

## **II- LES ENJEUX DU TERRITOIRE ET LES CHOIX RETENUS**

L'élaboration du PLU de St Philibert est impérativement à replacer dans son contexte particulier :

### 1) Actuellement, pas de document d'urbanisme opposable

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2001 a été annulé par décision du Tribunal Administratif suite à des recours de tiers, la commune se trouve aujourd'hui sous le régime des Règles Nationales d'Urbanisme.

### 2) Un assainissement non conforme à la directive «ERU» : l'urbanisation nouvelle est bloquée

L'actuelle station d'épuration collective de Kerran de type lagunage ne satisfait pas aux normes de rejets fixées par la Directive européenne relative au traitement des Eaux Résiduaires Urbaines et créé un risque potentiel pour la qualité des eaux de baignade et des activités conchylicoles situées en aval du point de rejet dans la rivière d'Auray.

Le SIVOM Auray-Belz-Quiberon, maître d'ouvrage, projette de construire une nouvelle station d'épuration qui pourrait être mise en service à compter de fin 2009.

Pour limiter les risques de pollution pouvant être générés par une augmentation des flux polluants en entrée de station d'épuration, l'ensemble des nouvelles zones d'urbanisation projetées est classé en ouverture différée (2AU) jusqu'à la mise en fonctionnement de la nouvelle station d'épuration. La totalité des extensions d'urbanisation projetées au présent document d'urbanisme est conditionnée à une modification du PLU et donc à enquête publique.

La teneur des aménagements qui seront réalisés dans ces zones 2AU ainsi que leur impact sur l'environnement n'est donc pas détaillé au rapport de présentation.

Sur ces zones, bloquées à court terme, le présent PLU ne peut que se cantonner à encadrer les futurs aménagements dans l'esprit du projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Les schémas d'organisation figurant au document d'orientations d'aménagement sont donc amont de tout projet opérationnel et donnent uniquement des grandes orientations, notamment en matière de préservation de l'environnement.

Une fois la station réalisée, les modifications permettant leur urbanisation conduiront à des schémas d'organisation plus précis.

Le PLU a été arrêté une première fois en mai 2007 et soumis à consultation.

Suite à un avis défavorable de la préfecture, lors de la consultation des PPA, demandant de classer en 2AU toutes les zones 1AU, la procédure a été suspendue et le dossier n'a pas été mis à enquête publique.

La nouvelle équipe municipale a décidé de procéder à un nouvel arrêt du PLU pour prendre en compte :

- d'une part les demandes des différentes personnes publiques associées lors de la première consultation et
- d'autre part des modifications de la nouvelle équipe municipale et nouvelles prises en compte.

