

# MODIFICATION N°2 DU PLU DE SAINT-URBAIN

REF : 2016-MPLU2-SAINT URBAIN

## NOTICE EXPLICATIVE

Dossier d'enquête publique- Septembre 2016

### Révision générale

Arrêtée le 1 décembre 2006  
Approuvée le 26 octobre 2007  
Rendue exécutoire le 18 janvier 2008

### Modification n°1 du PLU

Approuvée le 12 janvier 2010  
Rendue exécutoire le 10 mars 2010

### Modification n°2 du PLU

Approuvée le  
Rendue exécutoire le



## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>Le contexte réglementaire de la modification n°2 du PLU.....</b>	<b>2</b>
1.1-	L'objet de la modification n°2 du PLU.....	2
1.2-	La procédure de modification du PLU .....	3
1.3-	Le contenu du dossier de modification n°2 du PLU.....	5
<b>2.</b>	<b>Justifications des adaptations et conséquences sur le dossier de PLU .....</b>	<b>5</b>
2.1-	Le reclassement de secteurs 1AUh construits en Uh et la suppression des Orientations d'Aménagement correspondantes .....	5
2.2-	Les ajustements des zones Uha/ Uh b afin de tenir compte des spécificités de chaque secteur .....	8
2.3-	L'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUh.....	9
2.4-	La suppression de la zone non aedificandi de la zone 1AUhb de Kersimon .....	15
2.5-	La mise en place de la nouvelle règle relative à la servitude de mixité sociale suite à l'approbation du PLH 2015-2021.....	16
2.6-	La mise à jour des emplacements réservés.....	17
2.7-	Les ajustements des zones humides avec l'intégration de l'inventaire réalisé par le SAGE Elorn en 2009.....	18
2.8-	Les ajustements des talus boisés avec l'identification exhaustive des haies bocagères de la commune .....	24
2.9-	La mise à jour du document d'Orientations d'Aménagement en fonction des évolutions apportées au zonage .....	29
2.10-	Les ajustements apportés au règlement écrit.....	32
2.11-	La création d'un nouveau paragraphe au rapport de présentation sur la modification n°2 .....	37
<b>3.</b>	<b>Les incidences sur l'environnement et sur les site natura 2000.....</b>	<b>39</b>

## 1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

---

Par délibération du 26 juin 2015, le conseil de Communauté du Pays de Landerneau-Daoulas a engagé la procédure de transfert de compétence 'plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale'. Suite aux votes des conseils municipaux des communes membres de l'EPCI, ce transfert a été acté par l'arrêté préfectoral n°2015-300-0002 du 27 octobre 2015. Le transfert de compétence est effectif depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2015.

La Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas est donc aujourd'hui compétente pour mener la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de SAINT URBAIN.

### 1.1- L'objet de la modification n°2 du PLU

La commune de Saint-Urbain est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2007 et rendue exécutoire le 18 janvier 2008. Elle a ensuite fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 janvier 2010 et rendue exécutoire le 10 mars 2010.

Sur la demande de la commune, la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas poursuit aujourd'hui la procédure de modification du PLU de SAINT URBAIN.

**L'objectif de cette procédure est d'adapter le PLU en vigueur sur 10 points (et leurs justifications dans le rapport de présentation du PLU) :**

1. le reclassement de secteurs 1AUh construits en zones Uh et la suppression des Orientations d'Aménagement correspondantes ;
2. les ajustements des zones Uha/ Uhb afin de tenir compte des spécificités de chaque secteur ;
3. l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUh ;
4. la suppression de la zone non aedificandi de la zone 1AUhb de Kersimon ;
5. la mise en place de la nouvelle règle relative à la servitude de mixité sociale suite à l'approbation du PLH 2015-2021 ;
6. la mise à jour des emplacements réservés ;
7. les ajustements des zones humides avec l'intégration de l'inventaire réalisé par le SAGE Elorn en 2009 ;
8. les ajustements des talus boisés avec l'identification exhaustive des haies bocagères de la commune ;
9. la mise à jour du document d'Orientations d'Aménagement en fonction des évolutions apportées au zonage ;
10. des ajustements apportés au règlement écrit.

## 1.2- La procédure de modification du PLU

La prise en compte des 10 objets cités précédemment **satisfait aux conditions de la procédure de modification du PLU**, conformément à l'article L.151-31, dans la mesure où les adaptations envisagées :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme (CU)** précise que sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le PLU est modifié lorsque l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

**L'article L.153-37 du CU** stipule que la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI qui établit le projet de modification.

**L'article L.153-40 du CU** indique qu'avant l'ouverture de l'enquête publique, le président de l'EPCI notifie le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

**L'article L.153-41 du CU** prévoit que lorsque le projet de modification est soumis à enquête publique, celle-ci est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'EPCI.

**L'article L.153-43 du CU** prévoit également qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI.

## **SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU**

(Articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'Urbanisme)

### **Arrêté du président de l'EPCI prescrivant la modification du PLU**



Elaboration technique du projet de modification du PLU (notice de présentation et extrait des pièces du dossier de PLU modifiés)



### **Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées *mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme* et aux maires des communes concernées**



### **Préparation de l'enquête publique**

- ▶ Publication notamment par voie d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête, par voie de publication locale ou par voie électronique d'un avis et affichage au siège de la communauté ainsi que dans la ou les mairies concernées, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci
- ▶ Dossier : joindre au dossier qui a fait l'objet de la notification, l'ensemble des avis reçus de la part des Personnes Publiques Associées



### **Enquête publique (1 mois minimum)**

- ▶ Dossier complet en mairie et au siège de l'EPCI (comprenant les avis PPA éventuels) accompagné d'un registre d'enquête permettant au public d'y inscrire ses observations
- ▶ Rédaction du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur (1 mois maximum après la clôture de l'enquête) et validation de ceux-ci par le Tribunal Administratif (15 jours)



### **Approbation de la modification du PLU par délibération du Conseil de la Communauté**

- ▶ Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA ainsi que des observations du public
- ▶ Suite à l'approbation, transmission du dossier en Préfecture en 2 exemplaires accompagnés de la délibération (pour le contrôle de légalité)
- ▶ Réalisation des mesures de publicité : affichage de la délibération au siège de la communauté et dans la ou les mairies concernées pendant un mois, et mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département (en caractères apparents et rubrique Annonces Légales)
- ▶ Rendu exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

### **1.3- Le contenu du dossier de modification n°2 du PLU**

Dans le cas de la présente modification (pas de changement au niveau du PADD et des Annexes), le dossier ne comprend donc que les éléments qui ont été modifiés ou ajoutés par rapport au dossier du PLU en vigueur, à savoir :

- le règlement graphique modifié,
- le règlement écrit modifié,
- le document d'Orientations d'Aménagement modifié,
- le rapport de présentation modifié.

La présente notice explicative ainsi que les pièces de procédure viennent compléter le dossier.

Les 2 planches du règlement graphique de la modification n°2 (partie Nord et partie Sud) sont entièrement rééditées à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup> pour la notification.

Il en est de même pour le règlement écrit et le document d'Orientations d'Aménagement. Le rapport de présentation sera complété.

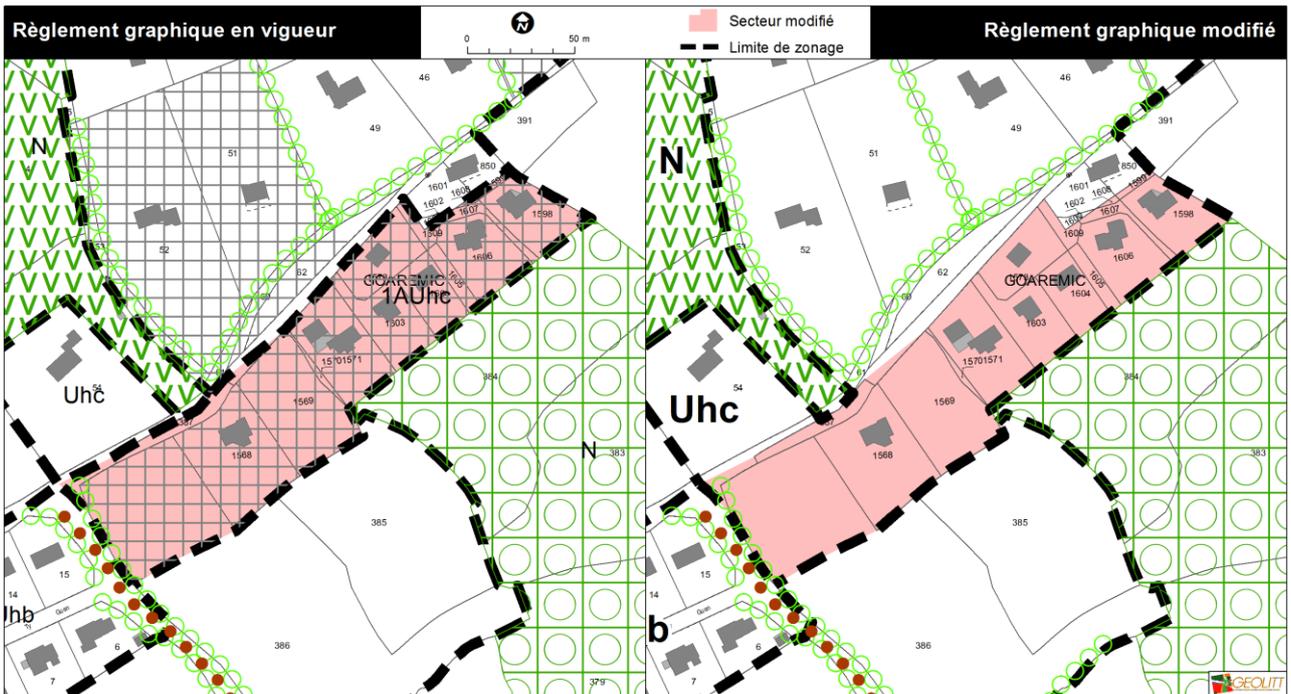
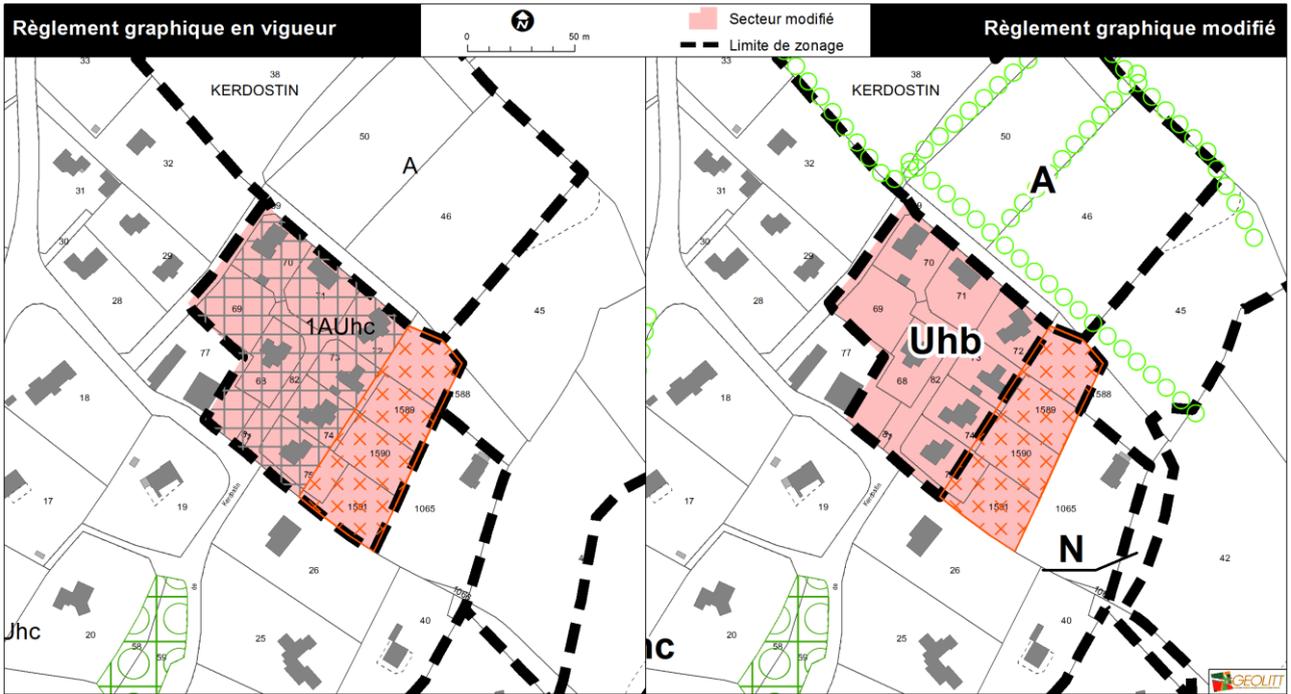
## **2. JUSTIFICATIONS DES ADAPTATIONS ET CONSEQUENCES SUR LE DOSSIER DE PLU**

