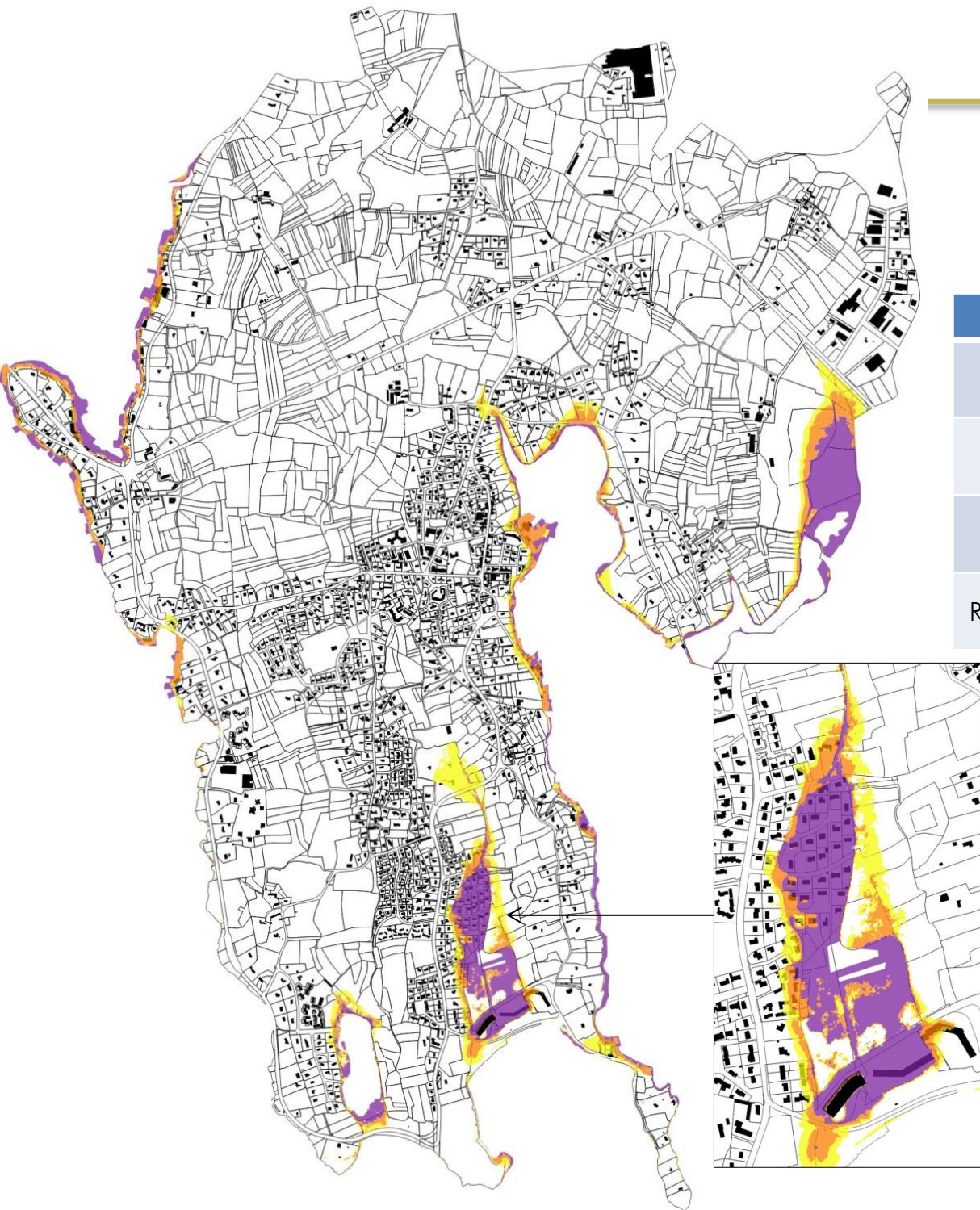


Dispositions réglementaires :