## Les enjeux issus du diagnostic et les grandes lignes du PADD

Constats du diagnostic	Enjeux et OBJECTIFS	Moyens pour y parvenir
<ul style="list-style-type: none"> <li>•des lotissements bien souvent déconnectés du centre.</li> <li>•une augmentation du nombre de résidences secondaires mais aussi des résidences principales,</li> <li>•une population de plus en plus âgée.</li> <li>•des jeunes natifs quittent la commune</li> </ul>	<p>REORGANISER L'AGGLOMERATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en captant une population à l'année</li> <li>- en permettant une mixité sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'un réel pôle de centralité à l'appui des équipements existants (médiathèque, mairie) et futurs.</li> <li>- Diversification des produits immobiliers vers l'accueil de jeunes ménages plutôt que vers les résidents secondaires.</li> <li>- En favorisant les opérations communales de logements.</li> <li>- Amélioration des liens entre les différentes opérations.</li> </ul>
<p>Des activités en mutation</p> <p><u>Agriculture</u> :</p> <p>Le Nord de la commune affiche une vocation agricole mais le nombre d'exploitation diminue progressivement.</p> <p><u>Ostréiculture</u> :</p> <p>Une activité importante pour le territoire mais fragile</p>	<p>PRESERVER LES ACTIVITES PRIMAIRES</p>	<p><u>Agriculture</u> :</p> <p>Préserver l'espace agricole</p> <p><u>Ostréiculture</u> :</p> <p>Conforter l'activité ostréicole et lui donner la priorité dans l'occupation du sol</p>
<p>Un pôle nautique porteur et bien développé sur la commune.</p> <p>Une demande forte pour l'implantation d'artisans mais peu de foncier disponible</p> <p>Croissance exponentielle de la population sur seulement 2 mois de l'année.</p>	<p>CONFORTER LES ACTIVITES A L'ANNEE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en créant les conditions pour pouvoir accueillir des activités créatrices d'emploi</li> <li>- en faisant en sorte que l'on puisse habiter et travailler à St Philibert à l'année.</li> <li>- en diversifiant le potentiel d'accueil touristique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Structurer et étendre la zone de Kerran pour pouvoir accueillir de nouveaux artisans.</li> <li>- Renforcer les activités maritimes (multipôle, école de voile et accès aux cales).</li> <li>- Améliorer la rotation de la population touristique et de son étalement sur l'année en favorisant la location (hôtels, campings) et en cherchant à limiter l'implantation de résidences secondaires.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Une pression foncière de plus en plus forte, qui incite à empiéter sur les espaces naturels.</li> <li>•une présence de sites urbanisés sensibles.</li> <li>•des espaces boisés classés peu nombreux sur le territoire communal.</li> </ul>	<p>Préserver des sites naturels de qualité.</p> <p>Préserver le paysage du trait de côte du phénomène de densification des constructions.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir l'enveloppe construite actuelle afin de dissocier les espaces à vocation naturelle des espaces urbanisés et de limiter le zonage constructible à cette enveloppe.</li> <li>- Préserver les coupures d'urbanisation.</li> <li>- Limiter la densité dans les secteurs sensibles en matière de paysage et d'écosystème.</li> <li>- Préserver des classements de protection de l'espace naturel et littoral, conformément à l'application de la loi Littoral.</li> <li>- Préserver les espaces boisés et le linéaire bocager.</li> </ul>
<p>De nombreux mégalithes, peu mis en valeur</p> <p>Des itinéraires de promenades parfois incomplets</p>	<p>METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en parallèle les sentiers de randonnée et du patrimoine.</li> <li>- Pérenniser certains tronçons de chemins par des emplacements réservés.</li> </ul>

Un objectif de 1800 habitants (entre 300 et 400 habitants supplémentaires) semble raisonnable.

Du fait des protections sur les sites naturels, le bourg ne peut être étendu de façon importante. Pour augmenter les possibilités d'accueil de population nouvelle, il est impératif de travailler sur une couture du tissu urbain existant.

## 1- Conforter la centralité du bourg

L'urbanisation récente s'est développée le long des principales voies existantes, bien souvent sous forme de lotissements complètement déconnectés du centre. Ainsi aucune identité de centralité de bourg n'émerge. Il faut s'appuyer sur l'équipement existant (médiathèque) et le développer.

L'implantation de logements dans des secteurs où les services sont à portée de main favoriserait l'installation d'actifs à l'année

## 2- Capter une population à l'année

Objectif étroitement lié au précédent, une restructuration du bourg permettrait d'offrir des produits immobiliers différents, correspondant mieux aux besoins et aux finances de jeunes ménages d'actifs. Cet objectif permettrait d'assurer une mixité sociale plus importante (le potentiel fiscal par habitant est aujourd'hui très fort).

## 3- Préserver les coupures d'urbanisation dans le sud de la commune

Et figer les constructions dans des secteurs naturels par un zonage validant l'état urbanisé du site mais ne permettant pas ou peu d'extensions supplémentaires

Bien définir la notion d'urbanisation pour une dissociation nette entre espace urbanisé et espace à vocation naturelle

Le problème se pose pour les secteurs construits mais de façon peu dense

## 4- Préserver les sites naturels de qualité et l'activité agricole

Le Nord de la commune affiche une vocation agricole. Préservation des classements de protection de l'espace naturel

## 5- Mettre en valeur le patrimoine historique

Une mise en parallèle des sentiers de randonnée et du patrimoine

Refaire une signalétique efficace

Recommandations architecturales pour la rénovation de bâti ancien

## 6- Quelle place pour l'activité ostréicole et nautique ?

Certaines parcelles construites, classées en zone ostréicole ne sont plus dédiés à cette activité. Une volonté de reconquête sur ces zones ostréicoles ayant perdu leur vocation originelle est cependant affichée afin de maintenir l'outil ostréicole. L'interdiction de changement de destination dans ces secteurs est réaffirmée.



