

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 1 : ÉLABORATION DU PLU ET CHOIX RETENUS

1. Le projet de territoire : besoins identifiés

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic et des besoins identifiés (présentés ci-après par orientations), la commune de Saint-Philibert a retenu les orientations d'urbanisme suivantes :

- **Evolution sociodémographique et besoins en logements**

La révision du PLU a été l'occasion de réinterroger les enjeux du développement de Saint-Philibert, par rapport à une « photographie » actualisée du territoire et par rapport au contexte réglementaire en vigueur. Ce dernier a beaucoup évolué sur la période récente et suppose que des ajustements en termes de constructibilité des terrains soient apportés.

La commune est attractive, notamment du fait de son cadre de vie de qualité et de sa proximité avec des bassins d'emplois locaux. Elle est elle-même pôle d'emploi local grâce aux zones d'activités implantées sur son territoire. Le taux de croissance démographique annuel moyen est de +1,5% sur la dernière période intercensitaire. Il est alimenté par l'arrivée de nouveaux ménages, le solde naturel de la population étant déficitaire depuis les années 1980.

La commune est typique des tendances observées sur le littoral, avec un vieillissement marqué de la structure démographique et un territoire qui se ferme progressivement aux ménages les plus modestes. Le jeu du marché foncier et immobilier opère une forme de sélection, rendant l'accès au logement difficile pour les ménages jeunes et/ou modestes. Cette dynamique n'est pas spécifique au territoire de Saint-Philibert mais se retrouve dans différentes communes littorales voisines. Le contexte post-crise de 2008 (emploi, marché immobilier), ainsi que le terroir favorable aux contentieux en matière d'urbanisme, limitent les possibilités de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble, comprenant notamment des logements aidés qui pourraient permettre à de jeunes ménages de rester/de s'installer sur la commune. Dans ce contexte de carence en biens immobiliers adéquats (rupture du parcours résidentiel), nombre de ménages se tournent vers d'autres communes (foncier moins cher, offre immobilière plus diversifiée) pour satisfaire leurs besoins (location dans le parc privé ou social, acquisition d'une résidence principale).

Un des grands enjeux du développement démographique des années à venir est de contrer ces tendances structurelles par la mise en place d'outils spécifiques, afin d'ouvrir le marché et de développer les possibilités du parcours résidentiel, pour que tous les segments de population puissent trouver à Saint-Philibert une offre en logement adaptée à leur situation. La question du logement des actifs est primordiale : au-delà de la nécessité d'attirer de nouveaux ménages actifs dans les pôles d'emploi à proximité, existe également l'enjeu du logement in-situ de ménages déjà actifs sur le territoire. Les entreprises installées dans la zone d'activité de Kerran par exemple emploient des actifs qui souhaiteraient vivre sur la commune mais ne trouvent pas de bien foncier ou immobilier correspondant à leurs attentes (et/ou à leurs moyens).

Au regard de ces enjeux et en compatibilité avec les objectifs d'accueil de population et de production de logements affichés dans les documents supracommunaux (SCoT et PLH), plusieurs scénarii d'évolution ont été analysés :

- Une évolution au fil de l'eau du territoire : la poursuite des tendances observées entre 2007 et 2012 (ralentissement de la croissance démographique) n'entraîne pas de besoins importants en logements. Le marché ne permet pas de répondre aux besoins d'une population installée à l'année plus jeune et la commune ne participe pas à l'atteinte des objectifs d'accueil de population fixés au SCoT et au PLH (incompatibilité).
- Une évolution tenant compte de ces objectifs démographique, sans maîtrise de la commune dans les opérations d'aménagement (aucun outils spécifique mis en place via le PLU) : l'attractivité du territoire se renforce sur certains segments de population plutôt aisés, les besoins en logements pour compenser la saisonnalité démographique sont fort et donc incompatibles avec la objectifs du SCoT et du PLH.
- Une évolution similaire, avec un certain investissement de la commune via son PLU : les outils mis en œuvre permettent de moduler les opérations d'aménagement et les programmes immobiliers pour faciliter la sortie de logements aidés. Ce type de logements permet d'inciter les jeunes ménages à s'installer sur la commune et de pérenniser une vie locale à l'année. La production de logements aidés permet de

stabiliser la structure démographique (ralentissement du desserrement et du vieillissement des ménages par l'accueil de familles) et de limiter le poids des résidences secondaires dans le parc de logements.

SCENARIO	MODALITES	2028	IMPACT PLU
Evolution au fil de l'eau Les évolutions actuelles se maintiennent, l'attractivité du territoire diminue fortement, à la fois sur la population secondaire et sur la population à l'année.	Croissance de la population maintenue à 1,9% par an	2156 habitants	+110 logements = incompatible PLH Poursuite du développement spontané de la commune (tendances 2007-2012). Les besoins en nouveaux logements sont faibles mais le marché de l'ancien ne permet pas de satisfaire la demande d'une population à l'année plus jeune
	Desserrement des ménages de façon continue de 0,93% par an	1,8 personne par ménages	
	Taux de résidences secondaires diminue de façon continue de -2,5% par an	41% de RS	
Evolution la plus probable sans maîtrise de la commune La facette « balnéaire » de la commune se renforce, le marché reste discriminatoire et risque d'impacter l'attractivité du territoire	Croissance de la population maintenue à 1,9% par an	2156 habitants	+ 750 logements = incompatible PLH La part des RS se stabilise autour de 60%, la commune développe l'attractivité du territoire, qui se fait sur un segment de population seulement
	Desserrement des ménages de façon continue de 0,93% par an	1,8 personne par ménages	
	Stabilisation du taux de résidences secondaires à 60%	60% de RS	
Evolution démographique et sociale maîtrisée La commune mène une politique volontaire, visant à pérenniser l'attractivité du territoire tout en recherchant un rééquilibrage de la structure démographique	Croissance de la population maintenue à 1,9% par an	2156 habitants	+ 340 logements = compatibilité PLH La commune met en œuvre les outils nécessaires pour attirer les ménages à l'année et notamment les jeunes, qui influent sur le desserrement des ménages et la part des résidences secondaires
	Desserrement des ménages de -0,6% par an	2 personnes par ménages	
	Diminution de la part des résidences secondaires de 0,5% par an	56% de RS	

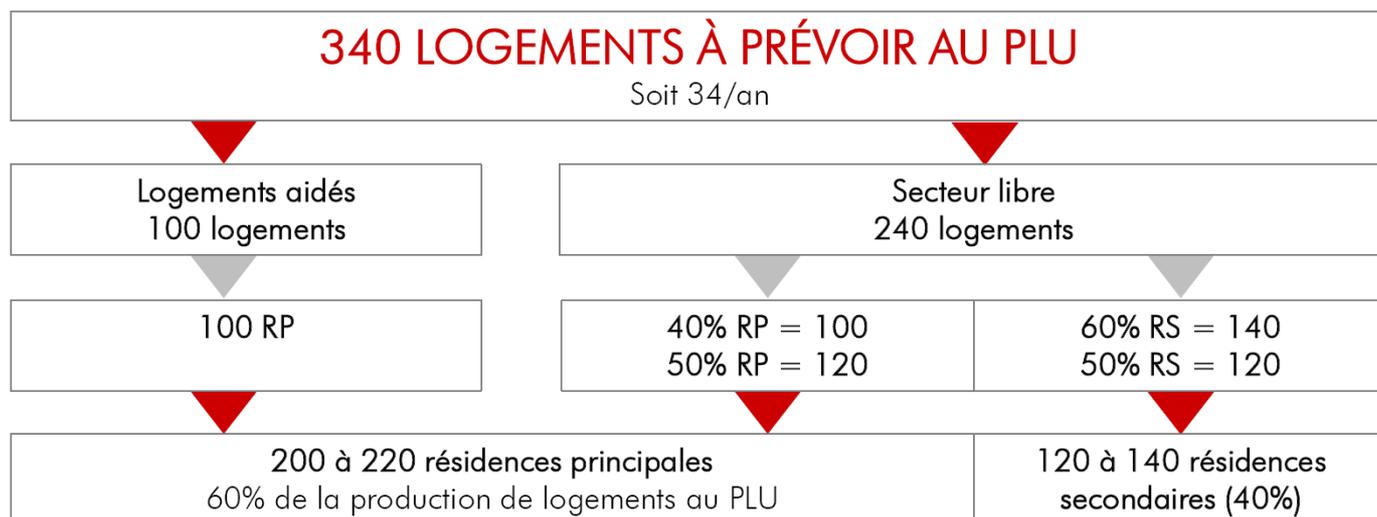
C'est le scénario numéro 3 qui a été retenu.

Le PLU tel qu'il est calibré doit permettre de diversifier l'offre en logement pour satisfaire tous les segments de population. C'est notamment par le biais des opérations d'aménagement d'ensemble inscrites dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation que cette diversification doit se faire (production de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession aidée, production de maisons individuelles, de logements intermédiaires, de logements collectifs, etc.). Le marché lié à l'urbanisation spontanée (construction au coup par coup, principalement en densification) permettra en partie de répondre à cette volonté d'accueillir une population vivant à l'année sur son territoire mais répondra également à la demande en résidences secondaires. La commune est consciente que la sortie d'opérations d'aménagement maîtrisées est compliquée sur son territoire (projets en cours qui vont dans ce sens) mais elle souhaite se doter de tous les outils concourant à l'installation de nouveaux ménages, particulièrement ceux souhaitant y vivre à l'année.

C'est parce que le PLU favorise un compromis entre densification du tissu urbain et extension d'urbanisation, entre sortie spontanée de projets de construction et maîtrise des opérations d'aménagement d'ensemble, qu'il va permettre d'alimenter et de diversifier l'offre en logement et donc de poursuivre les efforts pour améliorer la mixité sociale. L'amélioration de l'offre en logement va permettre de satisfaire un plus grand nombre de ménages et de favoriser ainsi, soit le maintien des ménages sur la commune, soit de nouvelles installations.

Afin de faciliter l'accès au territoire pour les jeunes ménages, les primo-accédants et les ménages les plus modestes, une partie des logements futurs sera constituée de logements aidés : logements en accession aidée et logements locatifs sociaux.

Sur les 340 logements attendus (objectifs SCoT), la commune estime qu'en mettant en œuvre son projet de développement et les outils adéquats (production de foncier constructible, maîtrise des opérations d'aménagement d'ensemble, production de logements aidés, etc.) la répartition des logements à terme (2028) pourrait être la suivante :



Soit près de 60% des logements futurs destinés à de la résidence principale, dont la moitié sous forme de logements abordables.

Une partie des logements futurs sera mobilisée par les effets du desserrement des ménages, c'est-à-dire pour loger des personnes qui vivent déjà sur la commune. De plus, parce qu'elle table sur l'accueil de ménages à l'année et notamment de famille, la commune part du principe que le taux de desserrement des ménages va ralentir d'ici 2028 (-0,6%/an). Le nombre de personnes par ménages serait donc d'environ 2 en 2028 contre 1,8 sans production de logements aidés.

La commune a peu de moyens pour lutter efficacement contre le vieillissement et la saisonnalité de son territoire, qui sont pourtant les enjeux majeurs en matière de vie sociale auxquels elle doit faire face. Le PLU met en place certains outils pour faire face à ce challenge, qui traduisent la volonté politique de la commune de favoriser l'installation de ménages vivant à l'année et de ne pas se résigner à devenir un territoire sanctuarisé réservé à quelques privilégiés.

- **Besoins en matière d'équipements et de services**

Les équipements d'intérêt collectif existants sont essentiels pour favoriser une vie locale dynamique mais aussi l'attractivité touristique. Dans ce cadre, il apparaît nécessaire de préserver les structures en place mais également de prévoir le développement de certains types d'équipements. Les enjeux démographiques pèsent notamment sur les effectifs scolaires. Le vieillissement de la population pose également la question de la capacité du cimetière existant. Le PLU prévoit donc la création d'un nouveau cimetière.

- **Besoins en matière de développement économique**

La recherche d'un équilibre habitat/emploi est un enjeu fondamental pour l'équilibre communal et la maîtrise des déplacements. Les activités économiques sur la commune sont diverses : industrie, artisanat, commerces, agriculture, aquaculture, tourisme, ...

Un confortement des commerces de proximité et des services est nécessaire dans le bourg. Ainsi dans les secteurs dédiés à l'habitat, les possibilités d'implantations d'activités compatibles avec l'habitat doivent être envisagées.

Les activités artisanales et industrielles sont importantes au niveau communal. La zone de Kerluesse accolée à Crac'h regroupe le site de production et le magasin d'usine de La Trinitaine, ainsi que quelques cellules commerciales. Le site de La Trinitaine est un employeur important au niveau local, la pérennité de son emplacement sur la commune est donc primordiale. Son foncier est actuellement contraint, une réserve foncière serait donc intéressante. La zone de Kerran située en partie sur la commune de Locmariaquer ne bénéficie plus de foncier disponible côté Saint-Philibert. Le dynamisme économique lié au nautisme engendre des besoins en foncier au niveau de la zone de Port Deun qui est dédiée à ce type d'activités et qui bénéficie par ailleurs d'un accès direct à la mer, la précédente modification du PLU de 2010 a permis d'ouvrir à l'urbanisation le foncier nécessaire.

En matière d'hébergement de loisirs, le PLU doit permettre de pérenniser les structures existantes d'hébergement de plein air bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme, qui répondent à une attente forte de la part des usagers. Le PLU s'attache également à identifier et permettre l'évolution d'autres types de structures d'hébergement touristique (hôtel de Kerarno et du Congre).

L'attractivité touristique étant principalement basée sur la proximité immédiate de la commune avec la mer, il est essentiel de travailler en parallèle à la conservation d'une bonne qualité des eaux - de baignade d'une part, et des sites de pêche à pieds d'autre part, à la préservation des différents sites de mouillage (ports) et au développement des liaisons douces entre la côte/la campagne et le bourg.

Concernant les activités aquacoles, Saint-Philibert comporte une trentaine de sites conchylicoles dont la majorité détient son siège sur le territoire. Dans le domaine de l'aquaculture, Saint-Philibert tient une place importante à l'échelle du Pays d'Auray. L'ostréiculture connaissant parfois certaines difficultés, il est essentiel de permettre à ces entreprises de développer tous les moyens nécessaires à leur pérennisation et/ou leur ouverture vers d'autres types de production en lien avec la mer (algoculture, etc.). Les risques de conflits d'usage pouvant découler de la trop grande proximité de certaines habitations ainsi que la pression foncière liée à la proximité immédiate avec l'eau doivent être anticipés.

Quelques exploitations agricoles sont installées sur le territoire. Afin de se prémunir de tout phénomène de déprise agricole, il est nécessaire que le PLU favorise la protection des sièges, bâtiments agricoles et terres exploitées. Le PLU doit permettre à cette activité porteuse d'emplois et de la dynamique agricole de se développer, tout en tenant compte des différentes dispositions de la loi Littoral qui constituent un frein à la pérennité de l'activité (principe de continuité d'urbanisation, espaces proches du rivage, espaces remarquables du littoral, coupures d'urbanisation).

- **La question du tourisme et de la saisonnalité**

La commune est impactée par la saisonnalité liée au développement touristique. Le projet de territoire porté par le PLU doit intégrer ce phénomène et limiter les effets négatifs que peut avoir une fréquentation prononcée du territoire dans un laps de temps donné : développement des résidences secondaires, activités de camping-caravaning, pression sur les équipements et les milieux naturels, ...

- **Les besoins en matière de développement urbain**

Les principes d'aménagement et d'urbanisation opérés sur les dernières décennies deviennent aujourd'hui obsolètes, ce modèle impactant trop fortement les espaces agricoles, naturels et les paysages, et donc le cadre de vie et l'économie des territoires. La réduction de la consommation foncière liée à l'urbanisation est une composante essentielle du projet de territoire de la commune de Saint-Philibert. Le PLU réduit considérablement les possibilités d'urbanisation en dehors des agglomérations, et prévoit des dispositions visant l'optimisation et la densification des tissus urbains existants, afin de limiter les besoins fonciers en extension d'urbanisation.

De plus, afin de permettre la mise en œuvre d'un urbanisme durable et éco-responsable, le PLU prévoit une réglementation permettant le recours aux technologies bioclimatiques et favorables aux économies d'énergies, ce qui devrait contribuer à la diminution de la production de gaz à effet de serre à échelle locale.

Les besoins en matière de développement des modes de transports alternatifs à la voiture sont essentiels pour favoriser un urbanisme renouvelé et plus respectueux de l'environnement, mais également en accord avec les nouvelles attentes des usagers. Les questions en matière de sécurisation des voies de circulation (tout type) et

d'anticipation des besoins en stationnement sont liées à ces besoins. Le PLU prévoit ainsi l'amélioration du réseau de cheminements doux, la création de certains maillages viaires.

La nécessaire maîtrise du développement urbain passe également par la prise en compte des risques naturels et notamment du risque de submersion marine. Pour les secteurs concernés, il est essentiel que le PLU prévoit les mesures pour intégrer ce risque dans les projets d'aménagement.

- **L'intégration du patrimoine naturel, littoral et des paysages dans le PLU**

L'identité et l'attractivité de Saint-Philibert reposent en grande partie sur la forte représentation et la diversité des espaces naturels présents sur le territoire, offrant ainsi une variété de milieux et de paysages qui participe à la qualité du cadre de vie de la commune.

Conscient que cette richesse n'est pas acquise, le PLU favorise la protection de toutes les composantes du territoire naturel (trame verte et bleue) : cours d'eau, zones humides, boisements, haies, etc., mais aussi des sites spécifiques tels que Natura 2000, les espaces remarquables du littoral, etc.

Toutefois, la protection des milieux naturels ne signifie pas figer le territoire. L'un des enjeux majeurs du PLU est bien de trouver l'équilibre entre la préservation des espaces et leur valorisation. Un certain nombre de secteurs naturels participent à la dynamique urbaine du bourg. Le PLU doit intégrer ces espaces de respiration, notamment dans un contexte de densification du tissu urbain.

Le PLU doit également mettre en œuvre les moyens pour préserver les façades littorales du territoire (bande des 100m) et notamment la partie est du bourg. Des dispositions spécifiques doivent être inscrites pour y répondre.

Les possibilités de connexion entre ces espaces et milieux naturels apparaissent donc comme essentielles, que ce soit par le développement des liaisons douces pour favoriser la découverte de toutes les richesses du territoire ou les interrelations entre les espaces bâtis et les espaces naturels/agricoles. Le réseau de circulations douces est un des meilleurs moyens pour profiter de la diversité des paysages de la commune.

- **L'intégration du patrimoine bâti et culturel dans le PLU**

Le patrimoine culturel de Saint-Philibert est également un des moteurs de l'attractivité du territoire. Plusieurs sites mégalithiques et archéologiques sont actuellement inscrits/classés à l'inventaire des Monuments Historiques.

La mise en valeur des espaces publics de la commune et la préservation du patrimoine architectural et bâti du bourg et des lieux-dits doivent également participer à l'amélioration générale du cadre de vie et à la préservation des paysages, en complémentarité avec la protection des sites historiques.

2. Les grandes lignes du PADD : les orientations d'urbanisme du PADD

Le PADD du PLU se décline en trois grandes orientations comprenant chacun plusieurs axes :

Orientation 1 : Accueillir une nouvelle population et promouvoir une vie locale dynamique

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

Orientation 2 : Préserver les espaces naturels et faire vivre l'espace rural

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

Orientation 3 : Pérenniser les activités économiques du territoire

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

La mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD se fait par les règles inscrites dans le PLU : règlement écrit, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation. Les dispositions inscrites dans ces différentes pièces sont détaillées dans les chapitres suivants.

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le présent chapitre détaille, selon les vocations principales, chaque type de zone du règlement du PLU.

1. Les secteurs à vocation d'habitat

La définition des secteurs à vocation d'habitat est basée sur la typologie des noyaux bâtis présentée dans la partie Territoire et Population, ainsi que sur l'objectif d'accueil de population et l'estimation des besoins en logements détaillés au chapitre précédent. Elle tient compte également du cadre réglementaire et de l'évolution récente de la jurisprudence littorale.

Les secteurs à vocation d'habitat sont de trois types :

- Les zones déjà urbanisées dans lesquelles il reste peu de potentiel foncier significatif pour mener des opérations d'aménagement d'ensemble.
- Les secteurs de renforcement de l'espace bâti, définis lors des études sur la ressource foncière. Elles sont soumises à orientations d'aménagement et de programmation.
- Les zones d'ouverture à l'urbanisation, en extension du bourg. Elles doivent également être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour chaque type de zone, l'habitat est la vocation principale, mais afin de favoriser la mixité fonctionnelle, les équipements et les activités économiques qui ne génèrent pas de nuisances y sont autorisées.

- La zone Ua

Elle est divisée en deux sous-secteurs : la zone Uaa qui correspond à la rue Georges Camenen, centre historique du bourg marqué par le caractère patrimonial des constructions et la zone Uab qui correspond aux secteurs du centre bourg élargi.

Les règles de construction visent à favoriser la densité et la compacité des formes urbaines, dans le respect des typologies traditionnelles : implantations en limite, hauteurs maximales variant de R+1+combles/attique et emprises au sol maximales. En zone Uaa des prescriptions spécifiques sont données pour préserver le bâti sur rue et favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans cet ensemble au caractère particulier : aspect extérieur des constructions, aspects des clôtures, implantations, etc.

- La zone Ub

Elle correspond au tissu périphérique pavillonnaire du bourg situé hors des espaces proches du rivage.

Les règles de construction y sont adaptées pour favoriser une bonne intégration des constructions futures, les implantations et emprise au sol favorisent la densité, tout en conservant des gabarits adaptés au contexte en R+combles/attique.

- La zone Uc

Elle correspond au tissu périphérique pavillonnaire du bourg situé en espaces proches du rivage.

Les règles de constructions visent également à une bonne intégration des constructions futures en adoptant la notion d'extension limitée liée à sa localisation dans les espaces proches du rivage.

- La zone 1AUa

Elle concerne le secteur urbanisable à court terme situé en extension d'urbanisation au niveau de Kermouroux. Cette zone est dans le prolongement et sera desservie par l'opération d'aménagement « Bois du Dolmen » en cours de réalisation.