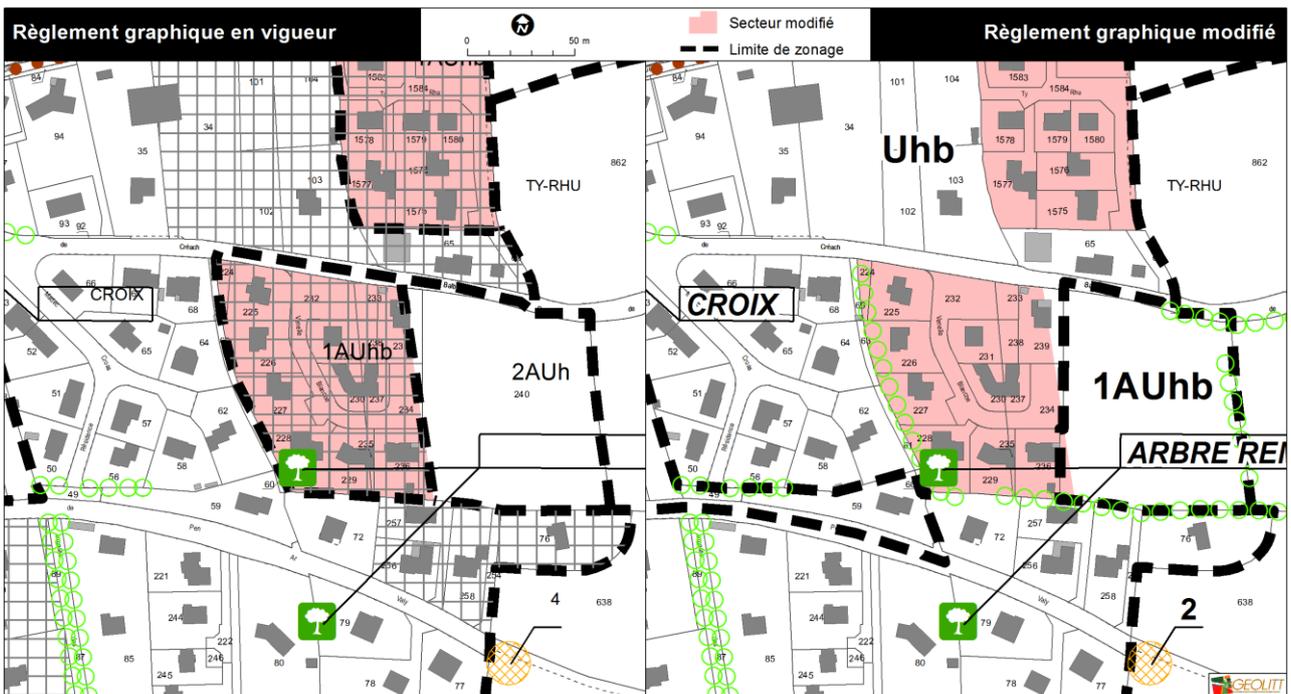
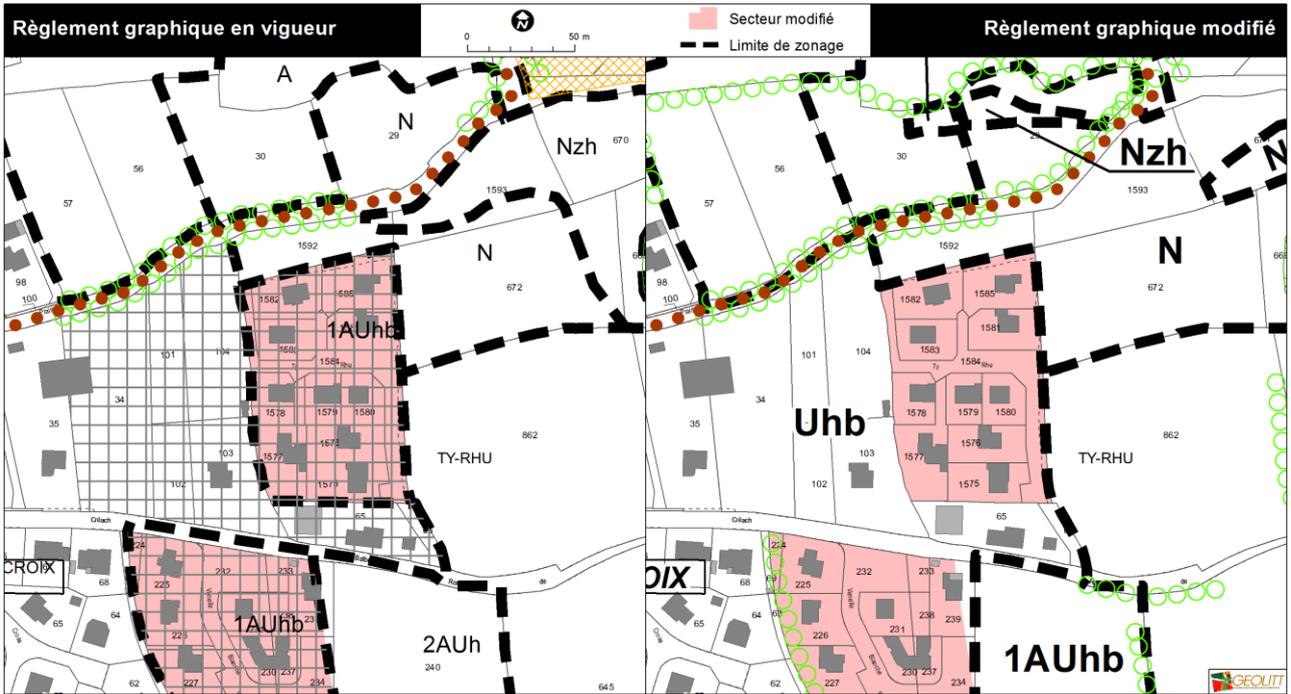
---

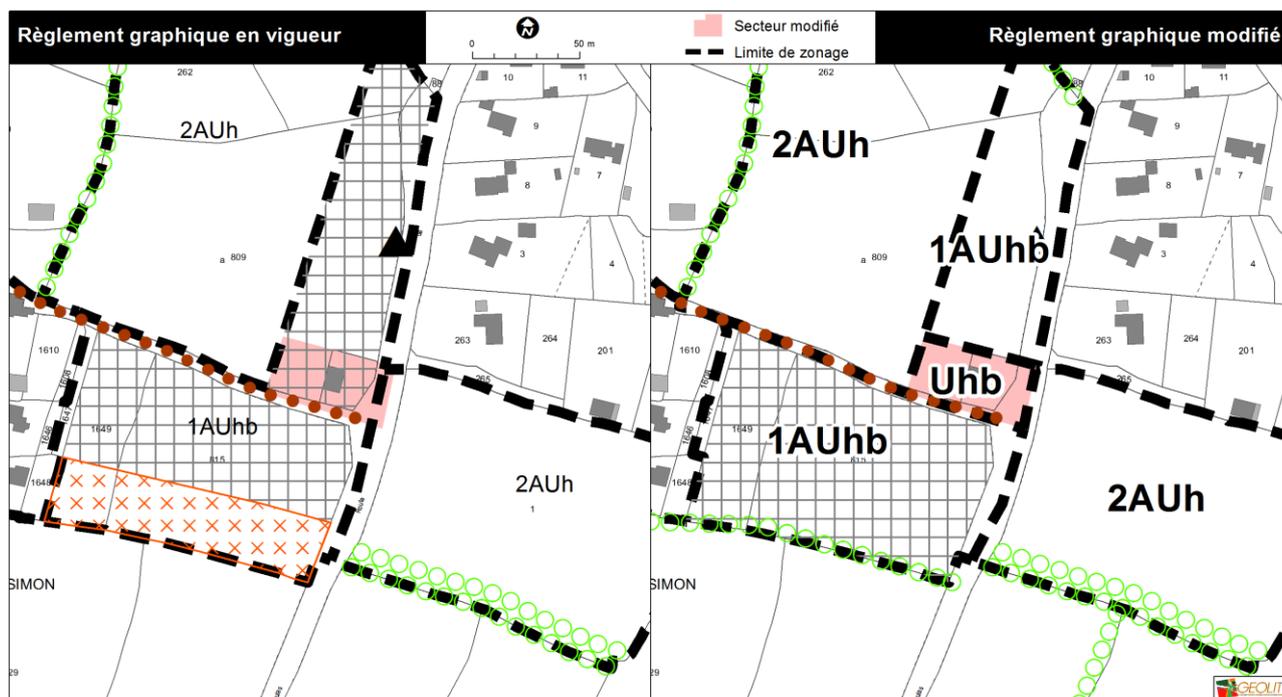
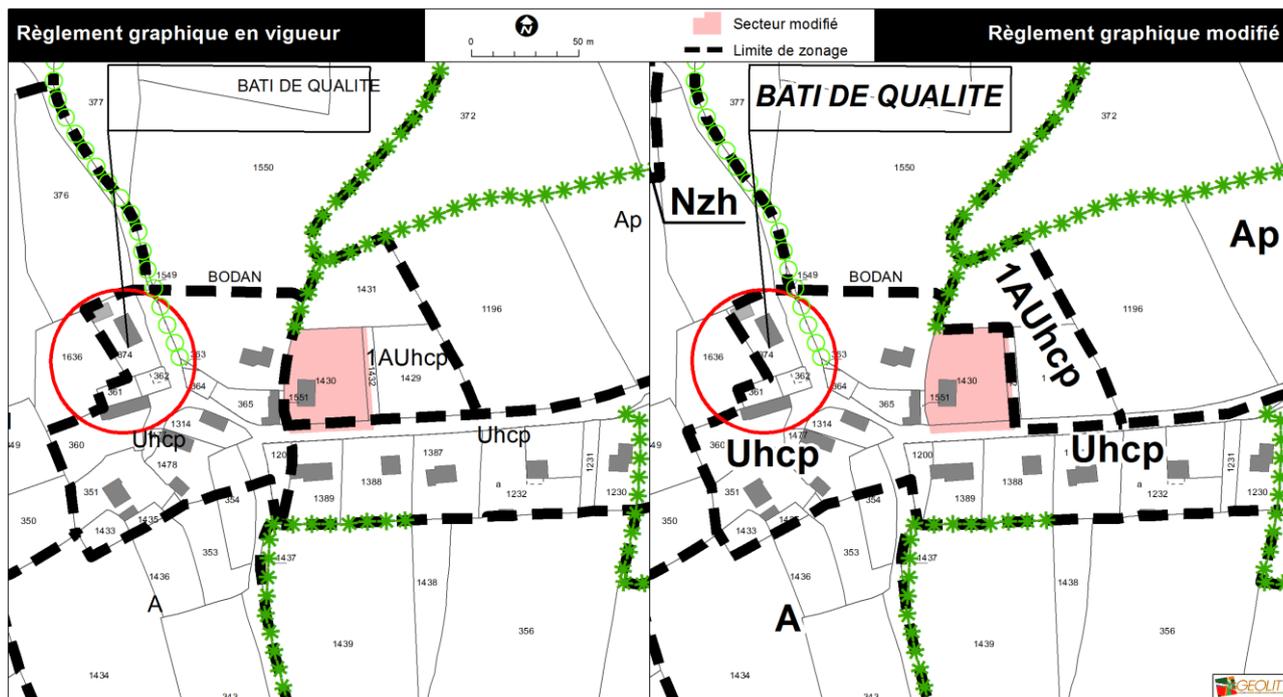
### **2.1- Le reclassement de secteurs 1AUh construits en zone Uh et la suppression des Orientations d'Aménagement correspondantes**