Rappel : La commune se trouve aujourd'hui sous le régime des règles nationales d'urbanisme. Le comparatif des surfaces est donc impossible, mais il convient de souligner que les surfaces constructibles ont peu augmenté par rapport au POS annulé de 2001.

L'actuel système d'assainissement ne satisfait pas aux normes européennes. Pour limiter les risques de pollution pouvant être générés par une augmentation des flux polluants en entrée de station d'épuration, l'ensemble des nouvelles zones d'urbanisation projetées est classé en ouverture différée (2AU) conditionnées à une modification du PLU jusqu'à la mise en fonctionnement de la nouvelle station d'épuration.

### Les zones d'habitat (Ua, Ub, Uc, Ud, 2AUa, Nh, Nr)

Les zones urbaines ont été divisées en zones U qui comportent un indice fonction de degré de densité recherché dans ces secteurs. La zone 2AU est à vocation d'urbanisation en l'attente de la future station d'épuration.

Les zones urbaines sont celles qui disposent des équipements essentiels. Elles s'étoffent progressivement, donnant peu à peu sa physionomie au paysage urbain. Elles ont donc des règlements qui permettent d'envisager des formes urbaines diversifiées. En effet, on a cherché à définir des formes urbaines permettant d'assurer une hiérarchie fonctionnelle et une plus grande continuité et lisibilité au sein des quartiers.

- Ua : ce sont les zones centrales destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, avec une priorité pour les résidences principales. Le zonage Ua est plus étendu que l'enveloppe du bâti traditionnel pour permettre une densification progressive du tissu urbain, même sur des secteurs aujourd'hui moins denses.  
La zone Ua correspond à l'extension du centre. Elle s'étend sur les secteurs immédiatement proches du bourg ancien, en particulier sur le secteur où ont été regroupés les équipements publics, et qui sont désormais voués à assurer la centralité de la commune.

- 2AUa : secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat dont l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

La zone 2AUa concerne l'extension du centre. Densité et règlement seront à définir plus précisément au moment de la modification.

La zone 2AUa est située sur un secteur destiné à avoir une urbanisation densifiée, permettant de faire émerger une extension du centre-bourg : elle est située immédiatement en accroche avec ce dernier.

- Ub : ces zones périphériques, dont le règlement permet une densité relativement moindre, se localisent dans la périphérie immédiate du bourg, dans les secteurs où les enjeux d'impact paysagers ne sont pas très marqués.

La zone Ub correspond aux lotissements réalisés dans la périphérie du bourg, en particulier immédiatement au nord et au sud, et dans l'extension ouest du bourg. Ce secteur plus vaste ne se trouve en effet pas en co-visibilité avec la mer.

- Uc : extensions linéaires en continuité du bourg. Une densité plus faible est recherchée pour l'intégration de ce paysage à l'environnement naturel. Ces secteurs se limitent à la partie actuellement urbanisée où il sera possible de remplir les dents creuses (pas d'extensions).

La zone Uc se situe dans des secteurs plus déconnectés de l'urbanisation, mais qui ne présentent pas encore de caractère trop sensible par rapport au trait de côte.

- Ud : ce sont les secteurs littoraux dont l'urbanisation est désormais figée. Ce zonage valide l'état aujourd'hui urbanisé de ces zones mais ne permet pas de constructions nouvelles. En effet, le règlement y autorise uniquement des extensions limitées ainsi que des reconstructions de taille équivalente. Tous les secteurs en co-visibilité avec le littoral ont été classés en Ud, à l'exception de ceux du bourg, qui est, quant à lui, amené à se développer.

La zone Ud, qui gèle l'urbanisation à son niveau actuel pour permettre la préservation des boisements qui intègrent les constructions, comprend la pointe de Kerisper, toute l'urbanisation le long de la rivière de Crach, à l'exception de la zone d'activité de Port Deun, d'intérêt général, et au sud le secteur de Kercadoret. Sur l'anse de Saint-Philibert, les secteurs de Kervernic et Kerlioret reprennent aussi ce zonage.