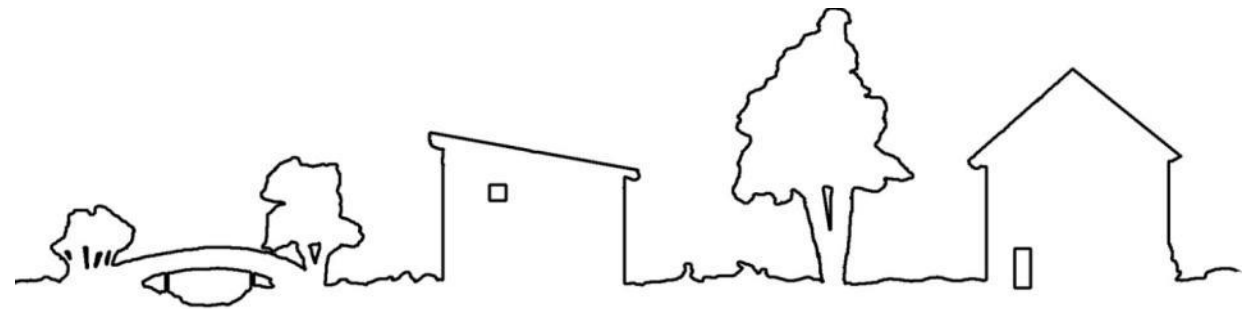
Application de la circulaire Xynthia

Ex : pour les habitations

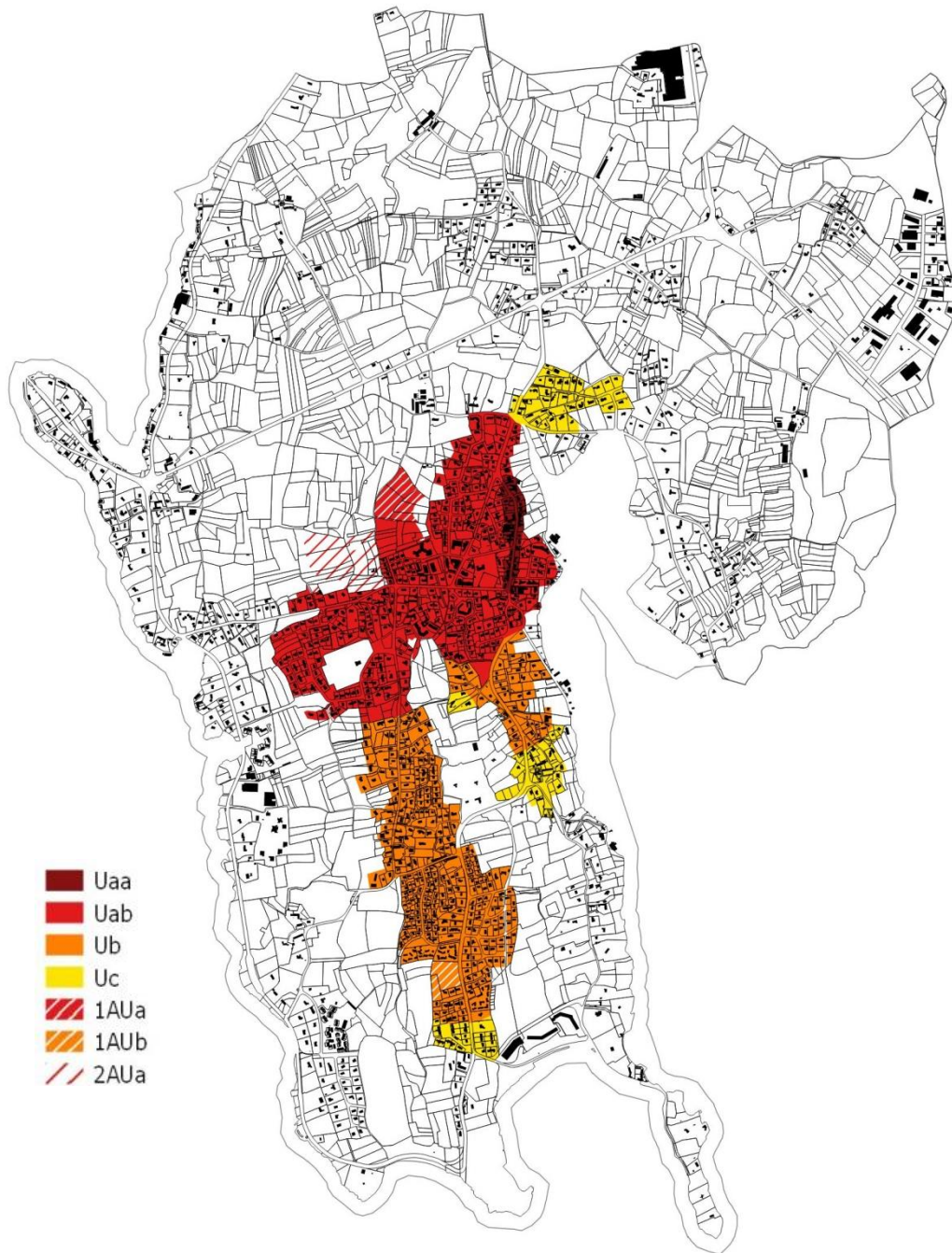
Aléa	Fort	Moyen	faible
Nouvelle construction	non	Oui + prescriptions	Oui + informations
Extension	Oui + prescriptions	Oui + prescriptions	Oui + informations
Chgt Desti	Non	Oui + prescriptions	Oui + informations
Reconstruction	Cas par cas	Oui + prescriptions	Oui + informations



Ex : sur les terrains situés ci-contre, pas de nouvelle construction



Dispositions réglementaires relatives à l'habitat



- Zonages U et AU habitat qui s'appuient sur le PLU en vigueur et s'adaptent au projet de développement : renforcement du centre bourg.
- Prise en compte des projets en cours (parcelles non bâties mais autorisations délivrées)
- Des zones constructibles immédiatement et des zones constructibles à moyen terme
- Zonage Uc : secteurs situés en espaces proches du rivage
- Bande des 100m : zone non-aedificandi pour limiter les constructions vers la mer
- Certains secteurs sont stratégiques pour le développement urbain : OAP aménagement d'ensemble
- Certains terrains n'ont pas vocation à être construits : OAP thématiques préservation des paysages

Dispositions relatives aux zones destinées à accueillir de l'habitat :