Ce secteur est soumis à orientations d'aménagement et de programmation, il y est prévu une cinquantaine de logements dont 20% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession aidée.

Les règles de construction visent à favoriser la compacité de l'urbanisation, la diversification des formes urbaines et la mixité sociale. Les densités de logements imposées sont adaptées à la configuration des secteurs, elles visent à générer des programmes de logements mixtes composés de logements individuels, intermédiaires et de petits collectifs. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation imposent la réalisation de logements

aidés, par la création de logements locatifs sociaux et dans certains cas la réalisation de logements en accession aidée.

- La zone 1AUB

Elle concerne le secteur urbanisable à court terme situé en extension d'urbanisation au niveau de Kernevest.

Ce secteur est soumis à orientations d'aménagement et de programmation. 18 logements y sont attendus dont 4 logements locatifs sociaux et 4 logements en accession aidée.

Les règles de construction visent à favoriser la compacité de l'urbanisation, la diversification des formes urbaines et la mixité sociale. Les densités de logements imposées sont adaptées à la configuration des secteurs, elles visent à générer des programmes de logements mixtes composés de logements individuels, intermédiaires et de petits collectifs. De plus, les orientations d'aménagement et de programmation imposent la réalisation de logements aidés, par la création de logements locatifs sociaux et dans certains cas la réalisation de logements en accession aidée.

- La zone 2AUa

Elle concerne le secteur urbanisable à long terme au niveau de Kermouroux. Elle est également concernée par un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD), afin de favoriser la maîtrise foncière du secteur par la collectivité. Une centaine de logements est attendue sur ce secteur, qui sera urbanisable à moyen/long terme, sous réserve d'une révision ou d'une modification du présent PLU.

2. Les secteurs à vocation économique

- La zone Uia

Elle correspond à l'emprise actuelle des zones d'activités de Kerluesse et Port Deun. Dans cette zone sont autorisées les activités économiques. L'implantation de nouvelles entreprises à vocation commerciale y est autorisée.

- La zone Uib

Elle correspond à la zone d'activité de Kerran, elle a vocation à accueillir des activités économiques. L'implantation de nouvelles entreprises à vocation commerciale y est interdite. Cependant, pour les entreprises commerciales déjà installées dans la zone, le document d'urbanisme leur donne le droit de faire évoluer les bâtiments d'activité dans la limite de 20% par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- La zone Uip

Elle correspond aux zones maritimes et portuaires, et est dédiée uniquement aux ouvrages, installations et constructions liés à cette vocation.

- La zone Uis

Elle correspond aux stations de traitement des eaux usées de Kerran et du site de Kerluesse, seules les ouvrages et installations en lien avec cette vocation sont autorisées.

- La zone Ni

Elle correspond à l'activité hôtelière de l'hôtel « Le Galet » au Congrè, situé en dehors des espaces agglomérés. Elle permet une pérennisation des activités en place par une possibilité, d'étendre de façon limitée, les bâtiments d'activités. Elle constitue un STECAL.

- La zone 2AUi

Elle correspond à la zone d'extension du site de Kerluesse. Elle permet l'implantation d'activités économiques et d'activités tertiaires et de commerces.

3. Les secteurs à vocation d'équipements et de loisirs

Les secteurs à vocation de loisirs correspondent aux structures existantes, qu'elles relèvent de l'hébergement de loisirs ou d'équipements sportifs et de loisirs.

En fonction de leur localisation en continuité du tissu urbain existant, en zone naturelle ou en zone agricole, on distingue les zones suivantes :

- La zone Uj

Elle correspond aux terrains de sports du bourg. Elle est dédiée aux équipements publics d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs.

- La zone UL

Elle correspond au camping de Kerarno qui se situe en continuité du bourg. Elle est dédiée au camping et au caravanning, et permet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site.

- La zone NL

Elle correspond aux campings situés au Congrè (L'Évasion) et à Kernivilit (Les Palmiers), en dehors des espaces urbanisés de la commune. Elle est dédiée au camping et au caravanning, et permet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site. Ces campings bénéficient d'autorisations réglementaires légales, qui permettent au PLU de préserver leurs droits à construire (cf. chapitre sur les STECAL).

4. Les secteurs à vocation agricole et aquacole

Les activités primaires bénéficient de zonages spécifiques au PLU, ce qui permet de garantir leur pérennité. Les zones suivantes sont dédiées aux activités agricoles.

- La zone Aa

Elle correspond aux secteurs à vocation agricole en dehors des espaces proches du rivage. Elle est dédiée à la protection des outils de production agricole ; les nouvelles exploitations et installations en lien avec l'activité y sont autorisées : bâtiments, local de permanence, etc. Une enclave Aa est prévue pour l'exploitation située à Kerzuc (en espaces proches du rivage), qui est en activité (une des dernières de la commune) et qui a des besoins en développement de ses bâtiments d'exploitation.

- La zone Ab

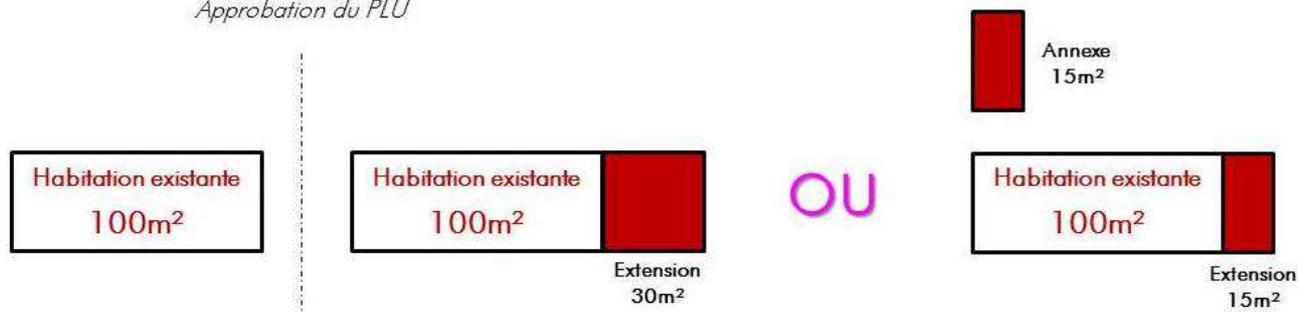
Elle correspond aux secteurs à vocation agricole situés dans les espaces proches du rivage. L'exploitation des terres y est autorisées mais pas les nouvelles constructions, même à vocation agricole.

Il est à noter que bien que les nouvelles constructions à vocation autre qu'agricoles ne soient pas autorisées dans les zones Aa et Ab, le règlement tient compte de l'existence de nombreuses habitations dans ces secteurs et leur permet d'évoluer des façons suivantes :

- Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :
 - ✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ que l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 30 m² maximum d'emprise au sol ;
 - ✓ que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, et sans création de logement nouveau ;
- La construction d'annexes peut être autorisée aux conditions suivantes :
 - ✓ que l'emprise au sol totale (Construction principale + extension + annexe) reste inférieur ou égale à la limite indiquée ci-dessus ;
 - ✓ que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ que leur hauteur ne dépasse pas 3,50m au point le plus haut ;
 - ✓ qu'elles soient édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale
 - ✓ qu'elle ne crée pas de logement nouveau ;

Le schéma ci-après illustre à titre d'exemple les possibilités données par ces règles.

Approbation du PLU



Dans les zones Aa et Ab, sont également autorisés :

- Sans changement de destination, la restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à la date d'approbation du PLU sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement ;
- Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et/ou architectural, sous réserve qu'ils soient identifiés comme tels au plan de zonage du présent PLU, dans le respect de l'article L111-3 du code rural. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ; Il est à noter que le pastillage des bâtiments susceptibles de changer de destination aux planches graphiques du règlement du PLU ne garantit pas l'obtention de l'autorisation d'urbanisme. Celle-ci doit obtenir l'avis favorable de la CDPENAF ou de la CDNPS pour effectivement permettre la transformation du bâtiment en habitation.

Les zones suivantes sont dédiées aux activités aquacoles, leurs emprises et les règles s'y appliquant ont été élaborées en collaboration avec le CRC. Il est à noter que certaines zones du PLU de 2010 ont été annulées précédemment par le tribunal administratif de Rennes (22.11.2012) et la cour administrative d'appel de Nantes (10.10.2014), leur vocation aquacole n'étant pas reconnue, au profit d'une protection au titre des espaces naturels. Cependant, la commune a fait le choix de maintenir un classement aquacole sur ces secteurs (sauf sur la partie terrestre à Men-Er-Belleg), pour limiter le risque de dérive d'utilisation des bâtiments à des fins de logements et réaffirmer la vocation économique du foncier concerné. La demande en foncier aquacole est forte sur le secteur et ces sites sont identifiés comme « sites en veille » par le CRC.

- La zone Ac

Elle correspond aux secteurs d'aquaculture situés sur le domaine terrestre, seuls les constructions, installations et ouvrages spécifiques à l'activité aquacole y sont autorisés.

- La zone Ao

Elle correspond aux secteurs d'aquaculture situés sur le domaine public maritime. Seuls les constructions (hors local de permanence), installations et ouvrages spécifiques à l'activité aquacole y sont autorisés, sous réserve de démontrer l'impossibilité de les réaliser sur le domaine terrestre.

5. Les secteurs à vocation naturelle

Le patrimoine naturel de la commune, en fonction de sa localisation et de ses composantes, bénéficie de zonages spécifiques :

- La zone Na

Elle correspond aux secteurs de protection des espaces naturels du territoire (boisements, abords des cours d'eau, périmètre Natura 2000, etc.). Les constructions et installations nouvelles n'y sont pas autorisées, sauf si elles sont nécessaires à la sécurité publique, la gestion des milieux ou leur ouverture au public.

Cependant, le PLU tient compte de la présence de nombreuses habitations existantes dans ces secteurs et permet avec les mêmes règles qu'en zone Aa et Ab de les faire évoluer. En zone N, les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDNPS.

- La zone Nds

Elle correspond aux espaces remarquables du littoral identifiés par les services de l'Etat dans les années 1990, sur la base de critères scientifiques et paysagers, au titre du L 121-23 du Code de l'Urbanisme. Ces zones figuraient

déjà au PLU de 2010, quelques ajustements ont été réalisés pour tenir compte de l'occupation réelle du sol. Les explications sont données dans la partie relative à la compatibilité du PLU avec la loi Littoral.

Les possibilités d'aménagement sont très restreintes. Pour les constructions à vocation d'habitat, seuls la reconstruction à l'identique et les changements de destination sont autorisés.

- La zone Nzh

Elle correspond aux zones humides inventoriées et situées en dehors des zones agricoles. Les mêmes règles s'appliquent que pour les zones Azh.

Nota : les zones humides inventoriées situées sur des espaces remarquables du littoral sont classées Nds et non Nzh.

Ceci explique le différentiel entre les surfaces inventoriées « zones humides » et les surfaces classées Nzh au règlement graphique.

NB : Le zonage en mer :

En dehors des secteurs à vocation aquacole ou portuaire, spécifiquement identifiés sur le règlement graphique, le domaine public maritime est zoné en Nds.

6. Tableaux des surfaces

ZONE	NATURE	CONSTRUCTIBILITE	SURFACE (ha)
SECTEURS A VOCATION D'HABITAT			
Uaa	Rue Georges Camenen, unique rue historique du bourg de Saint-Philibert	Habitations, équipements et activités compatibles	2,3
Uab	Centre bourg élargi sans caractère architectural marqué		45,4
Ub	Tissu périphérique à dominante pavillonnaire du bourg		37,1
Uc	Tissu périphérique à dominante pavillonnaire du bourg en espaces proches du rivage		12,6
TOTAL secteurs urbanisés			97,4
1AUa	Secteurs d'ouverture à l'urbanisation de Kermouroux soumis à OAP	Habitations et activités compatibles	2,0
1AUb	Secteurs d'ouverture à l'urbanisation de Kernevest soumis à OAP		1,1
2AUa	Secteurs d'ouverture à l'urbanisation de Kermouroux soumis à OAP		4,4
TOTAL secteurs à urbaniser			7,5
TOTAL SECTEURS A VOCATION D'HABITAT			104,9
SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE			
Uia	Zones d'activités économiques de Kerluesse et Port Deun	Activités économiques, notamment celles incompatibles avec l'habitat et pouvant accueillir notamment des entreprises commerciales	6,5
Uib	Zone d'activités économique de Kerran	Activités économiques, notamment celles incompatibles avec l'habitat	15,7
Uip	Zones portuaires et maritimes	Activités portuaire et maritime	3,6
Uis	Station d'épuration de Kerran	Équipements et ouvrages dédiés à l'assainissement des eaux usées	6,3
Ni	Entreprises installées en dehors des secteurs agglomérés	Evolution du bâtiment d'activités hôtelières	0,6
TOTAL secteurs urbanisés			32,7
2AUi	Secteur d'ouverture à l'urbanisation de Kerluesse soumis à OAP	Activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat	2,3
TOTAL secteurs à urbaniser			2,3
TOTAL SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE			35,0
SECTEURS A VOCATION D'ÉQUIPEMENTS ET DE LOISIRS			
Uj	Terrains de sports du bourg	Équipements publics d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs	2,0
UL	Camping situé en continuité du bourg	Activités économiques d'hébergement de loisirs	4,9
NL	Camping situé en dehors du bourg		4,0
TOTAL SECTEURS A VOCATION DE LOISIRS			10,9
SECTEURS A VOCATION AGRICOLE ET AQUACOLE			
Aa	Protection des terres agricoles	Exploitations agricoles Habitations : extensions et annexes (limitées), changement de destination, reconstruction de bâtiments soumis à conditions	205,0
Ab	Espaces agricoles situés en espaces proches du rivage	Inconstructible pour l'agriculture Habitations : extensions et annexes (limitées), changement de destination, reconstruction bâtiments soumis à conditions	45,0

Ac	Aquaculture à terre	Constructions, installations et ouvrages liés à l'aquaculture	9,7
Ao	Aquaculture sur le DPM		32,3
TOTAL SECTEURS A VOCATION AGRICOLE			292,0

SECTEURS A VOCATION NATURELLE			
Na	Protection des sites, milieux naturels et paysages	Habitations : extensions et annexes (limitées), changement de destination, reconstruction et restauration de bâtiments soumis à conditions	145,7
Nds*	Protection des espaces remarquables du littoral	Reconstruction d'un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans, changement de destination	93,7
Nzh	Protection des zones humides	Ouvrages et installations spécifiques	58,5
TOTAL SECTEURS A VOCATION NATURELLE			297,9

SURFACE TOTALE			740,7
-----------------------	--	--	--------------

*Les surfaces indiquées ne tiennent pas compte du zonage en mer.

Comparaison des surfaces entre le PLU de 2010 et le PLU

PLU (en ha)		
Zones à vocation d'habitat		
Urbanisées		
Uaa	2,4	0,3%
Uab	45,4	6,1%
Ub	37,1	5,0%
Uc	12,6	1,7%
TOTAL	97,5	13,1%
A urbaniser		
1AUa	2,0	0,3%
1AUB	1,1	0,1%
2AUa	4,4	0,6%
TOTAL	7,5	1,0%
TOTAL	105,0	14,1%

Zones à vocation économique		
Urbanisées		
Uia	6,5	0,9%
Uib	15,7	2,1%
Uip	3,6	0,5%
Uis	6,3	0,8%
Ni	0,6	0,1%
TOTAL	32,7	4,4%
A urbaniser		
2AUi	2,3	0,3%
TOTAL	2,3	0,3%
TOTAL	35,0	4,7%

Zones à vocation d'équipements et de loisirs		
Urbanisés		
Uj	2,0	0,3%
UL	4,9	0,7%
NL	4,0	0,5%
TOTAL	10,9	1,5%
A urbaniser		
1AUe	0,7	0,1%
TOTAL	0,7	0,1%
TOTAL	11,6	1,6%

Zones à vocation agricole		
Aa	205,0	27,7%
Ab	45,0	6,1%
TOTAL	250,0	33,8%

Zones à vocation aquacole		
Ac	9,7	1,3%
Ao	32,3	4,4%
TOTAL	42,0	5,7%
TOTAL	292,0	39,5%

Zones à vocation naturelle		
Na	145,7	19,7%
Nds*	93,7	12,6%
Nzh	58,5	7,9%
TOTAL	297,9	40,2%

PLU de 2010 (en ha)		
Zones à vocation d'habitat		
Urbanisées		
Ua	33,7	4,5%
Ub	29,3	3,9%
Uc	40,6	5,5%
Ud	41,3	5,6%
Nh	21,8	2,9%
Nr	3,0	0,4%
TOTAL	169,7	23,0%
A urbaniser		
1AU	1,7	0,2%
2AUa	7,6	1,0%
TOTAL	9,3	1,1%
TOTAL	179,0	24,1%

Zone à vocation économique		
Urbanisées		
Uia	21,5	2,9%
Uip	2,4	0,3%
Uis	6,4	0,9%
TOTAL	30,3	4,1%
A urbaniser		
2AUia	2,6	0,4%
TOTAL	2,6	0,4%
TOTAL	32,9	4,5%

Zones à vocation d'équipements et de loisirs		
Urbanisés		
Uj	2,0	0,3%
UL	10,6	1,4%
NL	1,3	0,2%
Nj	1,3	0,1%
TOTAL	15,2	2,0%

Zones à vocation agricole		
Aa	245,3	33,1%
TOTAL	245,3	33,1%

Zones à vocation aquacole		
Ac	10,0	1,3%
Ao	32,7	4,4%
TOTAL	42,7	5,7%
TOTAL	288,0	38,8%

Zones à vocation naturelle		
Na	106,9	14,4%
Nds*	94,5	12,7%
Nzh	24,8	3,3%
TOTAL	226,2	30,5%

*Les surfaces indiquées ne tiennent pas compte du zonage en mer.

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT

NB : le PLU de Saint-Philibert est élaboré sous le régime du nouveau code de l'urbanisme : recodification du livre I du code applicable au 1^{er} janvier 2016.

La structure du règlement écrit tient compte de cette évolution et est donc organisée de façon différente par rapport aux documents d'urbanisme précédents.

La structure est la suivante pour toutes les zones :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Chapitre 1 : Destination et sous-destination

Chapitre 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

- Sont interdits
- Sont autorisés sous réserve

Chapitre 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Chapitre 1 : Volumétrie et implantation des constructions

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Coefficient d'emprise au sol
- Hauteurs maximales autorisées
- Densité de construction

Chapitre 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Performances environnementales et énergétiques des bâtiments
- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Chapitre 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- Espaces à planter
- Plantations existantes
- Stationnement

Section 3 : Equipement et réseaux

Chapitre 1 : Desserte par les voies publiques et privées

Chapitre 2 : Desserte par les réseaux

- Desserte par les réseaux électriques, d'eaux pluviales et d'assainissement
- Infrastructures et réseaux de communication électronique

1. Vocation des zones

La vocation des zones est définie aux chapitres 1 et 2 de la section 1 du règlement écrit. Y sont donnés les types d'occupation et d'utilisation du sol interdits et autorisés et les conditions auxquelles ils sont soumis.

- **Les zones à vocation d'habitat**

Les zones Ua, Ub, Uc, 1AUa, 1AUb et 2AUa sont destinées à l'habitat. Les secteurs de renforcement en Ua et 1AUa sont soumis à orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer un aménagement cohérent, qualitatif et quantitatif.

Ces zones sont toutefois ouvertes aux équipements et aux activités économiques qui ne génèrent pas de nuisances, dans une optique de développer la mixité fonctionnelle des tissus urbains.

- **Les zones à vocation d'équipements d'intérêt collectif**

Les zones Uis et 1AUe sont destinées à la réalisation de différents équipements d'intérêt collectif nécessaires au bon développement de la commune (station d'épuration, nouveau cimetière). La zone 1AUe est soumise à orientations d'aménagement et de programmation, il s'agit d'un secteur en prévision d'un nouveau cimetière. Elle sera aménagée lorsque le cimetière existant arrivera à saturation.

- **Les zones à vocation d'activités économiques**

Les zones Uia, Uip et 2AUi sont réservées aux activités économiques. Les zones Uia et 2AUi sont dédiées aux activités artisanales et industrielles, notamment incompatibles avec l'habitat, ainsi qu'aux activités tertiaires, commerciales. Les zones Uip concernent les activités liées au nautisme (chantier naval et mouillages). La zone Ni donne des droits à construire limités pour les entreprises existantes hors zones agglomérées.

- **Les zones à vocation de loisirs**

Les zones Uj, UL et NL sont destinées aux activités de loisirs, qu'elles relèvent de l'hébergement touristique ou des équipements sportifs.

- **Les zones à vocation agricole**

Les zones Aa et Ab correspondent aux secteurs agricoles de la commune.

Les zones Azh ont un affichage agricole mais ont bien pour objet la protection de milieux naturels humides.

- **Les zones à vocation aquacole**

Les zones Ac et Ao sont dédiées aux exploitations aquacoles situées sur la commune. Seules les constructions, installations et ouvrages spécifiques à ces activités sont autorisés.

- **Les zones à vocation naturelle**

Les zones Na, Nds et Nzh sont dédiées à la protection stricte des différents milieux et espaces naturels de la commune.

2. Critères définissant la mixité fonctionnelle et la mixité sociale des tissus urbains

Le chapitre 3 de la section 1 donne les prescriptions favorisant la mixité fonctionnelle et la mixité sociale des tissus urbains.

En matière de mixité fonctionnelle, les zones Ua, Ub, Uc, 1AUa, 1AUb et 2AUa à vocation principale d'habitat sont cependant ouvertes aux activités économiques ne générant pas de nuisances.

En matière de mixité sociale, des dispositions concernent également ces zones :

- Toute opération d'aménagement d'ensemble comportant un programme de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 20% de logements locatifs sociaux.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent donner des dispositions différentes, le cas échéant.

Ces dispositions ont plusieurs objectifs :

- Garantir la réalisation de logements aidés et favoriser ainsi l'installation de ménages jeunes, modestes et/ou primo-accédants
- Assurer la participation de tous les projets d'ampleur à l'effort collectif de production de logements aidés. Bien que les secteurs soumis à OAP représentent les emprises foncières les plus à même de porter des projets d'habitat mixte, la règle s'applique à tous et dans toutes les zones à vocation principale d'habitat.

