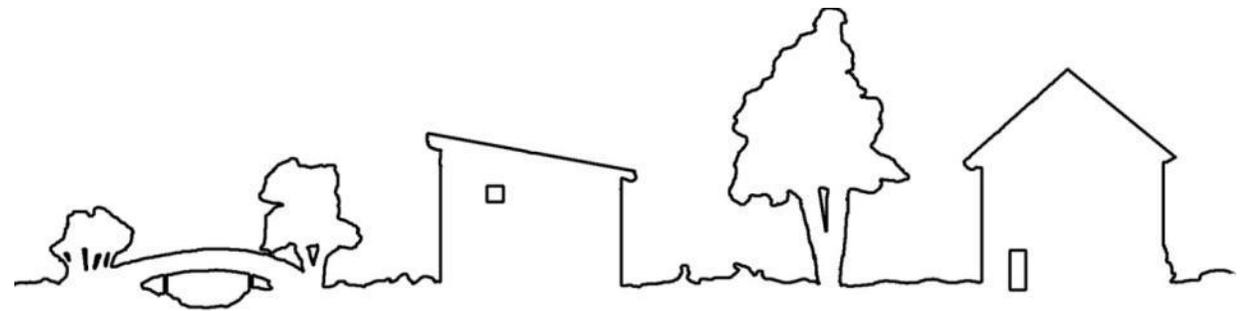


Commune de SAINT-PHILIBERT (56)

Révision du PLU



2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Document arrêté

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Axe 1 : Préserver la qualité environnementale et paysagère du territoire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Axe 4 : Valoriser le patrimoine bâti

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

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

ORIENTATION 3 : PERENISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

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

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

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

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

Axe 3 : Donner les moyens aux activités touristiques de prospérer

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

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

-  Polariser le développement urbain sur le centre bourg
-  Poursuivre le renforcement de la mixité sociale et générationnelle
Favoriser l'installation de ménages à l'année et de ménages plus jeunes
Diversifier le parc de logements pour permettre un parcours résidentiel complet
-  Penser l'offre en équipement, services et commerces
Pérenniser le fonctionnement des structures en place et anticiper les besoins
-  Favoriser la densification et le renouvellement urbain du centre bourg

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

-  Préservation des paysages agricoles
-  Préservation des paysages naturels
-  Continuités écologiques à préserver
-  Continuités écologiques fragiles à améliorer
-  Eléments de rupture des continuités écologiques
-  Coupure d'urbanisation au SCoT
-  Améliorer la qualité de l'eau
-  Réduction de la consommation foncière par l'intensification du tissu urbain existant
-  Préservation des paysages urbains
-  Patrimoine bâti en campagne à valoriser

ORIENTATION 3 : PERENISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

Préserver les activités primaires participant à l'identité de la commune

-  Sites d'exploitation agricole à protéger
-  Foncier agricole à préserver
-  Sites d'exploitation conchylicole à protéger, accès à améliorer
-  Secteurs à dominante conchylicole à préserver

Conforter le rôle de pôle d'emploi de la commune et le rôle de pôle de commerces et services du centre bourg

-  Zones d'activités économiques à optimiser et valoriser
-  Développer une politique intercommunale de transports en commun en lien avec l'emploi
-  Permettre la mixité fonctionnelle des tissus urbains pour un centre bourg dynamique
-  Améliorer les liaisons douces vers le centre-bourg

Donner les moyens aux activités touristiques de prospérer

-  Permettre l'optimisation et la valorisation des structures d'hébergement touristique existantes
-  Développer les circulations douces pour créer des boucles de découverte du territoire

