



COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MODIFICATION N° 1

C. PROJET DE MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Pièce C.1 - rapport de présentation : pages 2, 25, 28, 31, 58, 59 et 68

Pièce C.2 – document d'orientations d'aménagement : pages 2 et 5

Pièce C.3 – règlement écrit: pages 2, 4, et nouvelles pages 20 et 20 bis

Pièce C.4 – règlement graphique: planche du bourg (extrait)



COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MODIFICATION N° 1

PIECE C.1 RAPPORT DE PRESENTATION

Les textes surlignés en jaune ont été modifiés, de même que les illustrations des schémas d'orientations d'aménagement du secteur de Canapleye (pages 58 et 59 du P.L.U).

Enquête Publique

Novembre 2015

Table des matières

I- LES DONNEES DU TERRITOIRE	3
la) état initial de l'environnement	4
Situation générale	5
Morphologie naturelle	6
Le site Natura 2000.....	9
...et les autres milieux littoraux remarquables	10
Extrait du plan de gestion du site naturel de Keryondre	11
Les zones humides	13
Les cours d'eau	14
lb) diagnostic	15
Patrimoine	16
Morphologie urbaine	17
Contexte socio-démographique	19
Contexte juridique	22
Equipements	23
II- LES ENJEUX DU TERRITOIRE ET LES CHOIX RETENUS	24
Remarques préliminaires	25
Les enjeux issus du diagnostic et les grandes lignes du PADD	26
Les choix retenus pour élaborer le PADD	26
Les choix retenus pour délimiter les zones	28
Le document des orientations d'aménagement	30
Les choix retenus pour déterminer le règlement	31
Liste des emplacements réservés	32
Liste des sites archéologiques	34
III- L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU	35
Incidence du PLU sur le site Natura 2000	37
Mesures de limitation des impacts	40
La trame verte et bleue	42
Incidence du PLU sur l'environnement au titre du L123-1	43
Incidences du PLU sur la qualité des eaux	48
IV- PRISE EN COMPTE DU CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	53
Conformité avec la loi Barnier	54
Conformité avec la loi LITTORAL	55
Détail des ouvertures à l'urbanisation	
Conformité avec le projet de SCOT et de PLH	66
Conformité avec la loi SRU	67
Evolution du PLU depuis son approbation	68

Remarques préliminaires

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 crée 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.

La station de traitement des eaux usées de Kerran est devenue opérationnelle depuis 2013, une ouverture progressive des zones AU est désormais possible.

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 choix retenus pour délimiter les zones

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 en fonction de degré de densité recherché dans ses secteurs. La zone AU est à vocation d'urbanisation future à plus ou moins long terme (1AU court terme, et 2AU à plus long terme).

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.

- AUa : secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat dont l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. (Ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU en devenant 1AU) La zone 1AUa concerne l'extension du centre. Densité et règlement sont définis sur la base des caractéristiques réglementaires de la zone Ua. La zone 2AUa constitue la réserve pour l'extension du bourg destinée à recevoir une urbanisation densifiée, car elle est située 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 de 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 Kercaoreet. Sur l'anse de Saint-Philibert, les secteurs de Kervenic et Kerlorret 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, Kerlorret 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 choix retenus pour déterminer le règlement

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 et 1AUa, 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 2AUja 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 Uj 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 (classement en 1AUa).

Les zones dont l'aménagement est différé, sont classées en 2AUa, et soumises à une modification du PLU, les dotant d'un règlement approprié.

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 la constructions sont diversifiées en fonction de leur localisation.

Dans les zones centrales Ua et 1AUa, 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 moyenneté des constructions, et des hauteurs pouvant atteindre 7,50 mètres à l'égoût et 12 mètres au faîtage.