3. Critères définissant les formes urbaines

Les dispositions inscrites au chapitre 1 des sections 2 du règlement écrit permettent de définir les formes urbaines attendues en fonction des secteurs. Y sont données les possibilités en matière d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques, d'implantations par rapport aux limites séparatives, d'emprises au sol maximum autorisées, de hauteurs maximum autorisées et de densité de construction attendue. La diversité et l'intégration dans l'environnement bâti proche sont recherchées, afin de garantir une trame urbaine cohérente.

De manière générale, l'objectif du PLU est de générer des formes urbaines plus compactes et denses, plus diversifiées et intégrant mieux l'impact des constructions sur l'environnement que ce qui a pu se faire sur les

dernières décennies. Les règles édictées sont donc souples afin de donner les conditions aux porteurs de projet d'optimiser le foncier et de générer des opérations adaptées au mieux au contexte urbain.

Le tableau ci-dessous récapitule les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur pour les zones à vocation d'habitat :

Zone	Implantation en limite de voie ou emprise publique	Implantation en limite séparative	Emprise au sol maximum*	Hauteur maximum Sommet de façade/point le plus haut
Uaa	En limite	D'une limite à l'autre Continuité du front de rue	Non limitée	7,50m/12m
Uab	En limite ou en recul de 3,00m	Sur au moins une limite séparative		
Ub	En limite ou en recul de 3,00m	Sur au moins une limite séparative	40%	4m/8,50m
Uc	En recul de 5,00m	En recul de 3,00m	30%	4m/8,50m
1AUa	En limite ou en recul de 3,00m	Sur au moins une limite séparative	Non limitée	7,50m/12m
1AUB	En limite ou en recul de 3,00m	Sur au moins une limite séparative	40%	4m/8,50m
2AUa	A définir lors de l'ouverture à l'urbanisation			

*Les emprises au sol maximum autorisées sont données sous réserve de respecter les prescriptions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, annexé au PLU. De plus, dans les cas où les constructions existantes atteignent déjà l'emprise maximum autorisée, un CES supérieur est possible, dans la limite de 30m² d'emprise au sol supplémentaire par la construction existante, et ce afin de permettre au bâti d'évoluer (réalisation d'extensions, d'annexes, etc.)

Des règles différentes peuvent être données par le règlement écrit, notamment pour les équipements d'intérêt collectif ou selon la localisation des constructions (marges de recul, ...) ou pour faciliter l'intégration architecturale et paysagère des constructions à leur environnement bâti.

4. Critères définissant l'aspect extérieur des constructions et la performance environnementale et énergétique des bâtiments

Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords ainsi que la performance environnementale et énergétique des bâtiments sont données dans le chapitre 2 des sections 2 du règlement écrit.

L'amélioration de la performance énergétique des constructions doit être recherchée (orientation des façades, matériaux de construction et de rénovation, etc.), et le recours aux systèmes de captation de l'énergie solaire est autorisé, dans toutes les zones.

Dans les zones à vocation principale d'habitat, les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions se veulent ouvertes afin de favoriser la diversité architecturale et urbaine, tout en recherchant leur intégration à l'environnement. Seule la zone Uaa dispose de prescriptions architecturales strictes, afin de préserver le cachet de la rue Georges Camenen.

En matière de clôture, elles ne sont pas obligatoires, leur hauteur est limitée à 2,00m en limite séparative et en limite d'espace naturel ou agricole, et à 1,80m en limite de voie et emprise publique. Elles devront être réalisées dans un souci d'intégration avec le bâti et les clôtures avoisinante. En limite d'espace naturel ou agricole, elles devront être constituées de haies vives bocagères et/ou de grillage simple sur poteau. A l'intérieur du tissu urbain, le recours à certains matériaux est interdit.

Le règlement écrit donne en annexe des prescriptions relatives au patrimoine bâti repéré sur les planches du règlement graphique et protégé au titre des éléments du paysage. Tous travaux sur ces bâtiments sont soumis à autorisation préalable et leur démolition est soumise à permis de démolir. Dans le cas de rénovation, l'aspect extérieur de la construction d'origine devra être respecté (matériaux employés, formes et pentes des toitures, aspect des couvertures et des menuiseries, ...).

Dans les zones à vocation économique et de loisirs, les prescriptions architecturales sont ouvertes mais la sobriété sera recherchée. L'intégration des constructions dans leur environnement devra être la base de l'aménagement.

La commission urbanisme étudiera au cas par cas les propositions. Les clôtures aux franges de la zone devront être constituées d'une haie végétale formant un écran.

5. Critères définissant la structuration de l'espace public

Les dispositions relatives à la structuration de l'espace public sont données dans le chapitre 3 des sections 2 du règlement.

Afin de préserver la qualité des espaces communs, notamment dans un contexte de densification du bâti, le règlement prévoit que tout aménagement soit accompagné de plantations permettant de renforcer la présence végétale dans les tissus urbains. Une liste des plantes invasives à proscrire dans les plantations réalisées est annexée au règlement.

De plus, les aménagements doivent limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales et éviter ainsi le dysfonctionnement des réseaux, les problèmes de pollution et d'inondation.

Lorsque des plantations sont existantes, elles peuvent être protégées au titre des espaces boisés classés ou au titre des éléments du paysager. Le règlement prévoit des mesures pour limiter les impacts de l'urbanisation sur ces éléments du patrimoine naturel.

En matière de stationnements, les prescriptions s'y rapportant figurent dans les dispositions générales du règlement écrit. Il est à noter que dans certains périmètres, correspondant aux noyaux anciens denses des agglomérations, la réalisation de stationnement n'est pas obligatoire pour la création de nouveaux logements par rénovation, réhabilitation ou changement de destination ainsi que par réalisation de nouvelles constructions.

6. Critères définissant la viabilisation des terrains

Les sections 3 des différentes parties du règlement écrit donnent les prescriptions en matière de viabilisation des terrains.

En matière d'accès et de desserte, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée par une voie carrossable d'au moins 3,50m de large.

Le terrain doit également être desservi par le réseau électrique, à la charge du maître d'ouvrage ainsi que par une conduite de distribution d'eau potable.

Les aménagements doivent favoriser l'infiltration ou la régulation du débit des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation des sols. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales donne les prescriptions à respecter en la matière, il est annexé au PLU.

En matière d'assainissement des eaux usées, toute construction doit être raccordée au réseau collectif de collecte. Lorsque ce raccordement n'est pas possible (cas limités sur Saint-Philibert), une installation individuelle d'assainissement autonome conforme aux normes est nécessaire. Les aménagements doivent être réalisés de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

CHAPITRE 4 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU sont composées de trois types : les OAP d'aménagement d'ensemble, les OAP thématiques : site de Port Deun, patrimoniale et paysagère.

Sur les secteurs stratégiques pour le développement urbain, des orientations d'aménagement et de programmation d'aménagement d'ensemble sont mises en place afin de garantir la cohérence et la qualité des aménagements.

7 secteurs sont concernés, certains comportant des sous-secteurs:

- 4 secteurs en zone Ua destinés au renforcement du tissu urbain existant par des opérations d'aménagement d'ensemble, pour une vocation principale d'habitat.
- 1 secteur en zone 1AUa destiné à l'extension de l'urbanisation du bourg, pour une vocation principale d'habitat.
- 1 secteur en zone 1AUB destiné à l'extension de l'urbanisation du bourg, pour une vocation principale d'habitat.
- 1 secteur en zone 1AUE destiné à l'extension de l'urbanisation du bourg, pour la création d'un nouveau cimetière

Pour les secteurs à vocation d'habitat, les orientations d'aménagement et de programmation imposent :

- La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Cette disposition favorise la réalisation d'un projet urbain cohérent et empêche la construction des terrains au coup par coup, sans logique d'aménagement global.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent porter sur au moins 80% des périmètres aménageables. Ces dispositions permettent notamment d'outre passer les difficultés de mobilisation du foncier, dans le cas où un ou plusieurs propriétaires bloqueraient la concrétisation du projet en refusant d'intégrer la démarche d'aménagement.
- Une densité minimum de 18 à 25 logements/ha, cette disposition doit permettre de garantir la compacité et la diversité des formes urbaines. Selon les secteurs, les aménageurs devront répartir le nombre de logements à réaliser selon différents types : pavillonnaire, maisons mitoyennes, bâtiments semi-collectifs. Les densités de logements imposées sont trop importantes pour réaliser uniquement des opérations de type lotissement pavillonnaire, peu économes en foncier et peu génératrices d'espaces publics qualitatifs.
- La réalisation de logements aidés (logements locatifs sociaux et/ou logements en accession aidée) sur certains secteurs.

Pour tous les secteurs soumis à OAP, des principes d'accès et de desserte des zones, de connexion et/ou de création de liaisons douces, de traitement paysagers et de constitution d'espaces publics sont imposés afin de garantir la cohérence des aménagements, la connexion des futurs secteurs avec leur environnement et leur intégration paysagère et écologique.

L'orientation d'aménagement et de programmation « paysagère » est définie sur le bourg. Elle a pour but la préservation du paysage emblématique local, la cohérence paysagère de l'ensemble du bourg ainsi que l'ouverture et la mise en valeur d'espaces communs, d'espaces de respiration à l'intérieur du tissu urbain. Ainsi, en complément du règlement graphique la trame verte et bleue est prise en compte, de même que le maillage des espaces publics et des cheminements doux.

Les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions du règlement écrit et participent à l'atteinte des objectifs du PADD (diversifier l'offre en logements, renforcer les équipements et services existants, assurer un développement urbain maîtrisé, etc.).

Il est à noter que pour les zones à urbaniser, une partie des dispositions réglementaires (caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères) sont données dans les orientations d'aménagement et de programmation, afin d'adapter au mieux les règles de droit à construire en fonction des secteurs et de leur vocation.

Les projets d'aménagement doivent être compatibles avec les dispositions relatives aux aménagements et aux programmes de construction.

De plus, dans certains cas, le périmètre soumis à OAP est plus étendu que la seule zone constructible : il peut dans certains cas intégrer des secteurs identifiés comme zones humides. L'intégration de ces espaces qui n'ont pas vocation à être urbanisés dans des périmètres aménageables permet de garantir leur préservation et la constitution de transitions entre la partie aménagée et la partie naturelle. Lors des études préalables à l'aménagement, les porteurs de projet devront démontrer qu'ils ont tenu compte de la présence de ces milieux.

CHAPITRE 5 : LES OUTILS COMPLÉMENTAIRES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD

1. Les zones humides

Une mise à jour de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisée en 2017 par le cabinet SCE, et validée en conseil municipal du 19 février 2018.



Cartographie des zones humides et cours d'eau : inventaire et occupation du sol (Source: SCE)

La prise en compte des cours d'eau et des zones humides se traduit règlementairement par des zonages spécifiques. Ainsi, la bande des 35m de part et d'autre des cours d'eau est classée en Na ou en Ab. Les zones humides sont classées en Nzh dans les zones naturelles et en Azh dans les zones agricoles. Une partie est classée Nds, lorsqu'elle se situe dans les espaces remarquables du littoral ou sur le DPM. Dans ces zones l'occupation du sol est limitée au regard de la nécessaire protection de ces espaces.

2. Les espaces boisés classés (EBC)

Un périmètre de protection de certains boisements se superpose au zonage du PLU. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement qui s'imposent à chaque zone. Les surfaces boisées de la commune représentent 74,4ha.

Les EBC ont été identifiés suite à un travail d'analyse des boisements basé sur les critères suivants :

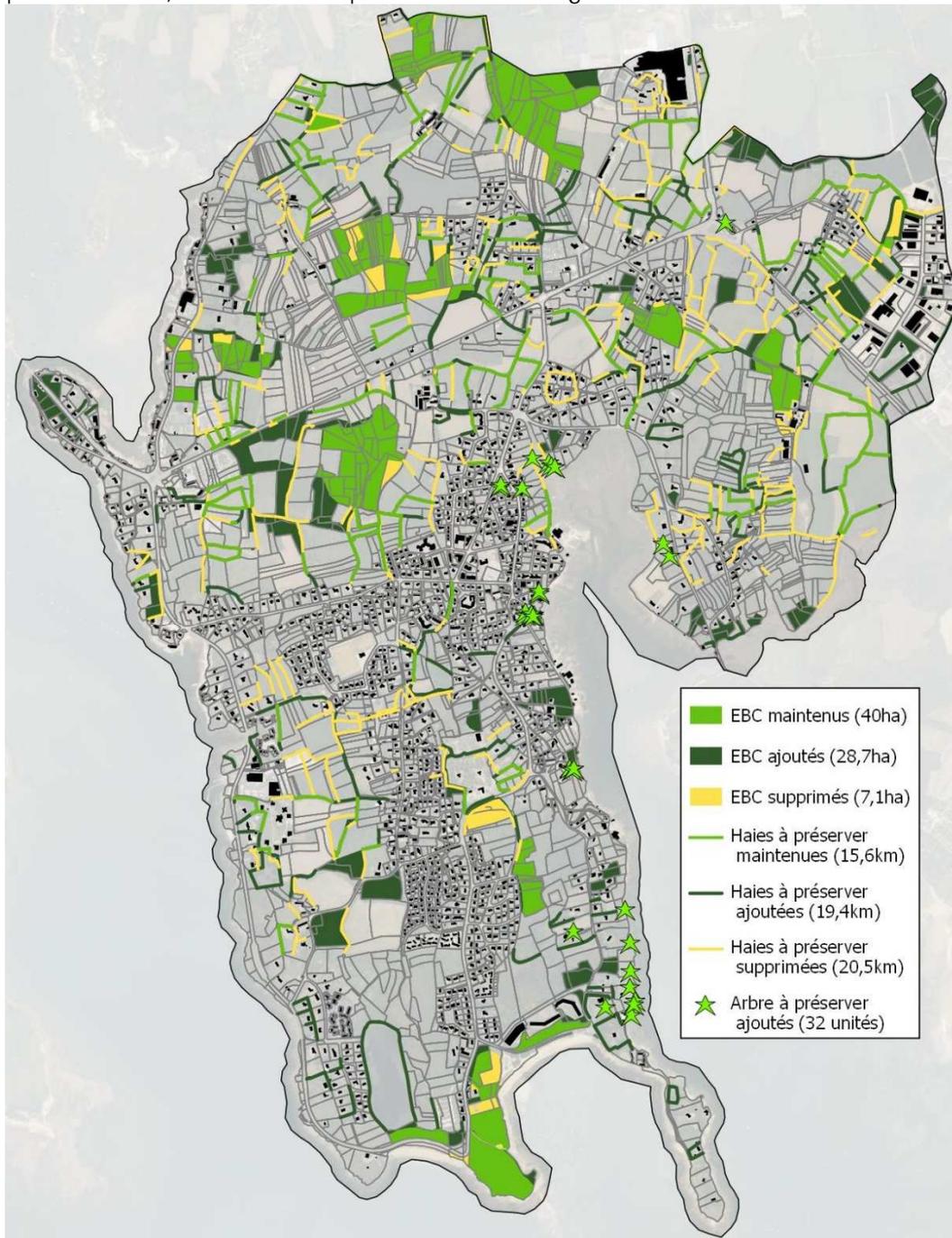
Au moins 2 critères sur les 3 suivants :

- Appartenance à la trame verte et bleue
- Qualité paysagère et patrimoniale (chemin creux, vue lointaine, entrée de bourg, ...)
- Qualité biologique

La qualité biologique a été définie à partir d'un système codifié prenant en compte les points suivants :

- Critère 1 : essences (bois et haies)
 - 1- essences locales
 - 2- essences locales + horticoles
 - 3- essence dominée par une invasive ou horticole
- Critère 2 : densité (bois) - continuité (haies)
 - 1- continue sans rupture
 - 2- rupture réduite
 - 3- fragmenté
- Critère 3 : strates (haies uniquement)
 - 1- trois strates bien développées
 - 2- manque une strate ou peu représentée
 - 3- buissonnante ou arborée
- Critère 4 : âge des arbres (bois et haies)
 - 1- vieux arbres / arbre remarquable
 - 2- peu de vieux arbres
 - 3- uniquement des jeunes sujets

A l'issue de ce premier travail, la commune a procédé à un affinage des données sous forme de relevé terrain.



Les boisements situés sur des zones humides ont été conservés car compatibles avec les préconisations de gestion de l'inventaire des zones humides. Au niveau des habitats N2000 « Landes et fourrés » les boisements sont anciens (+ de 30ans) et un retour à l'état initial est compromis.

Cette proposition a été soumise à la CDNPS le 25 janvier 2018, avec deux ajustements demandés par la commune : suppression de l'EBC à l'ouest du camping de Kerarno (bassin de rétention), et gestion du boisement en triangle à l'entrée de l'hôtel de la Villa Bel Ange via l'OAP paysagère et non plus sous forme d'EBC. A la suite du passage en commission quelques adaptations ont été demandées.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan

Vannes, le

Service Urbanisme et Habitat
Unité Animation Filière Planification

Le préfet du Morbihan

à

Affaire suivie par : Francine CREAC'H
Tél. : 02 56 63 73 93
Mél : francine.creac'h@morbihan.gouv.fr

Monsieur le maire
56470 – SAINT PHILIBERT

Objet : Classement au PLU des espaces boisés les
plus significatifs (EBC)

Réf : art. L 121-27 du code de l'urbanisme
séance de la CDNPS du 25 janvier 2018

Vous m'avez transmis pour examen par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, le projet de classement au PLU des espaces boisés les plus significatifs de votre commune.

Cette instance, lors de sa séance du 25 janvier 2018, a formulé un **avis favorable** à votre projet sous réserve de la prise en compte des éléments suivants :

- la commune étant un secteur riche en sites mégalithiques, tous travaux de terrassement, ouverture d'accès ou de chemins, plantations, coupes de bois, débroussaillages ou de débardage lié à l'entretien des espaces boisés ou des haies devront être préalablement soumis pour information et avis au service régional de l'archéologie. Des coupes d'arbres devront pouvoir être envisagées dans le cadre de l'entretien et de la gestion du patrimoine archéologique, notamment des monuments mégalithiques. Il vous appartiendra également de rappeler aux maîtres d'ouvrages, l'obligation de déclarer au même service, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours de ces travaux, conformément aux dispositions des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine.

Il a été également convenu en séance que, dans le cas où des projets de réouverture autour de ces sites mégalithiques seraient envisagés par le service régional de l'archéologie, il vous serait alors possible de mettre en place un périmètre hors EBC autour de ces sites. Dans cette perspective, la DDTM a pris contact avec la DRAC. (service régional de l'archéologie – Mme BOUJOT - christine.boujot@culture.gouv.fr, tél : 02.99.84.59.08) et reste en attente de leur réponse.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez prendre contact avec le service Eau, Nature et Biodiversité de la DDTM, Unité Nature, Forêt et Chasse (M. Pascal FAVREL, pascal.favrel@morbihan.gouv.fr, tél : 02.56.63.74.90).

