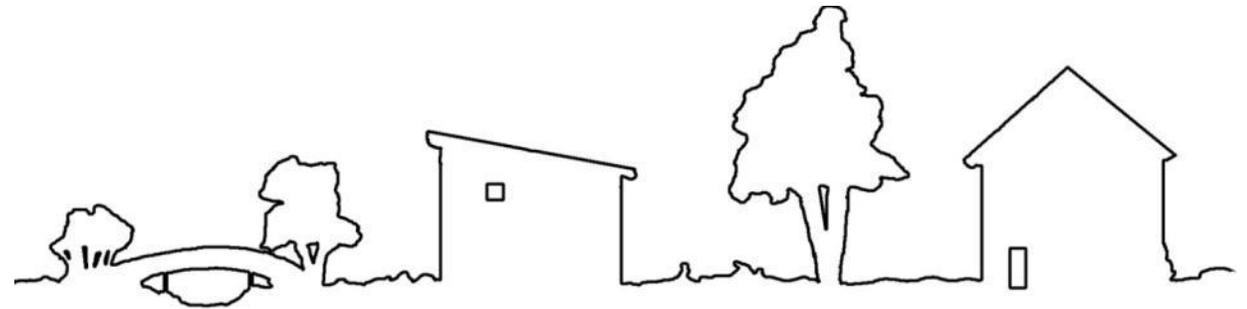


# Commune de SAINT-PHILIBERT (56)

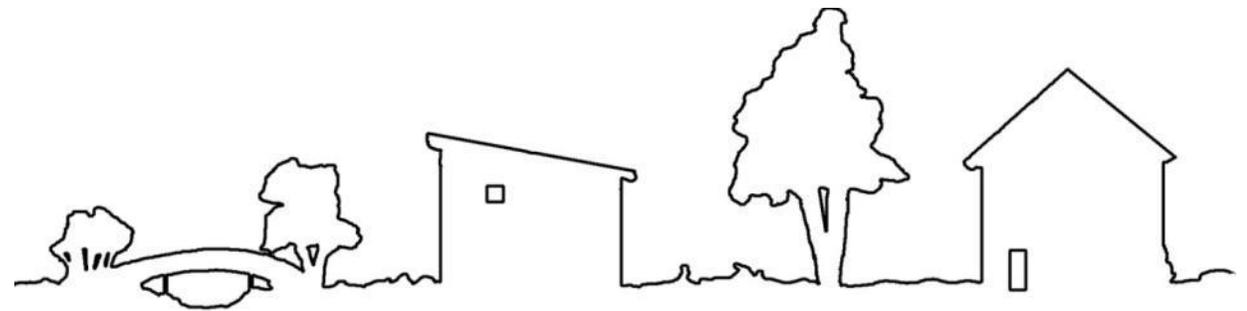
## Révision du PLU



Réunion publique :

Présentation de la synthèse du diagnostic et du PADD

1. Contexte et enjeux de la révision du PLU
2. Synthèse du diagnostic territorial
3. Scénarii de développement
4. Orientations et objectifs du PADD



# Contexte et enjeux de la révision du PLU

1967

Loi d'Orientation  
Foncière

Plan d'Occupation  
des Sols

→ Apparition d'un  
zonage et d'un règlement

1982-83

Loi de décentralisation

Le transfert des  
compétences en matière de  
permis de construire est soumis  
à l'obligation pour la  
commune de se doter d'un  
POS

2000

Loi SRU  
(solidarité et renouvellement urbain)

Plan Local d'Urbanisme  
→ Apparition de la notion de  
**développement durable** dans  
les documents d'urbanisme et  
de la **notion de projet**

Gestion du droit des sols

Gestion du territoire autour d'un projet durable

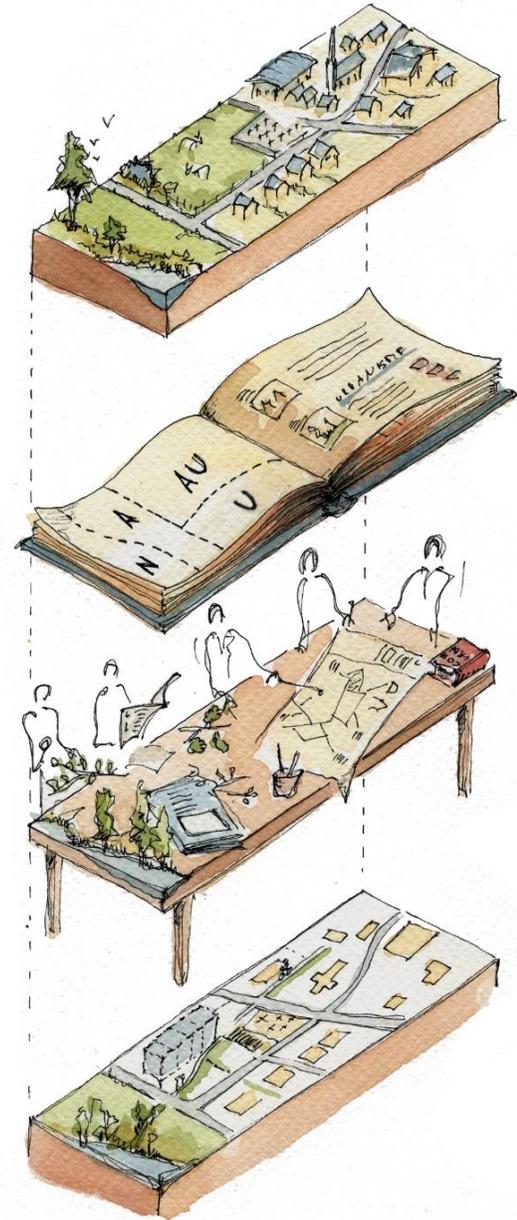
## Loi SRU et UH de 2000

*Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et loi relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 02 juillet 2003*

Article L 101-2 du code de l'urbanisme:

- ▶ Principe d'équilibre,
- ▶ Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- ▶ Principe de respect de l'environnement.

**Principe de développement durable apparaît dans le document d'urbanisme.**



## Loi ENE de 2010

*Lois de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 et loi portant **Engagement National pour l'Environnement** du 12 juillet 2010*

### Objectifs en matière d'urbanisme :

- ▶ Optimiser l'utilisation de l'espace dans un souci **d'économie du foncier et des ressources**
- ▶ Lutter contre la **réduction des surfaces naturelles**
- ▶ **Lutter contre l'étalement urbain** et la déperdition d'énergie
- ▶ Maintenir la qualité des paysages
- ▶ Préserver la **biodiversité**



## Loi ALUR de 2014

*Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 et son titre IV relatif aux documents de planification*

Objectifs en matière d'urbanisme :

- ▶ **Réduire la consommation foncière** en densifiant les zones urbanisées
- ▶ Réaffirmer la vocation « non constructible » des espaces agricoles ou naturels
- ▶ Vocation intercommunale des PLU

Caducité des POS : depuis le 27 mars 2017 les communes non dotés d'un PLU sont couvertes par le RNU

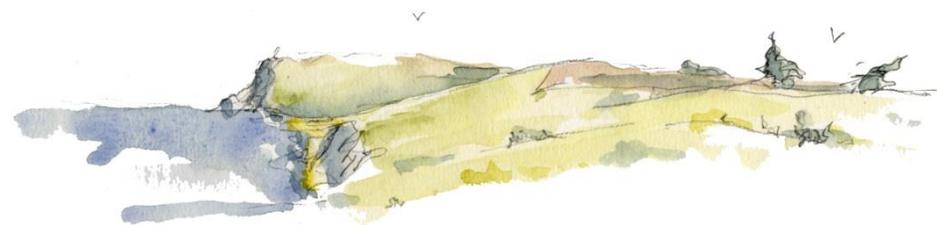


## Loi Littoral de 1986

*Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 5 janvier 1986*

Objectifs en matière d'urbanisme :

- ▶ **Urbanisation en continuité** des agglomérations et villages existants
- ▶ Préservation des **espaces remarquables** du littoral
- ▶ Préservation des **espaces proches du rivage**
- ▶ Préservation de la **bande des 100m**
- ▶ Préservation des **coupures d'urbanisation**



Mise en application des dispositions qui évolue avec la jurisprudence

Combinaison loi Littoral + loi ALUR :  
contexte réglementaire très strict

## Les documents supracommunaux

- ▶ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des EAUX (**SDAGE**) Loire-Bretagne
- ▶ Le Schéma de Cohérence Ecologique (**SRCE**) de la région Bretagne
- ▶ Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) du Pays d'Auray
- ▶ Le Programme Local de l'Habitat (**PLH**) d'AQTA
- ▶ La Charte du Parc Naturel Régional (**PNR**) du Golfe du Morbihan



Des dispositions et des objectifs à intégrer dans le  
PLU de la commune

Ce dernier doit être **compatible** avec les  
documents supracommunaux

ENJEU



METTRE EN PLACE LES OUTILS REGLEMENTAIRES  
TRADUISANT UN NOUVEAU PROJET DE TERRITOIRE  
DANS UN CADRE REGLEMENTAIRE STRICT

## CADRE REGLEMENTAIRE SUPRACOMMUNAL

Documents supracommunaux

Contexte législatifs

PLU de SAINT PHILIBERT  
Horizon 2028



## PROJET DE TERRITOIRE

Mise en valeur et  
préservation du patrimoine

Développement socio-  
démographique équilibré

Développement  
urbain maîtrisé

Développement  
économique  
accompagné



Mise en place d'outils réglementaires

Zonages

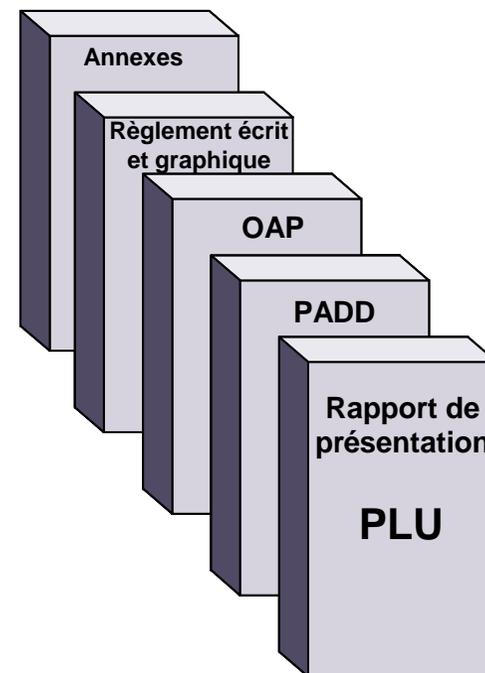
Règles

Prescriptions

OAP

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Présente le diagnostic et l'état initial de l'environnement  
 Présente les enjeux  
 Expose le projet de PLU retenu et le justifie au regard des réglementations existantes et des enjeux  
 Présente les conséquences prévisibles sur l'environnement



## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Définit le projet de la commune : quel développement de l'urbanisation dans les 10 prochaines années? croissance de la population envisagée, objectif de réduction de la consommation foncière...