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 allègements 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:

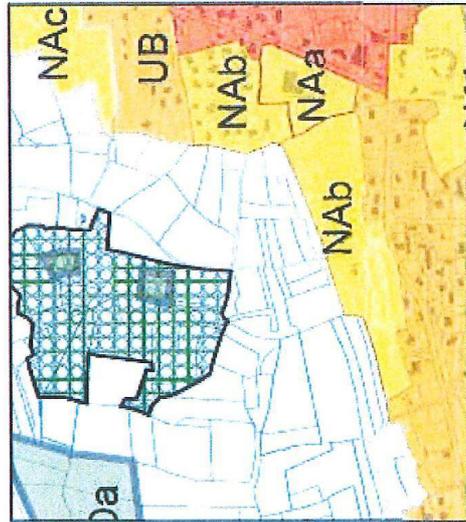
Détail des ouvertures à l'urbanisation

Secteur non situé en EPR

SECTEUR DE CANAPLEYE - Extension du bourg

DEVELOPPER DES SECTEURS D'URBANISATION NOUVELLE POUR PERMETTRE L'ACCUEIL DE JEUNES MENAGES ET DE RESIDENTS A L'ANNEE

POS ANNULÉ

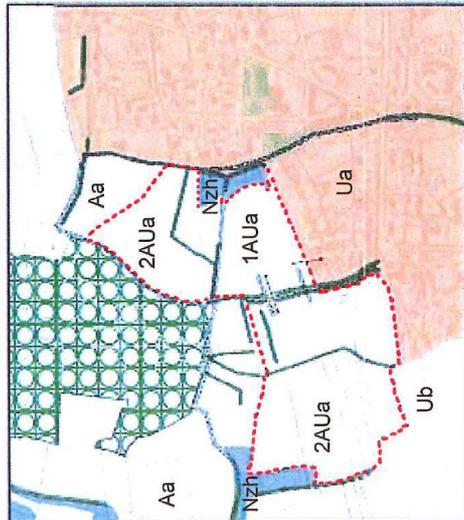


Surface: 8,2 hectares à long terme.
1,6 hectare à plus court terme.

Capacité d'accueil : 216 logements, à ouvrir de façon échelonnée dans le temps, une fois la station d'épuration réalisée.

Type d'urbanisation envisagé : urbanisation de tissu central dans la zone la plus proche de la mairie et urbanisation périphérique dans la zone la plus éloignée. Elle est directement connectée au bourg, par l'opération des Hauts du Ponan (projet comportant une mixité de fonctions : supérette, maison de retraite, logements sociaux et logements classiques) et par la coulée verte. Ses limites sont fixées naturellement par le boisement de Canapleye.

PLU



Ce secteur se situe

- pour le point le plus proche, à 95m de la salle polyvalente et 220m de la mairie
- pour le point le plus éloigné, à 550m de la médiathèque et 640m de la mairie.

Ces terrains ne pourront être ouverts que si la commune en a le maîtrise foncière. Le secteur fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Motif de l'ouverture : répondre à l'objectif de population en résidences principales du PLU.

Cette zone est le seul secteur de la commune qui pourra accueillir une population nouvelle après modification du PLU. Il existe un potentiel de construction au