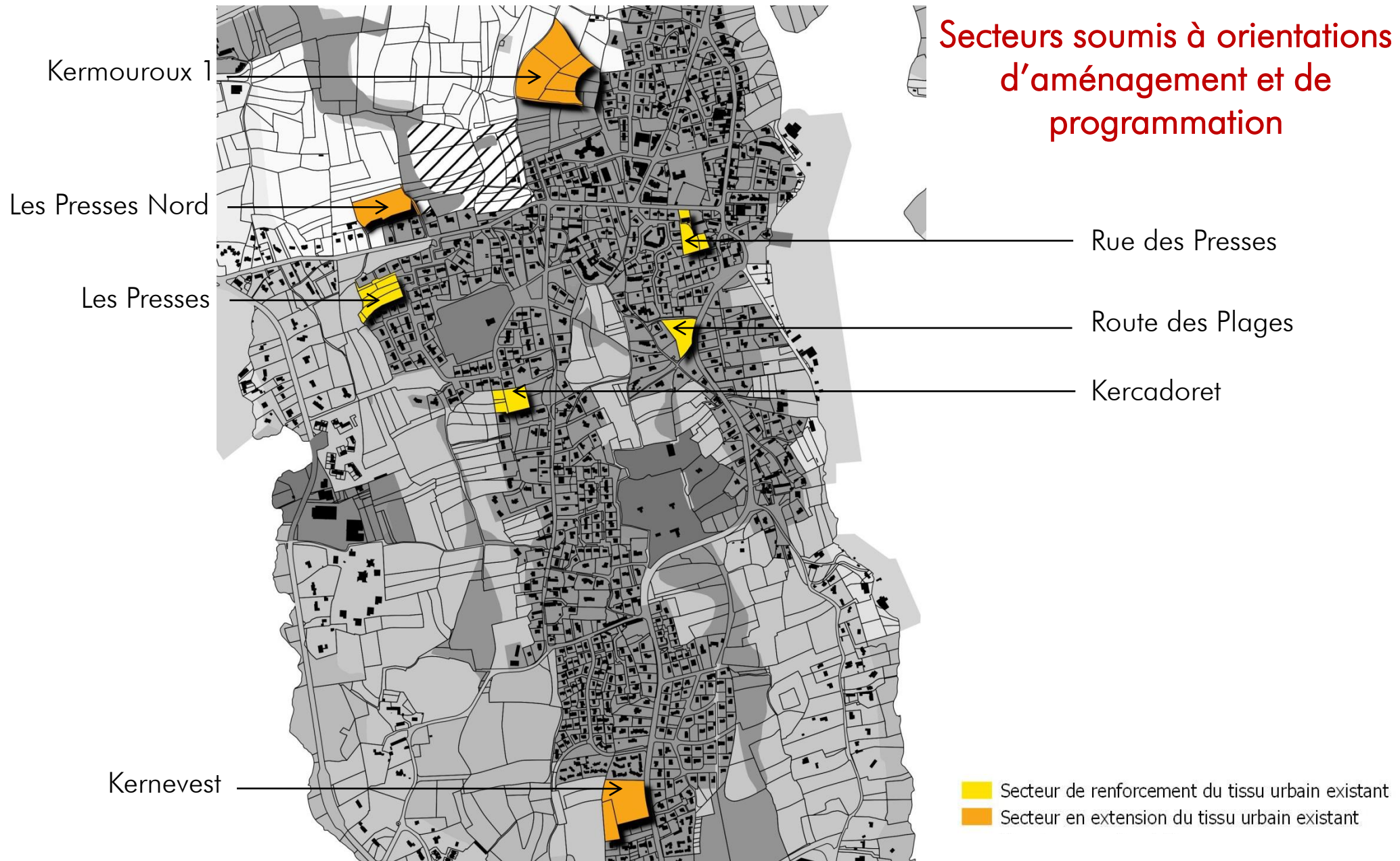
Zone		ha	%	Implantations sur voies et emprises publiques	Implantation limites séparatives	CES	Gabarit
Uaa	Rue Georges Camenen	2,4	0,3	En limite	D'une limite à l'autre Continuité du front de rue	Sans objet	R+1+C/A
Uab	Centre bourg élargi	45,4	6,1	En limite ou recul >3m	En limite ou recul >0,90m		
Ub	Zones périphériques à dominante pavillonnaire	37,1	5	En limite ou recul >3m	En limite ou recul >3m	40%	R+C/A
Uc	Secteurs en espaces proches du rivage	12,6	1,7	Recul >5m	En limite ou recul >3m	30%	R+C/A
1AUa	Zones ouverte à l'urbanisation proches du centre bourg	2	0,3	En limite ou recul >3m	En limite ou recul >3m	Sans objet	R+1+C/A
1AUb	Zone ouverte à l'urbanisation éloignée du centre bourg	1	0,1	En limite ou recul >3m	En limite ou recul >3m	40%	R+C/A
2AU	Zones à urbaniser à moyen terme	4,4	0,6	-		-	-

Des prescriptions architecturales qui visent à préserver le caractère du bourg, notamment sur la rue Georges Camenen

Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation

- Obligation d'opération d'aménagement d'ensemble
- Principes d'aménagement à respecter
- Obligation de densité et de logements aidés, en fonction des secteurs

SECTEUR	LOCALISATION	VOCATION PRINCIPALE	ZONAGE	TYPE DE SECTEUR	SURFACE OAP	SURFACE HABITAT	DENSITE MOYENNE	Nb LGTS	Dont LLS	Dont LAA
RUE DES PRESSES	Renforcement du tissu urbain existant	Habitat	Ua	Tissu urbain	0,4	0,4	25 lgt/ha	10	2	
ROUTE DES PLAGES OUEST	Renforcement du tissu urbain existant	Habitat	Ua	Tissu urbain	0,37	0,37	25 lgt/ha	10	2	
KERCADORET	Renforcement du tissu urbain existant	Habitat	Ua	Tissu urbain	0,4	0,4	25 lgt/ha	10	2	
LES PRESSES	Renforcement du tissu urbain existant	Habitat	Ua	Tissu urbain	0,6	0,6	25 lgt/ha	15	3	-
KERMOUROUX 1	<i>Projet en cours PA délivré</i>	<i>Habitat</i>	<i>Ua</i>	<i>Tissu urbain</i>	4,2	1,7	25 lgt/ha	40	22	18
	En extension du tissu urbain existant	Habitat	1AUa	Extension		2	25 lgt/ha	50	10	10
KERNEVEST	En extension du tissu urbain existant	Habitat	1AUb	Extension	1	1	18 lgt/ha	18	4	4
TOTAL								153	55	34



Bilan des logements à échéance 10 ans

Objectif SCoT : 340lgt

SECTEUR	LOCALISATION	ZONAGE	SURFACE ha	DENSITE MOYENNE	Nb LGTS	Dont LLS	Dont LAA
Changement de destination	En campagne	A / N	-	-	7	-	-
Projets en cours	Tissu urbain existant	Ua	1,8	25	45	22	18
Densification douce	Tissu urbain existant	U	5	18	90		
Densification maîtrisée	Tissu urbain existant	Ua	1,8	25	45	9	
Extension d'urbanisation	Extension d'urbanisation	AU	7,3	24	176	36	14
TOTAL			15,9	23	363	67	32

Méthodologie employée pour définir le nombre de logements en densification douce :