Le préfet,
Par délégation,
Le secrétaire général


Cyrille LE VELY

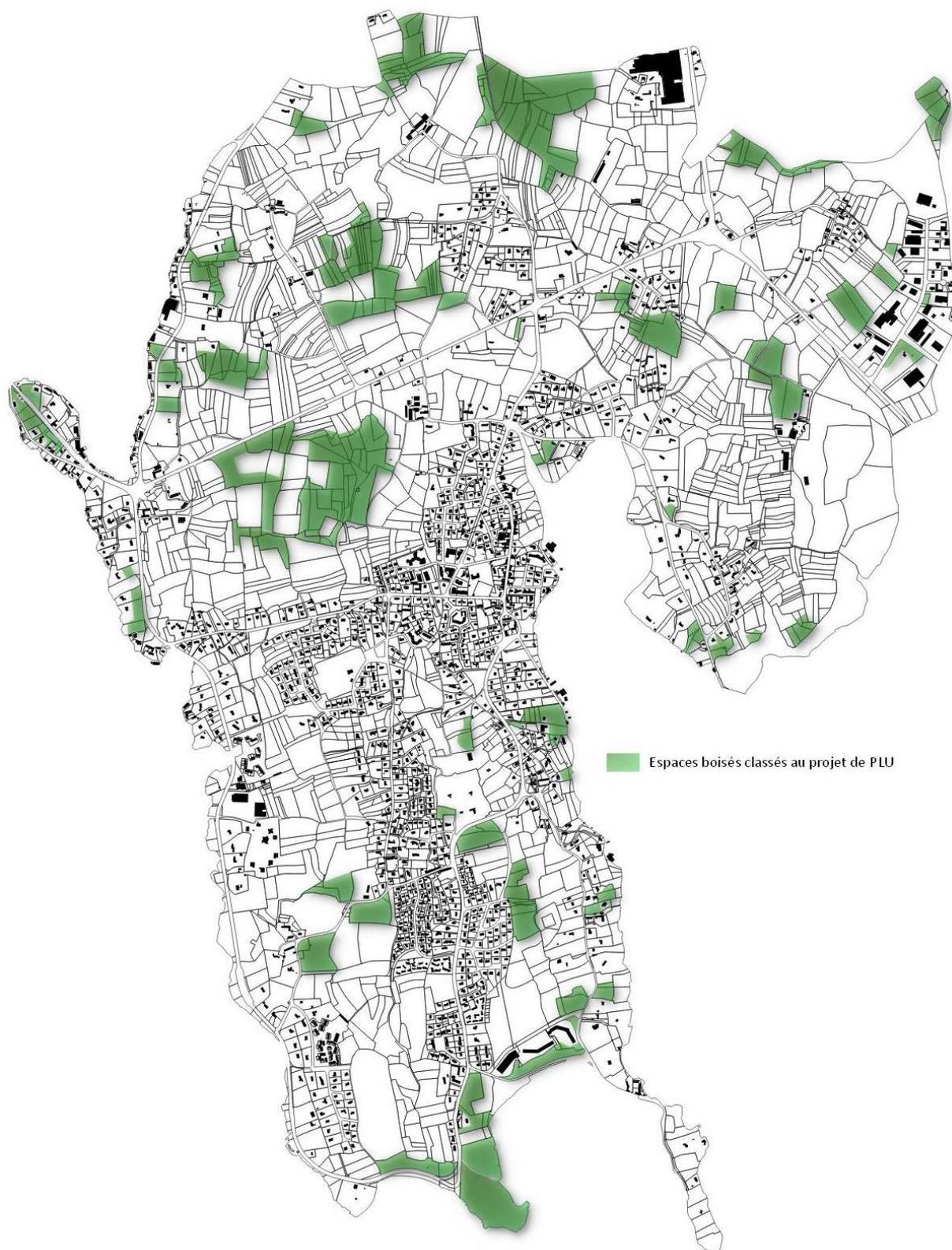
Adresse : Place du général de Gaulle – BP 501 – 56019 Vannes Cedex

Standard : 02 97 54 84 00 – Courriel : prefecture@morbihan.gouv.fr

Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous

Site internet : www.morbihan.gouv.fr

Les espaces boisés classés définitifs sont donc les suivants :



Evolution des surfaces classées EBC entre le PLU de 2010 et le PLU

PLU de 2010	47,1ha
Présent PLU	69,7 ha

La différence de surfaces boisées classées EBC entre le PLU de 2010 et le présent PLU s'explique par une mise à jour de données issues du travail de recensement. Les modifications sur les EBC sont de 2 types :

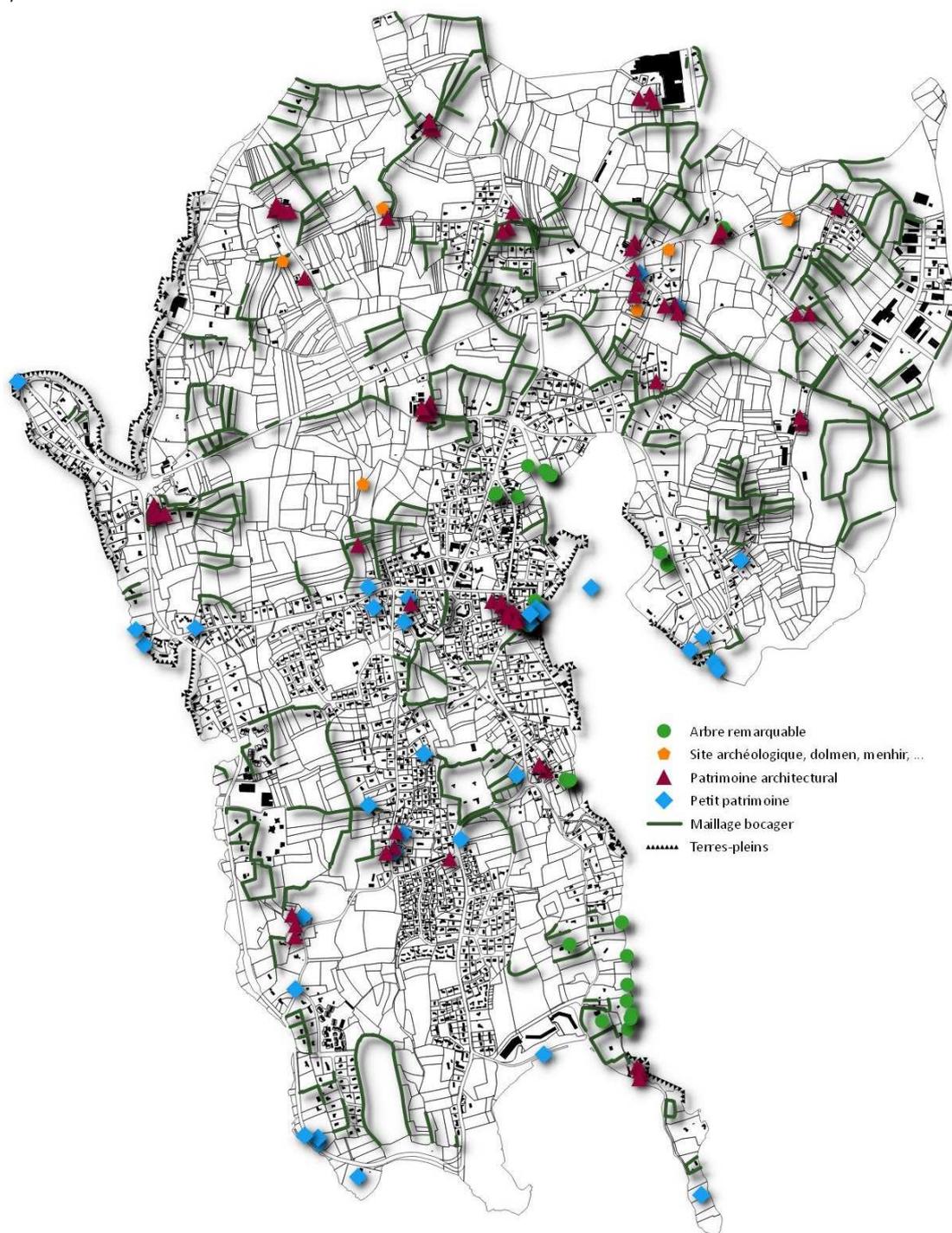
- La suppression des EBC qui ne sont plus boisés sur site,
- L'ajout d'EBC présents sur site et présentant un intérêt pour le maillage

Par ailleurs, afin de pouvoir protéger le patrimoine mégalithique dans le cadre du projet de classement UNESCO, il est laissé la possibilité d'effectuer des coupes et abatages uniquement dans ce cas précis.

3. Les éléments du paysage à préserver

Les éléments du paysage à préserver sont protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, tantôt pour des motifs écologiques, tantôt pour des motifs d'ordre architectural ou patrimonial. Ils sont composés sur la commune de :

- Haies répertoriées sur orthophotographie et relevé terrain. Elles ont fait l'objet d'un recensement et d'une classification à partir de trois critères : appartenance à la trame verte et bleue, rôle paysager et patrimonial et qualité biologique
- Arbres remarquables qui présentent un intérêt paysager
- Petit patrimoine vernaculaire (fontaines, croix, etc.)
- Le bâti remarquable, présentant un intérêt architectural et patrimonial certain
- Les éléments répertoriés lors du diagnostic du patrimoine maritime réalisé par le PNR (terres-pleins, feu maritime, ...)



En cas de travaux portant sur ces éléments de paysage à préserver, ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. Les prescriptions associées à leur protection figurent dans le titre I relatif aux dispositions générales du règlement écrit.

4. Les emplacements réservés

Lorsqu'elle fait l'objet d'un emplacement réservé, une parcelle ne peut plus recevoir de construction ou d'aménagement. En gelant ainsi le terrain, la collectivité s'assure qu'il ne fera pas l'objet d'aménagements compromettant la réalisation du projet d'intérêt général futur qu'elle envisage. Les emplacements réservés permettent d'identifier des secteurs sur lesquels la commune ou une autre collectivité publique souhaite acquérir le foncier en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un droit de délaissement.

Voici ci-dessous la liste des emplacements réservés présents sur la commune :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surfaces en m ²
1	Aménagement de voirie entre le village et la ZA de Kerran	Commune	461
2	Traitement de l'entrée d'agglomération au Congre : 7m de large	Commune	1216
3	Elargissement de voirie : bourg	Commune	185
4	Accès au chantier ostréicole	Commune	269
5	Accès au parking : Port Deun	Commune	299
6	Bassin d'orage à Men-Er-Belleg	Commune	22520
7	Chemin d'accès au bassin d'orage	Commune	1200
8	Protection du dolmen de Kerran	Commune	603
9	Protection du menhir de Maguëro	Commune	285
10	Chemin piéton du Congre	Commune	486
11	Protection du dolmen du Petit Kerambel	Commune	864
12	Protection de la fontaine de Ker Arno et chemin d'accès	Commune	140
13	Chemin piéton du Petit Kerambel	Commune	798
14	Chemin piéton à Quéhan	Commune	724
15	Chemin piéton à Kermanné	Commune	938
16	Chemin piéton à Kerangoff	Commune	160
17	Chemin piéton et protection du dolmen de Kerangoff	Commune	567
18	Chemin piéton de Canapleye à Kernivilit	Commune	4248
19	Chemin piéton aux Vieilles Presses	Commune	409
20	Chemin piéton au hameau du pêcheur	Commune	108
21	Passage piétons sur la digue de l'étang du Meunier	Commune	633
22	Réalisation d'un programme de logements	Commune	97933
23	Accès aux chantiers ostréicoles	Commune	1404
24	Accès à la zone d'extension de Port Deun	Commune	1196
25	Amélioration de l'accès à la cale de Kerisper	Commune	355
26	Jonction piétonne de Kerroch	Commune	237
27	Mise en valeur des perspectives depuis et vers le phare	Commune	276
28	Réhabilitation de la zone humide	Commune	11649
29	Création d'un nouveau cimetière	Commune	6794
30	Mise en valeur paysagère de l'entrée de ville depuis le pont de Kerisper	Commune	2080
31	Création d'une liaison douce	Commune	252
32	Accès au chantier ostréicole	Commune	469
33	Accès au chantier ostréicole	Commune	588
34	Accès au chantier ostréicole	Commune	363

5. Les marges de recul des routes départementales

Saint-Philibert est concernée par l'arrêté du 1er décembre 2003 relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Les RD28 et RD781 sont concernées par ces dispositions.

Cet arrêté impose des normes de construction par rapport à l'isolation acoustique des bâtiments présents dans les secteurs concernés. La carte et l'arrêté sont annexés au PLU.

Par ailleurs, des marges de recul de constructibilité ont été fixées le long des voies départementales et intégrées au règlement des secteurs concernés.

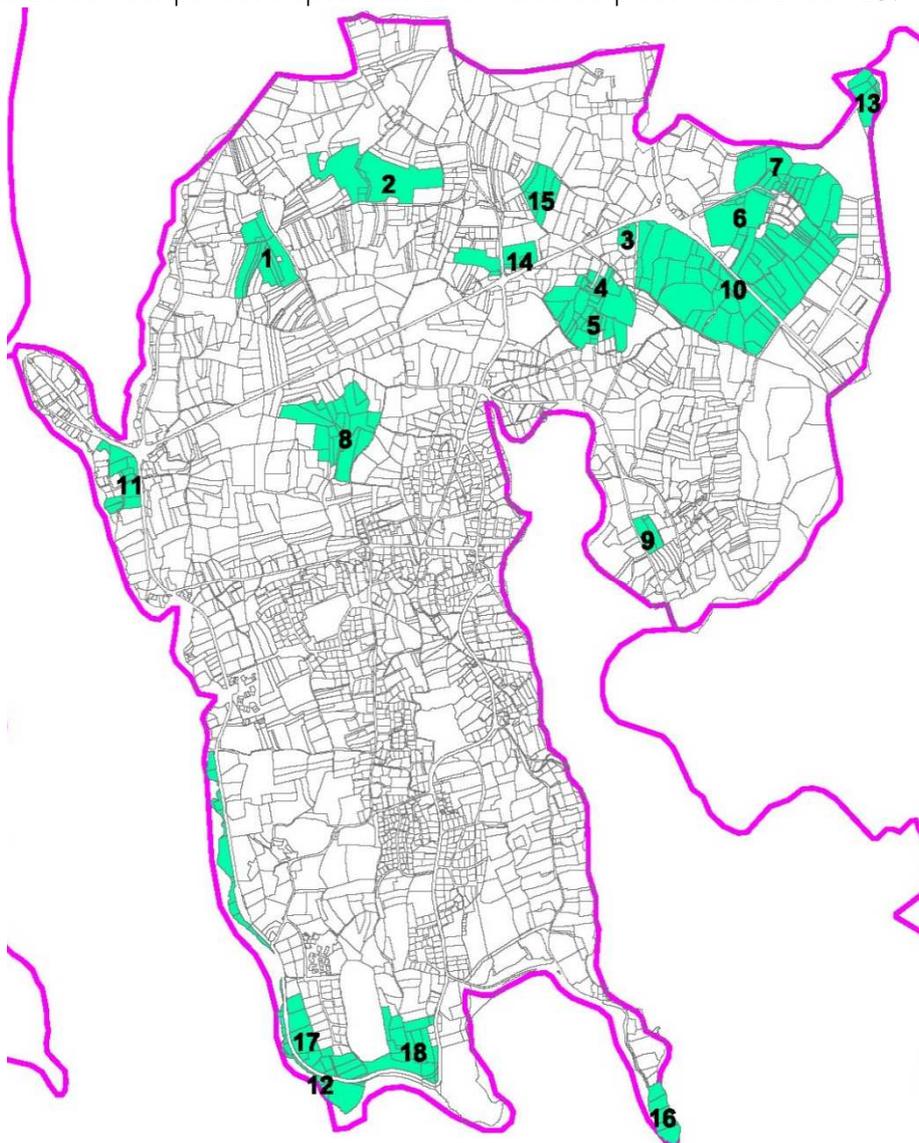
Voie concernée	Hors agglomération	Zones urbanisées hors agglomération ou en frange d'agglomération	En agglomération
RD28	35m	10m	/
RD781	35m	10m	/

6. La protection des sites archéologiques

En janvier 2016, la DRAC a fourni à la commune le recensement des sites archéologiques à protéger. Ces zones sont soumises à l'application des procédures d'archéologie préventive du Livre V du code du patrimoine.

Sur ces sites repérés aux documents du PLU et annexé à ce dernier, la DRAC doit être saisie au moment des projets afin que les services concernés puissent évaluer l'opportunité de réaliser des fouilles archéologiques préventives.

La liste des parcelles concernées par ces dispositions est annexée au présent dossier de PLU.



7. Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Les critères pour l'identification des changements de destination sont des critères patrimoniaux (bâti en pierres, etc.). Il s'agit dans la plupart des cas d'anciens bâtiments de ferme (corps de ferme, étables, granges).

Au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme portant sur le changement de destination, la CDPENAF ou la CDNPS est consultée selon que le projet se trouve en zone agricole ou naturelle, il doit recueillir l'avis conforme de la commission pour être accepté. Ainsi un repérage (étoile) du bâtiment au PLU ne garantit pas la faisabilité de l'opération (notamment pour les bâtiments présents à l'intérieur des périmètres sanitaires ou les bâtiments enchâssés).

Cependant dans la démarche de d'inventaire, tous les bâtiments ont été pris en compte, l'évolution de l'activité agricole pouvant être amenée à évoluer sur la durée du PLU.

7 bâtiments ont été recensés, ils sont composés de bâtiments principaux et d'annexes.

8. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont regroupées sur une planche graphique. Ces documents réalisés par la DDTM sont annexés au présent dossier de PLU.

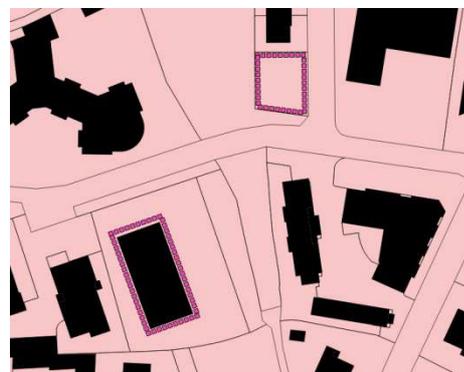
7 servitudes grèvent le territoire communal :

- AC1 – Protection des monuments historiques classés ou inscrits
- AC2 - Protection des sites classés et inscrits
- AS2 – Protections installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers pour la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles
- EL9 – Passage des piétons sur le littoral
- I4 - Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- PT1- Protection des centres radioélectriques contre les perturbations radioélectriques
- PT2 – Protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- T7 – Aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement

9. Les linéaires commerciaux

Deux bâtiments dédiés à des activités commerciales de proximité sont concernés par un linéaire commercial, au centre bourg. Il s'agit du Proxi (bâtiment communal) et de la boulangerie en cours de construction (bâtiment qui n'apparaît pas encore au cadastre).

Le rez-de-chaussée de ces bâtiments ne peut changer de destination, il doit rester à vocation commerciale.



10. La zone non-aedificandi du bourg

Pour faciliter l'interprétation des règles et de la jurisprudence littoral et pour donner aux pétitionnaires une information claire quant aux droits à construire sur des terrains situés en zone U dans la bande des 100m, une zone non-aedificandi est mise en place entre les constructions et la mer, dans laquelle ne peuvent être réalisées de nouvelles constructions (y compris extensions et annexes). La préservation des paysages et du rivage, combinée au risque de montée du niveau marin et donc de submersion marine priment sur les aménagements des constructions existantes. Les projets de construction doivent être réalisés en arrières des constructions existantes, pour ne pas dénaturer davantage le front de mer.

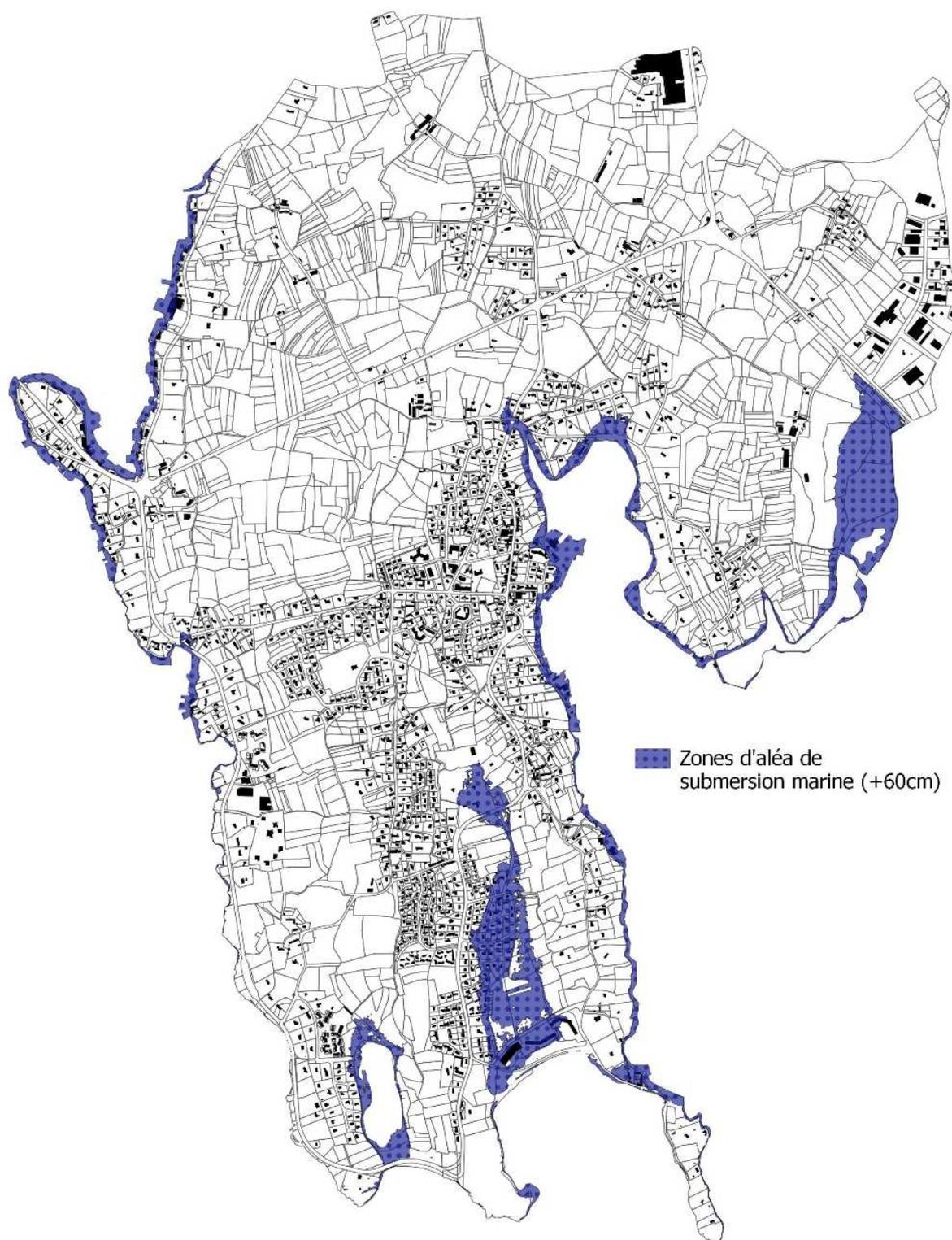
Les constructions ne sont pas autorisées entre la ligne blanche et le rivage, figurant sur les extraits cartographiques ci-dessous.



11. Les zones de submersions marines

La carte suivante fait figurer les zones de submersion marine (aléa +60cm) sur le projet de règlement graphique. Des informations relatives à la prise en compte de ces secteurs et des mesures proposées par la circulaire Xynthia pour palier au risque sont intégrées dans le règlement écrit.

Le secteur constructible principal concerné par le risque de submersion marine se situe au niveau de Larmor.



CHAPITRE 6 : LE RESPECT DES TEXTES ET DOCUMENTS SUPERIEURS

1. Prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

Les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Le PLU de Saint-Philibert participe à lutte contre le changement climatique.

Il est le reflet d'un projet de territoire adapté à la situation actuelle et à des perspectives d'évolution plus réalistes que le PLU de 2010.

Le PLU se base sur les principes suivants :

- Stratégie démographique et mixité sociale : vers une structure démographique plus équilibrée, que ce soit en terme d'âge, de revenus, de présence à l'année, etc.
- Stratégie économique locale : alliant à la fois les mesures pour préserver et favoriser le développement des activités primaires, commerciales, artisanales, de services, etc.
- Stratégie environnementale intégrée : bâtie sur l'utilisation économe du foncier, la préservation des espaces et milieux naturels, la limitation des déplacements motorisés, la prise en compte de la capacité d'accueil du territoire.

Les choix retenus pour élaborer le PLU entrent dans le cadre de l'application de ces articles. Ils se résument comme suit :

- Réduction de la consommation foncière en s'appuyant à la fois sur l'identification et la mobilisation du foncier résiduel et sur l'augmentation des densités moyennes de logements en fonction des secteurs.