VUE AERIEENNE

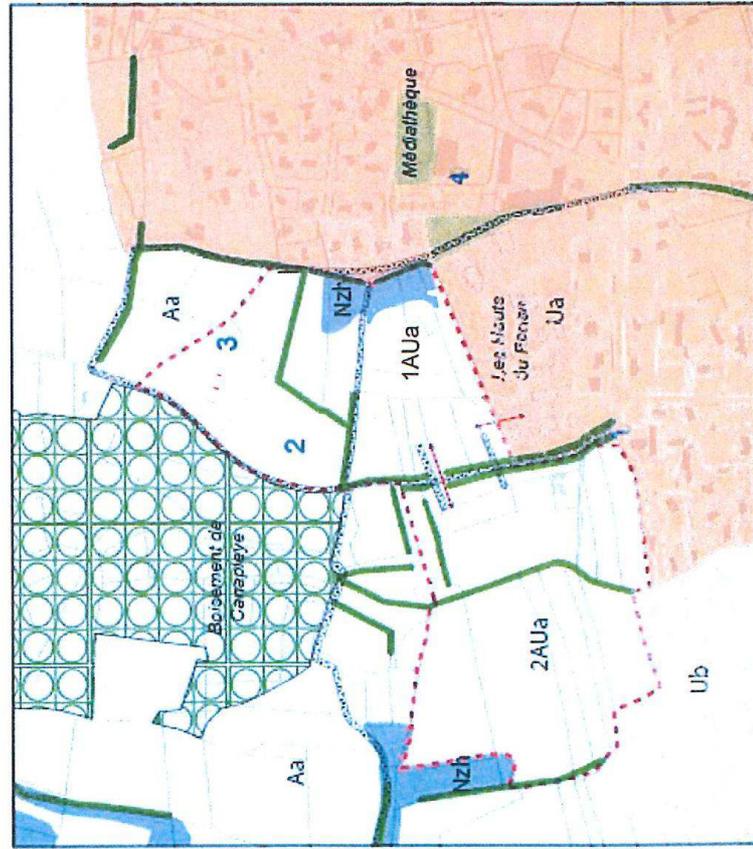


sein de l'enveloppe agglomérée mais cela constitue un potentiel résiduel et pas toujours disponible à court terme du fait de la rétention foncière.

Incidences de cette ouverture à l'urbanisation :

- sur les communes voisines : aucunes
- sur l'environnement : le boisement de Canapleye et le chemin creux qui y mène constituent des éléments naturels à protéger.
- sur les activités agricoles : du fait de leur proximité de l'urbanisation, ces secteurs sont peu propices à l'exploitation agricole.

SCHEMA D'ORGANISATION ET VUES DU SECTEUR



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



A l'intérieur du site



Le secteur est situé à moins de 100m en arrière de la médiathèque.



Au coeur de l'opération, un chemin creux à conserver

Zonage	Surface	Densité	Nombre de logements	Population (2,35 habitants/log)
2AUa (long terme)	8,2 ha	22 logements à l'hectare	179	Environ 410 habitants
1AUa (court terme)	1,6 ha	22 logements à l'hectare	37	Environ 90 habitants

La densité est donnée ici à titre indicatif, elle sera diversifiée en fonction de la proximité du centre. On recherchera une diversité des produits immobiliers dans un souci de mixité sociale.

Le présent schéma d'organisation sera ré-ajusté lors des modifications du PLU pour le passage (tout ou partie) en phase de court terme (classement en 1AU), en veillant à conserver la cohérence des orientations, à l'échelle globale du secteur AU de Canapleye.

Evolution du P.L.U depuis son approbation

LIMITATION DES NUISANCES SONORES : autour de la RD 781 une marge de recul fixée par arrêté préfectoral permet d'adapter les constructions dans les secteurs où les nuisances sonores sont les plus fortes. Les constructions doivent répondre à des normes acoustiques spécifiques

SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES OU DU PATRIMOINE BÂTI : la volonté de limiter l'implantation de construction complètement étrangères à l'architecture locale, à travers les règles générales sur l'aspect extérieur des constructions apparaît dans le règlement du PLU.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DE LA POLLUTION ET DES NUISANCES DE TOUTE NATURE : les autres nuisances relevées sont liées au domaine agricole, où la règle de réciprocité des marges de recul par rapport aux installations classées est prise en compte pour l'établissement du zonage.
Les contraintes liées au fonctionnement des réseaux figurent aussi sur un plan spécifique en annexe du PLU.