Le PADD se traduit dans :



### LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS

Obligatoires  
 Cohérentes avec le PADD  
 Opposables en terme de compatibilité

### LES RÈGLEMENTS ÉCRITS ET GRAPHIQUES OBLIGATOIRES

Cohérents avec le PADD  
 Opposables en terme de conformité

## CALENDRIER PREVISIONNEL

### 1 - PHASE DE TRAVAIL

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

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

MONTAGE DU DOSSIER COMPLET.....*Automne 2017*

### 2 - PHASE ADMINISTRATIVE

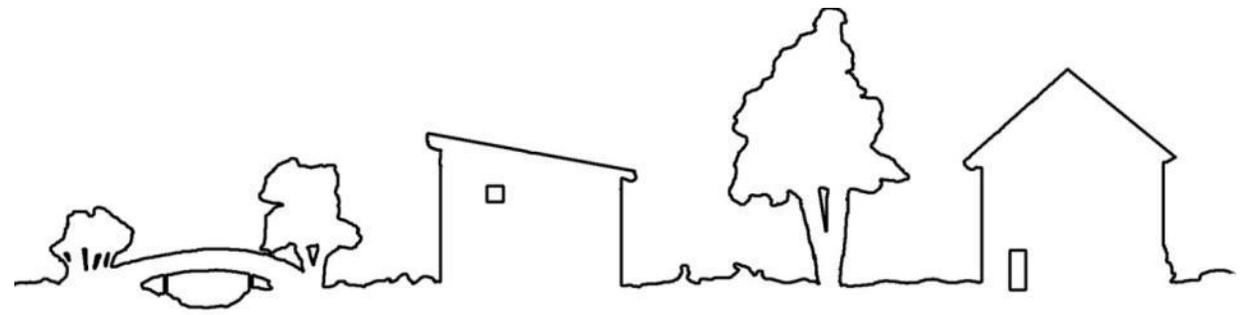
ARRET PLU..... *Décembre 2017*

CONSULTATION PPA..... *Janvier 2018 – Mars 2018*

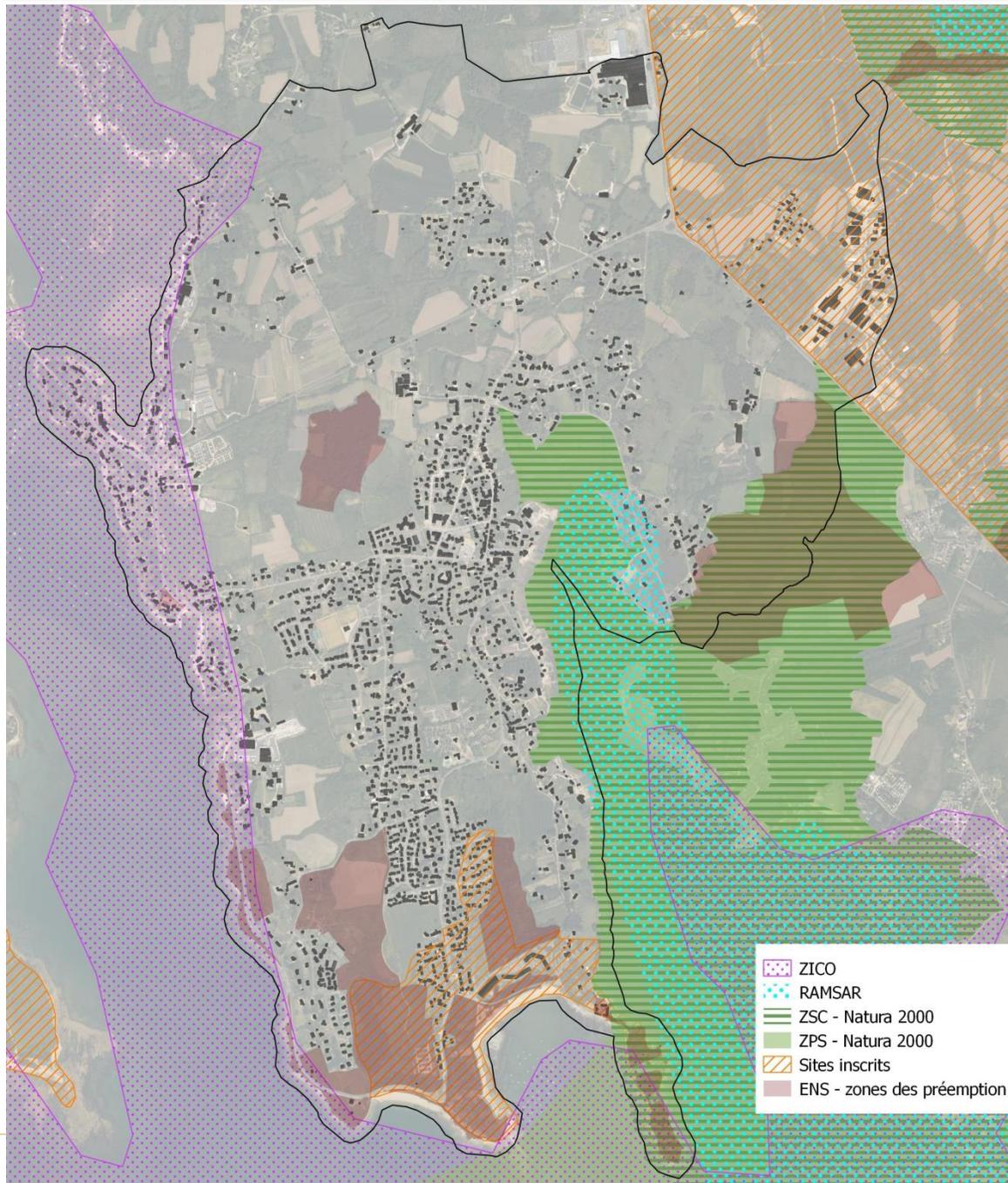
ENQUETE PUBLIQUE..... *Avril 2018 – Mai 2018*

APPROBATION ..... *Septembre 2018*





## Synthèse du diagnostic territorial



## Un patrimoine naturel riche et protégé

- 1 ZICO : Baie de Quiberon
- 1 site RAMSAR
- 1 ZPS : Golfe du Morbihan
- 1 ZSC : Golfe du Morbihan, côte Ouest de Rhuys
- 3 Sites inscrits : Anse de Trehan-Ar-Vour, Dune de la Pointe, Golfe du Morbihan et ses abords
- 90ha de zones de préemption ENS - 2016
- Commune membre du PNR du Golfe du Morbihan



Tenir compte de ces contraintes dans les projets de développement et d'aménagement

## La trame verte et bleue



### SRCE

Réservoirs de biodiversité d'importance régionale identifiés :

- Littoral et estuaires
- Etang de Kercadoret
- Etang et pointe de Men Er Belleg
- Anse de Trehennarvour

Corridor écologique d'importance régionale identifiés :

aucun à proximité immédiate



### SCoT (reprend TVB du PNR)

- Trame verte en limite Nord de la commune
- Trame bleue sur la rivière de Crac'h
- Identification d'une continuité à renforcer sur la partie Sud de la commune, selon un axe Est-Ouest.

### Objectifs :

Les PLU doivent assurer le maintien des continuités écologiques sur le long terme

- Des zonages et des mesures appropriés doivent être appliqués
- Les ruptures de connexion par l'urbanisation sont à proscrire
- Les infrastructures (transports, réseaux, gestion de l'eau, énergies renouvelables) ne doivent pas compromettre les connexions

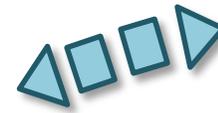


### PLU

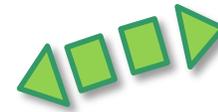
1. Identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (carte ci-contre)
2. Identification des éléments de rupture
3. Qualification des continuités écologiques

## La trame verte et bleue

Identification des continuités écologiques à préserver



Continuités écologiques trame bleue  
*Réservoirs + corridors*



Continuités écologiques trame verte  
*Réservoirs + corridors*



Principaux éléments de rupture

## La trame verte et bleue

### Qualification des continuités écologiques



Eléments de rupture :

- Limiter l'expansion de ces infrastructures
- Favoriser leur perméabilité pour les espèces



Continuités fragiles :

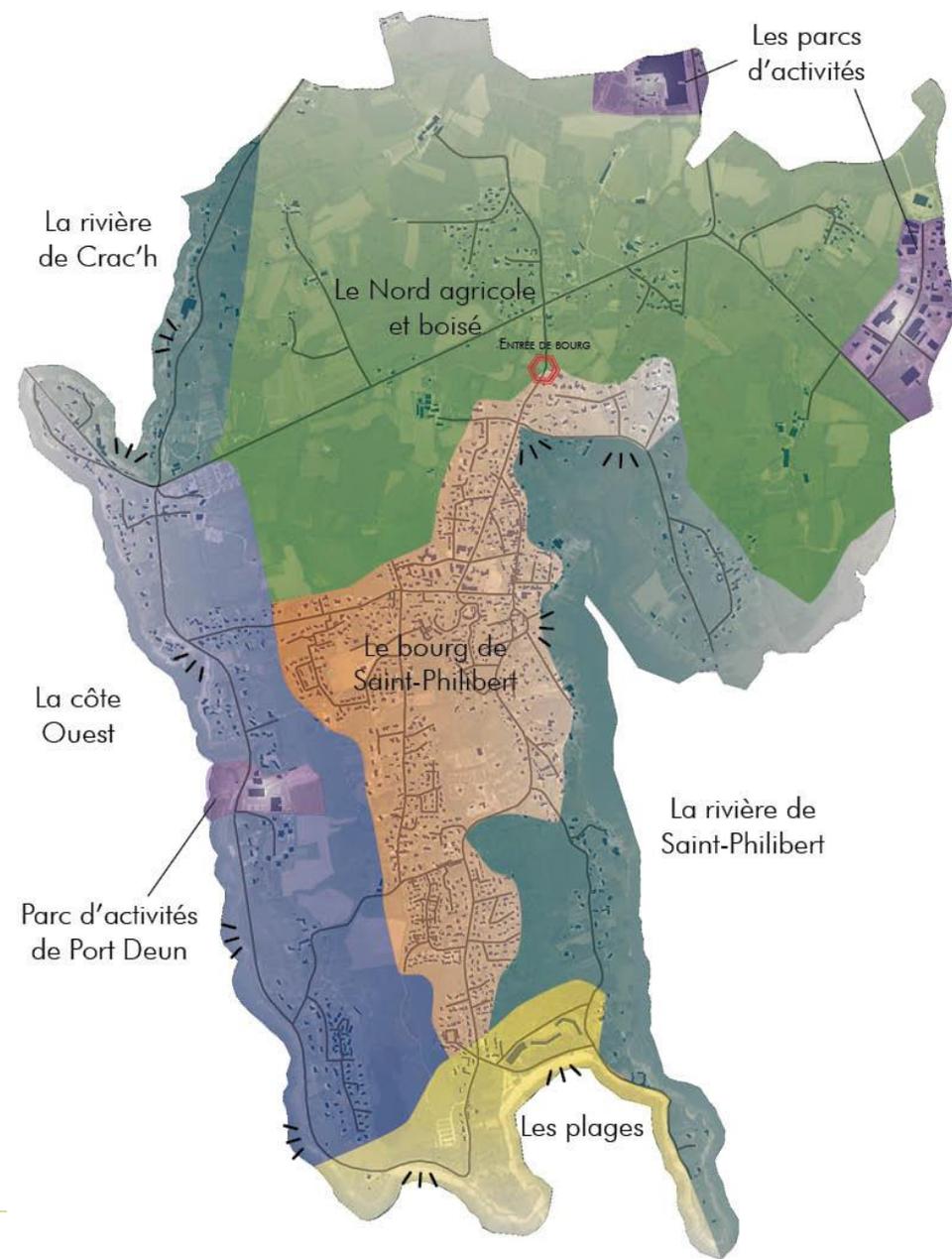
- Restaurer / Améliorer les connexions par des zonages adaptés



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 »