Les zones actuellement classées en 1AUh dans le règlement graphique (zonage) et ayant, depuis la dernière modification, fait l'objet d'un aménagement, sont reclassées en zone Uh. Cela concerne trois zones localisées à Ty Rhu, la Venelle Blanche et Goaremic.

De même, dans le document d'Orientations d'Aménagement (OA), les schémas des secteurs d'OA de Ty-Rhu, de la Venelle Blanche et de Goaremic ont été supprimés. En effet, depuis l'approbation de la révision du PLU en 2007 et de la modification n°1 en 2010, les 3 secteurs ont été aménagés et presque intégralement construits. Il n'y a donc plus lieu de laisser les indications d'OA concernant ces secteurs.

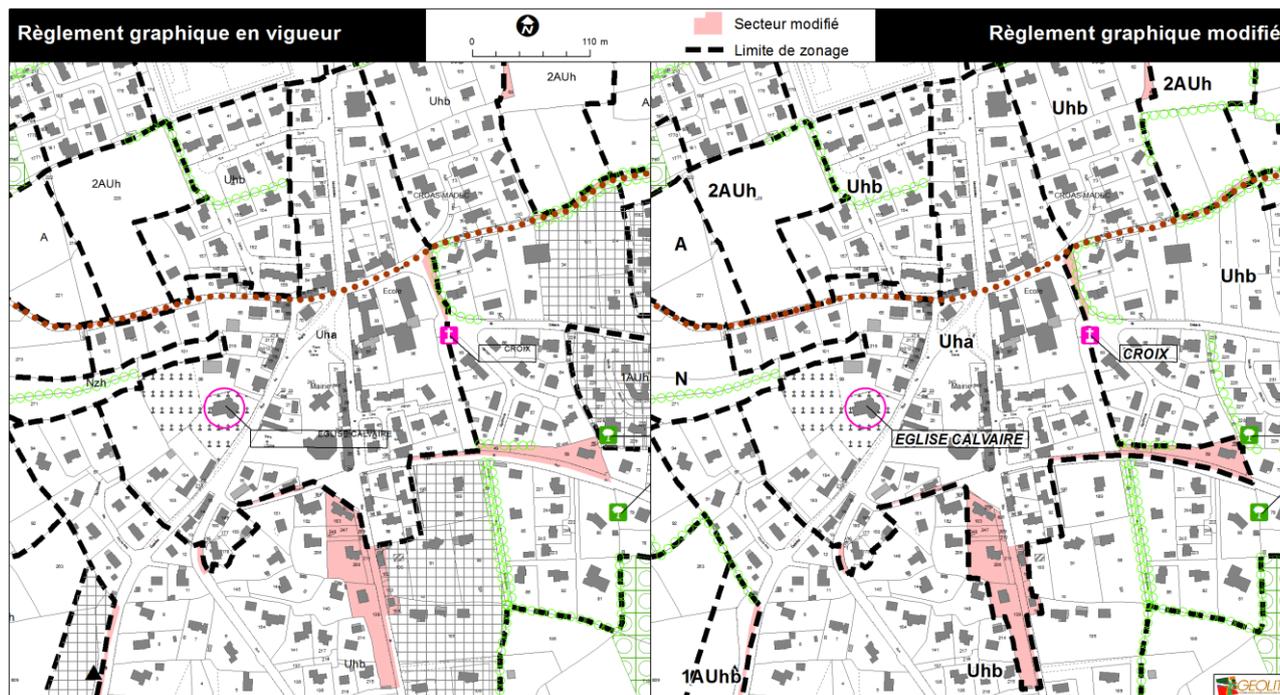






**2.2- Les ajustements des zones Uha/ Uhb afin de tenir compte des spécificités de chaque secteur**

Le zonage Uha a été ajusté de manière à pallier aux difficultés d’aménagement de certaines parcelles classées en zone Uhb. Situées en limite de la zone Uha, le règlement de l’emprise au sol des constructions (40% maximum) auquel elles étaient soumises contraignait fortement l’aménagement de dents creuses (parcelles très étroites et de petite taille) dans le centre bourg que représentent certains terrains. Cette modification s’inscrit dans une volonté de prioriser la densification par l’aménagement des surfaces disponibles dans le bourg.



### 2.3- L'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUh

#### ➤ Un projet déjà inscrit dans le PLU de 2007 modifié une première fois en 2010

Au PLU de 2007, le développement urbain était prévu au travers de 7 zones 1AUhb ou 1AUhc situées au bourg et d'une zone 1AUhpc située au niveau du hameau de Bodan, leur superficie variant de 0,3 ha à 1,9 ha.

Outre ces zones 1AUh, 9 zones plus vastes ont été classées en zone 2AUh, zone destinée à l'urbanisation future, afin d'imposer une réflexion d'aménagement d'ensemble cohérente préalablement à leur urbanisation, d'échelonner la production de logements dans le temps et de programmer au préalable le renforcement des réseaux publics. Ces zones 2AUh au PLU en vigueur (de 2010) ont des superficies qui varient de 0,6 ha à 2,9 ha et se répartissent en périphérie du bourg.

Sur les 8 secteurs classés en zone 1AUh au PLU en vigueur, 5 d'entre eux ont été entièrement ou partiellement urbanisés :

- les zones 1AUhc de Kerdostin, 1AUhb de Ty Rhu et 1AUhb de Créac'h Balbé sont entièrement urbanisées ;
- les zones 1AUhc de Goaremic et 1AUhpc de Bodan sont partiellement urbanisées.

#### ➤ Les zones 2AUh à ouvrir à l'urbanisation

##### **Secteur de Créac'h Balbé (2AUh)**

Ce secteur, d'une emprise d'environ 6 500 m<sup>2</sup>, est situé à l'Ouest du centre-bourg (350 m), au Sud de la route de Créac'h Balbé. Classé en zone 1AUhb, un premier lotissement a été aménagé en limite Ouest.

Le porteur de projet qui a aménagé la zone 1AUhb de Créac'h Balbé a acquis l'ensemble des terrains du secteur, y compris la zone 2AUh attenante. Il a, par ailleurs, prévu un plan d'aménagement d'ensemble dont la première tranche classée en zone 1AUhb a déjà été réalisée. Une voie a été laissée en attente dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AUh.

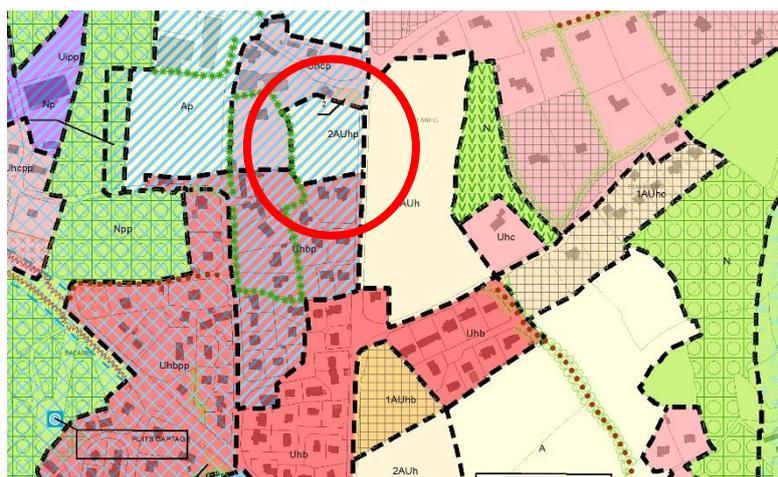


Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avec mise à jour cadastral 2015