- Nh : enveloppe constructible de taille et de capacité limitée dans les villages et hameaux. Ces secteurs se limitent à l'urbanisation existante à Kerran, Kerambel, Kerangoff, Kermanné, Kerlioret et Kernevest. Pour l'intégration de ces sites dans leur environnement naturel, un minimum parcellaire est imposé.

La définition de l'ensemble de Kerambel est difficile à donner au sens de la loi Littoral car Kerambel est trop gros pour être considéré comme un hameau, n'est pas structuré en village et est trop petit pour être une agglomération... il a été décidé de le classer en Nh pour des questions d'assainissement car le secteur est en non collectif et le règlement U permettrait une densification trop forte, non compatible avec un assainissement à la parcelle.

- Nr : secteur spécifique autorisant le changement de destination avec des extensions limitées, mais non les constructions neuves. Ces zones correspondent à des ensembles de constructions traditionnelles n'ayant pas vocation à s'étendre.

Ce zonage est inscrit sur des secteurs ne pouvant ni être considérés comme des villages constitués (Nh), ni comme des secteurs en co-visibilité avec le littoral (de type Ud), même si l'urbanisation y sera aussi figée.

Les zones Nr sont inscrites sur le secteur de Kerambel, de Kerloez ainsi que sur le secteur de Kernevest.

## Les zones à vocation d'activités (Uia, 2AUia et Uip)

Les zones Uia et 2AUia sont les zones d'activités artisanales. Sur St-Philibert, deux des zones d'activités sont orientées vers le nautisme :

- Kerran, à cheval sur Locmariaquer et St Philibert
- Port Deun, comprenant un port à sec et le «multipôle», à l'ouest de la commune, sur la rivière de Crac'h.

Le secteur nautique étant en pleine expansion et la demande forte, des extensions sont prévues, de respectivement 1ha et 2,2 ha.

Pour mieux maîtriser les projets et en attendant qu'ils soient plus précis, ces extensions sont classées à long terme et soumises à une modification du PLU pour pouvoir être urbanisées. *(plus de détails des projets dans l'évaluation environnementale)*

La troisième zone artisanale, située à cheval sur la commune de Crac'h, est occupée en totalité par l'entreprise de La Trinitaine. Une extension est prévue notamment pour anticiper d'éventuels besoins d'agrandissement de l'entreprise.

Un ensemble 2AUia est inscrit sur ce secteur de Kerloez pour la permettre l'implantation d'activités artisanales et commerciales, en lien avec l'entreprise de La Trinitaine et la zone.

- la zone Uip correspond aux activités portuaires. Ce zonage concerne les accès à la mer (cales de mise à l'eau) où un zonage Uip ne compromet pas l'activité ostréicole.

## Les zones à vocation d'activités primaires (Aa, Ac et Ao)

### Les zones ostréicoles

- la zone Ac correspond au zonage aquacole sur le domaine terrestre. Du fait du changement de destination opéré progressivement sur certains chantiers, une partie de la zone Ac au niveau du rond-point de Kerispert est classée en zone Ud (non constructible). En outre, le règlement interdit le changement de destination en zone Ac.

Il s'avère que des habitations n'ayant pas ou plus de vocation ostréicole sont incluses dans la zone Ac. Ce choix est délibéré, l'objectif affirmé, affiché au PADD (maintien de l'outil ostréicole), est de reconquérir des habitations liées ou qui ont été liées aux chantiers ostréicoles et de juguler le phénomène de changement de destination.

On cherche à maintenir l'intégrité de la zone ostréicole. Supprimer ça et là des constructions de la zone Ac reviendrait progressivement à la miter.

- le zonage Ao complète le zonage Ac : il s'agit du zonage aquacole sur le domaine maritime.

### La zone agricole

- le zonage Aa constitue le zonage agricole traditionnel. Il est présent dans la partie nord du territoire communal. Il permet la construction de bâtiments dédiés à l'activité agricole.

## Les zones à vocation d'équipement (U $\ell$ , N $\ell$ , Nj, Uj et Uis)

L'indice  $\ell$  correspond aux campings, l'indice j aux équipements à vocation de jeux, loisirs et sports. Cependant, le règlement des zones Uj et U $\ell$  est semblable, à l'exception du fait que le camping n'est pas autorisé en zones Uj.