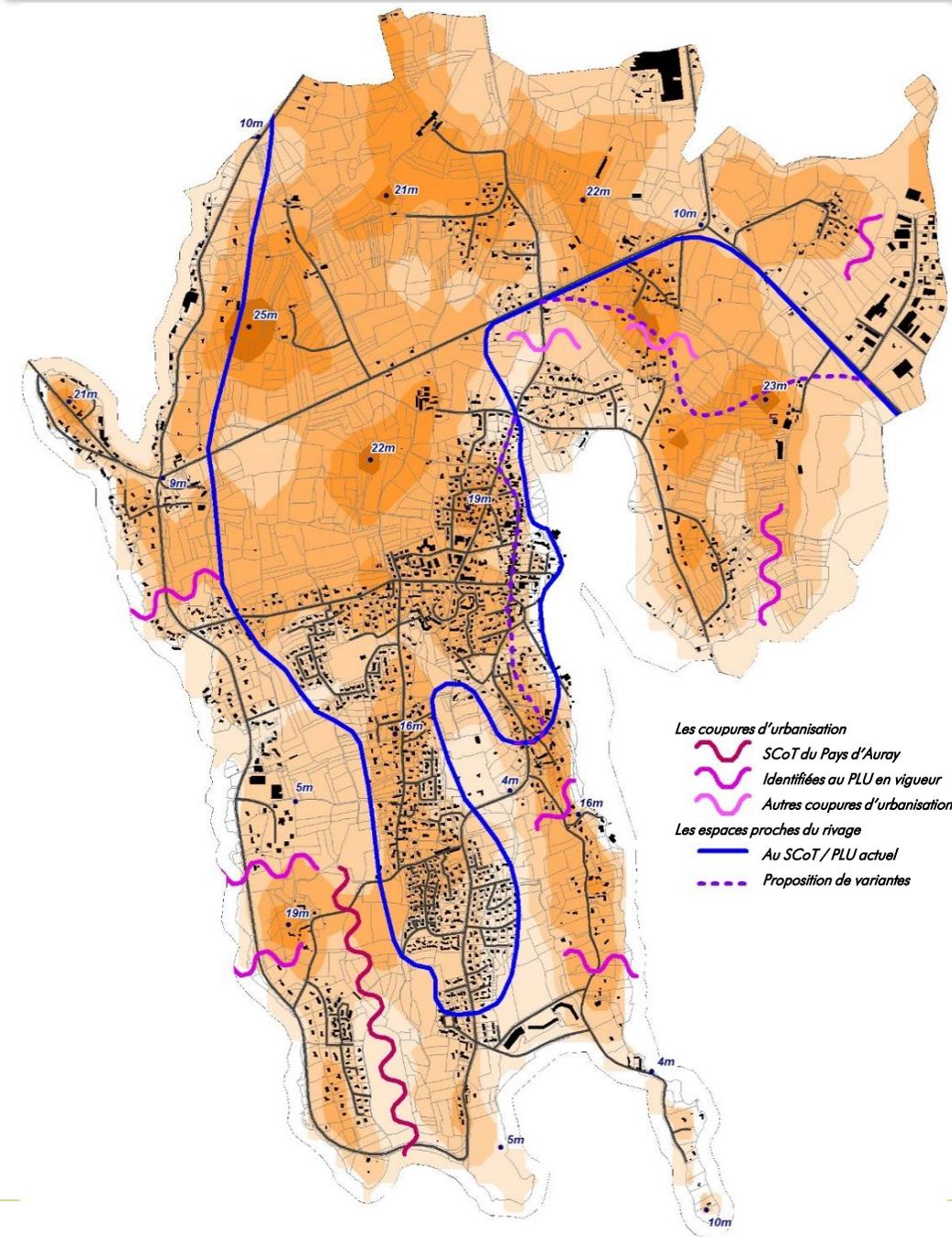
## La mosaïque paysagère



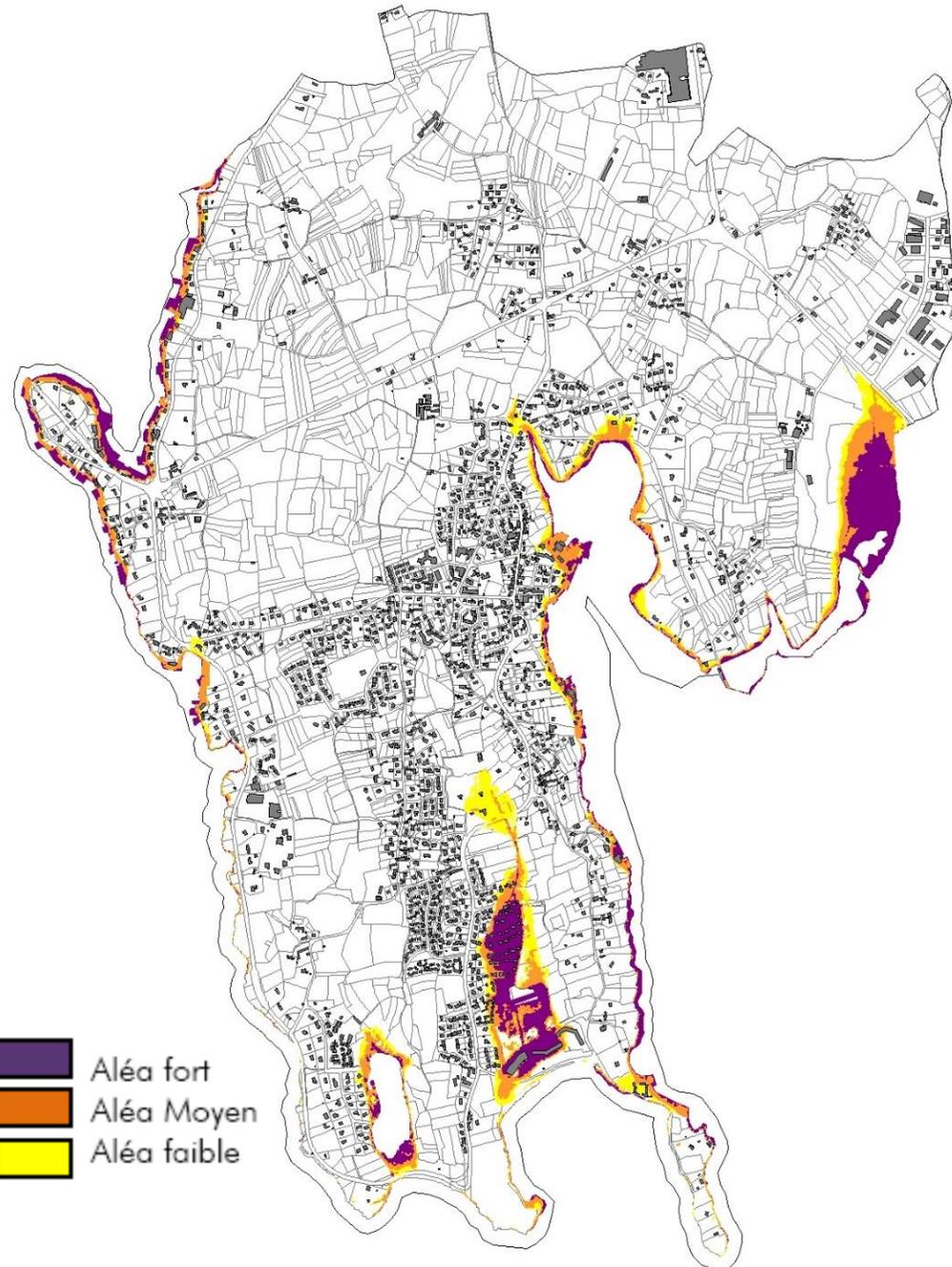
Entité	Caractéristiques principales
Le Nord agricole et boisé	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Points hauts de la commune (20/25 mètres)</li> <li>- Boisements</li> <li>- Occupation agricole traditionnelle</li> <li>- Secteur des sièges agricoles</li> <li>- Présence de noyaux bâtis déconnectés</li> </ul>
La rivière de Crac'h	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysage de vasières</li> <li>- Activités ostréicoles et chantier naval</li> <li>- Présence de noyaux bâtis</li> </ul>
La côte Ouest	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etang de Kercadoret, zones humides et roselières</li> <li>- Secteur agricole</li> <li>- Territoire bocager</li> <li>- Pluralité des occupations (habitat, pôle nautique)</li> <li>- Urbanisation aérée</li> </ul>
Les plages	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plages de sable fin</li> <li>- Pinède littorale (pins maritimes)</li> </ul>
La rivière de Saint-Philibert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysage de vasières</li> <li>- Pins maritimes et cyprès</li> <li>- Activité ostréicole</li> <li>- Urbanisation diffuse</li> </ul>
Le bourg de Saint-Philibert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysage urbain avec noyau bâti ancien de Saint-Philibert (rue G. Camenen)</li> <li>- Adjonction d'opération d'aménagement très denses à lâches</li> <li>- Mixité fonctionnelle</li> <li>- Tendance à l'urbanisation le long des axes</li> </ul>
Les parcs d'activités	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysages aménagés et bâtis</li> <li>- Entreprises artisanales et industrielles, nautisme</li> <li>- Emprises des bâtiments plus ou moins importantes</li> <li>- Qualité paysagère à Kerran limitée</li> <li>- Effet vitrine/entrée sur le territoire pour La Trinitaine</li> <li>- Effet miroir à Port Deun, face à La Trinité sur Mer</li> </ul>

## Les espaces proches du rivage et les coupures d'urbanisation

- Une partie agricole en hauteur par rapport au Sud de la commune
- La limite des espaces proches du rivage du SCoT reprise au PLU en vigueur est cohérente
- Deux ajustements peuvent tout de même être apportés :
  - Limite au niveau de la rue Georges Camenen (topographie et co-visibilité)
  - Exclusion des lieux-dits du Magouero et de Kerangoff (topographie)
- Des coupures d'urbanisation bien délimitées



## Les risques naturels et technologiques, les nuisances



- **Risque de submersion marine :**  
Certains secteurs urbains sont concernés : flanc Est du bourg, Etang de Men Er Belleg, Kernivilit

- Risque d'inondation
- Risque de tempête et grains
- Risque de séisme
- Risque de mouvement de terrain : retrait/gonflement des argiles

3 AP catastrophes naturelles depuis 1987

- Pas de risque technologique recensé
- Quelques sites et sols pollués  
1 en activité / 3 pour mémoire
- RD781 classée à grande circulation  
Marges de recul et prescriptions accoustiques
- Gestion des déchets au niveau intercommunal  
Déchèteries à CARNAC et CRACH  
Ecostation à Kerarno



## Energie, eau et assainissement

### **Assainissement :**

#### Assainissement EU collectif :

- Station d'épuration à KERRAN – dessert SAINT PHILIBERT, LOCMARIAQUER et CRACH
- Capacité de charge : 21 500 EqH
- Charge maxi en 2015 : 11 116 EqH
- Traitement par membrane
- Rejet dans un étier privé – annulation de l'arrêté préfectoral

#### Assainissement EU individuel :

Compétence AQTA

2015 : 219 filières ANC contrôlées

3 « non conforme sans obligation de travaux »

#### Assainissement des eaux pluviales :

- Mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales en cours
- Zonage de 2009 : pollution bactériologique au niveau de Kerarno

### **CAPACITE DES EQUIPEMENTS D'ADDUCTION ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **Eau potable : OK**

RPQS AQTA 2015 :

Qualité de l'eau distribuée = 100% conformes aux normes ARS

Réseau de distribution eau potable en très bon état

+ principe de sécurisation de la ressource en eau : apports complémentaires d'autres sources si nécessaires

