

## COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

-----

### PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MODIFICATION N° 2

#### **B. EXTRAITS DU P.L.U AVANT MODIFICATION**

Pièce B.1 - rapport de présentation : pages 2, 25, 29, 31, 32, 33, 56, 62, 63 et 68

Pièce B.2 – document d'orientations d'aménagement : page 7

Pièce B.3 – règlement écrit: pages 2, 4, 18 et 21

Pièce B.4 – règlement graphique: planche de la commune (extrait)



## COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

-----

### PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MODIFICATION N°2

### PIECE B.1 RAPPORT DE PRESENTATION

**Enquête Publique**

**Mars 2016**

## 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
Ib) 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 L.123-1	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

## 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 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 contenter 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 arrêté 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 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 attente 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 mitiger.

- 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 (Uj, Nj, Nj, Uj et Uie)

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

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

- Nj : 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 Uj : 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 Uie : 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 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, 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 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. 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 la 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 moyenneté 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 joindre.

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

**Les espaces boisés classés (au titre du L130-1) :** les seuls périmètres de protection liés à la préservation au zonage du PLU sont les espaces boisés classés. Les obligations 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 Kerispet (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'acquérir 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 Kernivillit	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 Bellec	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 Armo 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 Keramané (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 Kernivillit	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 2A/1a 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 Kerispeit	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 -Kerispeit	5059m <sup>2</sup>	AM 105 - 73
30	Jonction piétonne de Kerroch	237m <sup>2</sup>	AK 40



### La détermination des espaces proches du rivage

La circulaire ministérielle du 14 Mars 2006 prévoit que les Espaces Proches du Rivage soient délimités dans les SCOT et les PLU.

La définition de cette limite est de la responsabilité des collectivités, elle découle d'une analyse multicritères tels que :

- La co-visibilité
- La distance
- Le caractère urbanisé des espaces
- L'existence de coupures physiques
- Plus proche de la mer en espace urbanisé

Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Or pour St Philibert, le SCOT du Pays d'Auray est en cours d'élaboration, c'est donc à la commune de délimiter les EPR sur son territoire en attendant l'opposabilité du SCOT.

Dans le cadre de la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, une cartographie a été réalisée sur la base de celle réalisée par l'Etat précédemment. Une modification y a toutefois été apportée : le bourg, espace urbanisé important ne fait pas parti des Espaces Proches du Rivage et est donc amené à pouvoir se développer, dans l'objectif affiché du PADD de permettre l'implantation d'une population résidente à l'année.

### L146-4-II La limitation des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Cette règle implique une justification et motivation de l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'extension limitée de l'urbanisation concerne les nouvelles zones U et AU créées en extension de l'urbanisation existante, mais aussi l'urbanisation des parcelles non construites à l'intérieur des espaces déjà urbanisés.

L'ensemble des zones concernées par ces deux derniers titres de la loi est présenté ci-après, pour permettre d'apprécier l'impact de leur ouverture à l'urbanisation au regard de la loi littoral.

L'extension en 2AUia de Port Deun est la seule zone du PLU située en Espace Proche du Rivage.

La collectivité souhaite maîtriser le foncier dans une zone convoitée afin de :

- favoriser le développement économique de la commune,
- permettre l'installation d'entreprises à valeur ajoutée en lien avec la mer et le tourisme, en tenant compte du fait que cette ZAD est une inclusion dans une zone résidentielle
- répondre aux nombreuses demandes d'établissements souhaitant développer un projet économique et pour lesquelles il n'y a pas de ZA permettant de les accueillir. Le Conseil Général et le Pays d'Auray appuient la demande de création de cette zone dont le site est stratégique et rare à l'échelle du littoral Sud Morbihan
- permettre aux jeunes de pouvoir travailler à proximité de leur domicile en parallèle du programme de ZAC du centre-bourg

La maîtrise foncière permettra l'aménagement complet, maîtrisé et sécurisé grâce à l'acquisition de la voie d'accès et à l'aménagement de quelques places de parking entre la route et le trait de côte afin de sécuriser la RD 28 tant pour les véhicules remorqués que pour les usagers ou les piétons.