- U $\ell$  : le zonage a été introduit pour les trois campings et résidences hôtelières de plein air: les campings des Galets, de Kerarno et des Palmiers. Un accès est prévu pour le camping des Galets et l'hôtel du Congrès.

- N $\ell$  : une extension est prévue en continuité du camping des Palmiers, en retrait par rapport à la route et au littoral. Cette zone ne pourra accueillir les HLL et ne doit pas dériver vers du U $\ell$  : cette zone doit redevenir naturelle hors saison. Seuls y seront autorisés les tentes et caravanes, pas de mobiles-homes qui deviennent progressivement une vraie urbanisation.

- Le terrain de sport dans le bourg est classé en Uj. C'est un secteur à vocation sportive apte à accueillir des infrastructures importantes du type salle omnisports et des équipements publics.

- la zone Nj accueille, quant à elle, des activités légères de loisirs. Ce zonage concerne le tennis club de Kerispert.

- les zones Uis : pour une meilleure lisibilité, les équipements d'assainissement collectif font l'objet d'un classement spécifique. On retrouve le lagunage de la Trinitaine et le projet de station d'épuration. Ces zones se situent à l'Est de l'usine de la Trinitaine pour la première et au nord de la ZA de Kerran pour la seconde.

---

## Les zones à vocation de préservation de l'espace naturel (Na, Nds, Nzh)

### Les zones de protection de l'environnement

Ces zones ont été instaurées dans un but de conforter la pérennité des qualités paysagères de la commune, sa biodiversité et son fonctionnement hydraulique. Elles sont la trame verte et bleue du territoire communal, conformément à celle définie dans le projet de Parc Naturel Régional.

- Na : zone de protection stricte de l'espace naturel. Ce zonage concerne les deux talwegs parallèles au littoral, au sud de la commune ainsi que les secteurs tampons entre une zone urbanisée et le littoral.

A titre d'exemple, les parcelles naturelles situées de part et d'autre de la voie communale du secteur des Vieilles Presses ont été classées en Na pour préserver une coulée verte reliant l'ensemble des espaces naturels.

Une marge de recul pour protéger les cours d'eau est inscrite en zone Na. Elle est de 30m en zone naturelle et de 5m en zone U.

- Nds : zone de protection spécifique du littoral. Le zonage Nds est inscrit tel qu'il a été notifié par la préfecture et étendu sur des secteurs sensibles :

- au Nord de l'étang de Kercadoret (Sud de la rue du phare, sur une partie située dans le périmètre des Espaces Naturels Sensibles.

- à l'Ouest, en limite de la rivière de Crac'h, afin de conserver de petits espaces verts constituant de rares **fenêtres paysagères** sur le littoral.

Le but est de préserver une trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal.

- Nzh : zone naturelle de protection des zones humides. Ce zonage reprend la carte de l'inventaire des zones humides.

## Le document d'orientation d'aménagement

Le document d'orientations d'aménagement précise, secteur par secteur, quels éléments d'aménagement doivent être respectés par les programmes immobiliers réalisés dans les zones d'urbanisation futures 2AU. Ce document a pour objectif d'assurer la cohérence entre les différentes opérations qui pourraient avoir lieu sur un même espace, en termes de desserte, d'articulation de formes urbaines entre elles, de complémentarité éventuelle des programmes immobiliers ; ainsi qu'avec les terrains environnants.

Les schémas précisent les intentions d'aménagement, et les textes définissent les orientations avec une différenciation entre les éléments à respecter de manière obligatoire («doivent...»), opposables au tiers dans une relation de compatibilité, et les éléments qui y figurent uniquement à titre de recommandation («peuvent...»).

Le recours à une procédure d'aménagement concerté sur les secteurs immédiatement proches du centre permettra de préciser les orientations d'aménagement. Le PLU ne fixe donc que les contraintes de paysage à respecter et les principaux accès.