#### **Assainissement eau usée : OK**

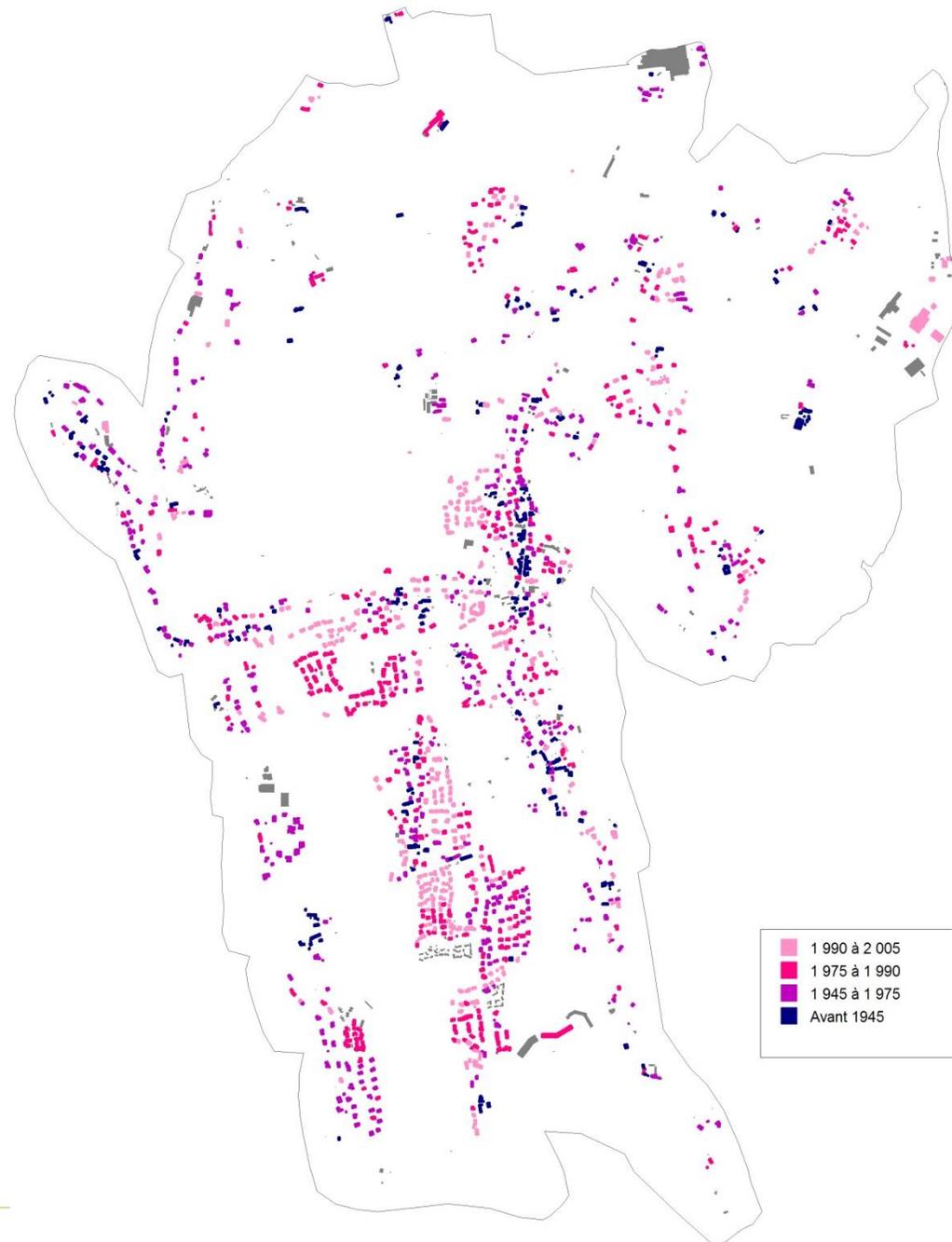
### **Energie :**

Principales sources de GES et de consommation énergétique : les transports, l'habitat, les activités tertiaires

### **Eau potable :**

- Production : Eau du Morbihan
- Distribution : AQTA
- Provenance : Tréauray – capacité 20 000L/j
- Qualité : conforme aux exigences
- Pas de captage sur la commune

## LES DYNAMIQUES D'URBANISATION



### Avant 1945 :

- Très peu de constructions
- Mitage important
- Quelques noyaux – Rue Georges Camenen, Kermouroux, Kerarno, Larmor, Kernevest, Kerzuc

### Entre 1945 et 1975 :

- Taux de construction très important, principalement le long des routes
- En 1975, la part des RS atteint déjà 43%

### Entre 1975 et 1990 :

- Important taux de construction
- Confortement de l'urbanisation le long des routes
- Principalement dans la partie Sud – Larmor, Le Prado, Rue Georges Camenen, Ker Yondre + urbanisation à Kerambel
- Développement des opérations d'aménagement d'ensemble

### Entre 1990 et 2005 :

- Taux de construction qui se maintien
- Développement de l'urbanisation par opérations d'aménagement – Le bourg, Kermouroux, Kercadoret, Larmor
- Urbanisation en campagne – Kerambel, Kerangoff, Kermané
- Développement de la ZA de Kerran

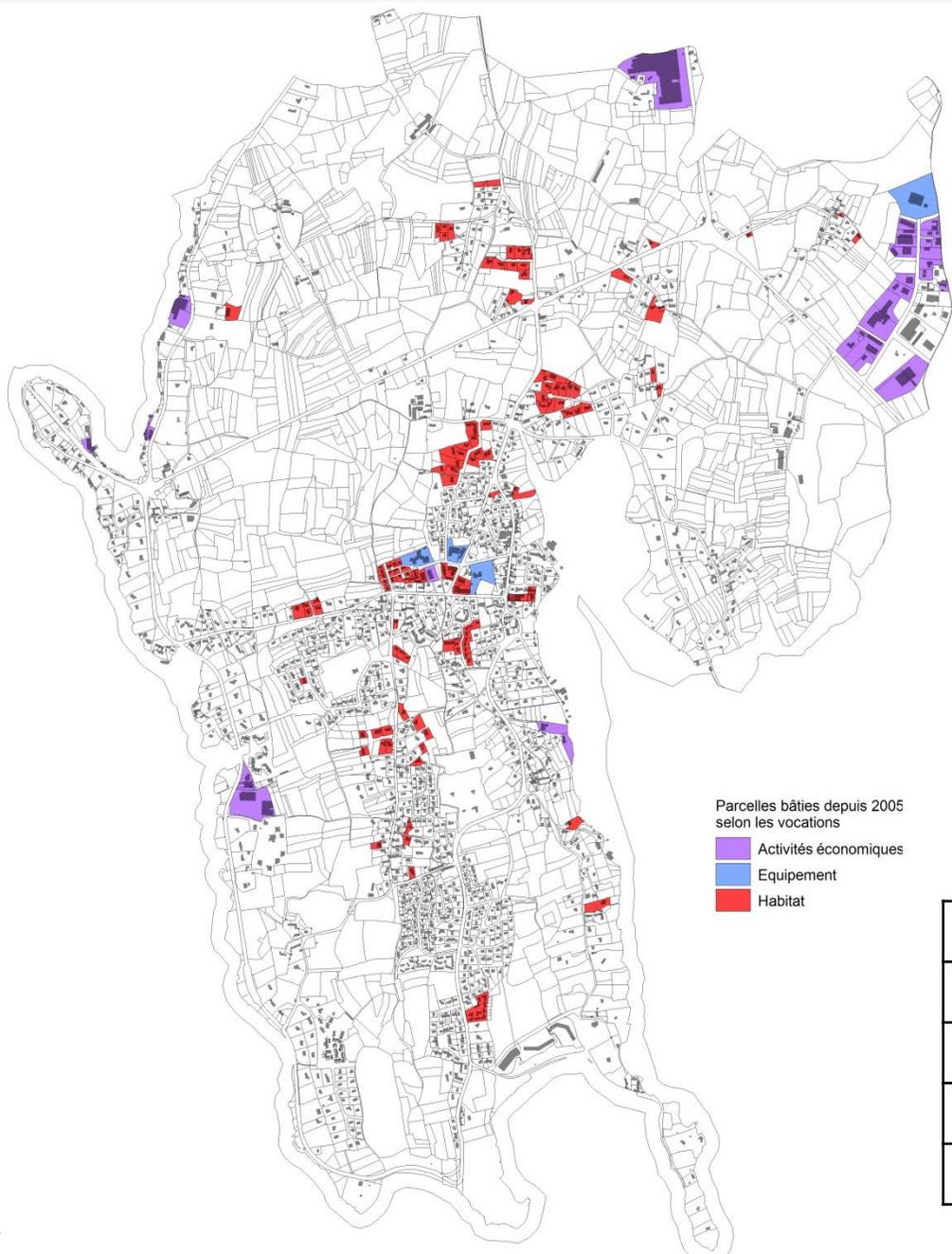
## LES DYNAMIQUES D'URBANISATION

### Depuis 2005 :

- Ralentissement du taux de construction pour l'habitat -0,2% par an entre 2007 et 2012 contre 3,1 entre 1990 et 2007 (INSEE 2012)
- Quelques opérations d'aménagement
- Développement du logement collectif
- Amorce d'un processus de densification
- Développement de la ZA de Kerran, du site de La Trinitaine et de Port Deun
- Développement des équipements d'intérêt public Station d'épuration, mairie, école, crèche, médiathèque, maison de retraite

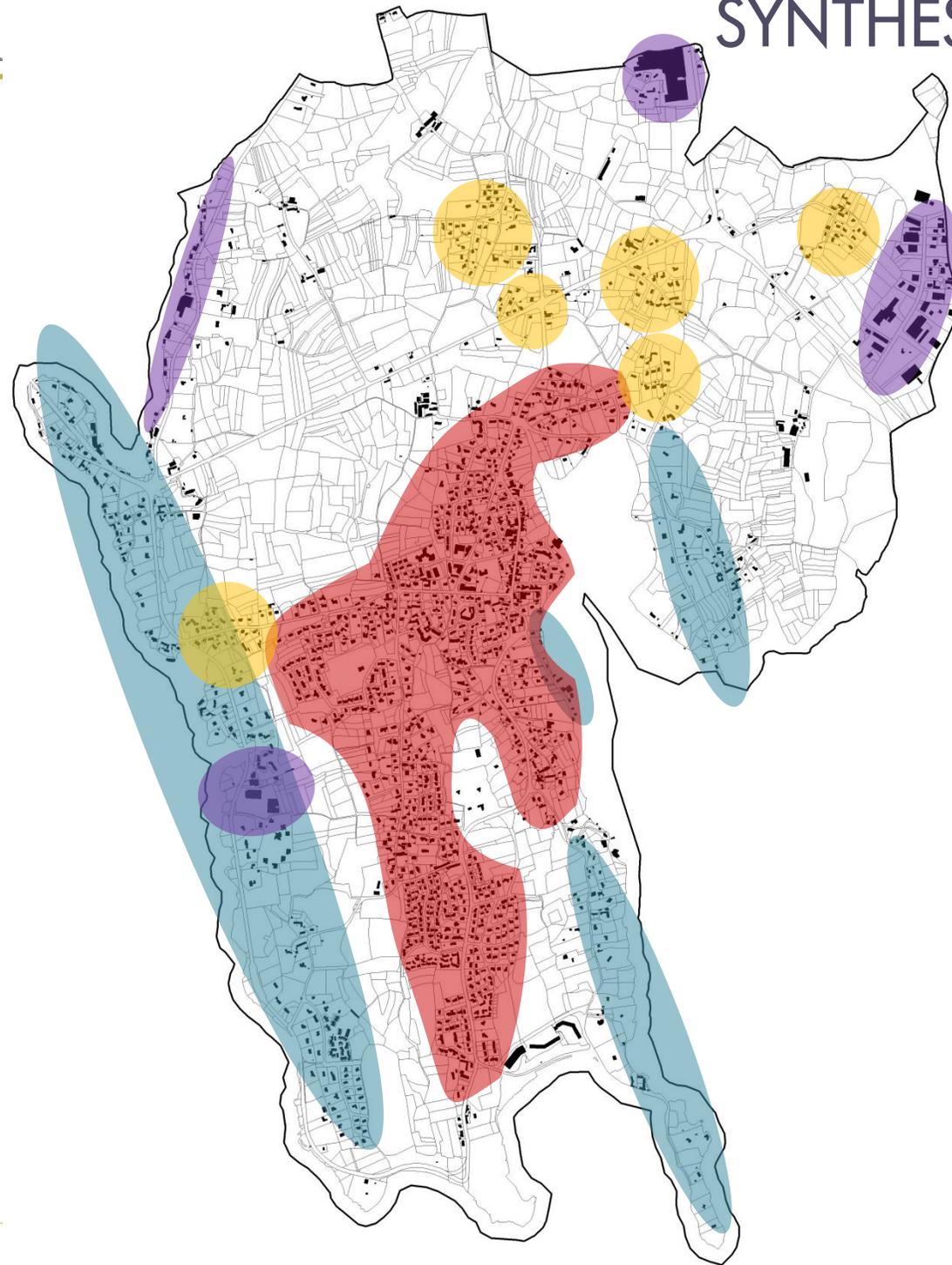
### Consommation foncière estimée :