-
- Encadrement du développement urbain par les orientations d'aménagement et de programmation, qui concernent les ouvertures à l'urbanisation destinées à l'habitat.
 - Préservation des espaces agricoles en conservant des zones agricoles constructibles pour les exploitants en continuité des sièges d'exploitation (Zones Aa) et en identifiant les zones agricoles spécifiques du territoire (Zones Ab).
 - Développement économique, notamment en inscrivant au PLU trois zones dédiées à l'accueil d'entreprises artisanales et industrielles, porteuses de développement du territoire d'AQTA.
 - Protection des espaces naturels, milieux et paysages portée par la prise en compte de la ressource en eau (protection des cours d'eau, des zones humides, gestion des eaux pluviales), du couvert végétal (protection des boisements significatifs et des haies) et des espaces et milieux naturels spécifiques (Na).
 - Satisfaction des besoins en logements présents et futurs en fixant des objectifs de diversification des tissus urbains et des types de logements, afin de favoriser notamment la compacité des formes urbaines et la mixité sociale.
 - Préservation et valorisation du patrimoine bâti en permettant le changement de destination de bâtiments à valeur patrimoniale et architecturale en zone agricole et naturelle.

2. Prise en compte du cadre réglementaire

La loi ALUR est venue conforter et consolider les documents d'urbanisme dans ce qu'ils sont les garants d'un juste équilibre entre aménagement du territoire et préservation des espaces naturels et agricoles. La densification des principales zones d'habitat doit permettre de lutter contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Les informations présentées ci-dessous détaillent la prise en compte du cadre réglementaire dans le PLU, par thématique, en lien avec l'organisation du document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Pays d'Auray.

Déroulement des explications pages suivantes :

UNE VOCATION ECONOMIQUE RENFORCEE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITES INTRINSEQUES DU PAYS D'AURAY

- I. Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle
- II. Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux
- III. Des activités productives renforcées par le développement du tertiaire pour une dynamisation économique de
- IV. Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants
- V. Des activités touristiques pour des retombées économiques et sociales pérennes
- VI. Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux

UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY

- I. Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés
- II. Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale
- III. Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré
- IV. Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques

UN PARTI D'AMENAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLARISE, VIVANT ET SOLIDAIRE

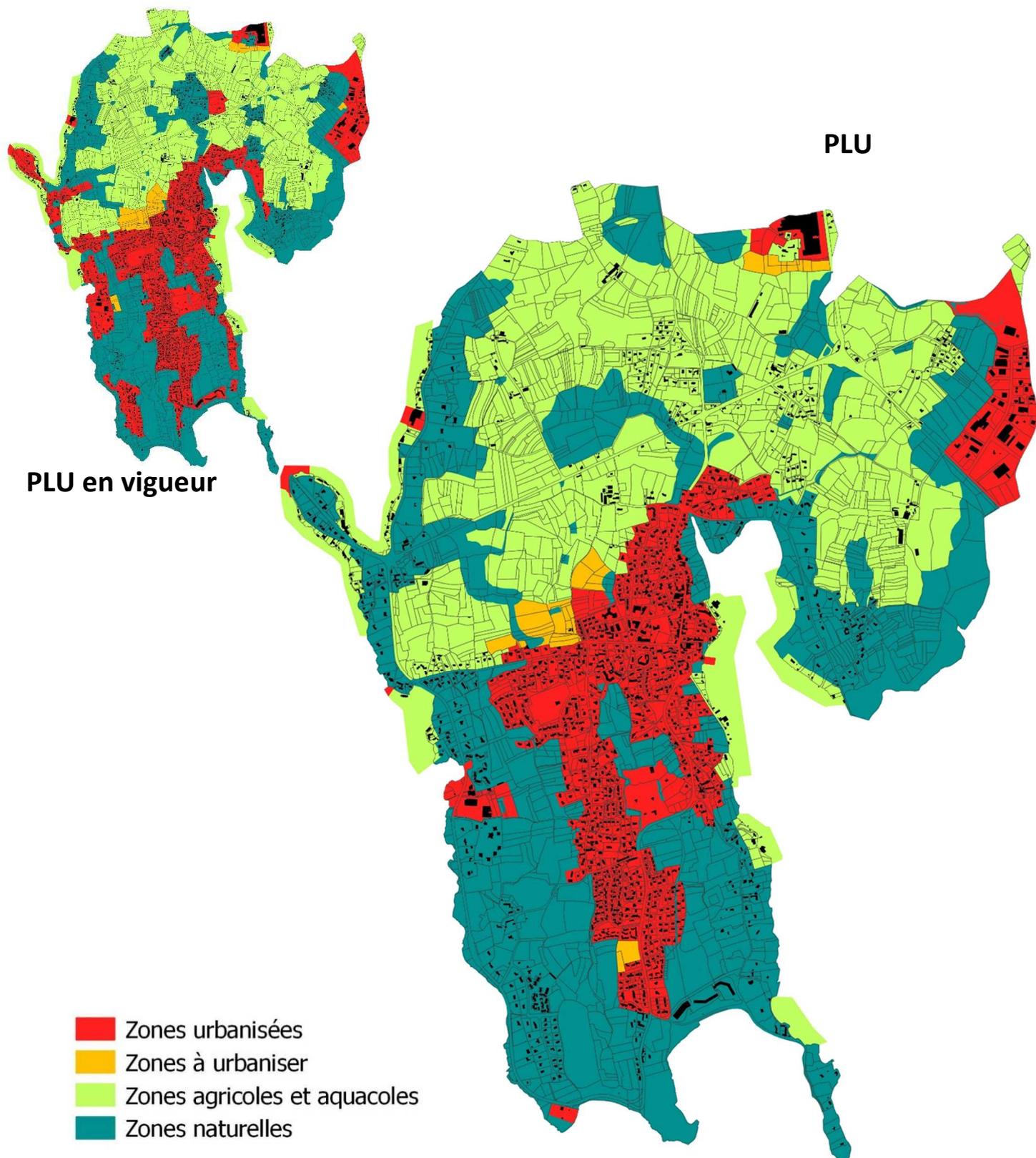
- I. Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée
- II. Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux
- III. Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités
- IV. Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social
- V. Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée

A. UNE VOCATION ECONOMIQUE RENFORCEE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITES INTRINSEQUES DU PAYS D'AURAY

1. *Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle*

1. Maîtriser l'artificialisation des sols pour préserver un espace agricole fonctionnel

Le PLU prévoit un recentrage de l'urbanisation sur les centralités existantes définies au SCoT que sont : le bourg de Saint-Philibert, et les zones d'activités de Kerluesse, Kerran et Port Deun. Les cartes ci-dessous affichent la résorption des zones constructibles aux seules centralités de la commune entre le PLU de 2010 et le PLU.



Les éléments présentés ci-après détaillent les impacts du PLU sur les milieux agricoles et naturels et dressent le bilan de la consommation foncière prévue par le PLU.

• **Les besoins fonciers pour le logement, les activités économiques et les loisirs :**

Méthode employée et résultats pour définir la production de logements pour les 10 prochaines années :

- Définition des objectifs d'accueil de population et des besoins en logements : +340 logements attendus entre 2017 et 2028 (le détail des objectifs d'accueil de population et de production de logements est présenté au chapitre 1 de la présente partie).
- Définition des secteurs pouvant recevoir de nouvelles constructions en fonction de la typologie des noyaux bâtis établie :
 - Agglomération du bourg de Saint-Philibert
 - Agglomération de la ZA de Kerluesse
 - Agglomération de la ZA de Kerran
 - Agglomération de la ZA de Port Deun
- Analyse du foncier résiduel au sein de ces enveloppes et estimation de la production de logements possible : 90 logements en densification spontanée (terrains constructibles hors OAP) et 45 logements en densification maîtrisée (terrains constructibles sous réserve de projet compatible avec les OAP). La méthode utilisée pour estimer cette capacité est présentée dans la partie 2 du rapport de présentation « Territoire et Population ».
- Prise en compte des changements de destination, 7 logements possibles.
- Détermination des besoins fonciers en extension d'urbanisation, basés sur une densité moyenne de 18 à 25 logements/ha.

Répartition de la production de logements :

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS		Nombre de logements estimés
Projet en cours	Commune	45
Changements de destination	Commune	7
Densification spontanée*	Agglomération du Bourg	90
Densification maîtrisée*	Agglomération du Bourg	45
Ouvertures à l'urbanisation	Agglomération du bourg	176
TOTAL		363 environ

* La méthode retenue pour évaluer les logements réalisables en densification est présentée dans la partie précédente.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation pour l'habitat sont de deux types :

- Les zones 1AUa de Kermouroux et 1AUB de Kernevest, constructibles immédiatement. Elles permettent la réalisation de 68 logements
- La zone 2AUa de Kermouroux, constructible à long terme sous réserve d'une modification ou d'une révision du présent PLU. Une centaine de logements y est attendue.

Zone	Surface	Densité de logement minimum	Nombre de logements attendus	Dont logements locatifs sociaux	Dont logements en accession aidée
1AUa de Kermouroux	2ha	25 lgt/ha	50	10	10
1AUB de Kernevest	1ha	18 lgt/ha	18	4	4
2AUa de Kermouroux	4,3ha	25 lgt/ha	108	22	22

Au regard des prescriptions du SCoT et du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, ainsi que des dispositions de la loi Littoral, la commune a pris le parti d'imposer une densité moyenne de 25 lgt/ha sur les secteurs en extension d'urbanisation proches du cœur de bourg et de 18lgt/ha sur le secteur de Kernevest. Ce dernier est plus éloigné du centre et proche de milieux naturels sensibles. La densité retenue doit permettre de générer un projet d'aménagement qui participe au projet de développement du territoire : trouver un compromis entre dynamisme socio-démographique et préservation du patrimoine naturel et paysager.

Au regard du contexte réglementaire en vigueur, et notamment du croisement des lois ALUR et Littoral, les surfaces constructibles pour l'habitat sont moins importantes au PLU qu'aux précédents documents d'urbanisme. La redéfinition des secteurs agglomérés entraîne un déclassement des terrains situés dans les zones Nh et modifient l'affichage des secteurs Ud et Nr du PLU de 2010 (sans pour autant en modifier les droits à construire). Ainsi, seul le bourg est susceptible d'accueillir de nouveaux logements au présent PLU.

Zones à vocation d'habitat	PLU	PLU de 2010	Evolution
Urbanisée	97,5ha	169,7ha	-72,2ha
A urbaniser	7,5ha	9,3ha	-1,8ha
TOTAL	105,0ha	179,0ha	-74,0ha

Méthode employée et résultats pour définir les besoins en foncier pour les activités économiques pour les 10 prochaines années :

Les zones Uia et Uib correspondent à l'emprise des zones d'activités de Kerluesse et Port Deun ainsi qu'à la zone d'activité de Kerran. Les zones de Kerluesse et de Kerran arrivent à saturation, il n'y a plus de foncier nu disponible, seule quelques mutations immobilières sont actuellement proposées. Une zone 2AUi est prévue en continuité de la zone Uia de Kerluesse. Elle doit permettre de répondre, le cas échéant, aux besoins fonciers d'un développement de l'entreprise « La Trinitaine ».

Le site de Port Deun a été ouvert à l'urbanisation lors de la dernière modification du PLU de 2010.

La zone Ni située en discontinuité d'urbanisation tient compte de l'activité économique existante et nécessaire au dynamisme économique de la commune (hôtel Le Galet situé au Congrè). Cette zone constitue un STECAL (se reporter au paragraphe suivant « Cas particulier des STECAL »).

La zone Uip correspond à des ouvrages et installations maritimes et portuaires (cales de mises à l'eau, école de voile, mouillage, ...). Ce zonage est dédié à certaines activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau.

Les surfaces dédiées aux activités économiques évoluent très peu entre les deux documents d'urbanisme.

Zones à vocation économique	PLU	PLU de 2010	Evolution
Urbanisée	32,7ha	30,3ha	+2,4ha
A urbaniser	2,3ha	2,6ha	-0,3ha
TOTAL	35,0ha	33,9ha	-2,1ha

Méthode employée et résultats pour définir les besoins en foncier pour les équipements et les loisirs pour les 10 prochaines années :

En matière d'équipements d'intérêt public :

Le PLU tient compte des sites existants, et à venir dans les espaces urbanisés du bourg. Les zonages Ua, Ub et Uc permettent l'implantation d'équipements compatibles avec l'habitat.

Le PLU prend également en compte les besoins futurs de la commune, grâce à un zonage 1AUe, dédiée à la création d'un nouveau cimetière, l'existant étant contraint en terme de foncier disponible.

En matière de loisirs :

Le PLU tient compte des sites existants, c'est-à-dire :

- Les campings de Kerarno (UL), du Congrè et de Kernivilit (NL)
- Les terrains de sports (Uj)

Zones à vocation d'équipements et de loisirs	PLU	PLU de 2010	Evolution
Urbanisée	10,9ha	15,2ha	-4,3ha
A urbaniser	0,7ha	/	+0,7ha
TOTAL	11,6ha	15,1ha	-3,6ha

Cas particulier des STECAL :

L'article L151-13 du code de l'urbanisme, dispose que le règlement d'un PLU peut, à titre exceptionnel, autoriser les constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les zones naturelles et agricoles.

Les secteurs présentés ci-après se situent en discontinuité d'urbanisation et constituent donc des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Afin de garantir les moyens d'exploitation des entreprises installées, le PLU donne certains droits à construire à ces entreprises en activité et légalement autorisées. Ces possibilités données par le PLU de Saint-Philibert sont bien à titre exceptionnel, d'une part parce qu'elles ne concernent que des activités particulières liées aux activités d'hébergement touristique, et d'autre part parce le nombre et l'emprise des zones sont limités strictement aux structures existantes.

Dans ces secteurs et conformément aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement écrit précise les conditions de hauteur, implantation, emprise au sol et densité des constructions et fixe les conditions de raccordement aux réseaux publics.

STECAL de l'hôtel situé au Congrè

Le site de l'hôtel situé au Congrè est situé en discontinuité d'urbanisation et donc en zone a naturelle. Il bénéficie cependant d'un zonage spécifique Ni qui a pour but d'assurer les moyens d'exploitation de la structure et ses éventuels besoins en développement. L'emprise Ni correspond à l'emprise du site.

Le règlement y autorise l'extension mesurée des bâtiments d'activité, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.

Ce secteur n'impacte pas le parcellaire agricole de la commune.

En matière de dispositions réglementaires, le PLU donne les conditions de construction suivantes :

- Emprise au sol limitée à 50% de l'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.
- Implantations autorisées sur voies et emprise publiques, en recul de 3,00m par rapport aux limites séparatives.
- Hauteur maximale de l'extension limitée à la hauteur du bâtiment existant.

STECAL du camping L'Évasion au Congrè



Le camping L'Évasion est implanté en discontinuité d'urbanisation. Cependant, une autorisation d'urbanisme réglementaire lui a été délivrée. Le PLU prévoit donc le maintien des droits à construire pour cette activité d'hébergement de plein air, en lien avec la réglementation spécifique des campings.

La structure étant déjà existante et les possibilités d'extension du périmètre nulles, la zone n'impacte pas l'activité agricole du territoire.

En matière de dispositions réglementaires, le PLU donne les conditions de construction suivantes :

- Emprise au sol limitée à 15% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.
- Implantations autorisées sur voies et emprise publiques, sous réserve du respect des marges de recul de la RD.
- Hauteur maximale autorisée : 4m au sommet de façade et 8,50m au point le plus haut pour les bâtiments d'activité, 3,50m au sommet de façade et 4,00m au point le plus haut pour les habitations légères de loisirs.

STECAL du camping Les Palmiers à Kernivilit



Le camping Les Palmiers est implanté en discontinuité d'urbanisation. Cependant, une autorisation d'urbanisme réglementaire lui a été délivrée. Le PLU prévoit donc le maintien des droits à construire pour cette activité d'hébergement de plein air, en lien avec la réglementation spécifique des campings.

La structure étant déjà existante et les possibilités d'extension du périmètre nulles, la zone n'impacte pas l'activité agricole du territoire.

En matière de dispositions réglementaires, le PLU donne les conditions de construction suivantes :

- Emprise au sol limitée à 15% de la surface du terrain d'assiette du projet, sous réserve du respect des dispositions du zonage d'assainissement pluvial.
- Implantations autorisées sur voies et emprise publiques, sous réserve du respect des marges de recul de la RD.
- Hauteur maximale autorisée : 4m au sommet de façade et 8,50m au point le plus haut pour les bâtiments d'activité, 3,50m au sommet de façade et 4,00m au point le plus haut pour les habitations légères de loisirs.

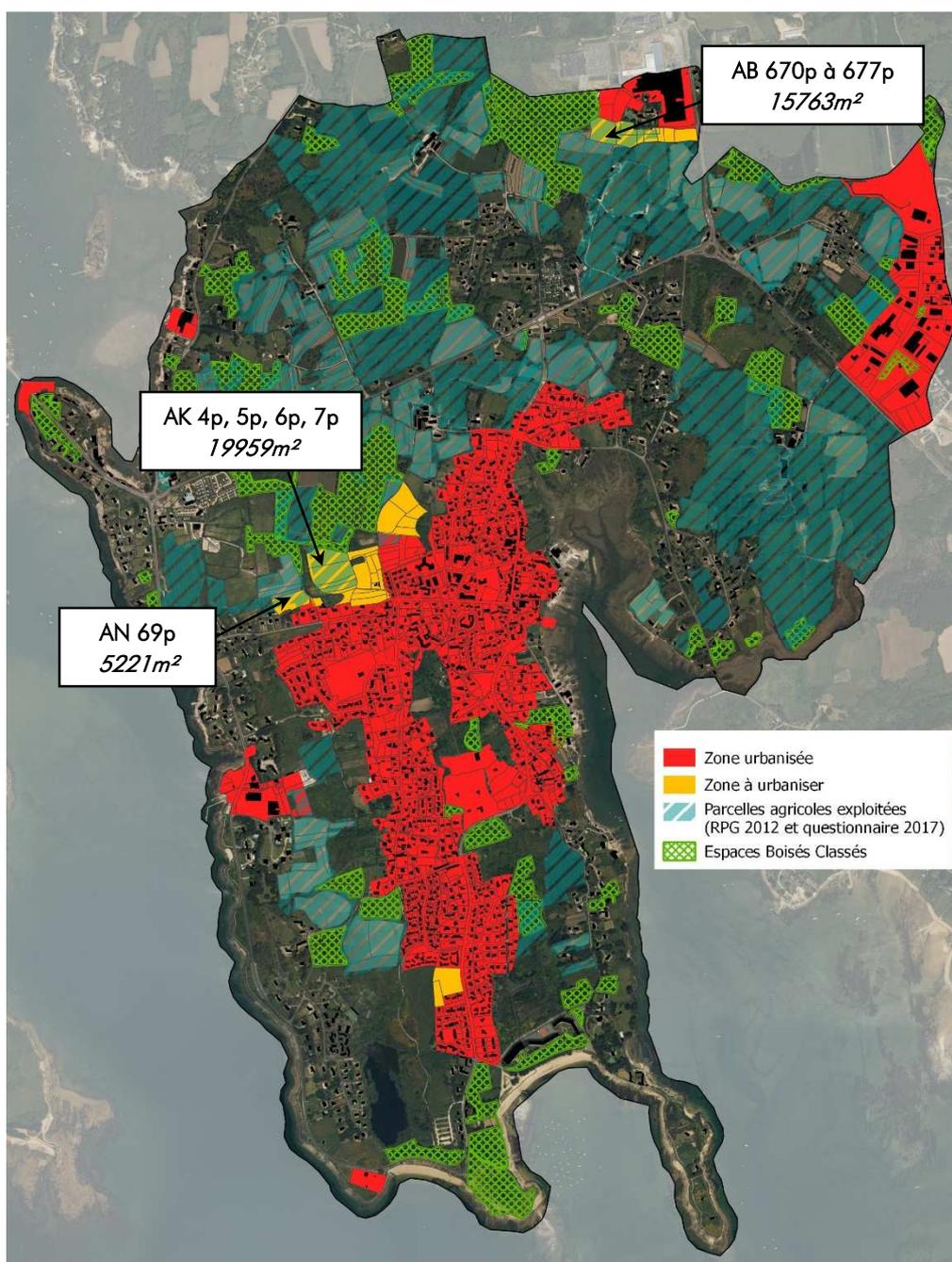
- **Impact du PLU sur les espaces agricoles et naturels :**

Pour rappel, la SAU sur la commune en 2010 était de 222ha, ce qui représente une proportion d'environ 28% de la surface communale. En 2017, 5 exploitations sont implantées sur le territoire.

Le PLU est moins impactant que le PLU de 2010 au niveau de la consommation des espaces agricoles et des espaces naturels. Les zones constructibles ont été redimensionnées en fonction des situations existantes et des besoins réels du territoire à l'échéance 10 ans.

Les zones d'extensions se situent sur deux pôles de la commune : le bourg et la zone d'activités de Kerluesse.

Zones à urbaniser	Vocation	Surface en ha
1AUa	Habitat	2,0
1AUb	Habitat	1,1
1AUe	Equipement	0,7
2AUa	Habitat	4,4
2AUi	Activités	2,3
TOTAL		10,5



Impact de l'urbanisation sur le parcellaire agricole

Au niveau du bourg, l'ensemble des parcelles exploitées et impactées par l'urbanisation future correspondent à une surface de 2,5ha. Au niveau de Kerluesse cela représente 1,5ha. La zone de Kerran n'impacte pas le parcellaire agricole. Au total ce sont donc 4ha de parcelles agricoles qui ne sont pas encore urbanisées qui sont impactées par un zonage constructible. Cela représente 1,8% de la SAU de la commune, surface limitée.

Ce foncier concerne en majorité l'exploitation de Kervehennec, ce qui correspond à 4,1% de sa SAU.

De manière générale, la polarisation de l'urbanisation sur les pôles existants et la délimitation de secteurs d'extension d'urbanisation uniquement autour du bourg et de la zone d'activités de Kerluesse, limitent drastiquement la consommation foncière et l'étalement urbain et donc l'impact du développement de la commune sur les espaces agricoles et naturels.

De façon concrète, le PLU prévoit un ensemble de moyens et d'outils pour préserver ces secteurs.

Mesures mises en place pour protéger les espaces agricoles :

- Définition de zonages spécifiques en fonction de la localisation et la vocation des secteurs : Aa, Ab.