D'une manière générale, tous les secteurs étant classés en urbanisation différée (2AU), les schémas du document d'orientation n'ont aucune valeur réglementaire. Ils sont donc indiqués à titre purement indicatif. Ces schémas sont donc amont de tout projet opérationnel et donnent uniquement des grandes orientations, notamment en matière de préservation de l'environnement. Des schémas plus concrets, comportant des mesures compensatoires adaptées aux projets, seront réalisés le moment venu, c'est-à-dire quand la station sera réalisée et quand les projets seront suffisamment avancés.



Le règlement définit les règles applicables à chacune des zones, opposables à tout projet de construction. Il est structuré en deux parties :

- Les dispositions générales qui précisent la portée du présent PLU, et ses relations avec les différents textes de loi relatifs à l'occupation du sol. Les définitions des termes utilisés dans le règlement sont détaillées dans les dispositions générales. De même, les dispositions qui s'appliquent à l'ensemble du territoire sans distinction de zone y sont précisées (règles de stationnement, règles architecturales). Il n'est pas possible de déroger aux règles de stationnement par l'instauration d'une taxe pour non réalisation d'aires de stationnement.

- Les règles spécifiques à chacune des zones, en termes d'implantation, de hauteurs des bâtiments et d'aspect extérieur des constructions. Cette partie expose par ailleurs les règles imposées en matière d'accès et voirie, desserte par les réseaux...

### Les vocations des zones

(articles 1 et 2)

Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones.

Si la mixité de fonction est encouragée dans les zones Ua, Ub, Uc, dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, les zones à vocation agricole sont strictement réservées à l'agriculture.

Les zones Uia possèdent aussi des vocations d'activités, sans permettre l'installation d'habitat, de même que les zones Uip sont réservées exclusivement aux activités liées au littoral.

En zone 2AUia à Port Deun, le stationnement et le stockage de bateaux est interdit en l'attente que la zone soit urbanisable.

Pour toutes les zones 2AU, le règlement sera complété quand celles-ci seront ouvertes à l'urbanisation.

Dans les zones Ul et Uj, la priorité est donnée à l'extension d'activités de loisirs ou d'accueil existantes.

Les zones Na, Nzh et Nds possèdent un caractère strict de protection des espaces naturels.

### Les critères nécessaires à la viabilisation

(articles 3, 4 et 5)

Naturellement, seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant

nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés. Pour les zones AU, leur ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'une fois réalisés les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone. Etant donné le cas spécifique de St Philibert, en l'attente d'un système d'assainissement collectif aux normes, toutes les zones sont en aménagement différé (2AU), soumis à modification du PLU.

En matière d'assainissement, dans les secteurs urbains, un réseau collectif d'assainissement est prévu pour l'ensemble des constructions. Dans les zones non raccordées, le terrain devra justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.

### Les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente

(articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13)

Elles sont fonction de la localisation des constructions sur la commune, dans le but d'assurer :

- une trame urbaine cohérente au sein de l'agglomération,
- l'intégration des constructions dans l'environnement naturel dans les secteurs périphériques et sur les points sensibles en matière de paysage.

Les règles régissant les constructions sont diversifiées en fonction de leur localisation.

Dans les zones centrales Ua, un paysage de voie urbaine structurée par le bâti est recherché.

L'objectif est de retrouver une structuration des espaces publics propices à la convivialité du bourg sur l'ensemble des voies du centre dans une optique de «maillage urbain» constitué. On privilégiera donc l'évolution du tissu, la mitoyenneté des constructions, et des hauteurs pouvant atteindre 7,50 mètres à l'égoût et 12 mètres au faitage.

Dans les zones Ub, les secteurs ont vocation à être moins denses que dans le secteur central. Les hauteurs sont donc moins importantes, correspondant à un tissu résidentiel plus fondé sur des constructions de maisons individuelles. Le recul sur voie est le principe, conformément à l'urbanisation qui pré-existe sur ces secteurs. Toutefois, en fonction de la configuration des constructions environnantes, des alignements pourront être imposés.

Les zones Uc possèdent un règlement moins urbain, conformément à l'urbanisation existant dans ce type de zonage. Les densités n'ont pas vocation à être importantes:



le CES est donc limité à 30 % de l'emprise du terrain. Les hauteurs restent réduites.