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	9	3,8	1,3
<b>Total général</b>	<b>22,1</b>	<b>8,3</b>	<b>3,1</b>



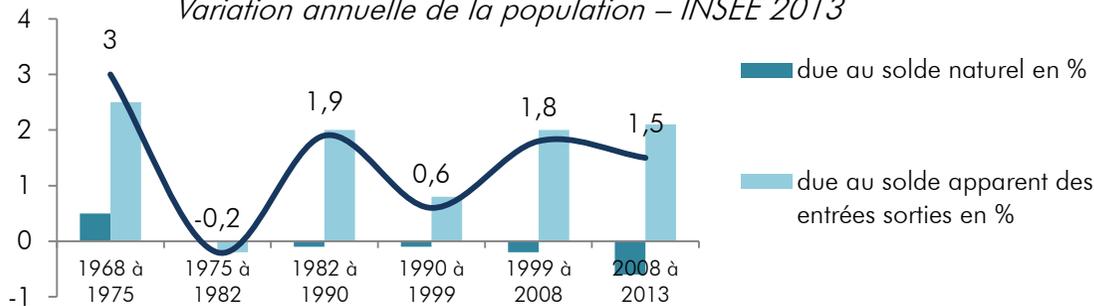
# SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## TYPOLOGIE DES NOYAUX BATIS

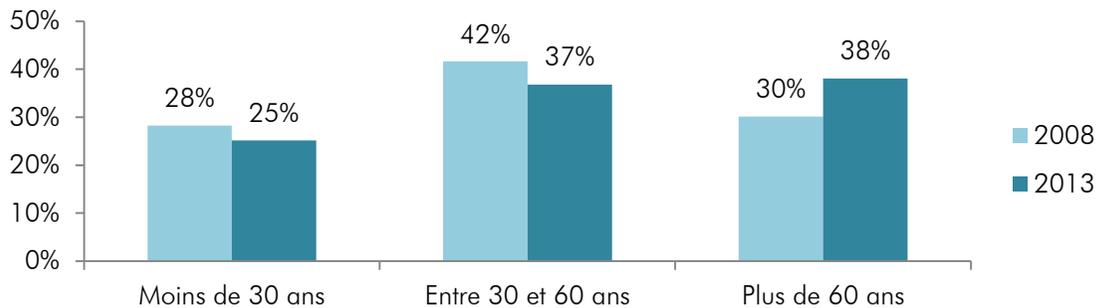


- Enveloppe agglomérée du bourg – pôle principal**  
Secteur central et son développement par de l'urbanisation pavillonnaire / opérations d'aménagement le long des voies
  - Noyaux bâtis déconnectés**  
Urbanisation regroupée, déconnectée du pôle principal  
Densités et nombre de constructions peu importantes
  - Urbanisation linéaire diffuse**  
Poches d'urbanisation lâche le long des voies et de la côte
  - Secteurs spécifiques aux activités économiques**
- Reste du territoire : mitage

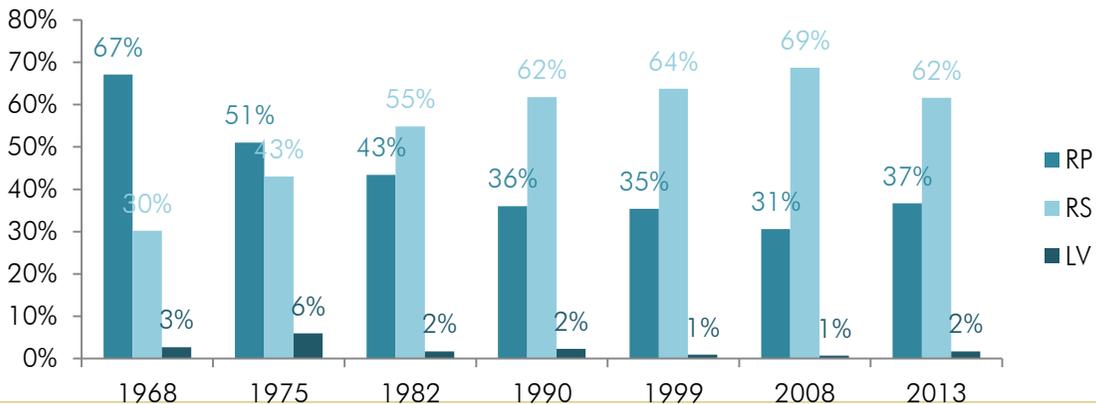
Variation annuelle de la population – INSEE 2013



Evolution de la structure démographique par âge – INSEE 2013



Evolution du parc de logements – INSEE 2013



## Une dynamique littorale bien en place ...

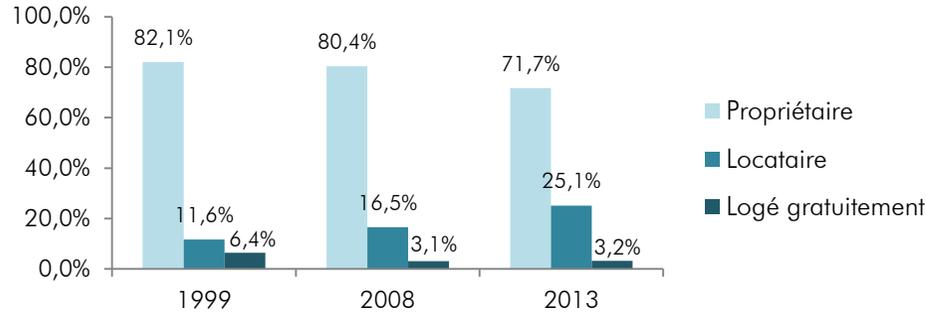
**Forte attractivité**

**Vieillessement prononcé**

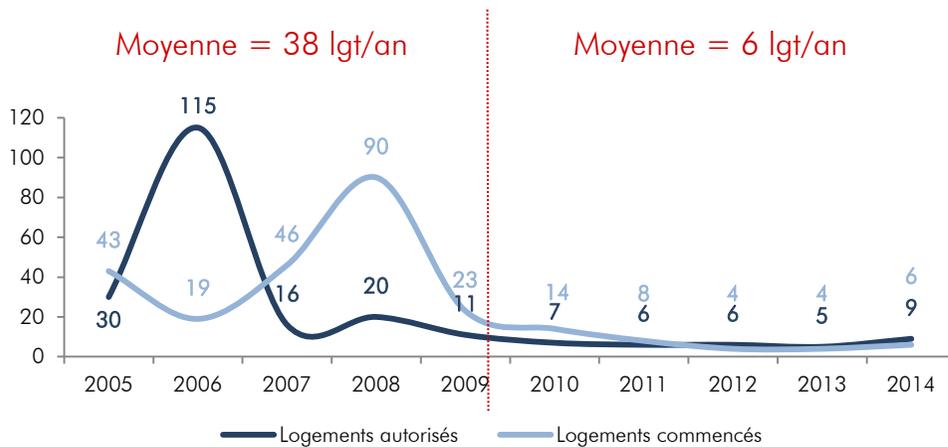
**Saisonnalité de l'occupation du territoire**

- 2013 : 1 594 habitants
- L'évolution démographique est plus importante qu'aux échelles interco et département
- L'augmentation de la population est exclusivement alimentée par l'arrivée de nouveaux habitants
- 38% de la population a plus de 60 ans, disparité jeunes/séniors qui se renforce
- L'âge moyen des acquéreurs de maisons anciennes est de 57 ans en 2015 et de 59 ans pour les appartements (source ADIL56-PERVAL)
- 2,1 personnes par ménage, augmentation de la part des « petits ménages »
- Augmentation continue du nombre de logements, ralentissement de la production depuis 2007
- Plus de 60% de résidences secondaires
- Transformation de résidences secondaires en résidences principales
- Logements vacants : très faible représentation = signe d'un marché tendu

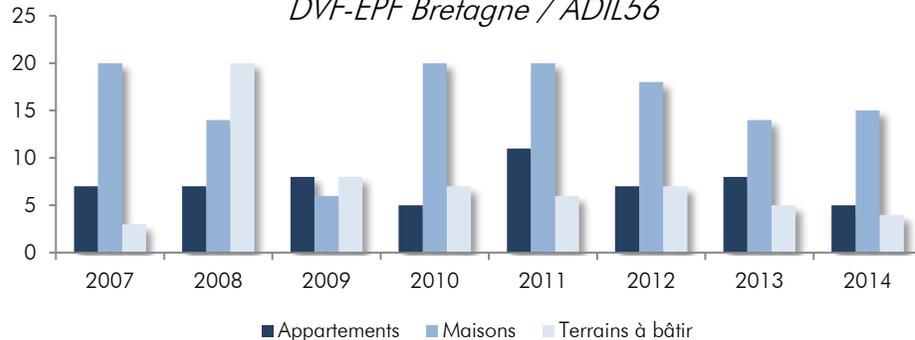
Evolution des statuts d'occupation des RP – INSEE 2013



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



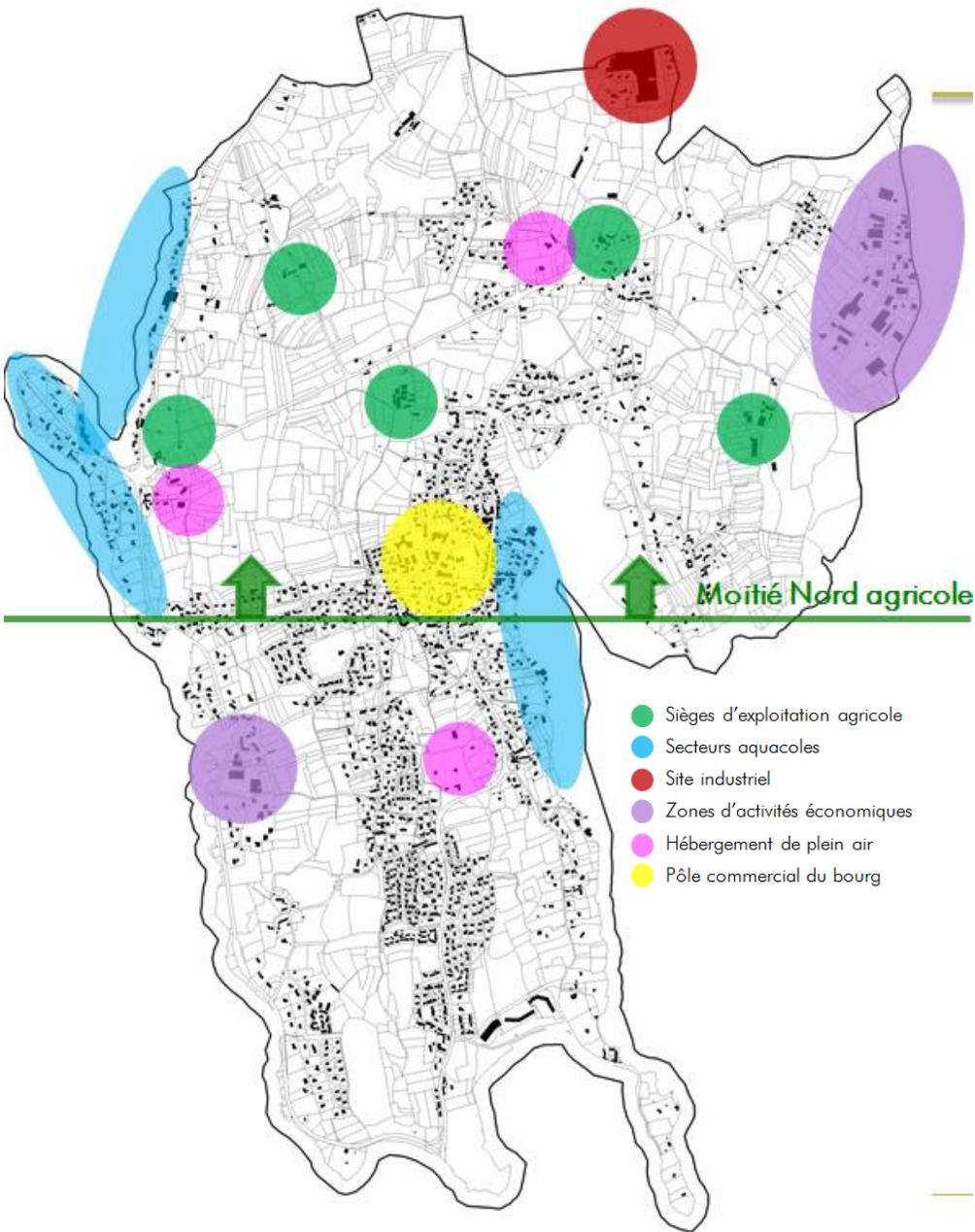
Evolution des transactions dans l'ancien et sur les terrains à bâtir DVF-EPF Bretagne / ADIL56