Mesures mises en place pour protéger les espaces naturels :

- Définition de zonages spécifiques en fonction de la localisation et des caractéristiques des secteurs : Na, Nds, Nzh
- Mise en place de protections spécifiques à certains éléments du patrimoine naturel : EBC pour les boisements les plus significatifs, haies bocagères protégées au titre des éléments du paysage, marges de recul inconstructibles (Na ou Ab) autour des cours d'eau (35m), recensement et protection par un zonage spécifique des zones humides (Nzh).

L'évolution du PLU de 2010 vers le PLU, en terme de surfaces protégées, se fait donc en faveur des espaces agricoles et naturels, fruit de l'élaboration d'un projet de territoire allant dans le sens du développement durable et adapté au contexte local :

Vocation des zones	PLU	PLU de 2010	Evolution
Agricole et aquacole	292,0ha	288,0ha	+4,0ha
Naturelle	297,9ha	226,2ha	+71,7ha
TOTAL	589,9ha	514,2ha	+75,7ha

L'évolution des surfaces agricoles et naturelles entre les deux documents d'urbanisme s'explique principalement par une meilleure prise en compte de l'occupation réelle du sol dans le PLU et par l'intégration de l'inventaire des zones humides dans le zonage.

Bien que le PLU ne donne pas la possibilité de réaliser de nouvelles constructions en zones agricoles et naturelles (en dehors des constructions agricoles), il tient compte des nombreuses habitations existantes dans ces secteurs et permet de faire évoluer le bâti.

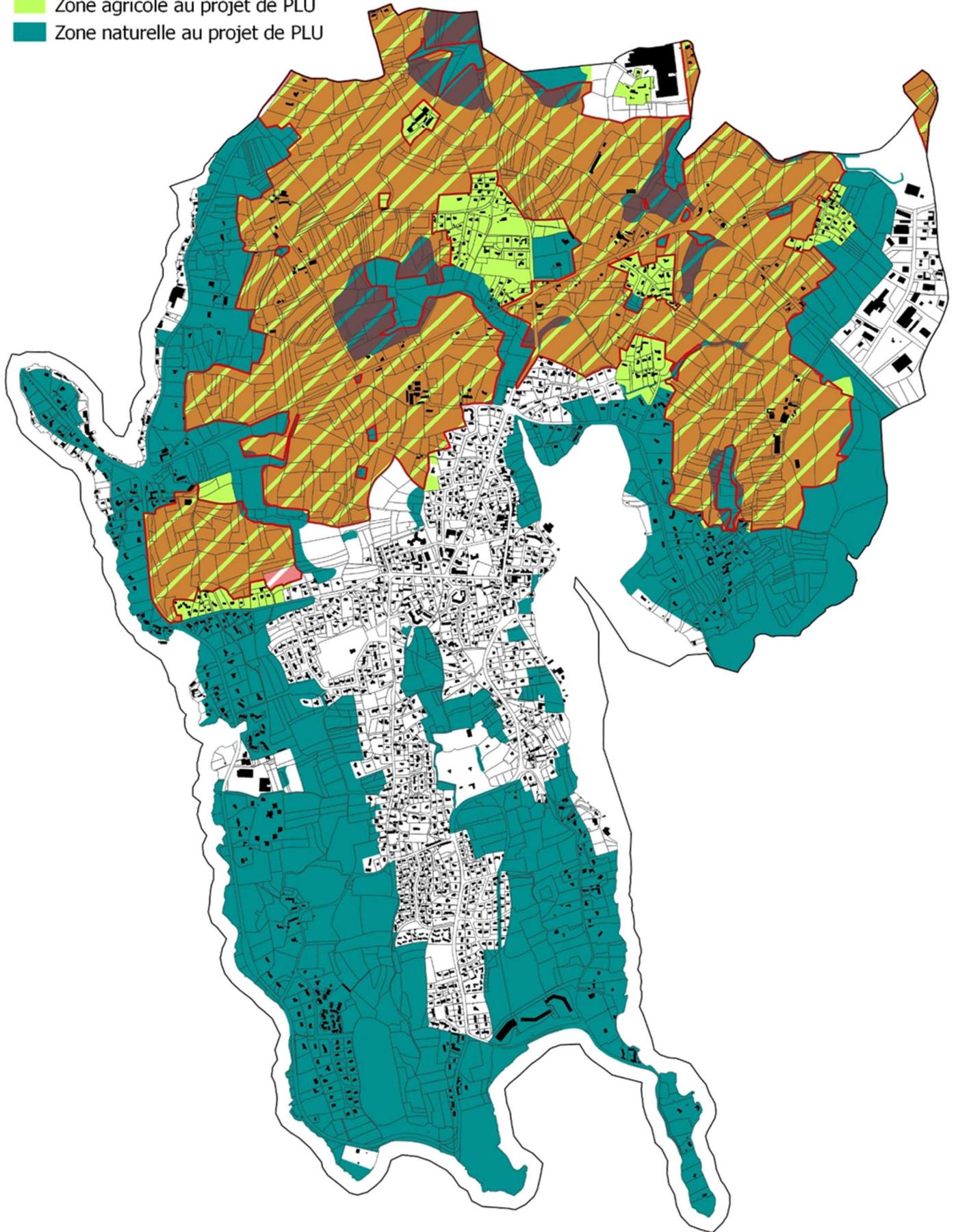
Ainsi, il est possible de réaliser, sous certaines conditions et façon limitée :

- Des extensions et annexes aux constructions principales existantes, de manière limitée
- De reconstruire un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans
- De restaurer à l'identique un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs
- De changer la destination de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et identifiés aux documents graphiques. La liste, la localisation ainsi que la description des bâtiments susceptibles de changer de destination est annexée au présent rapport de présentation.

Il est à noter par ailleurs, que le PLU ne prévoit pas de projet routier impactant l'agriculture et les milieux naturels.

La carte ci-après permet de visualiser l'évolution des zones agricoles « A » entre le PLU de 2010 et le présent PLU.

-  Zone agricole au PLU en vigueur
-  Zone agricole au projet de PLU
-  Zone naturelle au projet de PLU



2. Mettre en place une gestion foncière stratégique au service de l'espace agricole

L'activité agricole est limitée sur le territoire, à l'image de nombreuses communes littorales qui ont vu cette activité péricliter depuis plusieurs décennies.

Le dimensionnement du PLU au regard des besoins réels du territoire permet de limiter les besoins en extension d'urbanisation et de préserver ainsi à moyen/long terme les terres aujourd'hui exploitées.

Des outils complémentaires au PLU sont mis en place et notamment une ZAD au niveau de Kermourroux, qui permet de donner une visibilité sur l'avenir du foncier exploité.

3. Soutenir l'évolution des exploitations et le rôle des activités agricoles dans l'atteinte des objectifs de qualité territoriale

Au-delà de la maîtrise stricte de l'urbanisation future, le PLU met en place des outils spécifiques à la préservation des exploitations agricoles. Des zonages dédiés aux exploitations sont appliqués. La zone Aa est dédiée à la protection des terres agricoles et des sites d'exploitation. Les évolutions des sites ainsi que les nouvelles installations sont autorisées dans ces secteurs. La zone Ab protège les terres agricoles mais ne permet pas de nouvelle installation agricole. Elle correspond aux espaces agricoles inclus dans les espaces proches du rivage.

Il est à noter que bien qu'elles bénéficient de zonages très protecteurs, les terres agricoles situées en Nds, Na, Nzh peuvent tout à fait être exploitées. Les nouvelles installations agricoles y sont toutefois interdites.

L'évolution et la diversification des exploitations est également possible, notamment pour favoriser les points de vente directe, le tourisme rural, ... Les anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial ont été répertoriés et repérés au règlement graphique et peuvent changer de destination.

II. Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux

1. Contribuer à l'atteinte d'une bonne qualité des eaux pour des activités maritimes pérennisées

La préservation de la qualité de l'eau est un enjeu majeur du PLU. Un certain nombre d'outils sont mis en place pour limiter l'impact de l'urbanisation et de l'activité agricole sur les masses d'eau. Les abords des cours d'eau sont protégés par une zone tampon inconstructible de 35m de part et d'autre du lit majeur en zones naturelles et agricoles, et de 5m dans les parties urbanisées.

De plus, en matière d'assainissement des eaux pluviales, la commune révisé son zonage d'assainissement pluvial conjointement à la révision du PLU. Il impose des règles en matière d'imperméabilisation des sols.

En matière d'assainissement des eaux usées, une nouvelle station d'épuration a été mise en place en 2013 sur la commune. Elle permet de traiter les effluents des communes de Locmariaquer, Saint-Philibert et Crac'h pour une capacité totale de 21 500 EqH (8 589 EqH enregistrés en 2014). Le rejet s'effectue au niveau de la rivière d'Auray, dans un étier privé. Cette localisation a fait l'objet d'un contentieux, qui a abouti à une annulation de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2010, autorisant l'extension de la station d'épuration de Kerran le 13 novembre 2015. La capacité et la conformité de l'équipement ne sont pas remises en cause, mais une solution devra être trouvée pour délocaliser le rejet à un autre endroit.

En matière d'assainissement autonome et dans les quelques secteurs constructibles non desservis par le réseau collectif, des règles imposent de réserver du foncier sur les parcelles concernées par des projets pour réaliser des structures. Ces structures d'assainissement autonomes seront à définir dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

Le PLU ne permet pas de gérer l'état des structures d'assainissement autonomes existantes, mais un travail de mise en conformité des installations est en cours, mené par les services d'Auray Quiberon Terre Atlantique.

2. Accompagner les besoins fonciers de la conchyliculture à long terme – en lien avec la charte conchylicole du Morbihan

Les besoins fonciers pour l'aquaculture ont été définis en partenariat avec le Comité Régional Conchylicole du Morbihan. Les emprises dédiées à ces activités permettent de conforter les structures existantes et de développer des sites d'exploitation futurs (sites en veille aujourd'hui). La commune a d'ailleurs fait le choix de réaffirmer la vocation aquacole de secteurs annulés par le tribunal administratif de Rennes (22.11.2012) et la cour d'appel de Nantes (10.10.2014).

Le PLU prévoit deux types de zones spécifiques à l'aquaculture :

- Les zones Ac situées sur le domaine terrestre dans lesquelles des constructions, ouvrages et installations peuvent être aménagés.
- Les zones Ao situées sur le domaine public maritime dans lesquelles certains ouvrages et installations peuvent être aménagés sous réserve de démontrer l'impossibilité de les réaliser sur le domaine terrestre.

Afin de favoriser la diversification des sites d'exploitation, des structures de vente des produits de la mer peuvent être intégrées aux bâtiments d'exploitation dans la limite des surfaces autorisées pour les activités annexes (20m² cumulés entre le local de permanence, les bâtiments d'accueil et de vente).

3. Soutenir les activités liées à la pêche

Saint-Philibert n'est pas concerné par des structures de pêches en mer. Les objectifs du SCoT en la matière ne sont donc pas retraduits ici.

Par contre, la pêche à pied est une activité présente sur la commune. Par les mesures qu'il met en place pour garantir la qualité des masses d'eau, le PLU participe à la préservation de cette activité.

4. Favoriser l'amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires

La commune de Saint-Philibert comporte plusieurs sites portuaires, qui sont constitués de cales de mise à l'eau, de chantier naval, d'école de voile et de zone de mouillage. Un zonage spécifique (Uip) permet de délimiter l'espace portuaire pour la localisation des futures installations nécessaires. Par ailleurs, un emplacement réservé est prévu pour améliorer l'accès à la cale de Kerisper (n°25).

III. Des activités productives renforcées par le développement du tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire

1. Affirmer le pôle d'Auray comme centre d'activités tertiaires majeures prenant appui sur le pôle gare

Saint-Philibert n'est pas concerné par cet objectif.

2. Exploiter les capacités urbaines au service d'une dynamisation économique de tout le territoire

Il n'existe pas de zone constructible en dehors des centralités, ce qui de fait, limite les possibilités d'implantation d'activités dans des secteurs déconnectés.

De plus, les zones d'habitat sont ouvertes aux activités qui ne génèrent pas de nuisance, ce qui favorise la mixité fonctionnelle des tissus urbains et la proximité des commerces et services avec leur potentielle clientèle.

Les zones d'activités sont dédiées à l'accueil des entreprises activités et installations professionnelles industrielles, commerciales et artisanales de toute nature susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

3. Déployer une offre foncière et immobilière économique pour conforter les capacités d'accueil et les vocations du territoire

Trois zones d'activités économiques sont présentes sur la commune de Saint-Philibert : Kerluesse, Kerran et Port Deun. Elles bénéficient de zonage Uia et Uib, dédiés aux activités et installations professionnelles industrielles, commerciales (en Uia seulement) et artisanales de toute nature susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les périmètres constructibles des zones d'activité de Kerran et de Port Deun visent à pérenniser les capacités de développement d'un des principaux pôles nautiques du Pays d'Auray. La zone de Kerluesse au Nord jouxte la commune de Crac'h et accueille le site de La Trinitaine. Les possibilités foncières de la zone actuelle sont réduites, une zone d'extension est donc prévue afin de permettre un développement possible du site et pérenniser ainsi son implantation.

IV. Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants

1. Organiser le commerce au sein des polarités aux vocations complémentaires

2. Intégrer les espaces commerciaux à la vie urbaine

Le bourg de Saint-Philibert est identifié au SCoT comme pôle de proximité. Le PLU, parce qu'il recentre l'urbanisation sur le bourg, participe à la dynamisation des services et commerces de proximité. Le réseau de liaisons douces sécurisées existantes et à créer favorise aussi le lien entre les différents quartiers vers le centre-bourg commerçant.

3. Localiser préférentiellement le commerce pour le dynamisme des centres villes et des bourgs

Les zones Ua, Ub, Uc, 1AUa, 1AUb et 2AUa à vocation principale d'habitat sont également ouvertes aux activités économiques ne générant pas de nuisances, dont font partie la plupart des commerces. Cela permet ainsi une meilleure mixité fonctionnelle et limite les déplacements motorisés. Quelques commerces implantés ou en cours d'implantation sont concernés par un linéaire commercial, qui interdit le changement de destination des rez-de-chaussée.

4. Qualifier et optimiser les espaces commerciaux existants

Le centre-bourg de Saint-Philibert où s'insère la majorité des commerces a fait l'objet d'un traitement qualitatif ces dernières années, avec valorisation des espaces piétonniers, réflexions sur les stationnements, végétalisation. Au sein de l'OAP paysagère, l'espace central est défini en espace de respiration dans le bourg afin de préserver cet espace et de conserver l'attractivité du bourg pour les commerces de proximité.

5. Le Document d'aménagement commercial

Il n'existe pas de zone d'aménagement commerciale sur Saint-Philibert, la commune n'est donc pas concernée par cet objectif.

V. Des activités touristiques pour des retombées économiques et sociales pérennes

1. Renforcer l'organisation territoriale du tourisme pour améliorer la lisibilité de l'offre

Le PLU n'a pas d'emprise sur la coordination des actions touristiques à l'échelle du Pays d'Auray.

2. Développer l'évènementiel et l'animation territoriale pour élargir la fréquentation hors saison

Le PLU n'a pas d'emprise sur l'évènementiel et l'animation territoriale touristique.

3. Valoriser les patrimoines du Pays d'Auray pour enrichir l'offre touristique et les rendre plus accessibles à ses visiteurs et habitants

La richesse patrimoniale de la commune fait l'objet de prescriptions spécifiques au sein du PLU. Ainsi le patrimoine bâti et vernaculaire bénéficie d'un étoilage et de prescriptions associées au titre des éléments du paysage à préserver. Par ailleurs, des orientations de programmation et de d'aménagement paysagères sont prévues sur le bourg de Saint-Philibert. Des préconisations sont intégrées concernant la qualité des entrées de bourg, du traitement des limites du bourg, des cheminements doux, ... Des emplacements réservés complètent ces dispositifs, avec des objets tels que la création de liaisons douces, la préservation d'un cône de vue vers le phare, ...

Le patrimoine naturel est aussi préservé via les zonages Nds, Na, ainsi que par le classement des boisements en Espaces Boisés Classés et des haies et arbres remarquables au titre des éléments du paysage à préserver.

4. Promouvoir le développement d'une offre d'hébergement de qualité

La commune de Saint-Philibert dispose de plusieurs offres d'hébergement : 2 hôtels et 3 campings. Ces structures sont pérennisées dans le PLU, avec des zonages adaptés qui reprennent les emprises actuelles des sites : Ub pour l'hôtel de Kerarno, UL pour le camping de Kerarno situé en continuité d'urbanisation, Ni pour l'hôtel du Galet et NL pour les campings de Kernivilit et du Congre.

VI. Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux

- 1. Conforter le pôle d'Auray comme porte d'entrée multimodale du territoire et diversifier l'offre de mobilité afin d'optimiser les flux Est-ouest et d'accompagner l'émergence d'un axe Nord-sud structurant**
- 2. Assurer l'accessibilité du pôle d'Auray par l'ensemble des parties du territoire et améliorer les possibilités d'échanges entre les espaces de vie commune**

Le réseau de transport en commun dessert la RD781 avec trois arrêts, le plus proche du bourg se situant au niveau du Congre. Une poche de stationnement a été aménagée récemment afin de faciliter le report modal vers ce type de transport, par ailleurs l'aménagement de l'entrée nord du bourg a permis de créer une liaison douce efficace vers cet arrêt. En période estivale la présence du Ti'bus permet de desservir les différents quartiers de la commune. La polarisation de l'urbanisation sur le bourg permet de limiter les points d'accroches au réseau de transports alternatifs à la voiture.

- 3. Développer une offre alternative aux modes de déplacements automobiles à l'échelle des espaces de vie commune et des pôles pour accompagner la dynamisation des centres villes et des bourgs**

La commune bénéficie d'un réseau vaste et structuré de liaisons douces, qu'elles soient présentes dans l'agglomération du bourg ou en campagne. Cependant, quelques maillons sont à pérenniser au niveau foncier ou à créer. Le PLU prévoit donc des emplacements réservés en ce sens, ainsi que des préconisations au sein des orientations d'aménagement et de programmation.

- 4. Accroître les capacités de développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs**

Les zones d'extension en termes d'habitat sur la commune sont principalement situées dans la partie Nord du bourg. Ceci permet un accès plus aisés à la RD781 et aux arrêts de transports collectifs via le réseau de cheminements doux existants ou à créer.

- 5. Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements**

Le plan local d'urbanisme a peu d'emprise sur cet enjeu. Cependant, le règlement écrit stipule que les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions aux équipements haut débit et très haut débit doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

B. UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY

I. Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés

1. Assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages

La gestion de l'eau potable sur Saint-Philibert est assurée par AQTA. Le PLU prévoit des zonages protecteurs naturels ou agricoles inconstructibles sur les zones humides et les abords de cours d'eau.

2. Améliorer les conditions d'assainissement

La station d'épuration de Saint-Philibert a été redimensionnée en 2013, elle recueille les effluents de Locmariaquer, Saint-Philibert et Crac'h. Elle est dimensionnée pour une capacité totale de 21 500 EqH (8 589 EqH enregistrés en 2014). Le rejet s'effectue au niveau de la rivière d'Auray, dans un étier privé. Cette localisation a fait l'objet d'un contentieux, qui a abouti à une annulation de l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2010 autorisant l'extension de la station d'épuration de Kerran le 13 novembre 2015. La capacité et la conformité de l'équipement ne sont pas remises en cause, mais une solution devra être trouvée pour délocaliser le rejet à un autre endroit

L'amélioration des conditions d'assainissement non collectif est hors cadre PLU. Cependant, le PLU tend à favoriser cette situation puisqu'il recentre sur des secteurs déjà desservis la majeure partie de la production future de logements.

De plus, en matière d'assainissement des eaux pluviales, la commune révisé son zonage d'assainissement pluvial conjointement à la révision du PLU. Il impose des règles en matière d'imperméabilisation des sols.

3. Préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides

Les zones humides ont fait l'objet d'une mise à jour en 2017, validé par délibération municipale 19 février 2018.

86,7 hectares de zones humides ont été recensés. Celles-ci sont strictement protégées au PLU. Ainsi le zonage Nzh a été mis en place, celui-ci ne permet que la réalisation de quelques ouvrages spécifiques, notamment dédiés à leur entretien ou à leur ouverture au public. Il est à noter que les zones humides situées dans les espaces remarquables du littoral et sur le DPM bénéficient d'un zonage Nds, qui prime sur le zonage Nzh. Un différentiel de surface apparaît donc entre les zones humides inventoriées et les zones Nzh.

Les cours d'eau bénéficient également de protection puisqu'une marge de recul de 35m de part et d'autre du lit majeur est classée en Na, et de 5m en secteur urbanisé.

La trame bocagère qui joue un rôle dans l'épuration des eaux et le fonctionnement des sols est également protégée au PLU.

II. Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale

1. Prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants

La polarisation de l'urbanisation sur le bourg et les zones d'activités participe à intensifier les espaces urbanisés de la commune. La méthodologie employée pour évaluer la capacité du tissu urbain existant à absorber les besoins fonciers liés au développement du territoire a été expliquée précédemment.

Le SCoT du Pays d'Auray prescrit qu'au moins 50% des logements futurs soient réalisés en densification. Sur les 363 logements attendus d'ici 2028, près de 52% ne génèrent pas de consommation foncière au sens de la mobilisation d'espaces naturels ou agricoles pour leur réalisation :

- Les projets en cours (45), ils sont constitutifs de l'enveloppe agglomérée existante
- Les logements réalisables par changement de destination (7), les bâtiments concernés existent déjà
- Les logements réalisables en densification spontanée (90), ils se situent sur du foncier déjà anthropisé
- Les logements réalisables en densification maîtrisée (45), ils se situent également sur du foncier déjà anthropisé

Ainsi, sur 363 logements attendus, 176 sont prévus en extension d'urbanisation dont une centaine dans un secteur urbanisable à long terme (2AUa de Kermouroux).

2. Maîtriser la consommation foncière des extensions urbaines

En matière d'activité économique, 2,3ha sont réservés au PLU (zonage 2AUi) pour le site d'activité de La Trinitaine. La commune doit être en mesure de répondre à d'éventuels besoins en développement de cette entreprise renommée et vecteur d'emplois sur la commune.

En matière d'activités touristiques et de loisirs, aucun besoin en développement n'a été recensé. Les droits à construire sont limités aux périmètres existants et autorisés réglementairement.