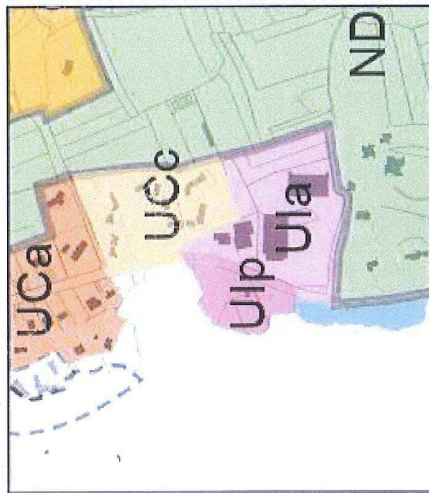
Cependant, ce site est sensible, en Espace Proche du Rivage et entouré d'habitations. La démarche de la collectivité s'inscrit dans la volonté forte de respect du site et de limitation des pollutions, y compris sonores. La zone étant exigüe, une grande vigilance sera accordée au choix des entreprises.

**Secteur situé en EPR**

**ZONE 2AUa - MULTIPOLE DE PORT DEUN**

**EXTENSION à long terme D'UNE ZONE NAUTIQUE A VOCATION INTERCOMMUNALE**

**POS**



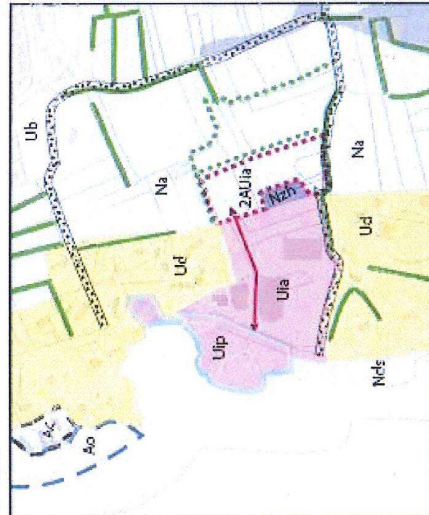
Surface : 9300m<sup>2</sup> à long terme (secteur entièrement zonedé pour acquisition par la collectivité)

Capacité d'accueil : variable selon la taille des entreprises (entre 2 et 4 implantations possibles).  
Ne seront autorisées que les entreprises nécessitant la proximité immédiate du rivage.

Type d'urbanisation envisagé : activités artisanales, dans le domaine du nautisme et plus particulièrement de la course au large.

Le site actuel comprend le port à sec avec une capacité d'accueil de 120 bateaux environ ainsi que le « multi-pôle », orienté vers la course au large, qui compte 7 entreprises. Ce site est à considérer au niveau inter-communal, il intéresse à la fois la Communauté de Communes des Trois Rivières, le Pays d'Auray et le Conseil Général.  
Le Conseil Général est intéressé au plus haut niveau

**PLU**



par Port Deun, à l'échelle départementale et même plus, puisque le Conseil Général souhaite le développement de la filière nautique et plus précisément le domaine de la course au large. Cette filière s'étend de Port-La-Forêt à Vannes. Port Deun est un outil remarquable qui constitue une filière d'excellence que beaucoup d'élus souhaiteraient avoir sur leur commune, avec environ 150 millions € de chiffre d'affaires. Le multipôle a des retombées directes et indirectes sur le Pays d'Auray. Port Deun, c'est 40 emplois fixes plus les équipages de passage. Ces équipages ont des budgets considérables, cela apporte également une médiation du Pays d'Auray... Or des sites tels que celui de St Philibert sont rares, c'est pourquoi il est préférable de l'étendre plutôt que d'en créer de nouveaux ailleurs.

Motif de l'ouverture : la zone existante (2,42ha sur St Philibert) étant arrivée à saturation, l'objectif est de permettre l'accueil de nouvelles entreprises. L'extension



**VUE AERIE**

Remarque importante : aucune zone n'est urbanisable à court terme, elles sont toutes soumises à modification du PLU.

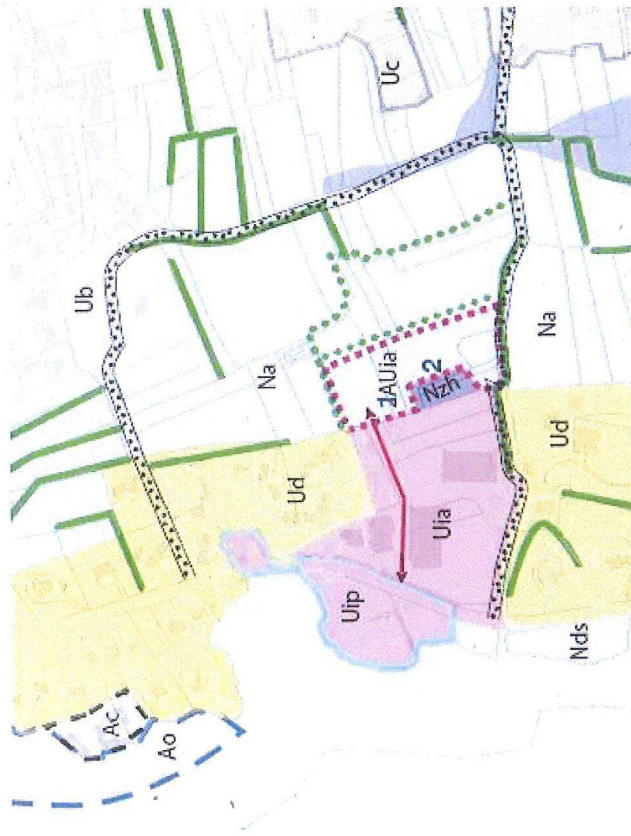
de cette zone étant à destination de chantiers liés au nautisme ou à l'accastillage, le règlement de cette extension interdit le stockage de bateaux, qui nécessite de plus grandes surfaces.