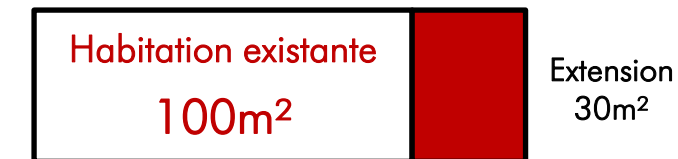
- Typologie des noyaux bâtis : le bourg est le seul secteur pouvant accueillir de nouvelles construction à vocation d'habitat
- Détermination de l'enveloppe agglomérée (méthode AQTA + ajustements)
- Identification et caractérisation du potentiel foncier (méthode AQTA + analyse cas par cas)
- Application d'un coefficient de rétention (100% dureté faible + 50% dureté moyenne)
- Estimation d'une densité spontanée de 18lgt/ha (550m² de terrain en moyenne)

Droits à construire pour les habitations situées en zones A et N :

- **Restauration d'un bâtiment** dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt patrimonial ou architectural le justifie
- **Reconstruction à l'identique** d'un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU.
- **Changement de destination** des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural /!\ sous réserve de l'avis des commissions départementales
- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'**extensions mesurées**, à condition :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 30 m² maximum d'emprise au sol
 - que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau
- La construction d'annexes sur les terrains supportant une habitation peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - que l'emprise au sol totale (construction+extension+annexe) reste inférieur ou égal à la limite fixée ci-dessus
 - que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - que leur hauteur ne dépasse pas 3,50m au sommet de façade
 - qu'elles soient édifiées sur le même ilot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale
 - qu'elle ne crée pas de logement nouveau

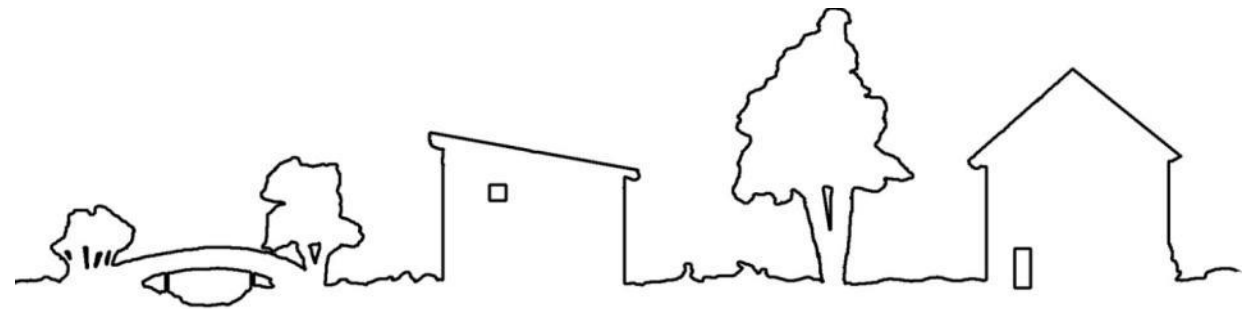


Approbation du PLU



OU





Dispositions réglementaires relatives aux activités économiques

Dispositions réglementaires relatives aux commerces et services de proximité

- Les zones U et AU dédiées à l'habitat sont ouvertes aux activités économiques compatibles avec l'habitat
- Les rez-de-chaussée de certains commerces ne pourront pas changer de destination
- Les zones d'activité de Kerluesse et de Port Deun sont ouvertes aux activités économiques
- Les activités commerciales déjà installées dans la zone d'activité de Kerran bénéficient de droits à construire (+20% de l'emprise au sol du bâtiment existant), mais la zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles enseignes commerciales





Principes généraux : les zones Uia, Uib, Uis, Uip et Ni sont destinées à accueillir des entreprises.

Uia : les ZA de Kerluesse et Port Deun sont ouvertes à tout type d'activités économiques, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat

Uib : la ZA de Kerran est ouverte aux activités économiques, notamment celle incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat.

/!\ restrictions sur l'installation d'entreprises commerciales

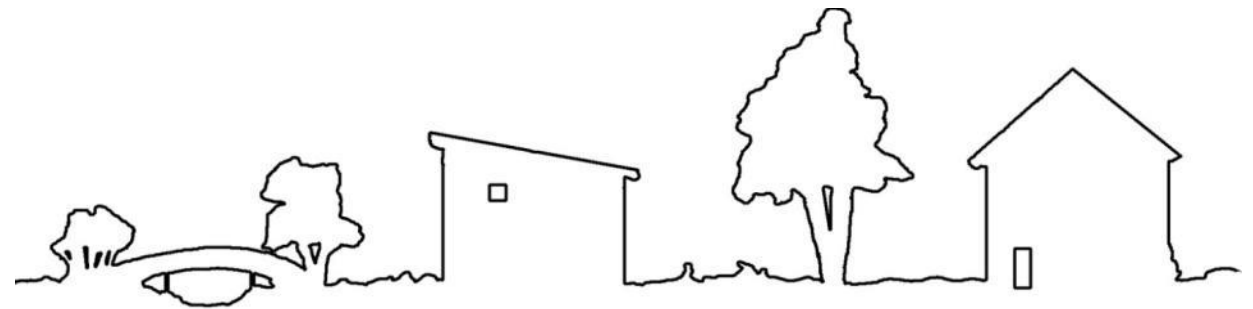
Uip : ces zones sont destinées à accueillir des activités maritimes et portuaires

Ni : activité économique installée en dehors des zones constructibles : bénéficie de droits à construire (+50% de l'emprise au sol du bâtiment existant)