Dans les secteurs Ud et Nr, qui figent l'urbanisation à son niveau actuel, seules les extensions mesurées sont autorisées, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> au sol pour le Ud et 50 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> au sol pour le Nr.

Dans les zones d'activités, des formes plus libres sont évidemment autorisées, dans le respect de leur intégration paysagère, afin de permettre aux entreprises de répondre à des besoins diversifiés, notamment en terme de volume des bâtiments.

Dans les zones de préservation de l'espace naturel, les constructions ne pourront venir qu'en complément de constructions préexistantes (sous réserve qu'elles ne soient pas incluses dans la bande des 100 mètres). Les emprises sont donc limitées, et les hauteurs limitées à celles des constructions que les extensions viennent jouter.

### **Les périmètres et protections spécifiques inscrits au règlement (document graphique)**

**Les espaces boisés classés (au titre du L130-1) :** les seuls périmètres de protection se superposant au zonage du PLU sont les espaces boisés classés. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement, s'appliquant à l'ensemble des zonages.

Comme prévu à l'article L146-6 de la loi Littoral (3<sup>e</sup> paragraphe) les espaces boisés les plus significatifs ont fait l'objet d'une consultation de la Commission Départementale des Sites et des Paysages. Celle-ci a émis un avis favorable lors de sa séance du 3 mars 2008. Les modifications mineures demandées ont été prises en compte.

**Les espaces boisés à préserver ou à créer (au titre du L123-1-7) :** un autre type de classement concerne les espaces boisés non classés. L'ensemble des haies et talus identifiés au titre de la loi paysage sont répertoriés au règlement (document graphique). Le principe de leur conservation est affirmé, et tout abattage doit faire l'objet d'une autorisation préalable par la mairie, cette autorisation pourra être assortie d'obligation de replantation.

**Les emplacements réservés** présents sur la commune annoncent aussi une volonté d'acquisition par la collectivité en vue de réaliser des aménagements à caractère d'intérêt public : aménagement de voirie (ER n°1 à 4), amélioration du cadre de vie (ER n°24 et 29), équipements (ER n°23), continuités piétonnes à assurer (ER n°11, 14 à 22, 30), création de bassins de gestion des eaux pluviales (ER n°6, 7, 28), amélioration de l'accès à la cale de Kerispert (ER n°27), amélioration de la sécurité et du stationnement à Port Deun (ER n°5, 26), accès à la zone d'urbanisation future de Port Deun (ER n°25), préservation du patrimoine (ER n°8, 9, 10, 12, 13)... Ils donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », c'est à dire que la commune peut être sommée d'acquiescer les terrains dans un délai de un an.

Par ailleurs, le règlement (document graphique) comprend les marges de recul des constructions qui sont inscrites à proximité des voies départementales de 35m en zones naturelles, 20m en zones constructibles hors agglomération et à étudier selon le contexte local en zone constructible en agglomération

La commune n'est plus concernée par la loi Barnier, toutes les routes départementales passant sur la commune ont été déclassées par décret du 30 mai 2010,

### **Les annexes du PLU**

Le document est par ailleurs composé d'annexes sanitaires et du plan des servitudes d'utilités publiques, qui précisent pour information les principales contraintes liées à l'aménagement du territoire, imposées par les services de l'Etat :

- servitudes liées aux réseaux (gaz, électricité...)
- servitudes liées aux monuments historiques
- servitudes liées à la présence de voies à grande circulation et à leur impact sonore...

- les Espaces Naturels Sensibles au titre du R123-13. Ce sont les zones de préemption mises en place par le Département au profit du Conservatoire du Littoral. Conformément au code de l'urbanisme, la cartographie des ENS est annexée au PLU. Lors de l'instruction des permis de construire, il conviendra de vérifier si les projets sont inclus ou non dans l'emprise de ces zones de préemption.