Le planning prévisionnel de l'opération de réalisation de la nouvelle station d'épuration se définit selon les phases suivantes :

- procédure d'instruction de la demande d'autorisation de janvier 2007 à l'automne 2007,
- désignation d'un maître d'oeuvre pour l'opération
- lancement de la procédure d'appel d'offre pour la réalisation des travaux après obtention de l'arrêté préfectoral d'autorisation (attendu en septembre 2007),
- déroulement de la procédure de dévolution des travaux,
- objectif de démarrage des travaux en automne 2008 pour une durée de 10 mois avant la mise en eau de la nouvelle filière eau (travaux prioritaires pour une échéance été 2009) suivie des travaux de réalisation de la filière boue et des aménagements généraux (2 à 3 mois supplémentaires) puis d'une période de mise au point, mise régime et validation des garanties de 3 mois avant réception de l'installation prévue pour fin 2009

La première modification du PLU approuvée le 6 juillet 2010, vise à ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur 2AUa de Canapleye, unique secteur d'extension urbaine, prévu en accroche du bourg pour conforter sa centralité, et favoriser la fixation d'une population permanente à proximité des principaux services, commerces et équipements ouverts à l'année.

Le classement en 1AUa permet de doter le secteur d'une superficie de 1,6 hectare, d'un règlement autorisant la réalisation d'une opération sous maîtrise foncière publique, accueillant une trentaine de logements dont des locatifs aidés (projet de lotissement du bois du dolmen).

L'ouverture à l'urbanisation est rendue possible en raison de la capacité suffisante des équipements publics pour desservir les constructions à implanter. De plus, la station de traitement des eaux usées est opérationnelle depuis juin 2013.



COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MODIFICATION N° 1

PIECE C.2 DOCUMENT D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Les textes surlignés en jaune ont été modifiés, de même que l'illustration des orientations d'aménagement du secteur de Canapleye.

Enquête Publique

Novembre 2015

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

article L 123-1 :

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

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

article L 123-5 :

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

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

graphiques. »

article R 123-6 :

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

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

Le projet se décline sur plusieurs secteurs :

Habitat :

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

Activités :

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

La réalisation de logements sociaux respectera les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) dont la compétence est confiée à la communauté de communes AQTA (AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE). Les implantations privilégieront les secteurs proches du pôle de centralité, notamment le secteur AU de CANAPLEYE au Nord Ouest du centre bourg.

Les zones figurant au présent document d'orientations, sont classées en AU (à urbaniser). L'aménagement des parties inscrites en 2AU est conditionné à une modification du PLU.

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

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

Secteur de Canapleye

PRINCIPES :

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

Obligations

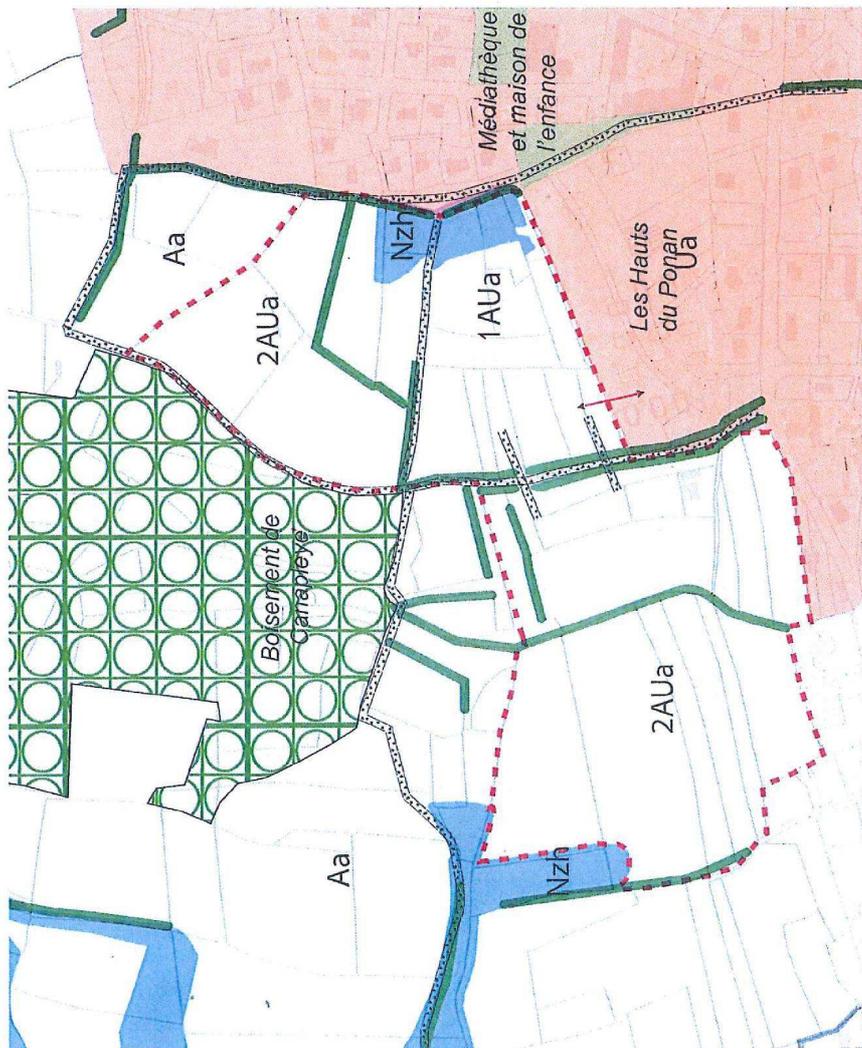
L'urbanisation de ce secteur devra se faire sous une forme urbaine de bourg. Cet espace devra donc être structuré par du bâti et des placettes.