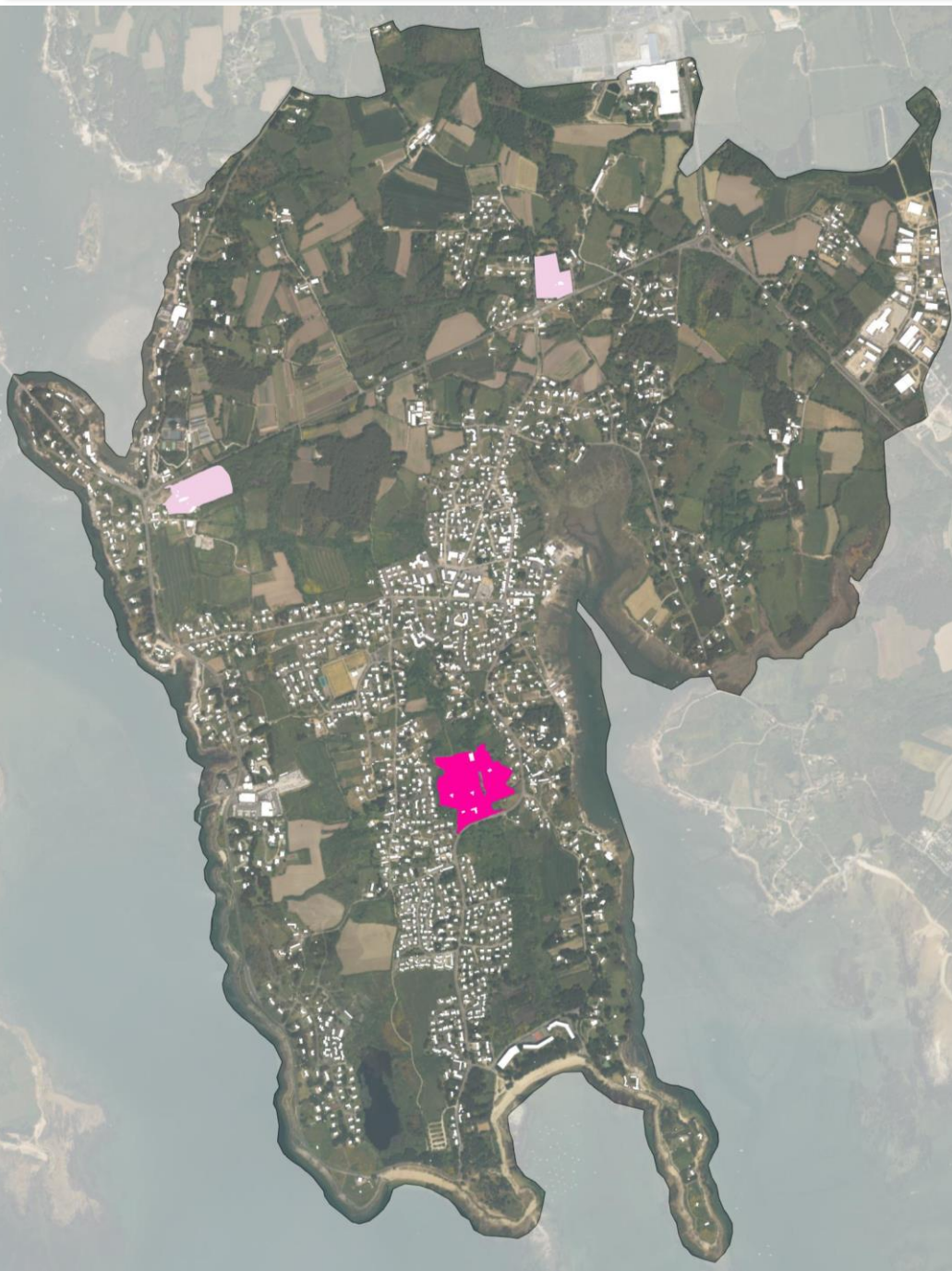
⇒ Hôtel le Galet

/!\ constitue un STECAL : cas exceptionnel





Dispositions réglementaires relatives aux activités de loisirs



Principes généraux : droits à construire spécifiques à la réglementation des campings

UL : camping situé en continuité d'urbanisation

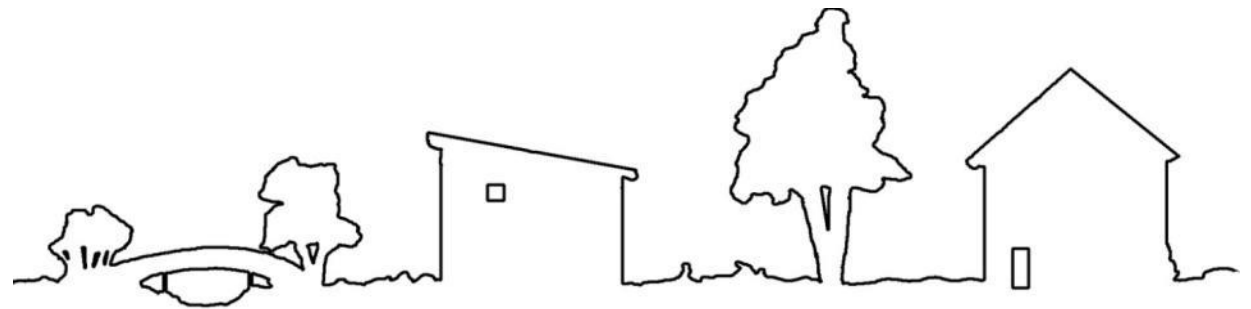
NL : campings situés en discontinuité d'urbanisation