### **Secteur de Balanec (2AUhp)**

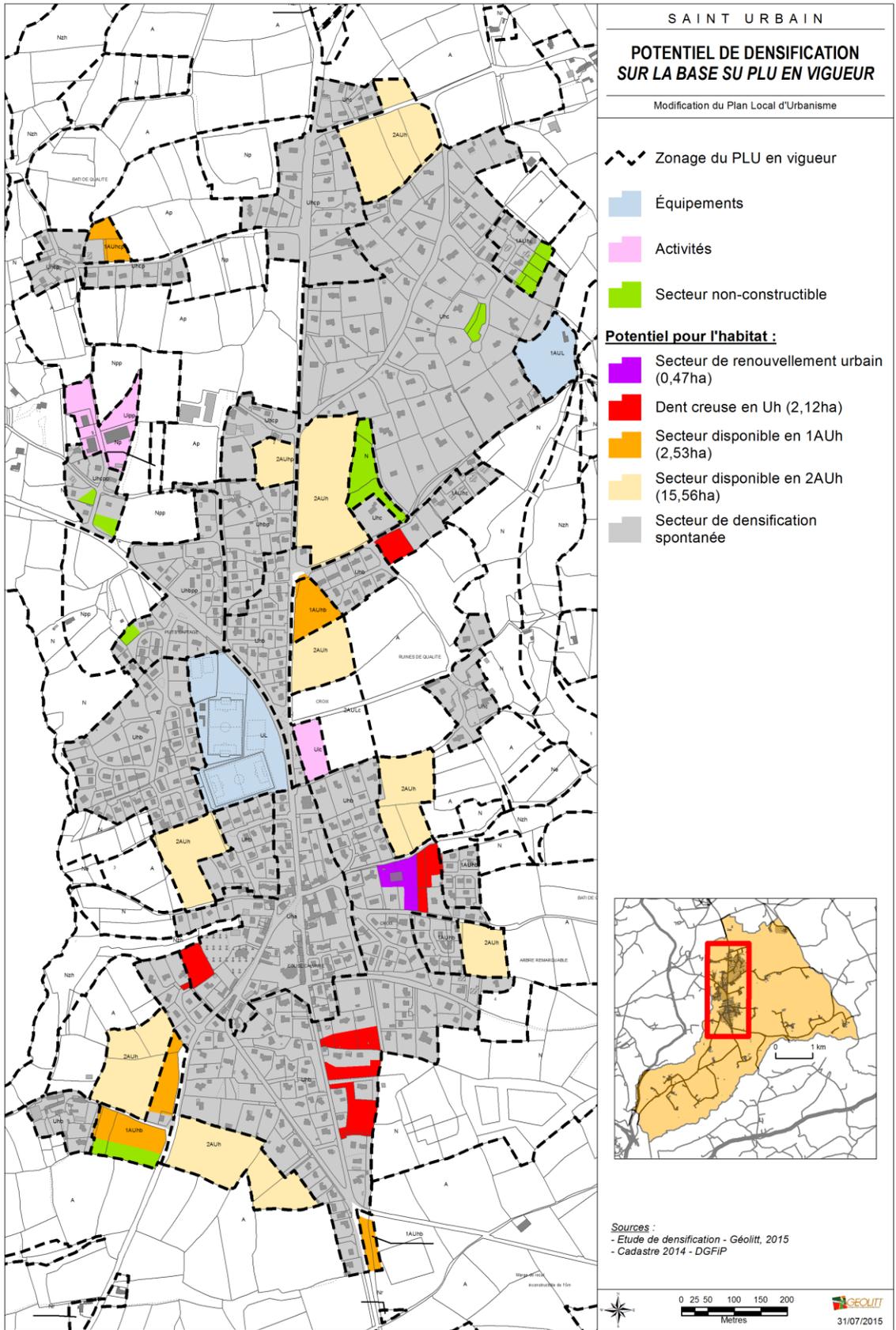
Ce secteur, d'une emprise d'environ 8 300 m<sup>2</sup>, est situé au Nord du bourg. Il s'agit d'un espace libre inséré au sein du tissu urbain existant.

Il est bordé à l'Ouest par la rue de Kastel Dour, au Sud et à l'Ouest par de l'habitat pavillonnaire et au Nord par quelques constructions plus éparées, constituant à l'origine un petit écart.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avec mise à jour cadastral 2015

**Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées**



Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne, d'un repérage de terrain et de l'application d'une densité de 12 logements/ha conformément au SCOT en vigueur, **le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé en zone Uh (zone urbaine à vocation d'habitat) est d'environ 2,6 ha, uniquement au bourg** (cf. carte page précédente).

- Dans le secteur de la rue de Pen an Dorguen, au Sud du bourg, il s'agit essentiellement de fonds de parcelles ou de jardin avec parfois plusieurs propriétaires et des accès à organiser. Ces secteurs sont difficilement aménageables et mobilisables dans l'immédiat, et ne permettent pas la réalisation à court terme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Dans le secteur de l'église, il s'agit d'un terrain que la commune souhaite réserver à la réalisation d'équipement public ou d'intérêt général.
- Dans le secteur de Croas Madec/ Ty Rhu, à l'Est du bourg, il s'agit d'un ensemble de parcelles appartenant à 2 propriétaires différents dont une partie en rénovation urbaine nécessitant la démolition d'un hangar et des redécoupages cadastraux. Les propriétaires sont des personnes relativement âgées qui ne vont probablement pas se lancer à court terme dans une opération d'aménagement globale, nécessitant au préalable une entente des 2 parties.

➤ **Bilan des capacités d'urbanisation au sein des zones d'urbanisation future à court ou moyen terme 1AUh non encore urbanisées**

A ce potentiel disponible en zone Uh, s'ajoutent :

- 2 zones 1AUh prévues dans le PLU de 2007 non urbanisées,
- et 3 zones 1AUh partiellement urbanisées, dont deux sont situées au bourg et l'une au hameau de Bodan, disposant de l'ensemble des réseaux à proximité immédiate, et urbanisables immédiatement.

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne, d'un repérage de terrain et de l'application d'une densité de 12 logements/ha conformément au SCOT en vigueur, **le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace à urbaniser en zone 1AUh (à vocation d'habitat) est d'environ 2,5 ha** (cf. carte page précédente).

Pour les 2 zones 1AUh non urbanisées, il s'agit de :

- la zone 1AUhb de la route de Kerdaoulas, au Sud du bourg (zone 0,29 ha dont 0,26 ha urbanisable à cause de la présence d'une marge de recul de 15 m le long de la RD 47 au nord) ;
- la zone 1AUhb de Dour Kastel, au Nord du bourg (zone 0,72 ha dont 0,68 ha urbanisable) qui correspond à la pointe nord-ouest d'une parcelle agricole exploitée cadastrée AC0005 de 3,2 ha.

Pour les 3 zones 1AUh partiellement urbanisées, il s'agit de :

- la zone 1AUhb de Kersimon, au Sud-Ouest du bourg (zone de 1,92 ha dont 1,20 ha urbanisable car secteur où existent une habitation et une bande tampon non constructible) ;

- la zone 1AUhc de Goaremic au Nord-Est du bourg (zone de 1,42 ha dont 0,29 ha urbanisable car presque tout le secteur a été urbanisé) ; la parcelle restante fait partie d'une parcelle cadastrale A0386 aujourd'hui exploitée par l'agriculture ;
- la zone 1AUhcp du hameau de Bodan, au Nord-Ouest du bourg (zone de 0,53 ha dont 0,36 ha urbanisable car il y a eu une construction et la création d'une voie d'accès lors du découpage en 3 lots).

➤ **Bilan global des capacités d'urbanisation au sein des zones Uh et 1AUh**

Zone	Secteur	Type 2	Densité	Nb potentiel mini de logts à réaliser	Surface (ha)	Surface (ha)
Uh	Agglomération	dent creuse	12	3	0,29	2,6
Uh	Agglomération	dent creuse	12	5	0,40	
Uh	Agglomération	dent creuse	12	6	0,47	
Uh	Agglomération	dent creuse	12	3	0,25	
Uh	Agglomération	dent creuse	12	4	0,37	
Uh	Agglomération	renouvellement urbain	12	6	0,47	
Uha	Agglomération	dent creuse	12	4	0,35	
1AUhcp	Bodan-Nord	extension	12	3	0,24	2,4
1AUhb	Agglomération	extension	12	8	0,67	
1AUhb	Agglomération	extension	12	8	0,71	
1AUhb	Agglomération	extension	12	3	0,26	
1AUhb	Agglomération	extension	12	6	0,51	
<b>TOTAL</b>						<b>5,0</b>

Au total, **le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé (Uh) et des zones 1AUh (à vocation d'habitat) est d'environ 5 ha.**

➤ **Un projet nécessaire pour la dynamique communale, avec pour enjeu de continuer à donner à des jeunes ménages la possibilité de s'installer au bourg de Saint Urbain à des coûts abordables**

Pour poursuivre un développement démographique (1565 habitants en 2012, avec un taux de croissance annuel moyen de 2,1% /an entre 2007 et 2012), il est **indispensable pour l'avenir et la dynamique de la commune d'attirer de jeunes couples au bourg avant la mise en œuvre du futur PLU intercommunal**, qui n'entrera pas en vigueur avant 2020.

De même, comme l'a montré l'analyse du foncier disponible, **les secteurs mobilisables sont très peu nombreux et-peu adaptés à la réalisation d'opérations d'ensemble** et, par conséquence, peu attractifs pour des opérateurs fonciers. Sur les secteurs étudiés, seule la partie Sud de la zone 1AUhb de Kersimon est mobilisable à court terme pour la réalisation d'un lotissement qui pourrait permettre la réalisation de 8 à 9 logements en l'état actuel du zonage.

De plus, les deux indicateurs que sont le taux de logements vacants (2,7%) et de résidences secondaires (3,1%) montrent que le marché immobilier est tendu et qu'il n'y a aucun potentiel à trouver de ce côté.

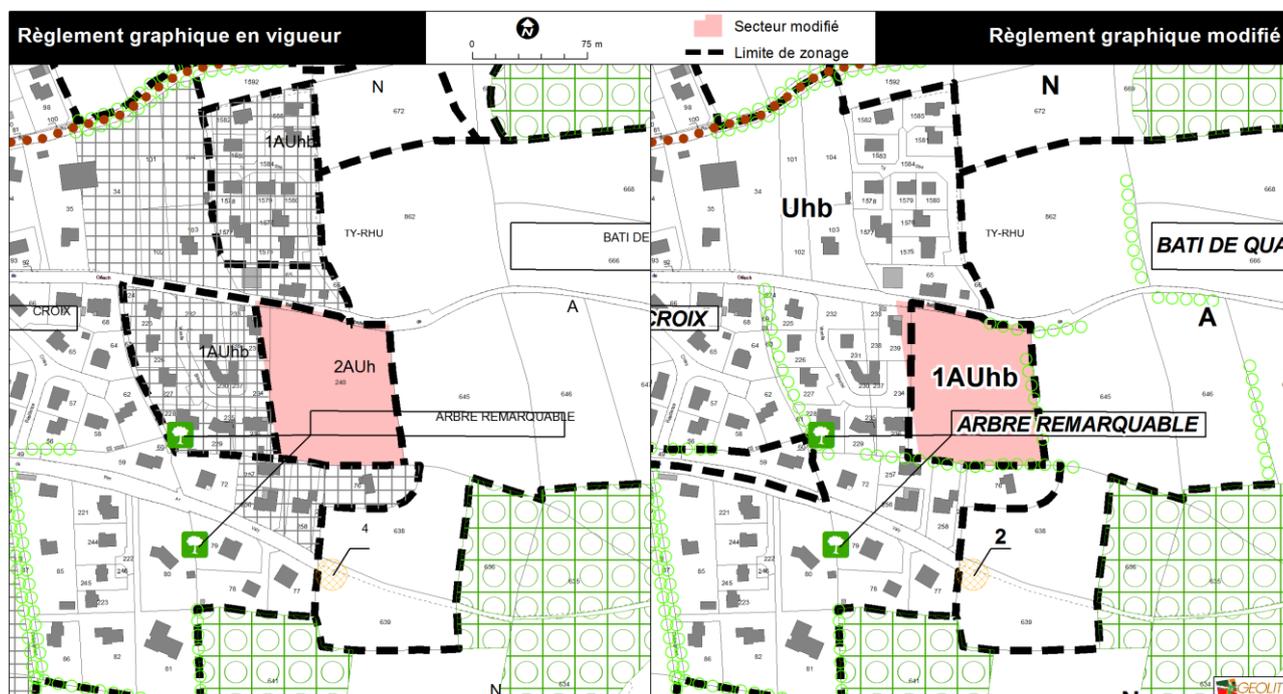
➤ **La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les 2 zones 2AU, seules adaptées pour permettre le projet d'aménagement prévu par la commune**