Une petite zone 1AUe est prévue pour la création d'un cimetière, en continuité de l'enveloppe agglomérée du bourg et de la zone 2AU de Kermouroux.

En matière de logements, les besoins fonciers en extension d'urbanisation sont strictement dimensionnés aux besoins réels du territoire, après estimation du nombre de logements susceptibles d'être réalisés sans générer la mobilisation d'espaces agricoles ou naturels.

176 logements sont prévus en extension sur une surface totale de 7,3ha. Les densités attendues, définies au regard des prescriptions du SCoT et du PNR (de 18 à 25 lgt/ha) permettent de limiter les emprises des zones AU. L'exposé des choix retenus pour définir les zones à urbaniser du présent PLU est présenté dans la partie suivante « Incidences du PLU sur l'environnement ».

Avec moins d'une dizaine d'hectare à mobiliser d'ici 2028 pour assurer le développement du territoire, le PLU permet de réduire d'environ 50% la consommation foncière par rapport à la décennie précédente (estimée à 24ha, se référer à la partie « Territoire et Population »).

III. Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré

1. Protéger le fonctionnement des pôles de biodiversité

2. Assurer la connectivité des pôles de biodiversité

3. Conforter le maillage et la mosaïque de milieux relais

La trame verte et bleue de la commune est présentée dans la partie dédiée « État initial de l'environnement » du présent rapport de présentation.

Les pôles de biodiversité (périmètres de protection spécifiques (espaces remarquables du littoral, Natura2000, ZNIEFF, etc., boisements, zones humides) ainsi que les corridors écologiques (cours d'eau, zones humides, trame bocagère) ont été préservés : ils bénéficient de zonages naturels ou agricoles inconstructibles, et de protections spécifiques telle que les Espaces Boisés Classés et éléments du paysage à préserver. Le fait que le PLU recentre l'urbanisation sur les pôles urbains existants influe également sur la préservation du patrimoine naturel et les coupures d'urbanisation.

Par ailleurs, l'OAP paysagère du bourg et les OAP d'aménagement d'ensemble intègre des préconisations en termes de continuité écologique, d'espaces de respiration, ...

Les mesures mises en place pour favoriser une gestion efficace des eaux pluviales ainsi que pour intégrer les futurs quartiers dans leur environnement doivent permettre des transitions qualitatives entre les espaces urbanisés et les milieux naturels et agricoles. La constitution de haies végétales et/ou d'espaces verts sont des éléments constitutifs de cette intégration future.

IV. Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques

1. Favoriser l'habitat et l'aménagement économe en énergie

La polarisation de l'urbanisation sur le bourg favorise le raccordement des nouvelles constructions sur les réseaux d'énergie. Par ailleurs, la compacité des formes urbaines, notamment par des principes de mitoyenneté ou de logements collectifs, attendu dans le bourg va permettre d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. De plus, les OAP et le règlement écrit préconisent des implantations favorisant les apports solaires.

Les travaux de rénovation thermique et notamment d'isolation des constructions par l'extérieur sont autorisés par la législation (décret n° 2016-802 du 15 juin 2016) : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour prendre la décision sur une déclaration préalable peut ainsi déroger aux règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions définies par le PLU pour autoriser une surépaisseur et/ou une surélévation des constructions dans le cadre de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur ou la pose de protection contre le rayonnement solaire, dans la limite de 30cm maximum et sous réserve de la bonne intégration architecturale des travaux.

Indirectement, parce qu'il mobilise le foncier résiduel du tissu urbain, le PLU va amener le bourg à se régénérer sur lui-même. Il est fort probable que des opérations de démolition-reconstruction se développent à long terme pour faire face à la fois à la raréfaction du foncier nu dans l'enveloppe urbaine et à la nécessaire limitation de la consommation foncière.

2. Evoluer vers des mobilités durables et moins énergivores

Dans ce même esprit de polarisation de l'urbanisation sur le bourg, les besoins en déplacements sont moindres, avec une proximité des commerces, services et équipements. Le réseau de cheminements doux est important sur la commune, un maillage est déjà bien présent et sera conforté par le biais d'emplacements réservés et via les OAP.

3. Promouvoir et encourager la production locale d'énergies renouvelables

Aucun grand projet d'énergie renouvelable n'est prévu sur la commune. Cependant le règlement facilite la possibilité d'implantation d'unité de production marine en permettant en toute zone l'implantation d'ouvrage de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables (projet d'hydrolienne dans le Golfe du Morbihan ?).

Les équipements de productions solaires sont autorisés sur les toitures sous réserves d'y être intégrés.

C. UN PARTI D'AMENAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLARISE, VIVANT ET SOLIDAIRE

I. Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée

1. Révéler l'armature paysagère par l'inscription d'un réseau d'espaces agro-naturels

Les coupures d'urbanisation ont été affinées au PLU, l'urbanisation est strictement limitée au bourg et aux zones d'activités de la commune. Les autres secteurs présentent des zonages agricoles ou naturels qui préservent la qualité des espaces agro-naturels.

Le réseau de cheminements doux existant et à créer permettent de relier les zones d'habitats, d'activités et d'espaces agro-naturels. Cela favorise la découverte de ses sites.

2. Valoriser chacune des entités paysagères emblématiques en articulation avec l'Atlas des paysages du Morbihan

Saint-Philibert s'inscrit dans l'entité paysagère de la côte des Mégalithes, à ce titre la commune favorise les liens terre-mer au travers des continuités agro-naturels situés le long des rivières de Crac'h et de Saint-Philibert. Le réseau de cheminements doux en plus de permettre la découverte des espaces agro-naturels visent également à relier entre eux les sites mégalithiques de la commune, et rejoindre également les autres communes de la côte des Mégalithes.

Les monuments mégalithiques de la commune sont préservés et bénéficient d'un écrin naturel pour la plupart, des emplacements réservés sont également prévus afin d'avoir la maîtrise foncière.

3. Favoriser la préservation des boisements importants

Un travail de recensement puis d'analyse a permis d'identifier les boisements significatifs de la commune. Ceux-ci font l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés. Ce classement a été proposé pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui a rendu un avis favorable sous réserve de prendre en compte certains ajustements. Les explications quant aux modalités de classement et l'avis de la CDNPS figurent dans le chapitre précédent consacré aux informations utiles et périmètres de protection se superposant au zonage. Les modalités de classement des bois en EBC sont présentées précédemment dans la partie relative aux périmètres et informations utiles se superposant au zonage.

4. Pérenniser le paysage agricole et les éléments bocagers

Le paysage agricole de la commune est préservé par les zonages agricoles et naturels de la commune. Des terres classés zone naturelles peuvent être exploitées, seule l'installation de nouvelles exploitations n'y est pas autorisée.

La trame bocagère est également protégée, au titre des éléments du paysage. Un inventaire et une analyse fine des linéaires ont été réalisés, afin de tenir compte notamment des besoins fonciers des exploitations agricoles.

5. Révéler la présence de l'eau

Les cours d'eau recensés en figurent au règlement graphique du PLU. Une marge de recul de 35m de part et d'autre de leurs lits majeurs est appliquée, afin de préserver leurs abords. Celle-ci est zonée en Na ou Ab.

6. Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels et espaces anthropisés

Les orientations d'aménagement et de programmation paysagères du bourg prévoient des préconisations spécifiques concernant la transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels ou agricoles. Dans le règlement écrit les clôtures situées en limites d'espaces agricoles et naturels sont spécifiés.

7. Concevoir des paysages de proximité attractifs et qualitatifs

Dans les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation, les principes d'aménagement imposés précisent les attentes en matière d'intégration paysagère des futurs quartiers : constitution d'écrans végétaux en frange d'opération, création ou préservation d'espaces verts, etc.

Dans les secteurs déjà urbanisés, les règles de construction favorisent l'intégration des futures constructions à leur environnement bâti.

Au niveau de l'orientation d'aménagement et de programmation paysagère du bourg, les espaces de respiration du bourg, le « poumon vert » de Kerarno, le traitement des circulations douces et la préservation de la nature dans les parties urbanisés sont détaillés et font l'objet de préconisations.

II. Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux

Article L121-21 : Définition de la capacité d'accueil

La définition de la capacité d'accueil du territoire doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L121-23 du code de l'urbanisme, de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes, des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Le tableau ci-dessous détaille les critères d'évaluation de la capacité d'accueil du territoire sur lesquels se sont basés le PLU.

CRITERES	ETAT DES LIEUX	PLU	IMPACT SUR LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES COMPENSATOIRES/ MESURES DE CONTROLE
POPULATION ET LOGEMENTS				
Population permanente	1594 habitants (INSEE 2013)	+200 à 220 ménages permanents	Augmentation de la population et de ses besoins	Le PLU prévoit la mise en place d'outils pour favoriser la diversification de la structure démographique, qui va permettre d'assurer la pérennité des équipements en place
Résidences principales	779 RP (INSEE 2012)	+220 à 220 RP	Augmentation de la capacité d'hébergement du territoire et consommation foncière	Le PLU prévoit de limiter la consommation foncière induite par la réalisation de nouveaux logements en mobilisant notamment le foncier résiduel en tissu urbain existant
Résidences secondaires	1289 RS (INSEE 2012)	+120 à 140 RS		Le PLU prévoit de stabiliser la part des RS au niveau de la situation actuelle (40%). Il met en place des outils favorisant l'installation pérenne de familles
Logements vacants	36 LV (INSEE 2012)	Taux de logements vacants qui reste faible et stable, pas de mobilisation particulière	N'impacte pas la capacité d'accueil du territoire	
TOURISME				
Hôtel	2 hôtels (31 chambres)	Pérennisation de l'activité touristique	N'impacte pas la capacité d'accueil du territoire	Le PLU prend en compte les emprises existantes des campings. Les hôtels peuvent étendre leurs bâtiments d'activité.
Camping	3 campings (408 emplacements)			
ACTIVITES ECONOMIQUES				
Agriculture	5 exploitations SAU = 222ha en 2010 (28% du territoire)	Pérennisation de l'activité agricole : protection des sites d'exploitation et des terres	Les secteurs ouverts à l'urbanisation au nord-ouest du bourg, à Kerluisse impactent des parcelles exploitées	Le PLU prévoit la polarisation de l'urbanisation sur le bourg et les zones d'activités, notamment en mobilisant le foncier résiduel et les espaces interstitiels en périphérie des enveloppes agglomérées. Cela permet de limiter fortement

				la consommation foncière
Aquaculture	32 sites d'exploitation 27 entreprises	Pérennisation de l'activité aquacole : Protection des sites d'exploitation	Impacte peu la capacité d'accueil du territoire : le PLU tient compte des situations existantes et des besoins rapportés par le CRC.	
Commerces	Plusieurs commerces, principalement dans le bourg	Pérennisation des activités existantes	En lien avec la croissance démographique et la polarisation de l'urbanisation sur le bourg, le marché devrait se développer pour les activités commerciales.	
Parc d'activités	3 sites d'activités artisanales et industrielles	Pérennisation et développement des activités	Enjeu du dynamisme économique (emplois) généré par les entreprises installées	Le PLU reprend les emprises des zones d'activités existante et prévoit une extension de la zone de Kerluesse.
EQUIPEMENTS				
Scolaires	1 école	Pérennisation des structures existantes	L'accueil de population va permettre d'augmenter la fréquentation des équipements et d'assurer notamment le bon fonctionnement de l'école	
Petite enfance	1 maison de l'enfance			
Sociaux	40 logements aidés			
Maison de santé	64 logements			
Culturels	Salle polyvalente Médiathèque			
Sportifs et de loisirs	Plateau sportif			
PATRIMOINE NATUREL				
Sites protégés	2 sites Natura 2000 1 ZICO 1 RAMSAR 3 sites inscrits Des ENS	Protection des sites, milieux naturels et paysages faisant partie des périmètres d'inventaire	Augmentation des zones à vocation naturelle	Le PLU applique un zonage Nds et Na sur les sites protégés du territoire.
Espaces remarquables du littoral	Zones Nds = 94,5ha terrestre au PLU de 2010	Zones Nds = 93,7ha terrestre au PLU	Adaptation localisées des zones Nds, très peu d'évolution par rapport au PLU de 2010	Les principales évolutions s'expliquent principalement par une meilleure prise en compte de l'occupation du sol et par la réduction des surfaces constructibles en campagne, dont certaines se trouvaient en espace remarquables.
Boisements	74,4ha de boisements recensés	69,7 haha classés en EBC au PLU	Une augmentation des boisements protégés par rapport au PLU de 2010 : + 22,6ha	Meilleure prise en compte des boisements et de leur caractère significatif
Eléments du paysage	39,6km de haies recensées	35km de haies protégées au titre des éléments du paysage	Un ajustements du linéaire fonction de l'évolution des haies	Continuité de la prise en compte du réseau bocager, de son rôle et de son état.
Zones humides	86,7 ha de zones humides recensées	Protection stricte des zones humides : 58,5 ha classés Nzh, 28,2 ha classés en Nds	Augmentation des surfaces humides protégées	Meilleure prise en compte de la localisation, du rôle et de l'état des zones humides.
Cours d'eau	7,3km de cours d'eau recensés	Protection stricte des cours d'eau : 35m inconstructibles de part et d'autre des lits et 5m en secteur urbanisé	Amélioration de la prise en compte des cours d'eau	Meilleure prise en compte du réseau hydrographique
INSTALLATIONS SANITAIRES				
Réseau d'eau potable	Alimentation assurée par Eau du Morbihan	Améliorer la qualité de l'eau, périmètre de captage d'eau, et réduire la consommation foncière	Augmentation de la consommation globale	Protection de la ressource en eau et incitation à l'utilisation de l'eau de pluie pour certains usages domestiques

Réseau d'eaux usées	La station d'épuration est dimensionnée pour 21500 EqH. La capacité de traitement est suffisante	Améliorer la qualité de l'eau et réduction des pollutions	Augmentation des rejets dans la station	La station d'épuration est récente et a été dimensionnée de manière suffisante pour supporter la hausse des arrivées d'effluents.
Réseau d'eau pluviale	Sensibilité des milieux littoraux à l'imperméabilisation des sols	Limiter l'imperméabilisation des sols, réduire les pollutions	Augmentation des surfaces imperméabilisées	Elaboration d'un zonage d'assainissement pluvial en parallèle du PLU. Les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial sont reprises dans le règlement écrit
DEPLACEMENTS				
Transports en commun	Réseau de transport collectif et scolaire	Réduction des émissions de GES. Sécurisation des axes routiers	Augmentation de la fréquentation routière	La polarisation de l'urbanisation future sur le bourg doit permettre de limiter le recours aux déplacements motorisés
Réseau routier	RD28 et RD781 Nombreuses voies locales			
Circulations douces	Un réseau bien développé de liaison douce	Pérennisation des liaisons douces et création de nouvelles liaisons	Réduction des déplacements motorisés. Augmentation de la fréquentation des itinéraires doux	Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés pour la création de continuités douces et la constitution de liaisons douces dans, vers et depuis les secteurs soumis à OAP.

1. Préserver les espaces remarquables du Pays d'Auray

Article L121-23 du CU : Préservation des espaces remarquables du littoral

La préservation des espaces remarquables du littoral se traduit dans le PLU par la détermination de zones Nds.

Le tracé initial des zones Nds date des anciens documents d'urbanisme. Il a été établi à partir des données transmises par les services de l'Etat, après les études menées dans les années 1990, dont la cartographie est présentée dans le premier chapitre du présent rapport de présentation (état initial de l'environnement).

Les zones Nds du présent PLU correspondent aux zones du PLU de 2010. Deux exceptions figurent :

- La zone Ac de Men er Belleg au PLU de 2010, annulée par juge administratif est classée Nds au présent PLU (cf. chapitre sur la justification des choix retenus pour établir le règlement graphique).
- Le fort de Kernevest classé Nds au PLU de 2010 est classé Uip au présent PLU. Cette modification doit permettre de mettre en valeur ce site, occupé actuellement par l'école de voile.

Nota : les zones humides inventoriées situées sur des espaces remarquables du littoral sont classées Nds et non Nzh.

Ceci explique le différentiel entre les surfaces inventoriées « zones humides » et les surfaces classées Nzh au règlement graphique.

2. Assurer la continuité de l'urbanisation vis-à-vis des agglomérations et des villages

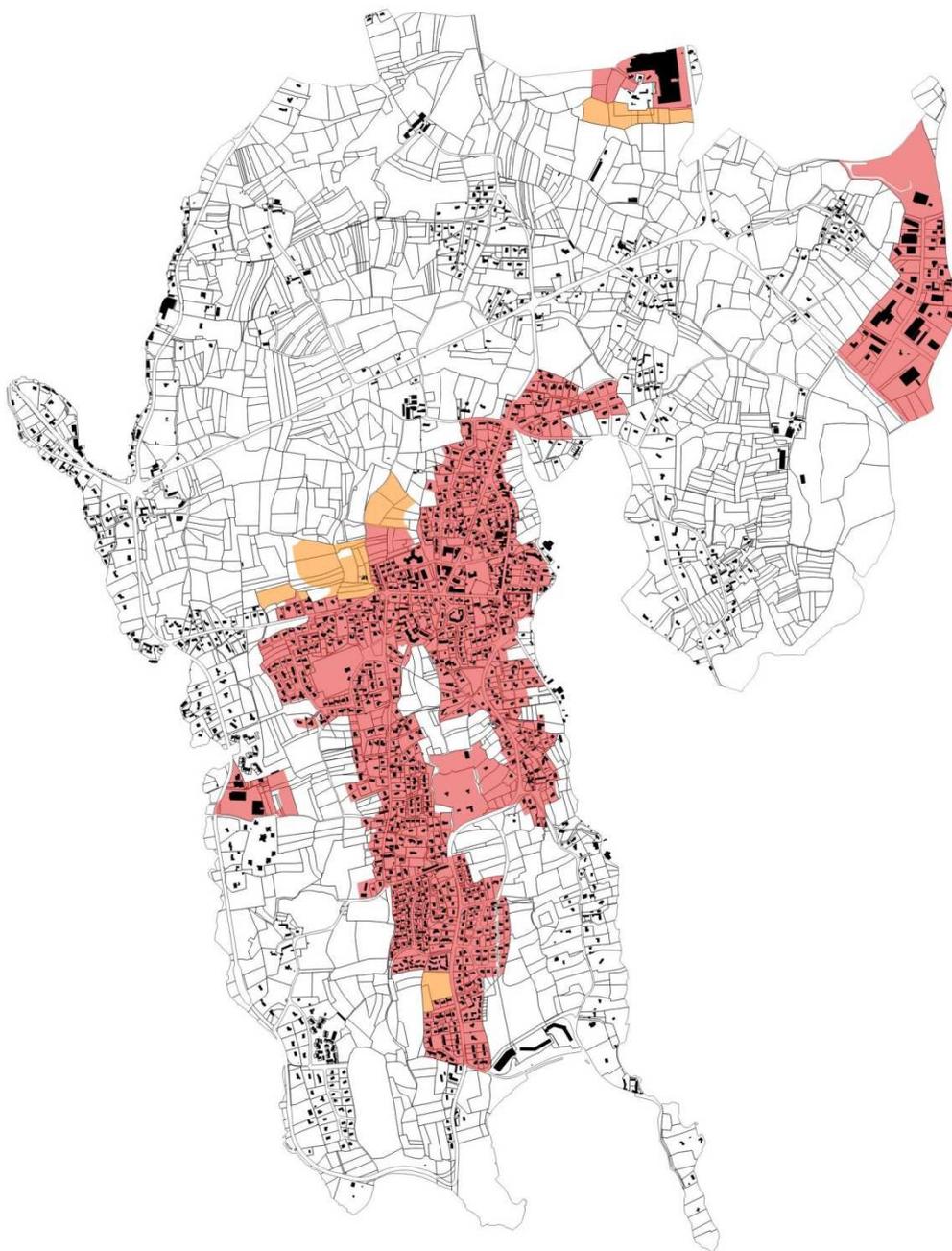
Article L121-8 : Principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et les villages

« 1. L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».

Le PLU est compatible avec l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme : un travail de typologie des noyaux bâtis a permis de définir les secteurs urbanisables et la localisation des extensions d'urbanisation. Les résultats sont détaillés dans la partie « Territoire et population » du présent rapport de présentation.

Les pôles urbains du territoire pouvant accueillir de nouvelles constructions sont :

- L'agglomération du bourg de Saint-Philibert, sur laquelle vient se greffer, en continuité, 4 secteurs à urbaniser,
- L'agglomération des ZA de Kerran, Kerluesse et Port Deun. La ZA de Kerluesse bénéficie d'une possibilité d'extension de son périmètre (zone 2AU), afin de répondre le cas échéant à des besoins fonciers liés au développement de l'entreprise La Trinitaine.
- Le reste du territoire est concerné par des zonages agricoles ou naturels qui ne permettent que certaines constructions (exploitations agricoles, ouvrages spécifiques, gestion et ouverture au public des milieux naturels, etc.) et l'évolution du bâti existant (extensions limitées, réalisation d'annexes, reconstruction d'un bâtiment démolé depuis moins de 10 ans, changement de destination des bâtiments répertoriés au règlement graphique).



Les secteurs Ud, Nh et Nr du PLU de 2010 n'ont pas été reconduits dans le présent PLU. Ils ne sont ni suffisamment construits ni suffisamment denses pour pouvoir être considérés comme des secteurs urbains. Au PLU de 2010, il n'est d'ailleurs pas possible de construire de nouveaux logements dans les zones Ud et Nr, seulement de faire évoluer les constructions existantes. Ce principe est reconduit au PLU, avec cependant un affichage naturel (N) sur les planches graphiques.

*Localisation des zones U et AU du présent PLU
(hors Uip réservé aux activités maritimes et portuaires)*

Article L121-9 : Camping

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

Les modes d'hébergement touristique de plein air sont de deux types à Saint-Philibert : le camping ou le camping-caravaning sur parcelles privées.

Dans le cas des campings, la zone UL à Kerarno et les zones NL de Kernivilit et du Congre correspondent aux emprises autorisées réglementairement lors de l'ouverture de l'exploitation. Elles donnent des droits à construire pour réaliser les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement des établissements.