Ces terrains seront propriété foncière communale pour éviter l'implantation de résidences secondaires et permettre l'implantation d'équipements publics et de services.

Ses limites sont fixées naturellement par le boisement de Canapleye et le chemin piéton qui le borde. Ce boisement sera acheté par la commune. Cette acquisition par la commune permettra d'en offrir l'accès à tous, de remettre en état les mégalithes et le massif boisé et d'offrir un espace de respiration attenant à l'urbanisation future.

Prescriptions

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



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

Zonage	Surface	Densité	Nb de logements	Population (2,35 hab/log)
2AUa (long terme)	8,2 ha	22 logements à l'hectare	179	Environ 410 habitants
1AUa (court terme)	1,6 ha	22 logements à l'hectare	37	Environ 90 habitants

La densité est donnée ici à titre indicatif, elle sera diversifiée en fonction de la proximité du centre. On recherchera une diversité des produits immobiliers dans un souci de mixité sociale.
 Le présent schéma d'organisation sera redéfini lors de la modification du PLU pour passer le zonage en court terme (tout ou partie).



COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MODIFICATION N° 1

PIECE C.3 REGLEMENT ECRIT

Les textes surlignés en jaune ont été modifiés, et les pages 20 et 20bis relatives au nouveau règlement applicable au secteur 1AUa, ajoutées.

Enquête Publique

Novembre 2015

DISPOSITIONS GENERALES 4

Cadre juridique, zonage et adaptations mineures 4
 Travaux divers, ouvrages spécifiques et patrimoine 5

DISPOSITIONS PARTICULIERES 8

Ua	: Urbanisation centrale du bourg, existante	9
Ub	: Urbanisation périphérique du bourg, existant	11
Uc	: Secteur aggloméré périphérique existant	13
Ud	: Urbanisation discrète existante, proche du littoral	15
Uia- Uip	: zones d'activités existante (urbanisation industrielle et portuaire)	17
Uis	: secteur réservé aux équipements d'assainissement collectif	19
1AUa	: zones d'urbanisation future (court terme)	20
2AUa	: zones d'urbanisation future (long terme)	20 ^{ter}
2AUia hors Port Deun	: zones d'urbanisation future (long terme)	20 ^{ter}
2AUia Port Deun	: zones d'activités future (long terme) du multipôle de Port Deun	21
UL	: Urbanisation d'équipements et de loisirs de type camping	22
UJ	: Urbanisation d'équipements et de loisirs autre que camping	24
Aa	: espace agricole	26
Ac - Ao	: espaces aquacoles, du domaine terrestre et du domaine maritime	28
Na	: espace naturel	30
Nzh	: zones humides	33
Nds	: espace de protection du littoral	35
NJ	: espace naturel de Loisirs	37
Nh	: urbanisation limitée des villages	37
Nr	: périmètre de rénovation	39

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune.