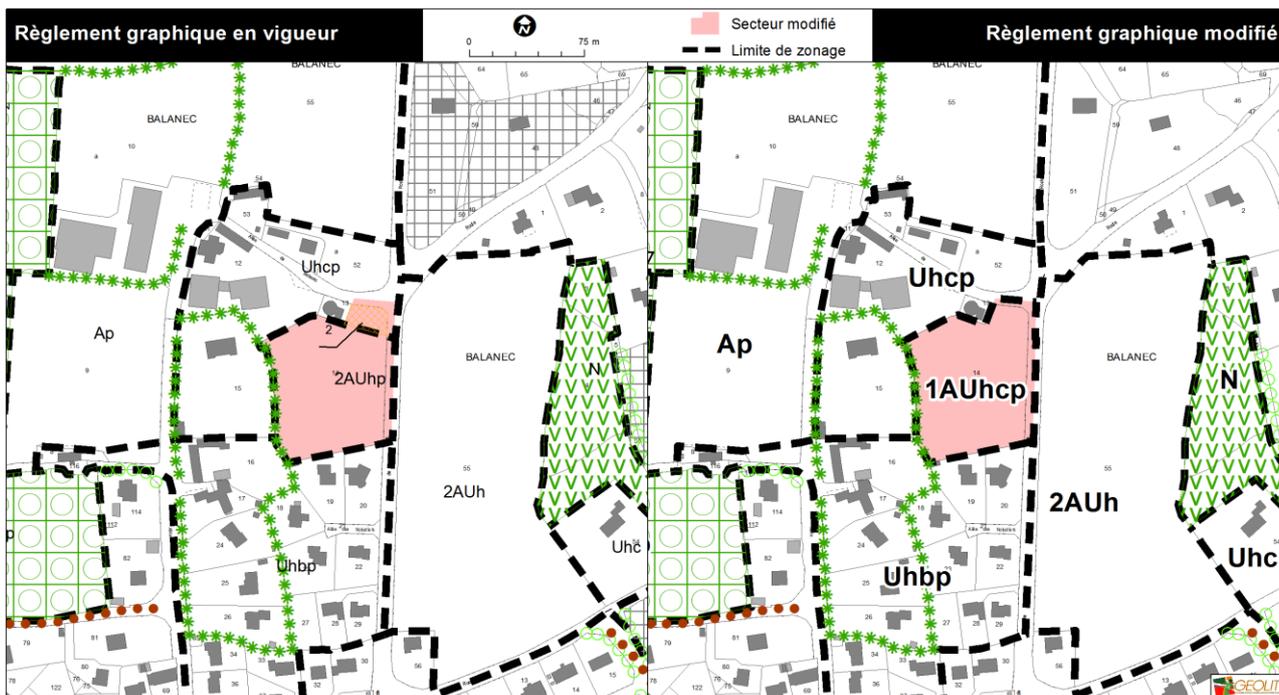
A l'exception du secteur Sud de Kersimon, les secteurs identifiés comme disponibles au niveau du bourg ne permettent pas d'envisager la réalisation de véritables opérations d'aménagement d'ensemble avec création de logements 'aidés'. En effet :

- tous les secteurs identifiés en zone Uh sont difficilement aménageables (accès, multiplicité des propriétaires ou démolition de bâtiments nécessaires) et portent sur des secteurs de faible surface ;
- de plus, les secteurs à urbaniser à court terme (1AUh) prévus par le PLU en vigueur sont pour partie déjà urbanisés ou partiellement urbanisés (5 zones sur 8) ;
- la partie Nord de la zone 1AUhb de Kersimon ainsi que les zones 1AUh de la rue de Dour Kastel et de Kerdaoulas sont aujourd'hui exploitée par l'agriculture.

↳ **C'est pourquoi la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation les zones 2AUh de Créac'h Balbé et de Balanec afin de pouvoir permettre la réalisation de 2 opérations d'aménagement d'ensemble avec production de logements 'aidés' d'ici la mise en place du futur PLUi.**

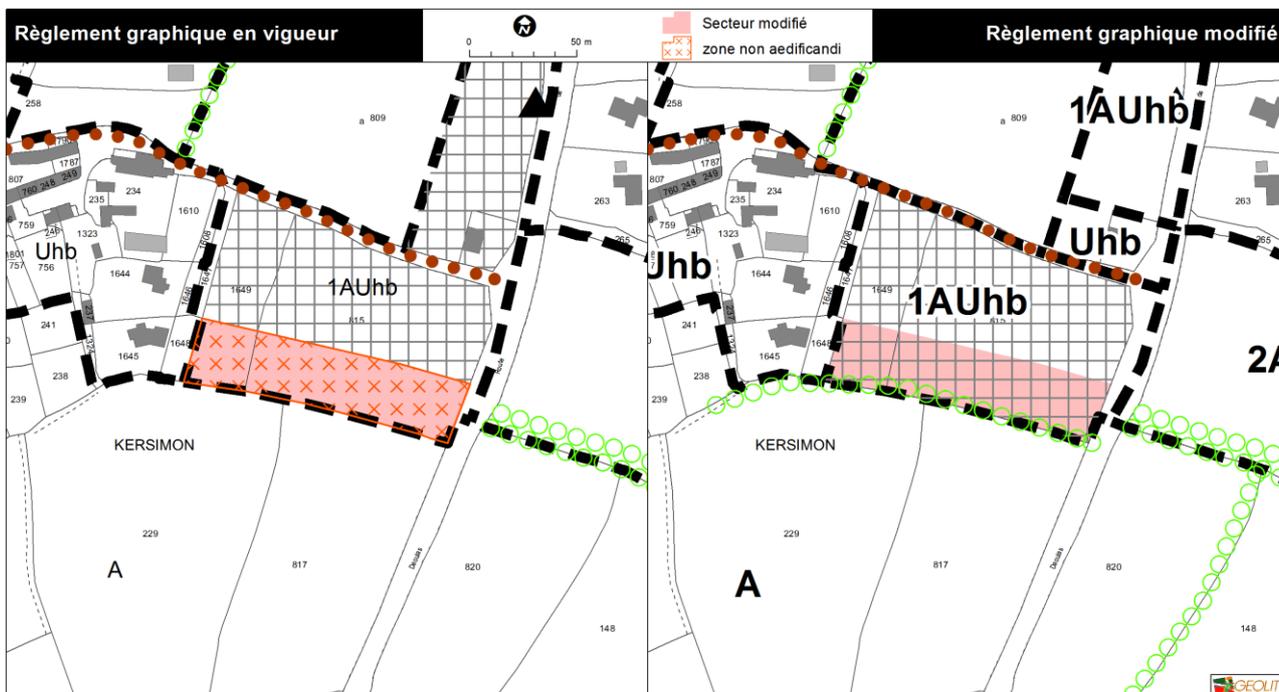
Au final, la commune **se dote d'une possibilité de production de logements supplémentaires sous forme de lotissements de 9 logements par rapport aux disponibilités du PLU en vigueur, soit un potentiel total de 25 logements en 2 opérations** d'ici 2020 en attendant la mise en œuvre du PLUi.





**2.4- La suppression de la zone non aedificandi de la zone 1AUhb de Kersimon**

La zone classée en 1AUh du secteur de Kersimon comportait une bande inconstructible au Sud du secteur afin de limiter l’emprise au sol de la zone. Cette bande est rendue constructible par la modification, puisque l’assainissement y est possible, permettant la réalisation d’un troisième projet d’aménagement de plusieurs lots. Ainsi, le secteur est identifié comme intégralement constructible au règlement graphique.



## 2.5- La mise en place de la nouvelle règle relative à la servitude de mixité sociale suite à l'approbation du PLH 2015-2021

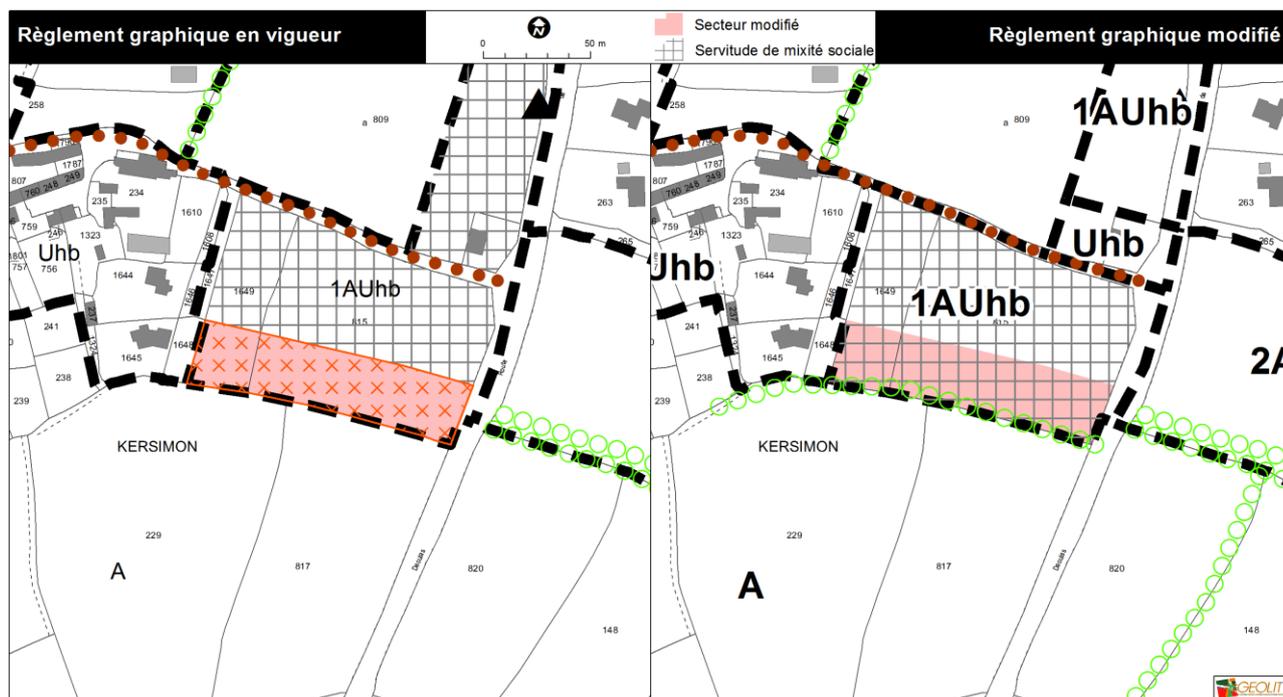
Au PLU en vigueur, une servitude de mixité sociale est mise en place sur l'ensemble des zones Uh et 1AUh délimitées sur les plans de zonage conformément au PLH de la communauté de communes du Pays de Landerneau-Daoulas arrêté le 01/02/2008. Cela concernait les opérations de plus de 4 logements.

Dans le nouveau PLH communautaire 2015-2021, approuvé le 26 juin 2015 et exécutoire depuis le 30 août 2015, les dispositions ont évolué.

Il précise que **les opérations d'aménagement de 10 logements et plus devront comporter un minimum de 20% de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS et PSLA<sup>1</sup>)** sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de les réaliser (localisation du terrain, topographie...).