Cette zone ne sera urbanisable que dans le cadre d'une modification du PLU, ce qui garantit une meilleure maîtrise des projets.

Incidences de cette ouverture à l'urbanisation :

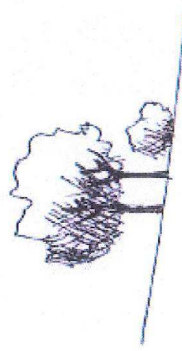
- sur les communes voisines : un tel pôle nautique a des retombées économiques à l'échelle intercommunale,
- sur l'environnement : touche une zone jusque là naturelle. Les co-visibilités avec le secteur de Kermouroux seront à considérer avec soin (par la création de boisements-masques notamment),
- sur les activités agricoles : seule une parcelle est aujourd'hui exploitée.

**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

Pour améliorer l'intégration des constructions nouvelles, une bande boisée devra être créée en frange de la zone. Elle sera composée d'au moins une rangée d'arbres de haute tige formant rideau et d'une rangée de bosquets en limite de parcelle, des saules par exemple.

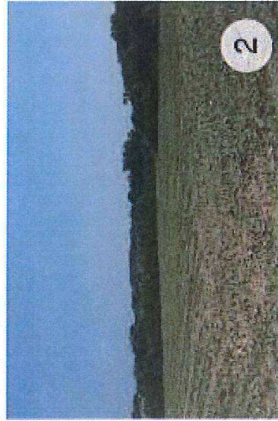


Des études plus approfondies devront être réalisées pour estimer le nombre de véhicules et bateaux supplémentaires sur la zone et pour réfléchir sur l'assainissement.

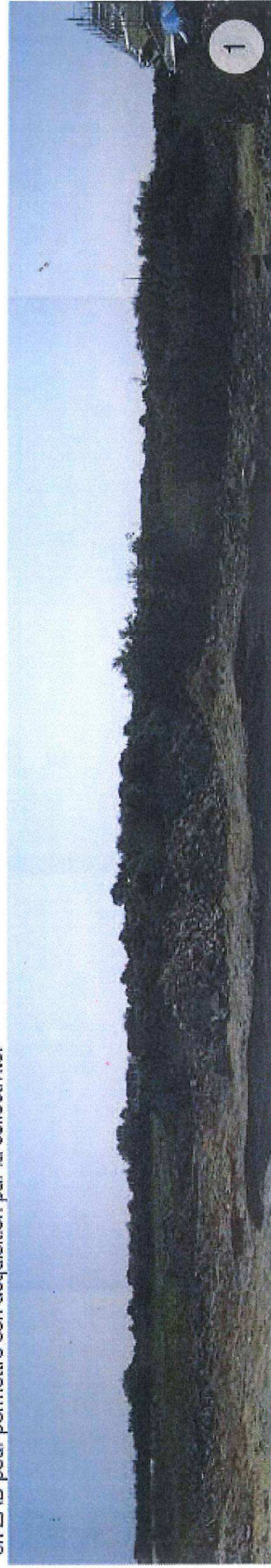
Le schéma d'organisation prévoit un accès entre le port à sec et le multipôle.

L'extension projetée n'est pas visible depuis le front de côte.

En complément, une aire naturelle pour le stationnement de remorques à bateaux est prévue de l'autre côté de la route.



Talus à conserver au coeur du projet.



Site de l'extension projetée, en arrière du port à sec.

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'œuvre 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



## COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

-----

### PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MODIFICATION N° 2

### PIECE B.2 DOCUMENT D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

**Enquête Publique**

**Mars 2016**

# Pôle nautique de Port Deun

## PRINCIPES :

Cette extension de 9300m<sup>2</sup> doit permettre d'une part de d'accueillir des activités en lien avec le nautisme. Lors de la modification pour passer du 2AU en 1AU ou U, le règlement devra définir précisément les activités autorisées ou non.