... une politique de l'habitat volontariste qui porte ses fruits

## Diversification du parc de logement Maîtrise des programmes immobiliers

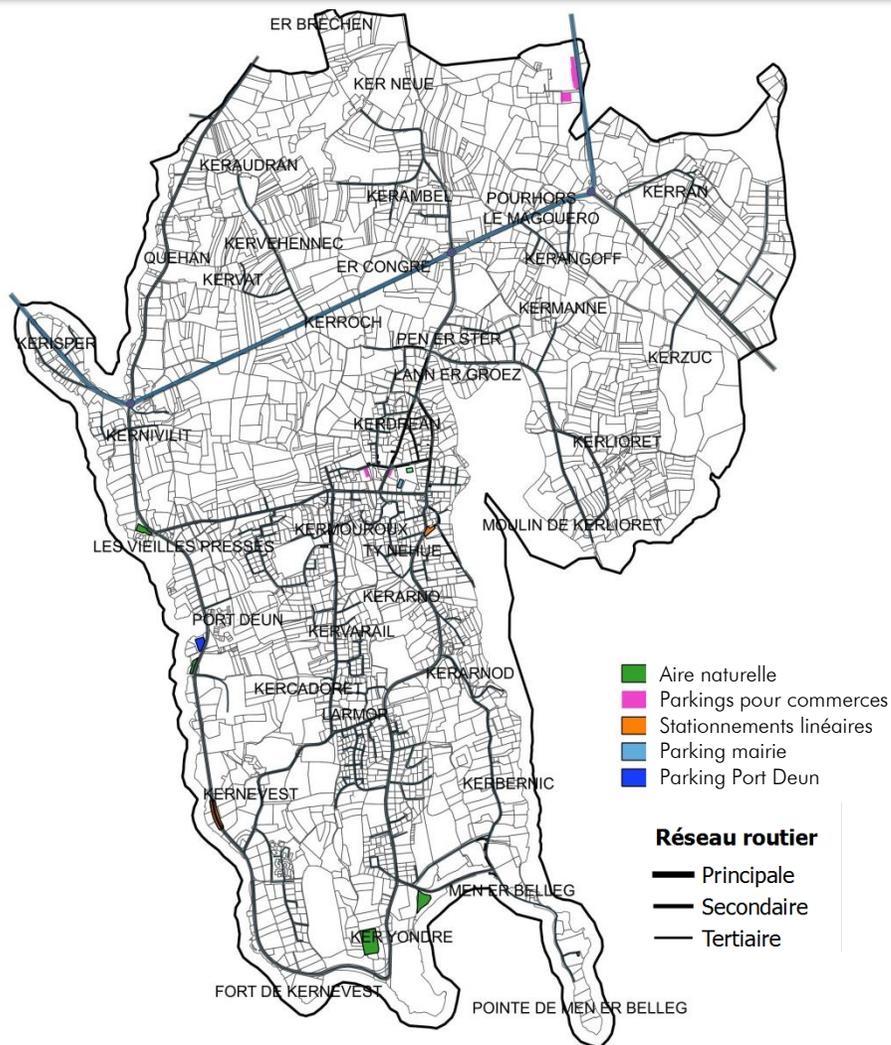
- Nette augmentation de la part des locataires : 25% en 2013
- Nette augmentation de la part des locataires du parc social 5% en 2013 contre 0% en 1999
- 40 LLS en 2015
- ⇒ Témoigne de la sortie d'opérations maîtrisées
- Effondrement de la production de logements neufs, en lien avec la station d'épuration, la crise économique et les contentieux loi Littoral = reprise de la production à prévoir
- Marché immobilier porté par la maison d'occasion (faible volume de transactions)
- Un marché nettement plus cher qu'au niveau départemental :  
 prix médian TAB = 140€/m<sup>2</sup> (56 : 97€)  
 prix médian maison d'occasion = 3 600€/m<sup>2</sup> (56 : 1700€)
- ⇒ Influe sur le profil des acquéreurs



## Des activités diverses et variées, des enjeux pour l'emploi sur la commune

### Des activités primaires à préserver Sphère résidentielle et sphère productive

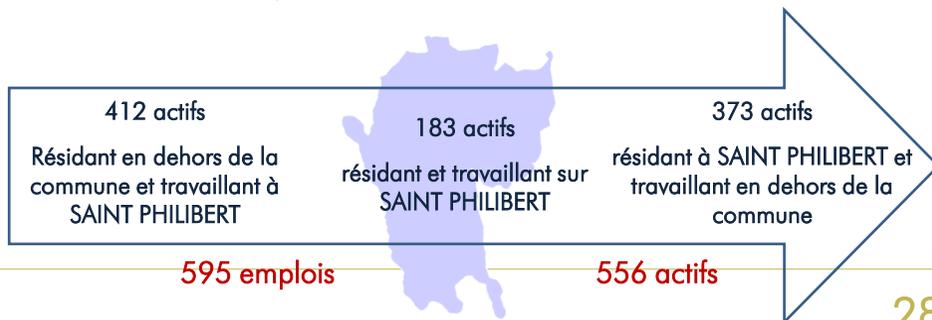
- Des activités primaires ancrées et représentatives de l'identité de la commune (5 exploitations agricoles / 27 exploitations conchylicoles)
- Des activités artisanales et industrielles situées dans des zones aménagées spécifiquement
- Cas spécifique des activités économiques liées au nautisme et à 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
- Augmentation de la part des CSP+ entre 2008 et 2013
- L'indicateur de concentration d'emplois est en augmentation : 107 en 2013 (*rapport entre le nombre d'emplois sur la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant sur la zone*).



## Un territoire générateur de déplacements

### Pôle générateur de flux importants Enjeux des modes de transports alternatifs à la voiture

- Un réseau viaire hiérarchisé et maillé, axes principaux traversant au Nord
- D'importants flux domicile/travail, vers La Trinité sur Mer et Auray
- Importantes faiblesses du transport en commun : enjeux supracommunaux
- Importants flux saisonniers, engorgement de certains points routiers + engorgement des aires de stationnement au Sud de la commune / impacts à prévoir avec arrivée de la LGV
- Maillage doux important et de qualité, pour les déplacements de proximité comme pour la découverte du territoire
- Enjeu de développement des pistes cyclables vers le site de la Trinitaine / Intermarché



## Rappel des éléments de contexte : Etat initial de l'environnement

### Un patrimoine naturel riche et protégé

- Nombreux périmètre de protection
- Des continuités écologiques entre la terre et la mer
- Des ruptures de ces continuités par les infrastructures de transport

### Des paysages emblématiques, un cadre de vie de qualité

- Des paysages littoraux de qualité, naturels et urbains
- Une ambiance rurale au Nord de la commune
- Un patrimoine bâti traditionnel peu important mais participant à l'identité de la commune

### Un territoire soumis aux risques naturels

Des secteurs bâtis soumis au risque de submersion marine

### Des équipements sanitaires suffisamment dimensionnés

- Mise à jour du schéma directeur et du zonage d'assainissement des eaux usées
- Une station d'épuration en capacité de traiter de nouveaux rejets
- Un réseau d'alimentation en eau potable en bon état de fonctionnement

Un patrimoine naturel riche et des paysages emblématiques, facteurs d'une attractivité territoriale résidentielle et touristique

Une capacité d'accueil contrainte

## Rappel des éléments de contexte : Développement urbain

### Une urbanisation récente, mais qui ralentit

- Peu de bâti avant 1945 – absence de noyau structurant
- Explosion de la construction entre 1945 et 1990
- Ralentissement et concentration des constructions récentes

### Une morphologie urbaine diversifiée

- Dichotomie agglomération du bourg/reste du territoire
- L'agglomération du bourg : pôle principal
- L'urbanisation le long de la côte
- L'urbanisation le long de la RD781
- L'urbanisation à vocation d'activités économiques

### Une urbanisation structurée le long des axes de circulation

- Une urbanisation qui « coule » vers la mer
- Une urbanisation par opérations d'aménagements
- Une densification déjà amorcée

### Une typologie du bâti variée

- Importance du bâti pavillonnaire, aux densités variées
- Développement de l'habitat collectif

### Des équipements et commerces concentrés dans le bourg

- Des structures récentes ciblées (crèche, médiathèque, maison de retraite, etc.)

### Tendance :

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 (aménagements urbains, équipements, etc.)

## Rappel des éléments de contexte : Développement socio-économique

### Tendances démographiques :

- Une forte croissance démographique
- Un vieillissement de la population
- Une diminution du nombre de personnes par ménage
- Augmentation de la part des familles monoparentales

### Evolution du parc de logements :

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

### Evolution du statut d'occupation :

- Une diminution de la part des résidences secondaires
- Une augmentation de la part des locataires
- Une augmentation de la part des locataires aidés

### Tendances économiques

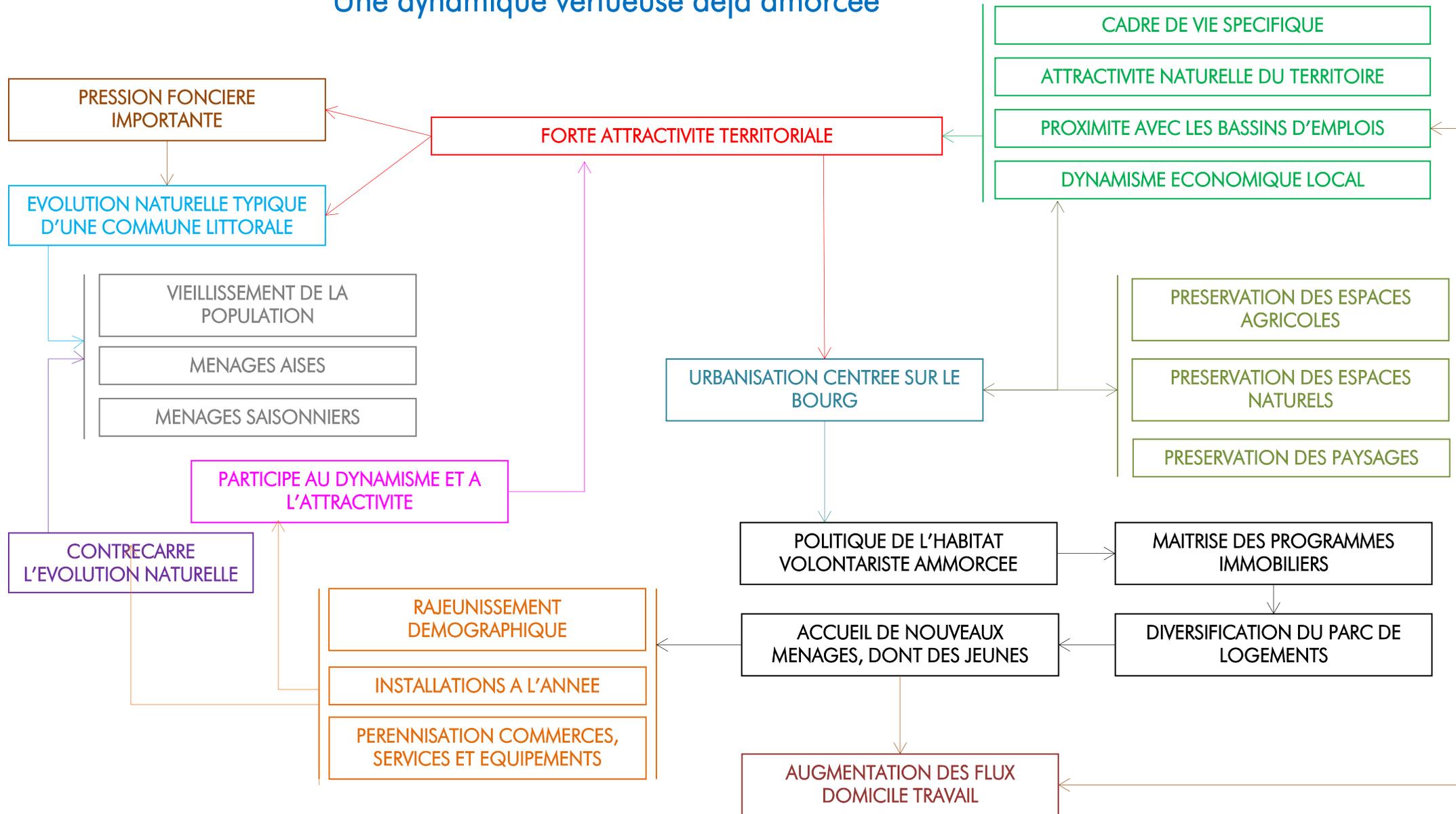
- Des activités primaires identitaires, fragiles et particulières à la commune
- De nombreux emplois, générateurs d'une dynamique positive
- Des activités artisanales et industrielles spécifiques (nautisme)
- Un site industriel et commercial important