/!\ constituent des STECAL : réglementairement autorisés

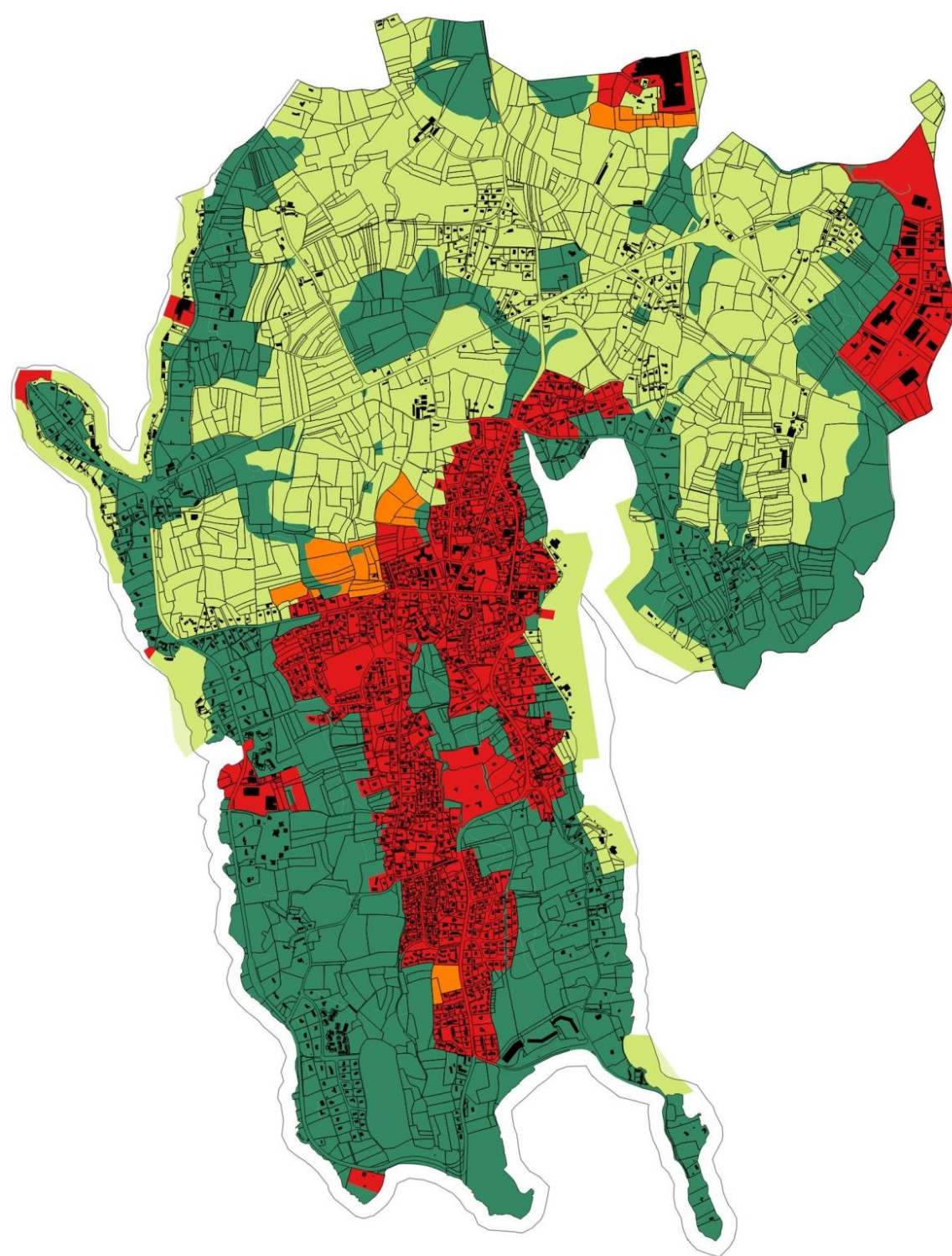
Sont autorisés dans ces zones :