TITRE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-15.

Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe (tableau et plan des servitudes d'utilité publique).
- La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite «Loi d'orientation pour la ville» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite «Loi sur l'eau» et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre et l'arrêté préfectoral du 1 décembre 2003, relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-42, R111-38 et R111-43 du Code de l'Urbanisme.

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître :

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir
- du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du dolmen institué par délibération du Conseil Municipal le 16 février 2009.
- du périmètre de la Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D) de PORT DEUN approuvé par arrêté préfectoral du 30.04.2009.

TITRE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les zones urbaines dites (zones U) Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Les zones à urbaniser dites (zones AU) Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones agricoles dites (zones A) Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ainsi que des secteurs, terrestres ou maritimes présentant un potentiel pour l'agriculture ou l'aquaculture. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et ostréicole.

- Les zones naturelles et forestières dites (zones N) Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

TITRE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour :

- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

1Aua - A URBANISER AVEC CARACTERE CENTRAL

Secteur d'urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Aménagements suivants relevant de l'article R 421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises, et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.
- La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement soumis à permis d'aménager, PC groupé, ZAC) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques réglementaires. Les constructions suivantes seront admises:
 - Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble d'au moins 10 lots ou 10 logements (l'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective),
 - Les constructions de commerces ou de services,
 - Les équipements d'intérêt collectif.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.
- Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, pour leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.
- Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSEITE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.
- **Eaux usées** : rattachement au réseau collectif conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, et conformément au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales annexé au PLU.
- **Communication** : les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ART 5 - SUPPRIME

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indication spécifique au plan, les constructions peuvent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- Toutefois, un alignement différent peut être imposé pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnementale ou conformément à un plan d'ensemble.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- Des implantations différentes peuvent être imposées.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Sans objet

- Coefficient d'imperméabilisation : se reporter au plan de coefficient d'imperméabilisation du zonage pluvial (document d'orientations d'aménagement)

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égoût de toiture : 7,50 m.
- Hauteur maximale au faîtage : 12 m.
- Dans le cas de terrains en pente, le point de référence est pris au milieu du bâtiment ou des sections de bâtiment de même hauteur de faîtage.
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

1AUa - A URBANISER AVEC CARACTERE CENTRAL

Secteur d'urbanisation dense et continue, destiné à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

• Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les couvertures en toiture-terrasse sont autorisées en dehors des corps principaux d'habitation. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère est limitée à 3,5m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions devront avoir un aspect extérieur qui ressemble aux constructions voisines
- Les talus et haies végétales doivent être maintenues.
- **Les clôtures sur rue** doivent consister obligatoirement en l'un des types suivants :
 - Murs maçonnés d'une hauteur maximale de 1 m au-dessus du sol naturel : soit doublés de haies vives ; soit surmontés d'une lisse, le tout ne dépassant pas 1,50m.
 - Dans le cas de prolongement de bâti, ces murs peuvent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
 - Grilles sur poteaux métalliques d'une hauteur limite d'1,50m doublé d'une haie vive.
 - Talus existants et haies végétales qu'il convient de maintenir et d'entretenir.
- **En limites séparatives** et en fond de parcelle, les clôtures éventuelles peuvent atteindre une hauteur de deux mètres. Les murs maçonnés devront être enduits dans les mêmes teintes que l'habitation principale.

ART 12 - STATIONNEMENT

Voir dispositions générales

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 200 m² de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...
Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores) doivent être entourées par une haie formant écran.



COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

**PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
MODIFICATION N° 1**

**PIECE C.4 REGLEMENT GRAPHIQUE
PLANCHE DU BOURG (extrait modifié)**

Enquête Publique

Novembre 2015

Extrait du projet de planche graphique réglementaire modifiée