## Liste des emplacements réservés

La commune est bénéficiaire de tous les emplacements réservés

N°	Intitulé	Surface	Références cadastrales
1	Aménagement de voirie entre le village et la ZA de Kerran	470 m <sup>2</sup>	AC49 - 282 - 283 - 284
2	Traitement de l'entrée de l'agglomération au Congrè (7m de large)	1867m <sup>2</sup>	AH 24 - 26 - 27
3	Elargissement de voirie (bourg)	587m <sup>2</sup>	AN 184 - 71 - 69
4	Rectification de voirie, chemin de Kernivilit	444m <sup>2</sup>	AN 179 - AM 196 - AM 69 - AN 03
5	Accès au parking, Port Deun	300m <sup>2</sup>	AS 68
6	Bassin d'orage à Men er Belleg	2.1ha	AX 80
7	Chemin d'accès au bassin d'orage	2 518m <sup>2</sup>	AX 39 - 37
8	Protection du dolmen de Kerran	580m <sup>2</sup>	AC 116 - 117 - 118
9	Protection du menhir de Maguéro	262m <sup>2</sup>	AE 161 - 163
10	Protection du puits de Kerangoff	281m <sup>2</sup>	AE 64
11	Chemin piéton du Congrè (2 tronçons)	638m <sup>2</sup>	AE 14 - 26 - 30 - 31 - 147 - 205
12	Protection du dolmen du Petit Kerambel	884m <sup>2</sup>	AB 304
13	Protection de la fontaine de Ker Arno et chemin d'accès	321m <sup>2</sup>	AR 441 - 442 - 26
14	Chemin piéton du Petit Kerambel	1144m <sup>2</sup>	AB 300 - 302 - 304 - 425 à 432 - 452 - 453 - 456 - 457 - 460 - 461 - 463
15	Chemin piéton à Quéhan	357m <sup>2</sup>	AA 17 - 18
16	Chemin piéton à Kermané (2 tronçons)	1181m <sup>2</sup>	AE 121 - 155 - 190 - 214 - 216 - 106 - 107
17	Chemin piéton à kerangoff	484m <sup>2</sup>	AE 71 - 85 - 87
18	Chemin piéton et protection du dolmen de Kerangoff	681m <sup>2</sup>	AE 23
19	Chemin piéton de Canapleye à Kernivilit	4166m <sup>2</sup>	AK 76 - 73 - 77 - 69 - 68 - 13 - 12 - 11 - AN 42 - 43 - 28 - 29 - 30
20	Chemin piéton aux Vieilles Presses	846m <sup>2</sup>	AO 257
21	Chemin piéton au Hameau du Pêcheur	316m <sup>2</sup>	AV 27 - 28
22	Passage piétons sur la digue de l'étang du Meunier	624m <sup>2</sup>	AD 140
23	Réalisation d'un programme de logements qui respectera les objectifs de mixité sociale de l'article R123-12-1c)	9.8ha	Périmètre ZAC/ZAD approuvé par arrêté préfectoral le 15/09/2008
24	Espace vert de Canapleye	6.8ha	Id
25	Accès à la zone 2AUia de Port Deun	1204m <sup>2</sup>	AS 201 - 192 - 195
26	Aire naturelle de stationnement (Port Deun)	889m <sup>2</sup>	AS 62
27	Amélioration de l'accès à la cale de Kerispert	379m <sup>2</sup>	AM 145
28	Gestion des eaux pluviales du bourg	3410m <sup>2</sup>	AI 68
29	Paysagement de l'entrée de ville -Kerispert	5059m <sup>2</sup>	AM 105 - 73
30	Jonction piétonne de Kerroch	237m <sup>2</sup>	AK 40

## Liste des sites archéologiques

mardi 16 novembre 2004

### SAINT-PHILIBERT

N° d'EA	Lieu dit carte IGN	Chrono debut	Chrono fin	Vestiges	Parcelles	Protection
1	KERVEHENNEC	Néolithique	Néolithique	dolmen	1993 :AL.20..;	Classement MH
2	PETIT KERAMBEL	Néolithique	Néolithique	construction	D.609.	2
				dolmen		
3	PORHORS	Néolithique	Néolithique	menhir	1993 :AE.163.;	Classement MH
4	KERMANE-KERANGOF F	Néolithique	Néolithique	construction	1993 :AE.23.;	Classement MH
				dolmen		
5	KERRAN	Néolithique	Néolithique	construction	1993 : AC.118.	Classement MH
				dolmen		
6	KERRAN	Néolithique	Néolithique	construction	D.246.	2

-1=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive

-2=Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.

Page 1 de 2