D'autre part, cette zone devra permettre de résoudre des problèmes de stationnement de voitures et remorques à bateaux le long de la route côtière. Dans un contexte environnemental sensible, la collectivité souhaite garder la maîtrise des projets qui s'y implanteront c'est pourquoi l'ensemble du secteur a été zadé.

## Obligations

Création d'une coupure visuelle pour isoler la zone d'activités de la zone naturelle.

L'entité du chemin piéton au sud doit être préservée.

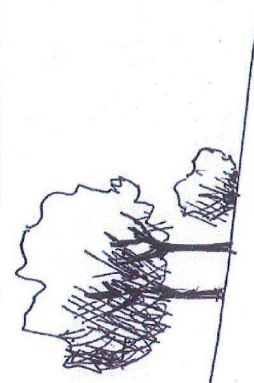
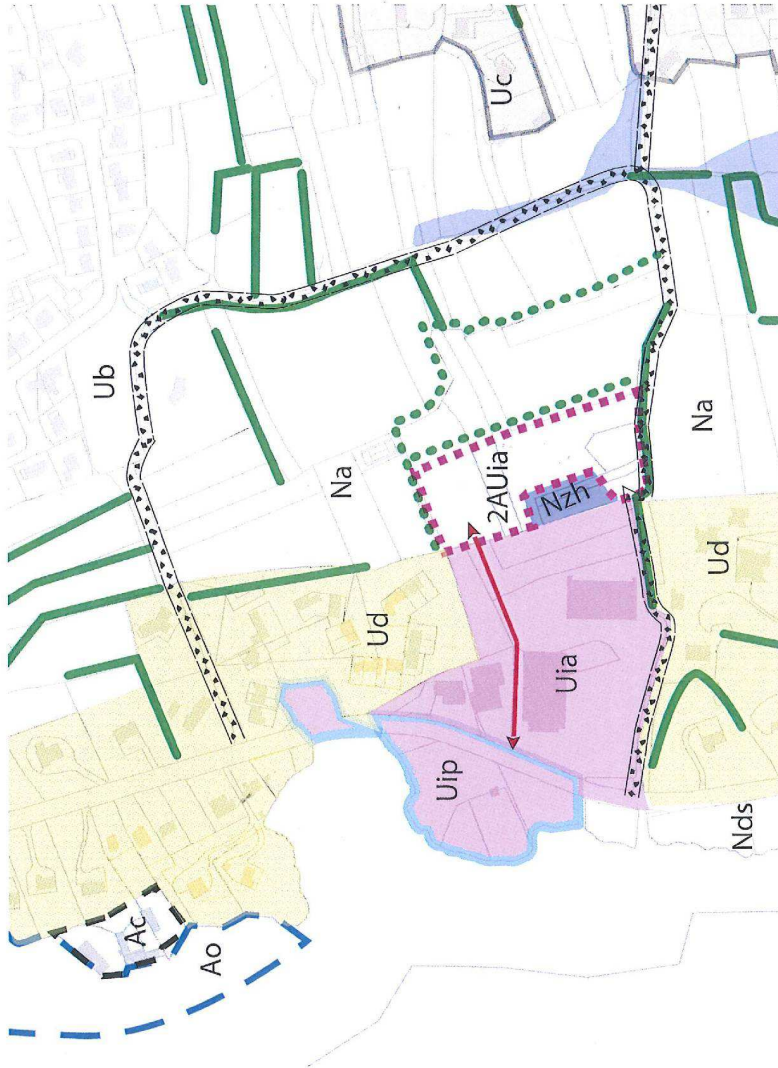
Le stockage de bateaux est interdit.

Lors de la modification du PLU, une attention particulière devra être portée aux questions de desserte et de sécurité routière.

## Prescriptions

Des études plus approfondies devront être réalisées pour réfléchir sur la sécurisation de la départementale et sur l'assainissement, c'est pourquoi cette zone est classée à long terme, soumise à une modification du PLU. Le schéma d'organisation prévoit un accès entre le port à sec et le multipôle.

Pour améliorer l'intégration des constructions nouvelles, une bande boisée devra être créée en frange de la zone. Elle sera composée d'au moins une rangée d'arbres de haute tige formant rideau et d'une rangée de bosquets en limite de parcelle, des saules par exemple.