- Les HLL
- Les bâtiments d'exploitation
- Les loges de gardien









Synthèse du projet de PLU

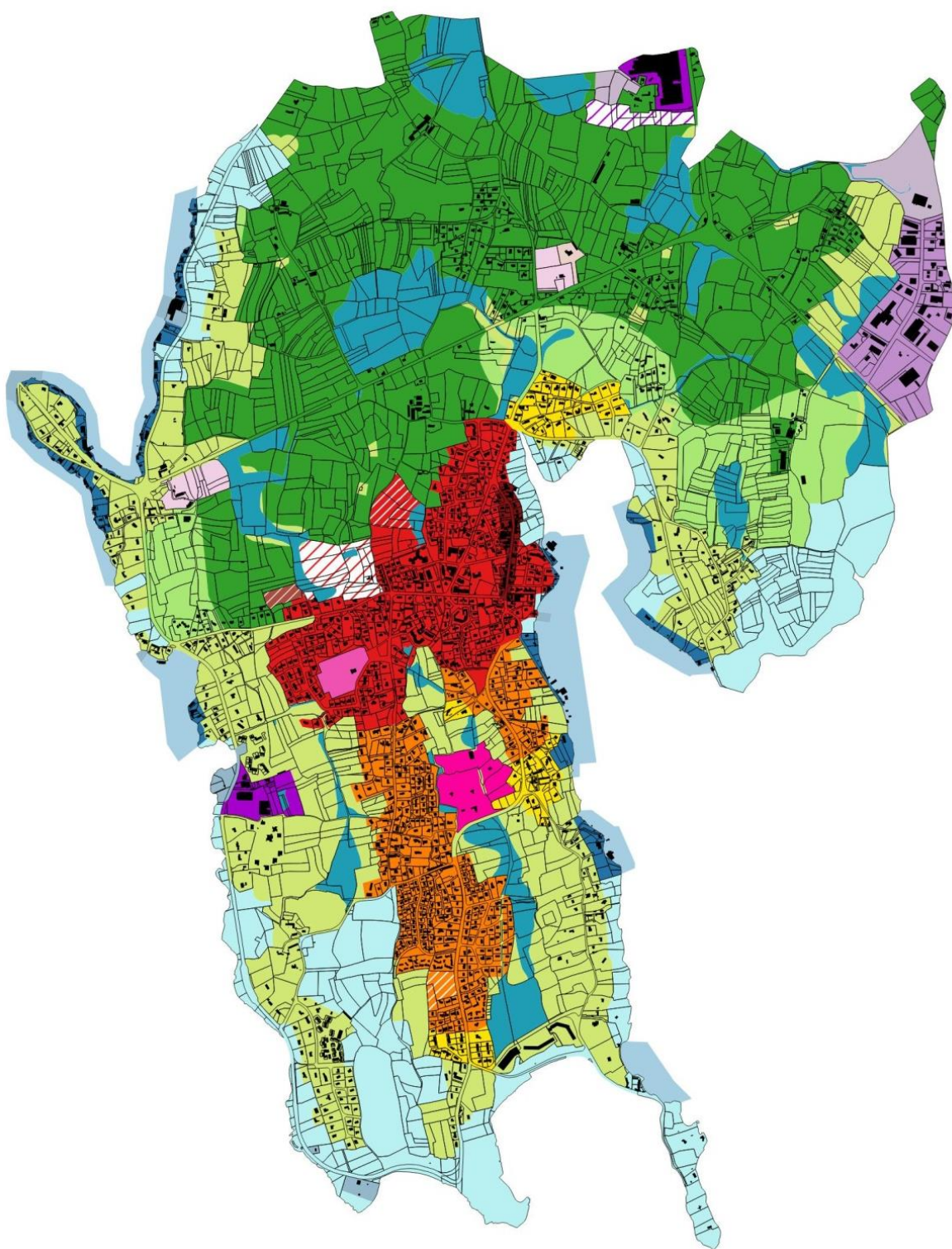


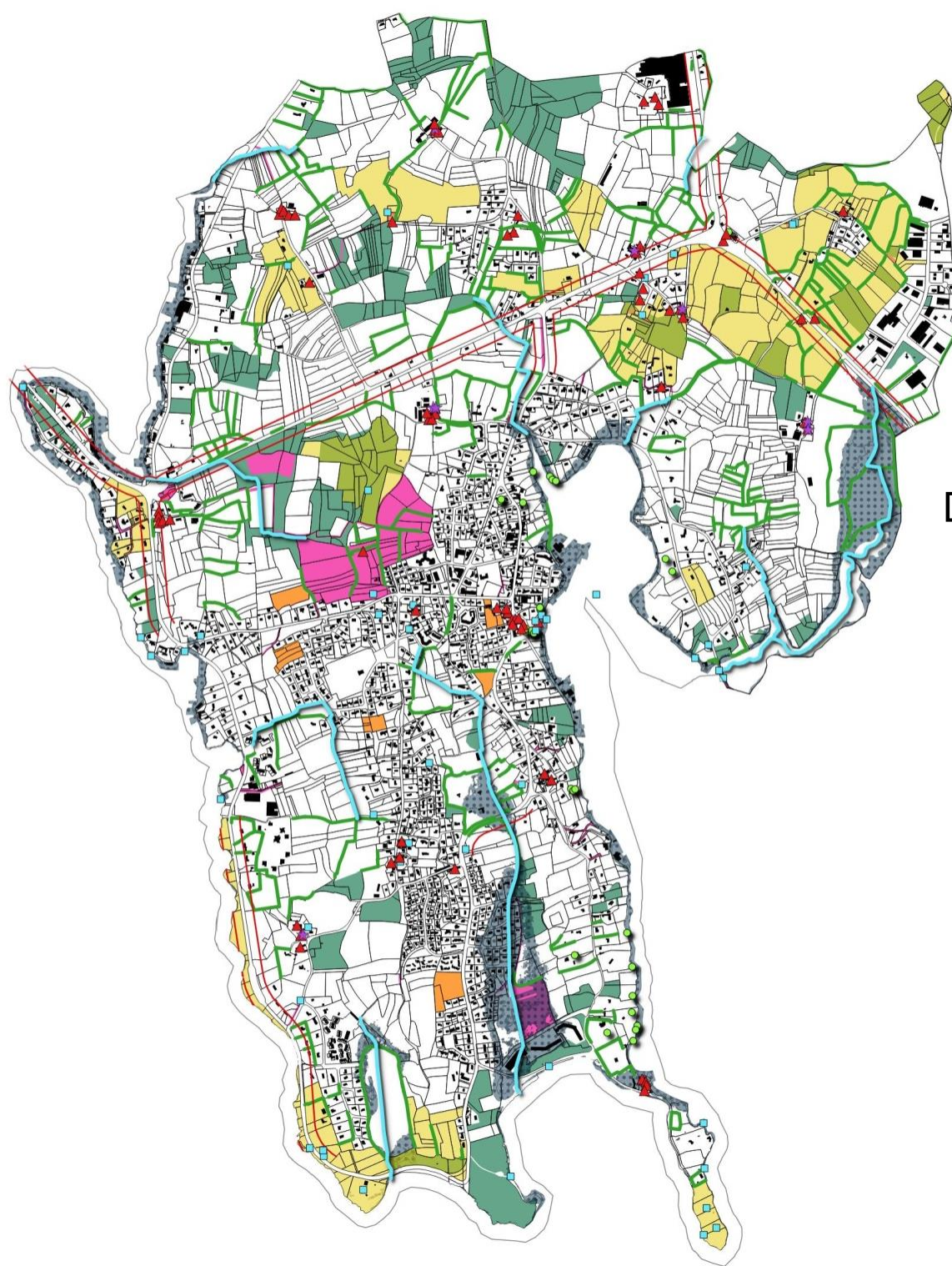
4 GRANDS TYPES DE ZONES

-  Zones urbanisées
-  Zones à urbaniser
-  Zones agricoles et aquacoles
-  Zones naturelles