Ainsi, afin de tenir compte du nouveau PLH de Landerneau-Daoulas en vigueur, la servitude de mixité sociale est mise en place sur les opérations de plus de 10 logements. Dans le cadre de l'étude de densification menée pour justifier de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh, il a été montré qu'un seul secteur permettait d'accueillir au moins 10 logements : le secteur de Kersimon.

Cette servitude ne s'impose donc désormais que sur cette zone 1AUhb de Kersimon Sud qui permet la construction d'un minimum de 13 logements dont 3 logements locatifs sociaux.



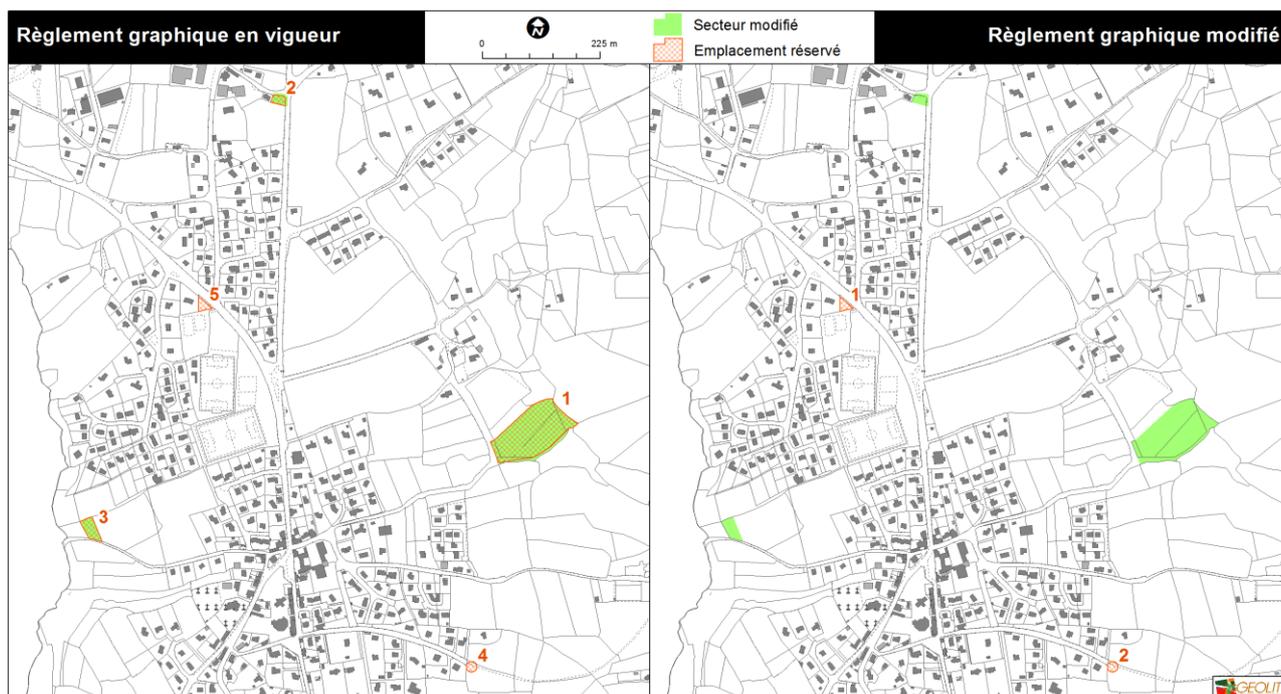
<sup>1</sup> PLA1 : Prêt Locatif Aidé d'Intégration    PLS : Prêt Locatif Social    PSLA : Prêt Social Location Accession  
 PLU : Prêt Locatif à Usage Social (comprenant aussi le Pass Foncier)

## 2.6- La mise à jour des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont listés dans le rapport de présentation et sont représentés sur le règlement graphique. La liste doit évoluer du fait de la réalisation des projets pour lesquels les emplacements réservés avaient été inscrits ou de l'absence de projets (les projets de station d'épuration ne sont plus d'actualité et de ce fait les Emplacements Réservés non plus d'utilité).

Ainsi, la liste présente dans le PLU a été adaptée. Seuls 2 emplacements réservés sur les 5 initialement inscrits au PLU demeurent : l'un, pour la réalisation d'une aire de retournement et un second pour un espace vert.

- L'ER1 (création de nouvelle Unité de traitement des eaux usées sanitaires) n'est plus d'actualité car la capacité de traitement et le fonctionnement de l'actuelle station d'épuration ont été améliorés.
- L'ER2 (Agrandissement de l'équipement de gestion AEP) n'est plus nécessaire puisque le château d'eau est suffisant.
- L'ER3 (agrandissement de la station) a été réalisé.
- L'ER4 (Aire de retournement rue de Pen ar Vally) et l'ER5 (Espace vert pour liaison avec terrain de sports) du PLU en vigueur ont été maintenus



En parallèle de la suppression de l'ER1 (création d'une nouvelle station d'épuration), la zone **Ne correspondante a également été reclassée en zone N** puisqu'elle n'a plus pour objet la gestion et le traitement des eaux usées. La parcelle est actuellement en partie cultivée, elle aura donc dû être reclassée en zone A mais la modification ne le permet pas.

## **2.7- Les ajustements des zones humides avec l'intégration de l'inventaire réalisé par le SAGE Elorn en 2009**

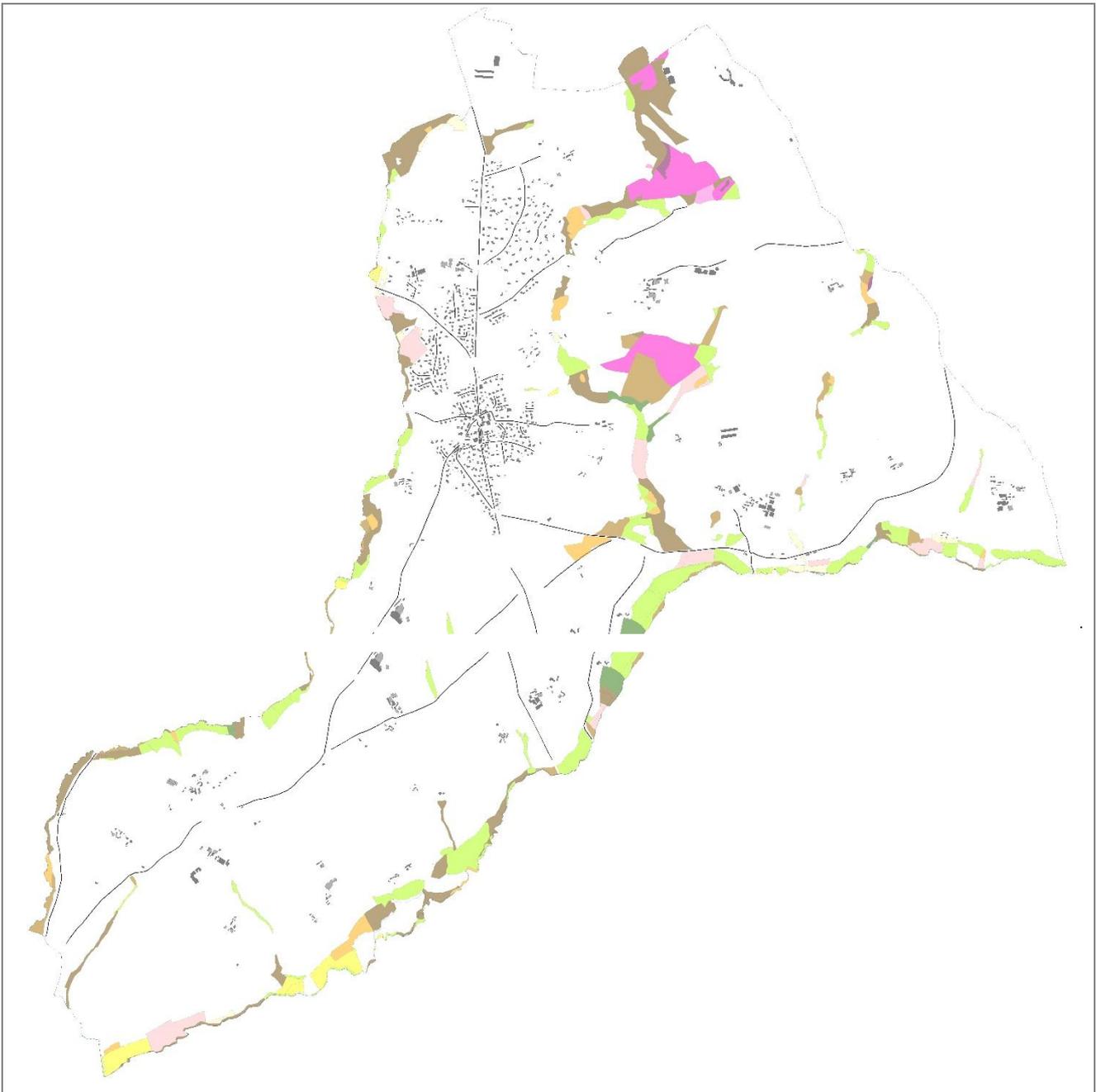
Un repérage des zones humides à protéger a été effectué dans le cadre de la révision du PLU sur la base de l'inventaire départemental des zones humides potentielles. A partir de ce travail cartographique réalisé par le Conseil Général du Finistère sur les tourbières (2004) et sur les zones humides (2005), les élus avaient souhaité devancer l'obligation du futur SAGE en identifiant les zones humides sur le territoire communal. Cependant le degré de précision n'était pas très élevé puisqu'il ne s'agit en aucun cas d'un inventaire de terrain mais uniquement d'une identification cartographique des zones humides potentielles sur fond de carte IGN au 25000<sup>ème</sup>.

Ainsi le règlement graphique du PLU en vigueur avait donc :

- classé tous les abords des rus, ruisseaux et rivières ainsi que leurs affluents en zone naturelle,
- vérifié et évité d'urbaniser les zones humides au niveau de l'agglomération et des villages,
- classé en zone humide (zonage Nzh) toutes les tourbières et zones humides connues (indice de confiance 5 à 6) et une partie des zones humides probables (indice de confiance de 3 à 4) de l'inventaire départemental des zones humides.

Or, il ne s'agissait à l'époque que d'un inventaire cartographique des zones humides potentielles.

En 2009, le Syndicat de Bassin de l'Elorn a réalisé un inventaire de terrain des zones humides sur le territoire communal, très précis et validé en Conseil Municipal le 02/07/2009.