- 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

- pôle nautique
- arbres de haute tige + arbustes
- zone naturelle



## COMMUNE DE SAINT PHILIBERT

-----

### PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) MODIFICATION N°2

### PIECE B.3 REGLEMENT ECRIT

**Enquête Publique**

**Mars 2016**

## SOMMAIRE

**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
- 2AUa** : zones d'urbanisation future (long terme) 20
- 2AUia hors Port Deun** : zones d'urbanisation future (long terme) 21
- 2AUia Port Deun** : zones d'activités future (long terme) du multipôle de Port Deun 23
- UL** : Urbanisation d'équipements et de loisirs de type camping 25
- UJ** : Urbanisation d'équipements et de loisirs autre que camping 27
- Aa** : espace agricole 29
- Ac - Ao** : espaces aquacoles, du domaine terrestre et du domaine maritime 31
- Na** : espace naturel 33
- Nzh** : zones humides 35
- Nds** : espace de protection du littoral 37
- NJ** : espace naturel de Loisirs 39
- Nh** : urbanisation limitée des villages
- Nr** : périmètre de rénovation



## 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 itableau 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.

### 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 2AU)

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

#### • 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, forestiers ou maritimes présentant un potentiel pour l'ostréiculture 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 ou titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraignantes à ces règles,
- favoriser la performance énergétique des bâtiments
- favoriser la mixité sociale,
- favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

### Uia et Uip - ZONES D'ACTIVITES Secteur d'urbanisation destiné à accueillir des activités

habitations.

Les dépôts et décharges seront entourés d'une haie végétale opaque, en particulier en limite de zone avec l'espace naturel.

- 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** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### **ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions liées aux activités artisanales, industrielles ou commerciales doivent présenter des volumes simples.

Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettront de les laisser apparents doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes. Toute nouvelle construction doit s'insérer avec sobriété dans son environnement bâti tant en volume qu'en couleurs et percements.

Les nouvelles constructions, ainsi que le traitement de leurs abords et des clôtures doivent concourir à la création d'un paysage homogène, notamment le long des axes routiers. Les clôtures aux franges de la zone doivent être constituée d'une haie végétale formant écran.

Les clôtures doivent être constituées de grilles ou grillages noyés ou non dans de la végétation, elles n'excéderont pas 2 m. Les règlements de lotissements doivent définir les types de clôtures admises.

Les dépôts de matériaux et matériels doivent être réalisés en dehors des marges de recul.

#### **ART 12 - STATIONNEMENT :** Voir dispositions générales

#### **ART 13 - ESPACES A PLANIER**

- 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 m<sup>2</sup> 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.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 2Aulia du multipôle de Port Deun Extension d'urbanisation à long terme du multipôle

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une modification du PLU  
2Aulia : □

#### ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation ou travaux divers, tout comblement, affoulement, exhaussement de terrain, qu'il soient ou non soumis à autorisation ou filtre des installations et travaux divers, tout aménagement autre que ceux visés à l'article 2.
- Le camping et le caravannage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Ent affente de l'ouverture à l'urbanisation, le stockage de bateaux.
- Les activités d'hôtellerie et de restauration
- Pour la zone 2Aulia de Port Deun : les constructions à usage commercial ou d'exposition autres que celles autorisées à l'article Ula

#### ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une modification du PLU  
Après modification du document d'urbanisme, seules les entreprises nécessitant la proximité immédiate de l'eau

- en zone 2Aulia de Port Deun : les constructions à usage d'activités de vente ou d'exposition, sous réserve d'être liées et nécessaires aux activités de services, territrates et artisanales autorisées dans la zone

#### 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. Tout le fois, 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 - DESSERTÉ 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 ou assainissement individuel adapté à la topographie et la péologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement.
- **Ecoulement des eaux pluviales** : dans le réseau collectif 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 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol.

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

- 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 les extensions des bâtiments existants.

#### ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des bâtiments à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

#### 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

#### ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

#### ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les démolitions sont soumises à un permis de démolir selon les conditions définies aux articles L 430-1 à L 430-9 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les stationnements doivent s'intégrer dans l'environnement naturel.
- Les clôtures doivent reprendre un aspect naturel de haies vives bocagères (voir article 11 et 13 des dispositions générales).
- Les grillages doivent être masqués par une haie plantée.

#### 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 hauteur-fige par 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de hauteur-fige 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° 2

### PIECE B.4 REGLEMENT GRAPHIQUE PLANCHE COMMUNALE (extrait)

**Enquête Publique**

**Mars 2016**

Extrait de la planche graphique réglementaire des zonages en vigueur