Arrivée de nouveaux ménages alimentée par la transformation des résidences secondaires en résidences principale

Développement du parc de logements pour assurer un parcours résidentiel complet

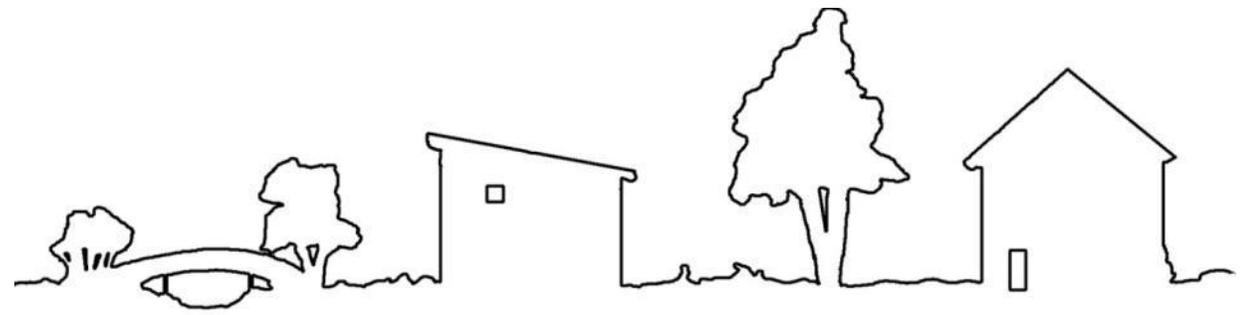
Un développement économique spécifique et moteur à l'échelle locale

## Une dynamique vertueuse déjà amorcée



- 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)





## Scénarii de dezvoltare

## SCENARIO 1 : Saint-Philibert, territoire de villégiature

*Scénario dans lequel la commune s'appuie sur l'attractivité naturelle du territoire*

**Caractéristiques** : Poursuite du développement spontané dans un cadre réglementaire ouvert (peu de maîtrise de l'urbanisation)

### Tendances :

- Renforcement du marché de la résidence secondaire
- Renforcement de la saisonnalité
- Pression foncière et anthropique sur les espaces naturels
- Accélération des divisions foncières sur les grands terrains
- Urbanisation de la partie Sud du territoire, épaississement du tissu urbain entre l'avenue des Goëlands et la Rue de l'Océan
- Sortie d'opérations de type balnéaire

Saint Philibert devient le miroir de La Trinité sur Mer

	Impacts environnement / cadre de vie	Impacts démographiques et sociaux	Impacts économiques
<b>Scénario 1 : Territoire de villégiature</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement des mobilités domicile travail</li> <li>• Pression saisonnière sur les équipements</li> <li>• Pression saisonnière sur les secteurs nautiques (zones de mouillage)</li> <li>• Pression sur les espaces naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stagnation voire diminution de la population à l'année</li> <li>• Vieillesse de la population et desserrement des ménages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développement d'emplois peu rémunérateurs</li> <li>• Développement de la saisonnalité des commerces</li> <li>• Développement du nautisme et de la plaisance</li> <li>• Fermeture de classes</li> </ul>

**Cercle vicieux** : l'attractivité du territoire se dégrade petit à petit, mise en concurrence avec d'autres territoires. Scénario qui fonctionne uniquement à moyen terme

## SCENARIO 1 : TERRITOIRE DE VILLEGIATURE

	2013 <i>Données INSEE</i>	2018 <i>Estimation statistique</i>	2028 <i>Estimation statistique</i>	
Nombre d'habitants +1,5% par an	1594	1717	1993	
Nombre de personnes par ménages -0,93% par an	2,1	2	1,8	
Part des résidences secondaires Stabilisation 60%	62%	60%	60%	
Nombre de résidences principales	770	858 <i>nb RP/nb pers ménages 2018</i>	1107 <i>nb RP/nb pers ménages 2028</i>	+249
Nombre de résidences secondaires	1331	1287 <i>nb RP / % RS 2018</i>	1661 <i>nb RP / % RS 2028</i>	+374

### Logements supplémentaires sur le temps du PLU : + 623

*Scenario qui part du principe que la part des résidences secondaires se stabilise autour de 60%, le phénomène de transformation de résidences secondaires en résidences principales ralentit.*

Les besoins en logements sur le temps du PLU pour assurer l'accueil d'une population à l'année doivent prendre en compte la part de logements destinés à la résidence secondaire. Ils sont incompatibles avec les objectifs du PLH et du SCoT

=> Marché immobilier qui satisfait la demande d'une population à l'année mais qui ne permet pas de contrebalancer le vieillissement et la saisonnalité du territoire.

## SCENARIO 2 : Saint-Philibert, un cœur de bourg vivant à l'année

*Scénario dans lequel la commune mène une politique urbaine et économique favorisant l'installation de ménages à l'année*

**Caractéristiques :** La commune encadre le développement urbain pour favoriser la résidence à l'année en intensifiant l'urbanisation autour du cœur de bourg.

### Tendances :

- Stabilisation du marché de la résidence secondaire
- Diversification du parc de logements
- Valorisation du foncier dans le tissu urbain
- Limitation de la pression foncière sur les espaces naturels
- Préservation du patrimoine littoral
- Développement d'un tourisme raisonné

**Saint Philibert s'inscrit dans une dynamique pérenne et raisonnée, durable**

	Impacts environnement / cadre de vie	Impacts démographiques et sociaux	Impacts économiques
<p><b>Scénario 2 :</b> <b>Une vie à l'année</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminution des mobilités domicile - travail</li> <li>• Meilleure gestion du foncier</li> <li>• Meilleure gestion des eaux pluviales</li> <li>• Meilleure articulation entre espaces urbains et espaces de nature</li> <li>• Augmentation de l'attractivité à l'année</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de la population vivant à l'année</li> <li>• Ralentissement de la production de résidences secondaires</li> <li>• Rajeunissement de la population</li> <li>• Pérennisation des équipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérennisation et développement des commerces à l'année</li> <li>• Pérennisation des activités économiques à l'année</li> <li>• Urbanisation au plus proche des pôles d'emplois de la commune</li> <li>• Maintien des activités primaires</li> </ul>

**Cercle vertueux :** le développement d'une vie à l'année sur la commune participe à renforcer l'attractivité littorale de la commune. Scénario pérenne, qui doit être coordonné à une politique de développement des transports en commun (bassins d'emplois, PEM d'AURAY, LGV)

## SCENARIO 2 : UN CŒUR DE BOURG VIVANT A L'ANNEE

	2013 <i>Données INSEE</i>	2018 <i>Estimation statistique</i>	2028 <i>Estimation statistique</i>	
Nombre d'habitants +1,5% par an	1594	1717	1993	
Nombre de personnes par ménages -0,6% par an	2,1	2	2	
Part des résidences secondaires Stabilisation 60%	62%	60%	60%	
Nombre de résidences principales	770	858 <i>nb RP/nb pers ménages 2018</i>	996 <i>nb RP/nb pers ménages 2028</i>	+138
Nombre de résidences secondaires	1331	1287 <i>nb RP / % RS 2018</i>	1494 <i>nb RP / % RS 2028</i>	+207

### Logements supplémentaires sur le temps du PLU : +345

*Scénario qui combine la stabilisation de la part des résidences secondaires et la sortie d'opérations maîtrisées (logements locatifs sociaux, logements en accession aidée) qui permettent d'attirer des ménages plus jeunes et notamment des familles, processus qui permet de ralentir le rythme de desserrement des ménages.*

Les besoins en logements sur le temps du PLU sont compatibles avec les objectifs du SCoT et du PLH.

=> Marché immobilier qui permet de rééquilibrer la structure démographique du territoire, de pérenniser le fonctionnement des équipements, de satisfaire les demandes locales d'installation à l'année (actifs travaillant sur la commune) et de dynamiser le centre bourg.

## OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Durée du PLU = 2018 - 2028

### Objectifs du PLH

Durée PLH = 2016 – 2021

204 logements soit **34/an**

Dont 15% de LLS + 15% de LAA  
Soit 31 LLS et 31 LAA sur la période

### Objectifs du SCoT

Durée = 2018 – 2029

340 logements soit **34/an**

Dont 20% de LLS dans les opérations > 10lgt  
Dont 50% à l'intérieur du tissu urbain existant



## OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DU PLU

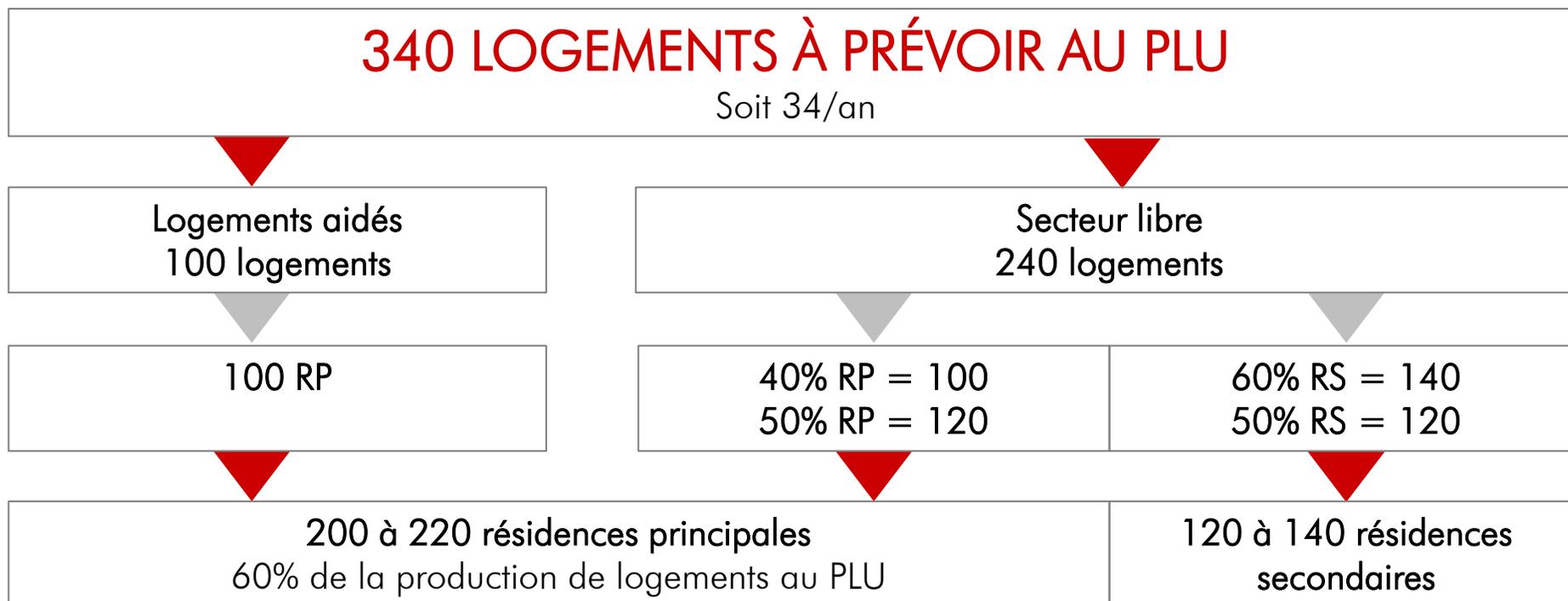
**340 logements**

Soit 34/an

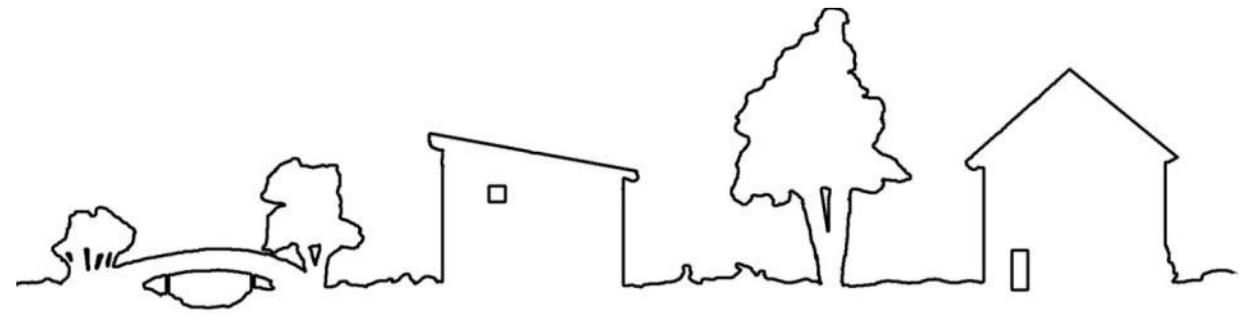
Dont 15% de LLS soit environ 50

15% de LAA soit environ 50

## IMPACTS DEMOGRAPHIQUES



*En matière de foncier, pour être compatible avec les objectifs du SCoT, au moins la moitié de ces logements doivent être réalisés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée du bourg*



## Orientations et objectifs du PADD

*Depuis la fin des années 1990, la commune de Saint-Philibert connaît une importante croissance démographique, principalement portée par l'arrivée de nouveaux habitants sur son territoire. Cette nouvelle population est en grande partie composée de séniors et participe au développement du parc de résidences secondaires, déjà très important. Ces tendances conduisent au déséquilibre de la structure de population et de logements, ce qui risque de nuire à l'attractivité du territoire sur le moyen et long terme.*

*Face à ce constat, la commune met en œuvre les moyens et outils disponibles pour inverser la tendance, notamment par une offre foncière et immobilière attractive pour les jeunes ménages, tout en préservant le cadre de vie Saint-Philibertain.*

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

### Axe 1 : Poursuivre le renforcement de la mixité sociale et générationnelle

- En freinant le phénomène de vieillissement de la population via l'installation de ménages plus jeunes
- En maîtrisant la production de logements, en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays d'Auray et du PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique. A l'horizon 2028, le présent PLU est calibré pour une production de 340 logements environ, soit 200 à 220 ménages installés à l'année supplémentaires. La commune comptera alors environ 2000 habitants.
- En donnant les possibilités d'un parcours résidentiel complet
- En contenant la production de résidences secondaires
- En détendant le marché pour apaiser le coût du foncier, par la production de biens fonciers et immobiliers à prix maîtrisé
- En favorisant la mixité sociale et générationnelle à l'intérieur des quartiers

Le présent PLU intègre les objectifs de production de logements aidés du PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique et du SCoT du Pays d'Auray :

- 15% de la production de logements futurs seront dédiés à la réalisation de logements locatifs sociaux
- 15% de la production de logements futurs seront dédiés à la réalisation de logements en accession aidée
- 20% des logements réalisés dans des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements seront des logements locatif sociaux.

*Depuis la fin des années 1990, la commune de Saint-Philibert connaît une importante croissance démographique, principalement portée par l'arrivée de nouveaux habitants sur son territoire. Cette nouvelle population est en grande partie composée de séniors et participe au développement du parc de résidences secondaires, déjà très important. Ces tendances conduisent au déséquilibre de la structure de population et de logements, ce qui risque de nuire à l'attractivité du territoire sur le moyen et long terme. Face à ce constat, la commune met en œuvre les moyens et outils disponibles pour inverser la tendance, notamment par une offre foncière et immobilière attractive pour les jeunes ménages, tout en préservant le cadre de vie Saint-Philibertain.*

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

### Axe 2 : Penser l'offre en équipements, services et commerces

- En pérennisant le fonctionnement des structures commerciales, de service et d'intérêt collectif en place
- En anticipant les besoins et en développant de nouveaux équipements publics
- En anticipant le développement du numérique dans les aménagements et en l'intégrant à la vie socio-culturelle

### Axe 3 : Favoriser la densification et le renouvellement urbain du centre-bourg

- En tenant compte des contraintes territoriales et réglementaires
- En favorisant l'intensification du tissu urbain existant par les nouvelles constructions
- En précisant les objectifs à atteindre et les formes urbaines attendues sur les secteurs stratégiques
- En assurant la sécurité des personnes et biens face aux risques naturels
- En favorisant, lorsque le contexte urbain le permet, la mutualisation des possibilités de stationnements

*La commune de Saint-Philibert dispose d'une grande richesse paysagère, source d'attractivité, qui se traduit notamment par la présence de nombreux périmètres de protection naturelle. La richesse de la commune tire également sa force de la diversité des occupations du sol et des usages, notamment agricoles et aquacoles. Toute la difficulté consiste à trouver un équilibre entre préservation des milieux/paysages et pérennisation des activités primaires. De manière générale, l'enjeu ici est bien de donner les moyens à l'espace rural de vivre, sans jamais le considérer comme un espace figé.*

*C'est pourquoi la commune, dans le respect de la réglementation, souhaite mettre en œuvre un urbanisme raisonné et protéger les différents éléments de trame verte et bleue qui caractérisent le territoire, tout en permettant aux activités primaires d'évoluer selon leurs besoins.*

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

### Axe 1 : Préserver la qualité environnementale et paysagère du territoire

- En préservant la trame verte et bleue, via notamment la protection des zones humides, des boisements, des cours d'eau et du bocage
- En maintenant et en améliorant la qualité de l'eau
- En identifiant les coupures d'urbanisation mises en évidence par le SCoT
- En améliorant la qualité des entrées de ville et en travaillant à des transitions paysagères qualitatives entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles
- En adoptant un développement raisonné et respectueux de la mosaïque paysagère qui caractérise la commune
- En complétant le réseau de liaisons douces participant à la découverte du territoire et à la mise en valeur du paysage
- En recherchant un équilibre entre la densification des formes urbaines, la présence de la nature en ville et les innovations technologiques favorables aux énergies durables
- En cherchant à limiter la production de gaz à effet de serre (GES) par une diminution du trafic routier au profit des déplacements alternatifs (cheminements doux, covoiturage, développement du transport en commun à l'échelle intercommunale)
- En permettant l'implantation et le développement de systèmes de production d'énergie renouvelable, dans le respect des sites

*La commune de Saint-Philibert dispose d'une grande richesse paysagère, source d'attractivité, qui se traduit notamment par la présence de nombreux périmètres de protection naturelle. La richesse de la commune tire également sa force de la diversité des occupations du sol et des usages, notamment agricoles et aquacoles. Toute la difficulté consiste à trouver un équilibre entre préservation des milieux/paysages et pérennisation des activités primaires. De manière générale, l'enjeu ici est bien de donner les moyens à l'espace rural de vivre, sans jamais le considérer comme un espace figé.*

*C'est pourquoi la commune, dans le respect de la réglementation, souhaite mettre en œuvre un urbanisme raisonné et protéger les différents éléments de trame verte et bleue qui caractérisent le territoire, tout en permettant aux activités primaires d'évoluer selon leurs besoins.*

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

### Axe 2 : Réduire la consommation foncière et limiter les extensions de l'urbanisation

- En mobilisant le foncier résiduel disponible au sein du tissu urbain du bourg
- En permettant la construction sur des parcelles de faible surface
- En ajustant au mieux les secteurs en extension d'urbanisation aux besoins
- En respectant les densités de logements prescrites par le SCoT, soit 20 logements/ha minimum pour les secteurs en extension

*Le présent PLU entend réduire la consommation foncière de l'ordre de 50% par rapport au foncier urbanisé en extension lors de la décennie précédente (environ 24 hectares).*

### Axe 3 : Concilier les activités primaires avec la préservation des espaces naturels

- En préservant la vocation des espaces agricoles et aquacoles
- En favorisant le développement de l'outil agricole et aquacole, dans le respect des dispositions de la loi Littoral

### Axe 4 : Valoriser le patrimoine bâti

- En protégeant le patrimoine rural bâti de qualité
- En protégeant le patrimoine vernaculaire (croix, fontaines, lavoirs, etc.)
- En permettant aux bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural d'être restaurés en habitations (changement de destination), sauf dans la bande des 100m du littoral afin de préserver les activités aquacoles

*Loin d'être une commune uniquement à vocation résidentielle, le dynamisme économique de Saint-Philibert repose sur une pluralité d'activités, dont certaines sont spécifiques au littoral :, aquaculture, tourisme, nautisme, etc. Ce dynamisme économique prend également appui sur 2 zones d'activités artisanales et industrielles ainsi que sur le site d'activités nautiques de Port Deun. La commune entend conforter l'atout que représentent ces activités, consciente que leur pérennisation demande une attention accrue étant donnée la sensibilité du territoire.*

## ORIENTATION 3 : PERENISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

### **Axe 1 : Préserver les activités primaires (agriculture, aquaculture) participant à l'identité de la commune**

- En protégeant les sites d'exploitation et le foncier nécessaires à la pérennité et au développement de ces activités
- En améliorant les accès aux sites d'exploitation aquacole et aux parcelles exploitées par l'agriculture
- En limitant les risques de conflit d'usage avec des tiers, à terre comme en mer
- En maîtrisant le développement urbain
- En maîtrisant la qualité architecturale et l'intégration paysagère des installations

### **Axe 2 : Conforter le rôle de pôle d'emploi de la commune et le rôle de pôle de commerces et services du bourg**

- En pérennisant le foncier à vocation économique des zones d'activités existantes
- En favorisant l'optimisation foncière des zones d'activités existantes
- En prévoyant le foncier nécessaire à l'évolution des structures en place et à l'installation de nouvelles entreprises
- En permettant la mixité fonctionnelle de certains tissus urbains
- En favorisant et facilitant l'accès aux commerces et services du bourg via le développement de liaisons douces
- Le cas échéant, en permettant aux entreprises installées en dehors des enveloppes agglomérées de faire évoluer leurs bâtiments

### **Axe 3 : Donner les moyens aux activités touristiques de prospérer**

- En permettant l'optimisation et la valorisation des structures d'hébergement touristique existantes, en compatibilité avec les dispositions de la loi Littoral
- En préservant le cadre de vie attractif, par le développement des circulations douces, l'amélioration de la qualité de l'eau, la préservation des paysages, du patrimoine naturel et du patrimoine culturel
- En maîtrisant la vocation des secteurs en mer par des zonages adaptés

## 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 : PRESERVER 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
-  Eléments 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 : PERENISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Préserver 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





Merci de votre attention

...