Inventaire des zones humides approuvé par délibération du Conseil Municipal

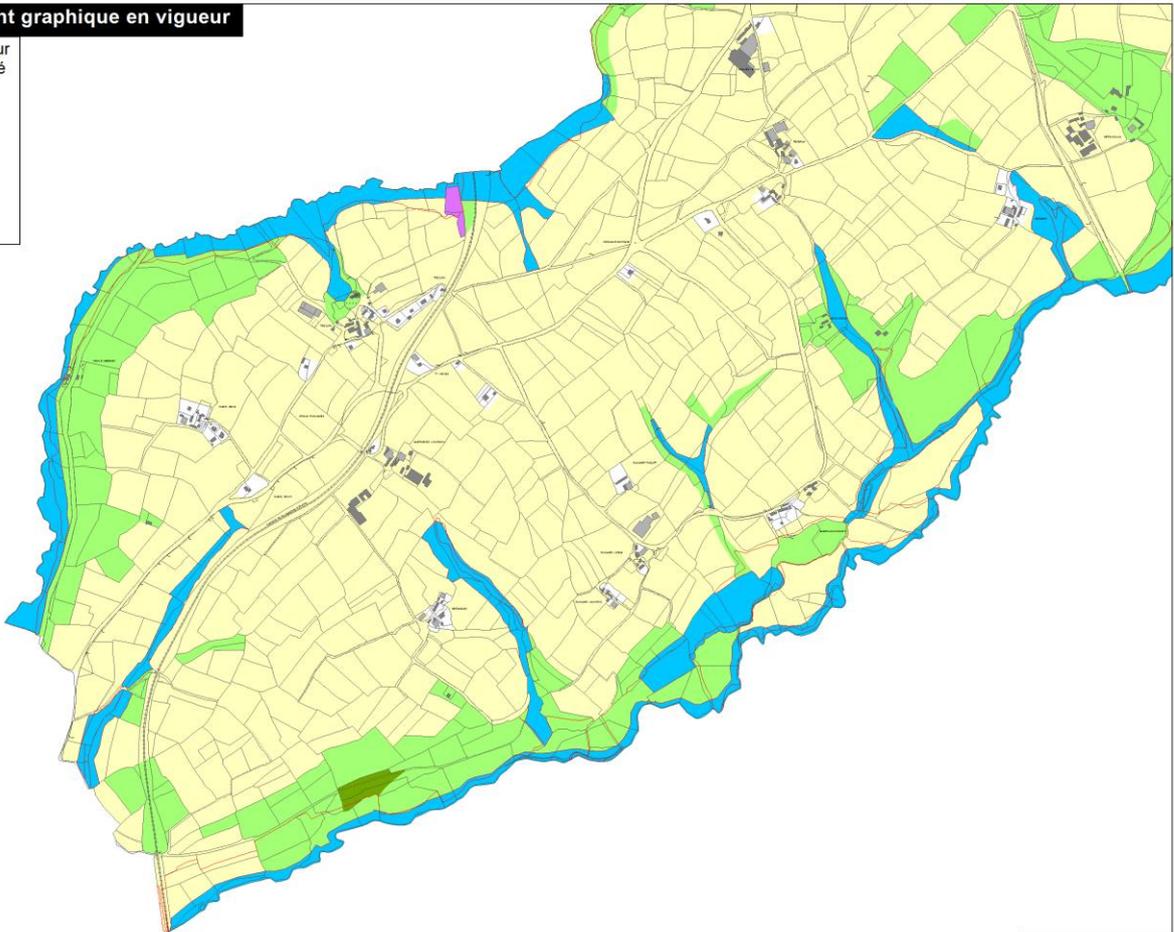
Dans l'objectif de poursuivre la volonté de préserver l'environnement et en particulier les zones humides, la commune a décidé de prendre en compte l'inventaire exhaustif des zones humides réalisé par le SAGE Elorn.

Comme il s'agit d'une modification du PLU, et qu'il n'est pas possible de réduire une zone A ou N, il a été décidé de revoir uniquement les indices « zh ». Ainsi, des zones humides identifiées en zones agricoles ou naturelles ont bénéficié d'un indice « zh » créant ainsi une nouvelle zone Azh avec le règlement écrit correspondant.

De même, des secteurs anciennement repris sous cet indice « zh » mais non repris dans l'inventaire des zones humides validé en 2009 se sont vus retirer cet indice et ont été reclassés en zone N. La prise en compte des zones humides a également fait diminuer très légèrement la zone UL du bâtiment technique du Golf.

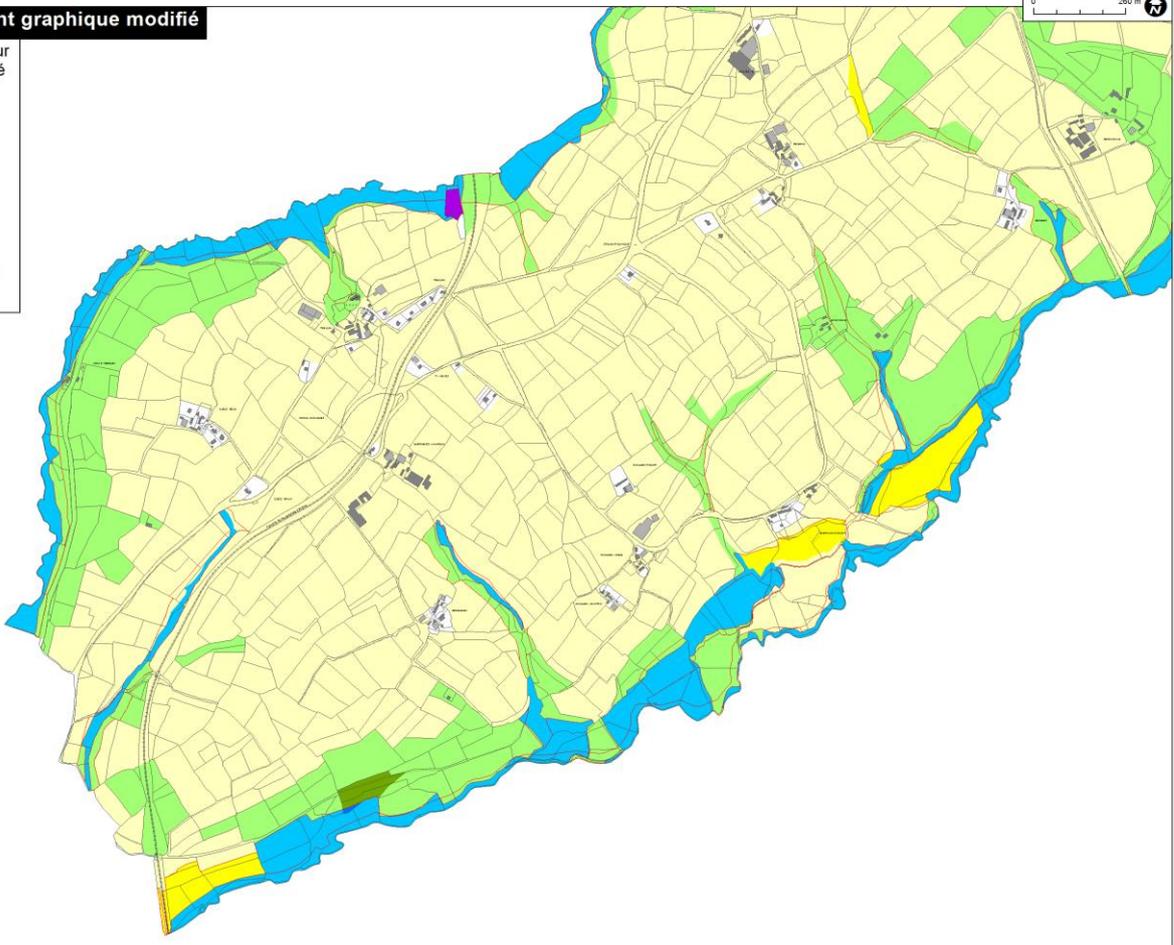
Règlement graphique en vigueur

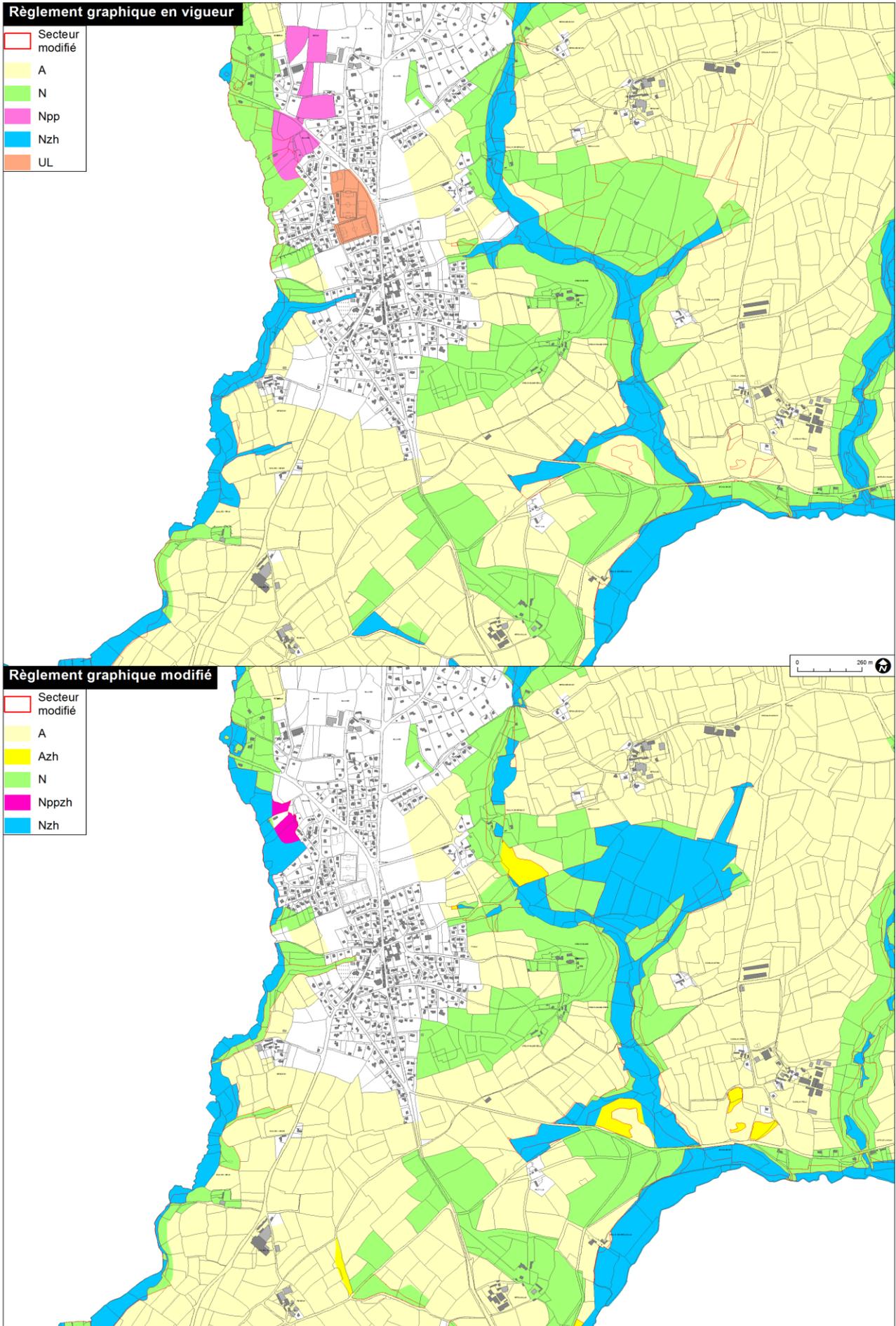
- Secteur modifié
- A
- N
- NL
- Nd
- Nzh