Les zones NL constituent des STECAL, dont les caractéristiques et les éléments de justification sont présentés dans le chapitre « UNE VOCATION ECONOMIQUE RENFORCEE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITES INTRINSEQUES DU PAYS D'AURAY ».

Dans le cas du camping-caravaning, quelques parcelles sont concernées sur la commune de Saint-Philibert. Les constructions et installations réalisées sur ces parcelles ne sont pas conformes avec le principe de continuité d'urbanisation de la loi Littoral, elles ne peuvent être reconnues et perpétuées par le document d'urbanisme. Leur utilisation actuelle est tolérée mais ne saurait être reconduite dans le cas de mutation et/ou de remplacement des habitations de loisirs (caravanes, habitations légères de loisirs, mobil-homes). Ces secteurs ne bénéficient donc ni de zonage spécifique au PLU ni de droit à construire. Ils sont inclus dans les différents zonages naturels ou agricoles du territoire.

3. Mettre en œuvre des coupures d'urbanisation littorales

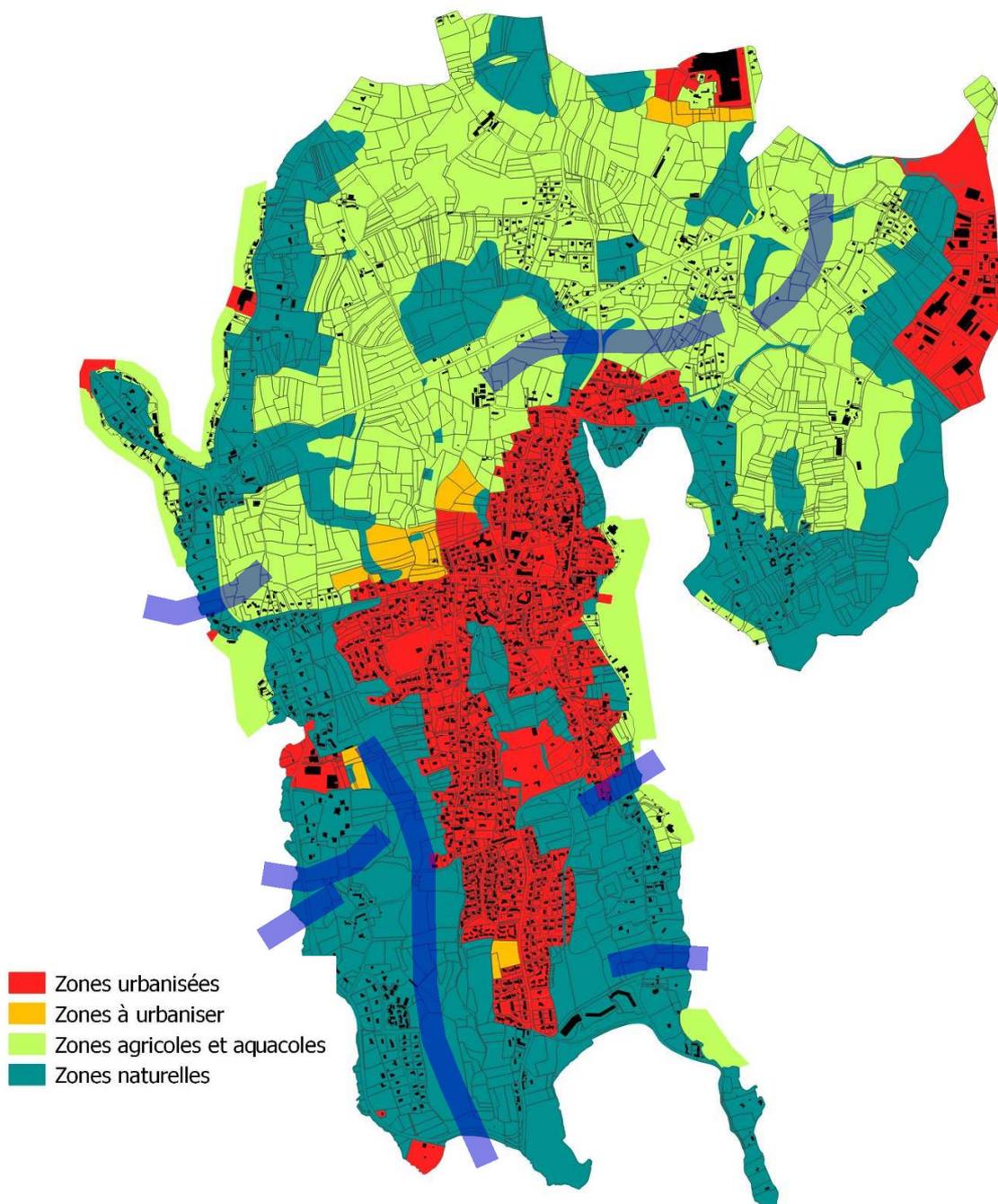
Article L121-22 du CU : Préservation des coupures d'urbanisation

« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »

Parce qu'il recentre l'urbanisation sur les pôles déjà existants et qu'il limite les extensions d'urbanisation en mobilisant le foncier résiduel, le PLU participe à la préservation des coupures d'urbanisation.

Les coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du Pays d'Auray (SCoT) ou à l'échelle de la commune sont présentées dans la première partie du présent rapport de présentation dédié à l'état initial de l'environnement.

La carte ci-dessous montre que les espaces constituant des coupures d'urbanisation sont concernés par des zonages à vocation agricole ou naturelle, qui participent à leur préservation.



Les grandes coupures d'urbanisations respectées (figuré bleu)

4. Gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage

Article L121-13 du CU : Constructibilité limitée dans les espaces proches du rivage

« Il. L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord ».

Les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme s'appliquent sur les parties du territoire des communes littorales nommées «espaces proches du rivage». Ces espaces ne sont pas définis par la loi Littoral, ni par aucun texte d'application.

Face à ce vide, c'est le juge administratif qui a peu à peu précisé les critères à prendre en compte pour déterminer si une zone doit être qualifiée d'espaces proches du rivage : distance séparant la zone du rivage, le caractère urbanisé ou non de la zone et la covisibilité entre cette zone et la mer.

Ces critères ont été repris dans la circulaire ministérielle n°2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi Littoral et ont été la base de travail pour la définition des espaces proches du rivage de Saint-Philibert.

La délimitation des espaces proches du rivage est explicitée dans la partie Etat initial de l'environnement au chapitre 5.4.

La définition des espaces proches du rivage s'est faite à partir de plusieurs éléments :

- La limite prescrite par le SCoT du Pays d'Auray et limite au PLU de 2010.
- Un travail d'analyse sur le terrain.
- Un travail d'analyse cartographique (topographie, orthophoto, etc.)

Leur délimitation figure en bleu sur la carte ci-contre. La partie située côté littoral de cette ligne est considérée comme espaces proches du rivage. Une adaptation locale au niveau de Kerangoff a été réalisée, elle suit au SCoT le tracé de la RD. Ce tracé a été affiné dans le PLU.



L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Zones concernées :

Le tableau ci-dessous récapitule les zones pouvant accueillir de nouvelles constructions et dont tout ou parties se trouvent en espaces proches du rivage :

Zone	Implantation VEP*	Implantation LS*	CES* maxi	Hauteurs maxi	Gabarit maxi
Uc	Recul de 5,00m	Recul de 3,00m	30%	Constructions : 4m au sommet de façade / 5m acrotère / 8,50m point le plus haut	2 niveaux
Uia	/	/	/	10m au point le plus haut	3 niveaux
Uip	/	/	/	10m au point le plus haut	3 niveaux
UL	/	/	/	Constructions : 4m au sommet de façade / 5m acrotère / 8,50m point le plus haut HLL : 3,50m au sommet de façade ou acrotère / 4m au point le plus haut	2 niveaux
NL	/	/	15%	Constructions : 4m au sommet de façade / 5m acrotère / 8,50m point le plus haut HLL : 3,50m au sommet de façade ou acrotère / 4m au point le plus haut	2 niveaux

Aa	Recul de 10,00m	En limite ou recul de 3,00m Réglementation spécifique pour les bâtiments abritant des animaux vivants	Non limité	Bâtiments d'exploitation : 10,00m au point le plus haut	
Ac	En limite si contrainte foncière	En limite si contrainte foncière	/	3,50m au sommet de façade / 4,50m à l'acrotère / 6m au point le plus haut	2 niveaux

*Implantation VEP : Implantation en limite de voies et emprises publiques

*Implantation LS : Implantation en limite séparative

*CES : Coefficient d'emprise au sol

Configuration des lieux :

Les éléments présentés ci-après permettent d'expliquer pourquoi de nouvelles constructions sont rendues possibles dans les secteurs concernés.

La situation de presqu'île de la commune et le rapport fondamental de la commune avec la mer (activités traditionnelles : pêche, aquaculture, tourisme balnéaire, etc.) explique que d'une part une grande partie du territoire se trouve en espaces proches du rivage et que d'autre part, une partie non négligeable de l'urbanisation se soit historiquement faite à proximité de la côte.

Cette configuration particulière permet de comprendre pourquoi une partie de l'urbanisation prévue par le PLU se situe en espaces proches du rivage : les secteurs constructibles du PLU, conformément aux dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, se trouvent dans l'agglomération du bourg, or, une partie de celle-ci se situe en espaces proches du rivage. Cependant aucune zone d'extension ne s'insère dans ces espaces proches.

- Le secteur de l'agglomération du bourg

La majorité de l'urbanisation du bourg se situe hors des espaces proches du rivage. Seuls les secteurs de Pen er Ster, Kerarno et le sud de Kernevest s'inscrivent à l'intérieur de ceux-ci.

Les nouvelles constructions à vocation d'habitat en densification du tissu urbain existant (zonage spécifique Uc) ne pourront se faire qu'en retrait des constructions existantes (les périmètres constructibles ne permettent pas de nouvelle construction vers la mer). Ces possibilités sont données en évaluant l'impact limité qu'elles auront sur le paysage, le rivage et l'ambiance maritime du secteur : les futurs aménagements seront cachés depuis la mer par les constructions, les fronts bâtis et la trame urbaine existante, et seront intégrées dans un paysage urbain constitué de constructions plus ou moins denses, elles même enveloppées dans une trame arborée limitant les perspectives vers la mer.

La zone UL du camping de Kerarno se situe dans la continuité de l'enveloppe du bourg. Les vues sur mer y sont inexistantes mais il s'inscrit dans un talweg qui rejoint l'océan. Les constructions et installations y sont limitées à celles nécessaires à l'exploitation du camping.

- Le secteur de Port Deun

Ce site d'activités est dédié aux activités nautiques, il fonctionne également avec la cale de mise à l'eau situé dans le prolongement de la zone.

- Le camping de Kernivilit

Une partie du camping de Kernivilit se situe en espaces proches du rivage. Les constructions et installations y sont limitées à celles nécessaires à l'exploitation du camping.

- Les secteurs Uip

Ils sont directement liés aux activités portuaires et maritimes et nécessitent de fait la proximité immédiate de l'eau. Les droits à construire sont limités essentiellement aux constructions et installations liés à cet usage.

- L'enclave Aa

Une enclave Aa est prévue au PLU pour permettre aux bâtiments de l'exploitation agricole de Kerzuc d'évoluer. Ce secteur a vocation à assurer la préserver les outils de production de l'activité agricole.

- Les secteurs Ac et Ao

Ils permettent aux activités aquacoles, nécessitant par essence la proximité immédiate de l'eau, de poursuivre et développer leurs activités. Les droits à construire sont limités aux besoins de l'activité et les demandes doivent être justifiées.

Règles du PLU permettant de limiter l'extension d'urbanisation :

Dans ces secteurs, le caractère limité de l'urbanisation se fait par :

- Application de périmètres constructibles au plus proche des constructions existantes, ne permettant pas de construction nouvelle vers la mer
- Application de contraintes de volume pour les constructions futures
- Application de destination des constructions futures en cohérence avec l'existant
- Prise en compte de la configuration spécifique des lieux
- Prise en compte de la nécessité d'être à proximité immédiate de l'eau pour certaines activités

Ainsi, pour les zones à vocation d'habitat et en fonction des secteurs, les dispositions réglementaires suivantes ont été prises :

- Dans les zones Uc, les règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur permettent des constructions respectant les échelles, volumétries et rythmes des constructions des tissus urbains existants. L'urbanisation prévue sur ces secteurs se fera par comblement des dents creuses, sous forme d'opérations simples, le foncier résiduel ne permettant pas la sortie de gros projets d'aménagement.
Les constructions futures ne viendront pas modifier de manière significative les caractéristiques des quartiers préexistants et notamment les densités observées puisque les règles appliquées sont comparables à celles des constructions environnantes.
De plus, la destination des constructions attendue reste la même que celles des quartiers dans lesquels elles vont être érigées : principalement de l'habitat.

Il est rappelé ici que la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 dispose qu'en matière de construction « à l'intérieur des parties actuellement urbanisées des communes » (c'est le cas des zones présentées ci-avant), « en règle générale, le fait d'édifier une ou plusieurs constructions à l'intérieur d'une ville, d'un village ou d'un hameau ne constitue pas une extension d'urbanisation. Cela correspond à l'évolution normale d'une ville ou d'une commune rurale ».

Activités exigeant la proximité immédiate de l'eau et règles du PLU pour les secteurs concernés :

- Dans les zones Uip, de nouvelles constructions ou installations peuvent être nécessaires à leurs bons fonctionnements. Celles-ci sont limitées aux stricts usages de la zone, c'est-à-dire liés aux activités portuaire et maritime.
- Dans les zones Ac, destinées uniquement aux constructions et installations nécessaires aux activités aquacoles, le PLU impose des règles de hauteur et d'implantation pour limiter l'impact des constructions futures sur les paysages et favoriser leur intégration avec les constructions environnantes.
Les seuls bâtiments autorisés doivent répondre aux besoins des entreprises (local de permanence, bâtiment d'accueil et de vente de la production). La surface de plancher cumulée maximum est de 20m² ce qui limite drastiquement les possibilités. De plus, la hauteur des bâtiments d'exploitation est limitée à 6m maximum au point le plus haut et doit être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes.
Les activités aquacoles sont par essence des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, notamment pour des raisons sanitaires (CE/11 février 2004/n°212855, CAA de Bordeaux/24 avril 2003/n°99BX00960, CAA de Nantes/7 avril 1999/n°97NT926).

5. Affirmer l'inconstructibilité de la bande littorale au contact de l'eau

Article L121-16 du CU : Interdiction des construire dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. »

Le PLU de Saint-Philibert ne prévoit pas de nouvelles constructions dans la bande des 100m en dehors des espaces déjà urbanisés.

Par ailleurs, en zone U une trame non-aedificandi figure au plan de zonage afin de sécuriser les autorisations d'urbanisme et d'apporter une information la plus claire possible aux pétitionnaires concernés. Le principe est le suivant : pas de nouvelle construction (y compris extension et annexe) entre le rivage et la première construction depuis le rivage. Il s'appuie sur les derniers jugements et arrêt administratifs en matière de contentieux littoraux.

6. Assurer la qualité des formes urbaines à vocation économique et résidentielle

Les différents zonages constructibles mis en place sur la commune permettent de garantir une harmonie générale de la commune et de favoriser la bonne insertion des nouvelles constructions que ce soit en densification ou en extension. Cela se traduit au travers des règles d'implantation, de hauteur, d'aspect, ... Par ailleurs, les emprises foncières permettant la réalisation d'opérations d'ensembles font l'objet d'OAP dans lesquelles sont inscrits le programme de construction attendue, la trame viaire et trame de liaison douce, l'intégration paysagère, ... Une OAP paysagère vient compléter ces préconisations à l'échelle du bourg (traitement des entrée de ville, transition urbanisation/espaces naturels ou agricoles, entrée de la nature dans les espaces urbanisée, liaisons douces, ...)

III. Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités

1. Affirmer la vocation d'Auray, pôle majeur au service de tout le territoire

La commune de Saint-Philibert n'est pas concernée par cet objectif.

2. Organiser la proximité des fonctions au sein de chacun des espaces de vie commune

Saint-Philibert s'inscrit dans l'espace de vie des trois rivières. Il constitue un pôle secondaire d'intensité de l'offre résidentiel et prévoit une diversification du parc en imposant aux moins 20% de logements locatifs sociaux pour toute opération de 10 logements ou plus.

La commune est également identifiée comme pôle tourisme, à cet effet, les différents type d'hébergement sont maintenu tels que les deux hôtels et les trois campings. Des changements de destination sont de même possible au sein des exploitations agricoles dans le but de diversifier l'offre vers de l'hébergement touristique rural.

3. Inscrire les espaces de vie commune comme échelle stratégique pour le renforcement de l'offre en équipement

La commune de Saint-Philibert préserve les équipements déjà en place sur la commune. Seule la zone 1AUe prévoit l'implantation d'un nouvel équipement sur la commune, il s'agit d'un nouveau cimetière. Bien que les zones d'habitats acceptent l'implantation de nouveaux équipements, une réflexion à l'échelle de l'espace de vie commune pourra être menée dans le cadre d'un besoin en équipement.

IV. Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social

1. Viser des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle

Le PLH du Pays d'Auray définit un objectif de production de 34 logements par an pour la période 2018-2021. Cet objectif a été lissé sur la durée du PLU, soit 340 logements et repris dans le PADD du présent PLU.

Le document d'urbanisme est calibré pour permettre la réalisation d'environ 363 logements (cf. partie A. Une vocation économique renforcée qui s'appuie sur les qualités intrinsèques du pays d'Auray), soit 106% de l'objectif du document supracommunal.

Ce décalage entre l'objectif affiché au PADD et le potentiel offert par le PLU s'explique par les partis d'aménagement pris par la commune au regard des spécificités du contexte communal.

Le SCoT prévoit cependant les dispositions suivantes : « *les objectifs de logements constituent des indicateurs qui peuvent être adaptés dès lors que les enveloppes foncières définies par le SCOT sont respectées et que l'accueil de population supplémentaire soit cohérent avec la capacité d'accueil du territoire* ».

Le PLU de Saint Philibert tient compte de cette disposition : l'enveloppe foncière en extension définie par le SCoT est d'environ 8ha (320 logements attendus / 20lgt/ha minimum). Les zones d'extension dédiées à l'habitat (zones 1AUa, 1AUB et 2AUa) couvrent 7,3ha au total.

Le présent PLU est donc bien calibré pour satisfaire les objectifs des documents supracommunaux en matière d'habitat.

Il est important d'indiquer également que la mobilisation du foncier est particulièrement difficile à Saint-Philibert. Il est peu probable que la totalité du foncier soit mobilisé d'ici 2028. La commune souhaite cependant se doter de tous les outils concourant à l'installation de nouveaux ménages, particulièrement ceux souhaitant y vivre à l'année : localisation des zones d'habitat préférentiellement à proximité du centre bourg, recours à une ZAD sur le secteur de Kermouroux, production d'un lotissement communal, etc.

2. Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants

3. Optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements

La mixité sociale est un des enjeux majeur du PLU. Le premier chapitre de la présente partie identifie les besoins et enjeux du territoire en matière de développement démographique et donc de parc de logement.

Le SCoT du Pays d'Auray et le PLH d'AQTA fixe des objectifs en matière de production de logements aidés, afin de favoriser une diversification et une ouverture du parc de logements à tous types de ménages.

Pour la période 2018-2021, le PLH prévoit pour la commune la réalisation de 20 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession aidée. Un prévisionnel post-PLH (prolongation des objectifs en vigueur) permet de lisser ces objectifs sur la durée du PLU, soit au total 50 logements locatifs sociaux et 50 logements en accession aidée à programmer. Le SCoT lui, prescrit que la règle suivante soit inscrite dans les règlements des PLU : toute opération de 10 logements ou plus devra comprendre au moins 20% de logements locatifs sociaux. Cette règle est reprise dans le règlement écrit du PLU.

Le PLU de Saint Philibert s'attache à participer à cet effort de production et oblige via les OAP et/ou le règlement écrit à intégrer dans certains programmes de construction des logements locatifs sociaux et/ou des logements en accession aidée.

Le tableau ci-dessous détaille le nombre et la répartition des logements aidés attendus sur Saint-Philibert d'ici 2028 :

	Logements locatifs sociaux	Logements en accession aidée	Total logements aidés
Projets en cours	16	25	41
Densification maîtrisée	9		9
Zones 1AUa et 1AUb	14	14	28
Zone 2AUa	22	22	44
Total	61	61	122

Les 122 logements attendus d'ici 2028 sur la commune de Saint-Philibert représente plus du tiers des logements futurs. Il est donc compatible avec les objectifs des documents supracommunaux.

V. Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée

1. Assurer la prise en compte des risques naturels

La commune est soumise à plusieurs risques naturels : inondations, submersion marine, mouvement de terrain, phénomènes météorologiques (tempêtes et grains), séisme.

Des informations relatives à ces risques sont relayées dans la partie « Etat initial de l'environnement » du présent rapport de présentation.

De plus, des informations spécifiques aux risques de submersion marine et de gonflement/retrait d'argiles sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit et dans ses annexes.

Le risque de submersion marine étant très présent sur la commune, chaque chapeau de zone rappelle qu'il est nécessaire de se référer aux annexes en la matière et à la circulaire Xynthia pour connaître les modalités de constructions prescrites. Le Maire pourra être amené à n'accepter les projets que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales sur le fondement de l'article R.111-2 CU.

L'aléa +0,60m figure sur les planches graphiques du règlement. Plusieurs secteurs urbanisés sont concernés par le risque de submersion marine.

2. Assurer la prise en compte des risques technologiques

La commune de Saint-Philibert ne possède pas de site classé. Cependant il existe 4 sites répertoriés dans la Basias (Inventaire historique des sites industriels et activités de services), seul 1 d'entre eux est encore en activité.

3. Maîtriser l'exposition aux risques sonores

La partie Nord de la RD28 et la RD781 font l'objet d'un classement sonore car elles sont génératrices de nuisances. Les zones de protection contre le bruit de ces infrastructures figurent en annexe du PLU.

De plus les activités économiques génératrices de nuisances ne sont pas admises dans les secteurs à vocation d'habitat.

4. Favoriser une maîtrise et une valorisation de la production de déchets

La maîtrise de la croissance démographique participe à la maîtrise de la production de déchets mais le PLU a peu de prise sur la gestion des déchets.