De nombreux sous-zonages

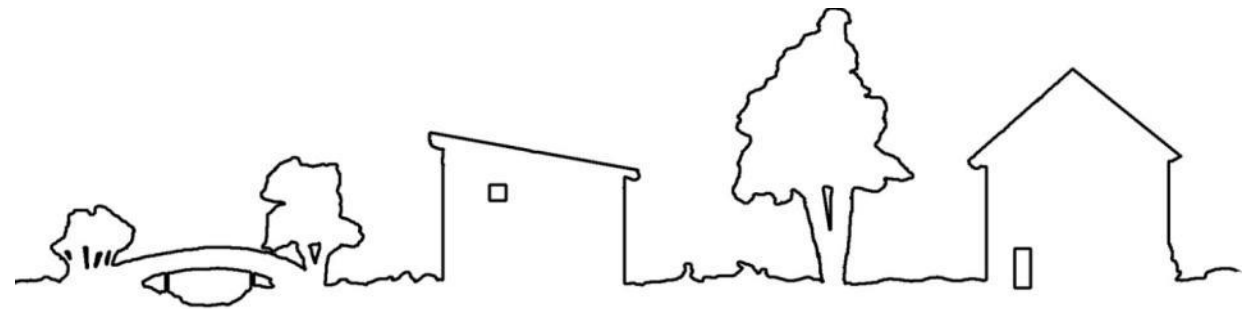
- Uaa
 - Uab
 - Ub
 - Uc
 - ▨ 1AUa
 - ▨ 1AUb
 - ▨ 2AUa
 - UL
 - Uj
 - NL
 - ▨ 1AUe
 - Uia
 - Uib
 - Uis
 - Ni
 - Uip
 - ▨ 2AUi
 - Aa
 - Ab
 - Ac
 - Ao
 - Na
 - Nds
 - Nzh
- Secteurs à vocation d'habitat
- Secteurs à vocation de loisirs et équipements
- Secteurs à vocation économique
- Zones à vocation agricole et aquacole
- Zones à vocation naturelle





Des prescriptions et informations complémentaires

- Arbre à préserver
- ★ Changement de destination autorisé
- Élément de patrimoine à protéger
- ▲ Bâti remarquable à préserver
- Cours d'eau à préserver
- Haie à préserver
- Marge de recul des voies
- Emplacement réservé
- Espaces boisés classés
- Secteur soumis à OAP
- Zones de présomption archéologique
- Zones soumises au risque de submersion marine



Suite de la procédure

CALENDRIER PREVISIONNEL

1 - PHASE DE TRAVAIL

DIAGNOSTIC et PROJET DE DEVELOPPEMENT..... *Avril 2016 – Mars 2017*

REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE..... *Avril 2017– Décembre 2017*

MONTAGE DU DOSSIER COMPLET..... *Hiver 2017-2018*

2 - PHASE ADMINISTRATIVE

ARRET PLU..... *Février 2018*

CONSULTATION PPA..... *Printemps 2018*

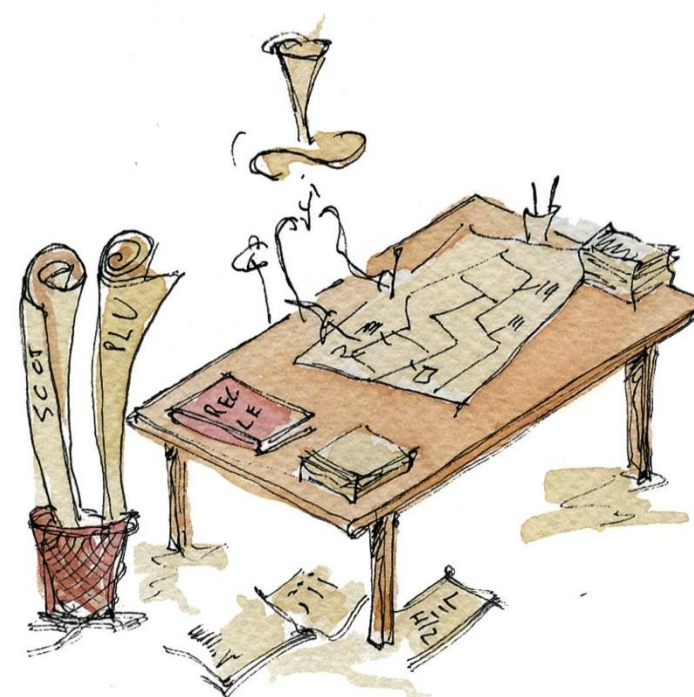
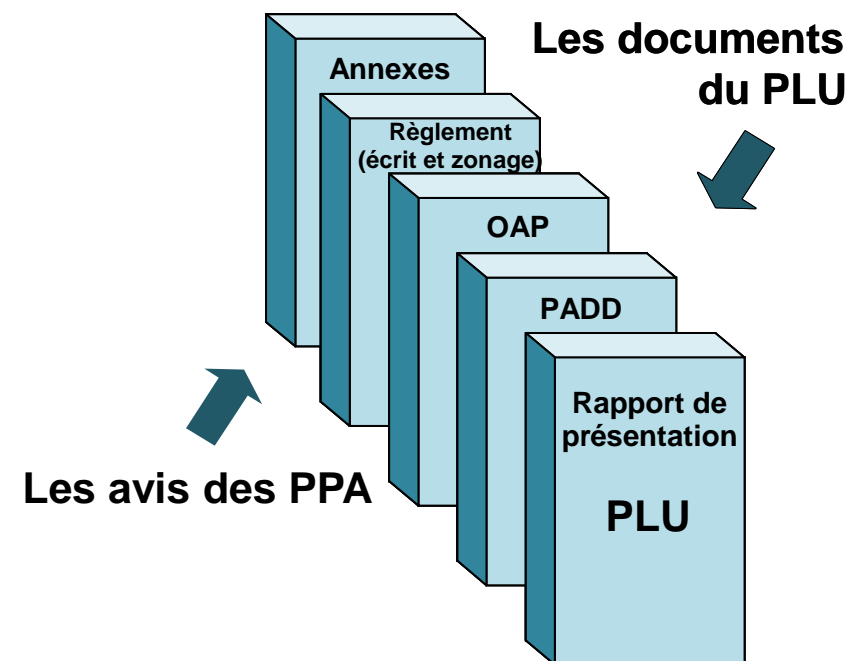
ENQUETE PUBLIQUE..... *Eté 2018*

APPROBATION *Automne 2018*

Préparation de l'enquête publique

Où trouver l'information ?

Exprimer des remarques et/ou des requêtes



L'enquête publique aura lieu à l'été 2018



Merci de votre attention

...