Règlement graphique modifié

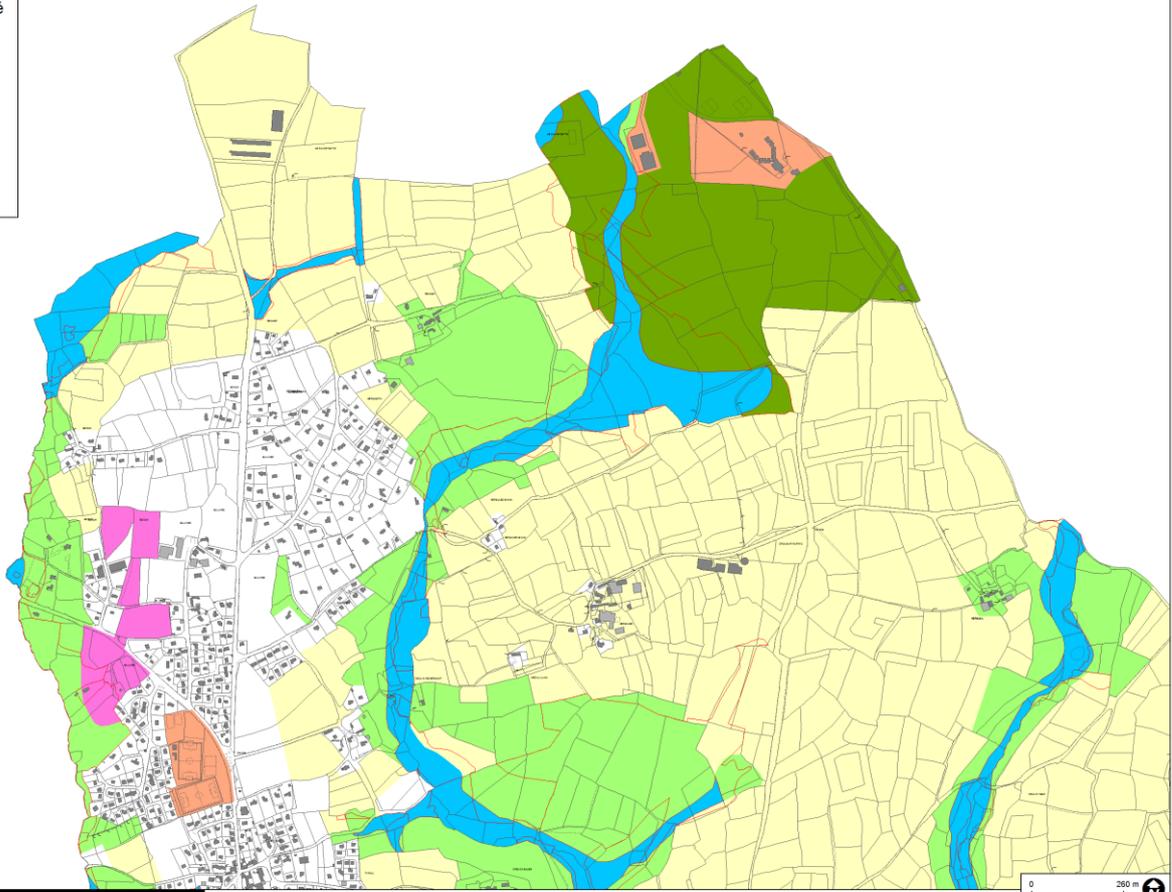
- Secteur modifié
- A
- Azh
- N
- NL
- NLzh
- Ndzh
- Nzh





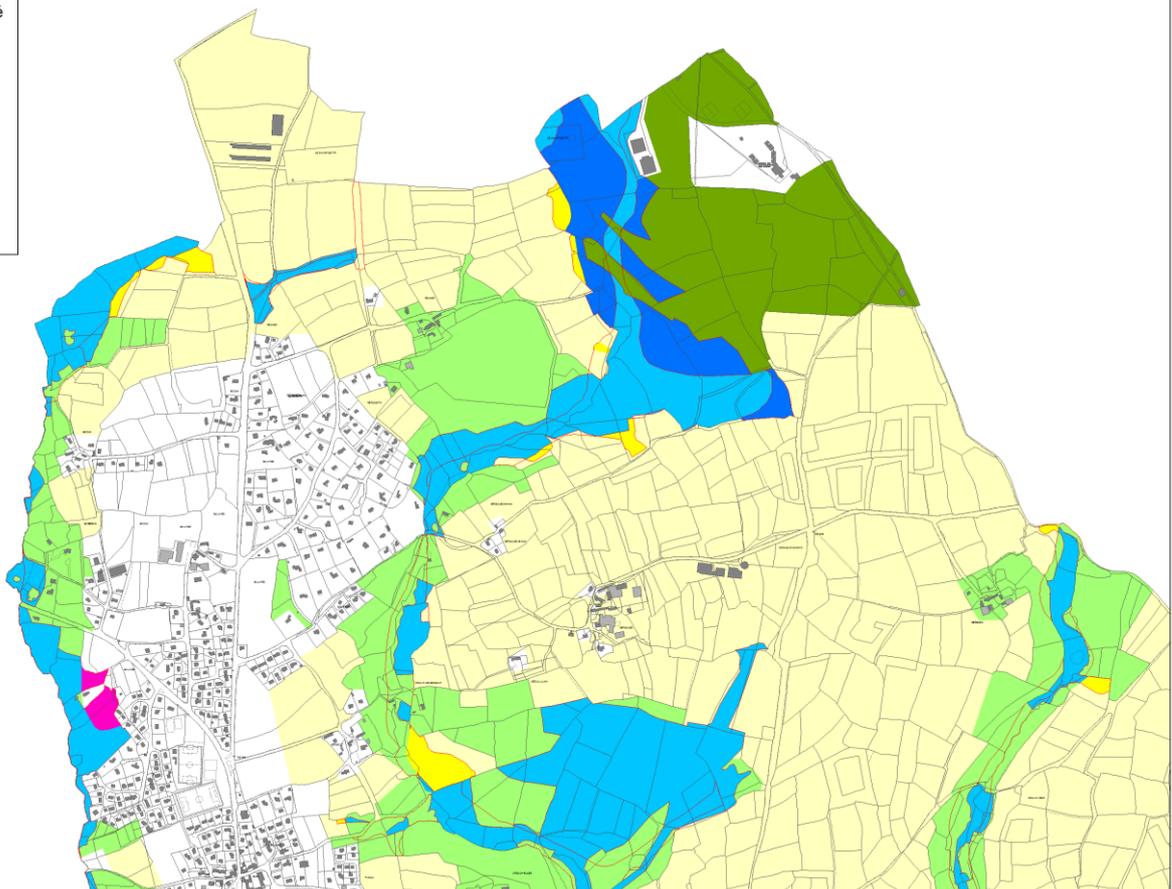
Règlement graphique en vigueur

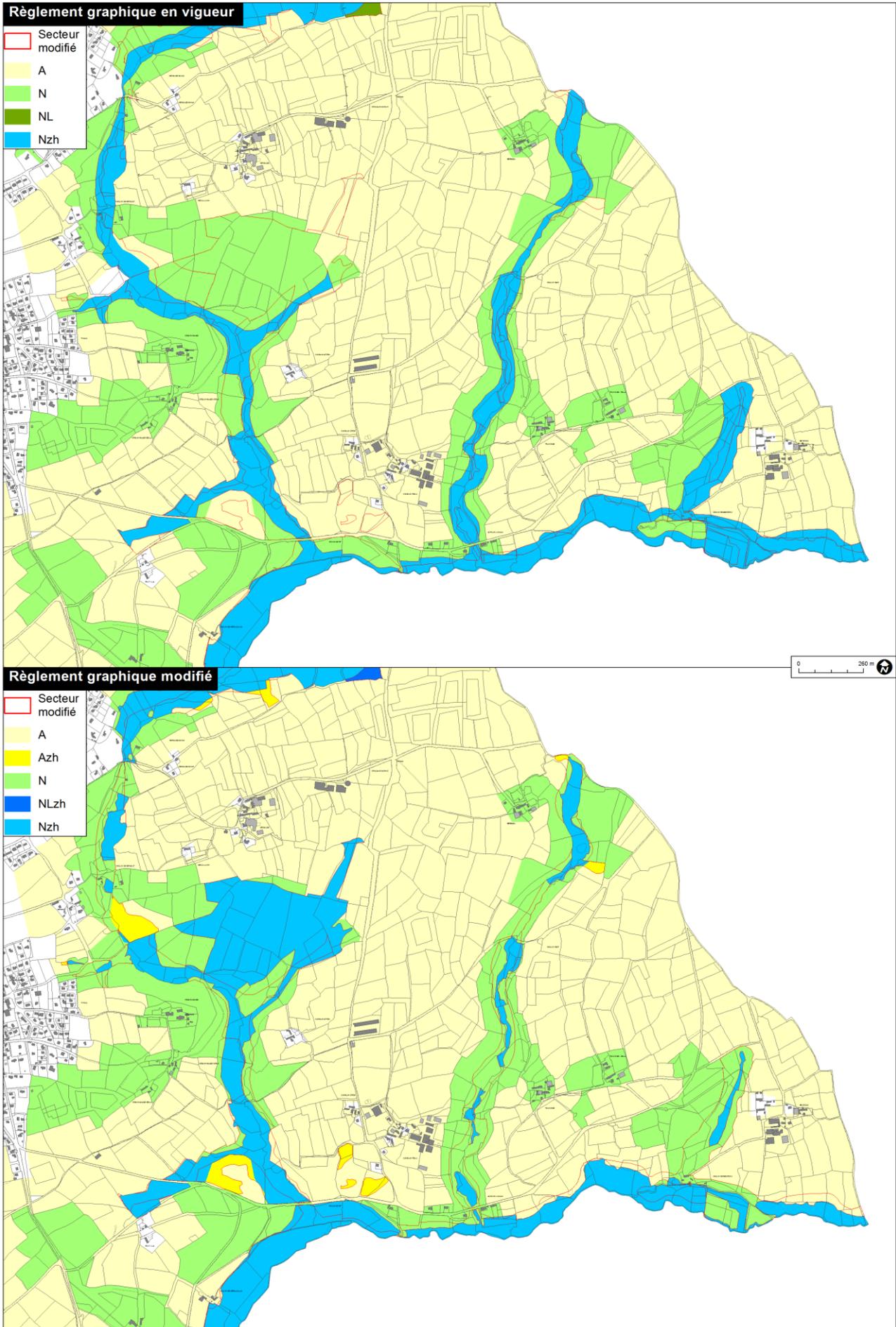
- Secteur modifié
- A
- N
- NL
- Npp
- Nzh
- UL



Règlement graphique modifié

- Secteur modifié
- A
- Azh
- N
- NL
- NLzh
- Nppzh
- Nzh





## **2.8- Les ajustements des talus boisés avec l'identification exhaustive des haies bocagères de la commune**

Afin d'assurer la continuité des couloirs écologiques, et de permettre d'éventuelles connexions entre ces derniers, les haies bocagères ont été recensées et font l'objet d'un classement en Elément du Paysage à Préserver, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme selon lequel :

Les PLU peuvent en effet « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

En ce qui concerne les plantations, cette protection permet de prendre en compte des éléments ponctuels (arbre isolé, groupe d'arbres), linéaires (haie et alignement), et des éléments de surface plus étendue (bois, bosquet...).

Ainsi, les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au PLU au titre de l'article L.151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie, avant toute destruction.

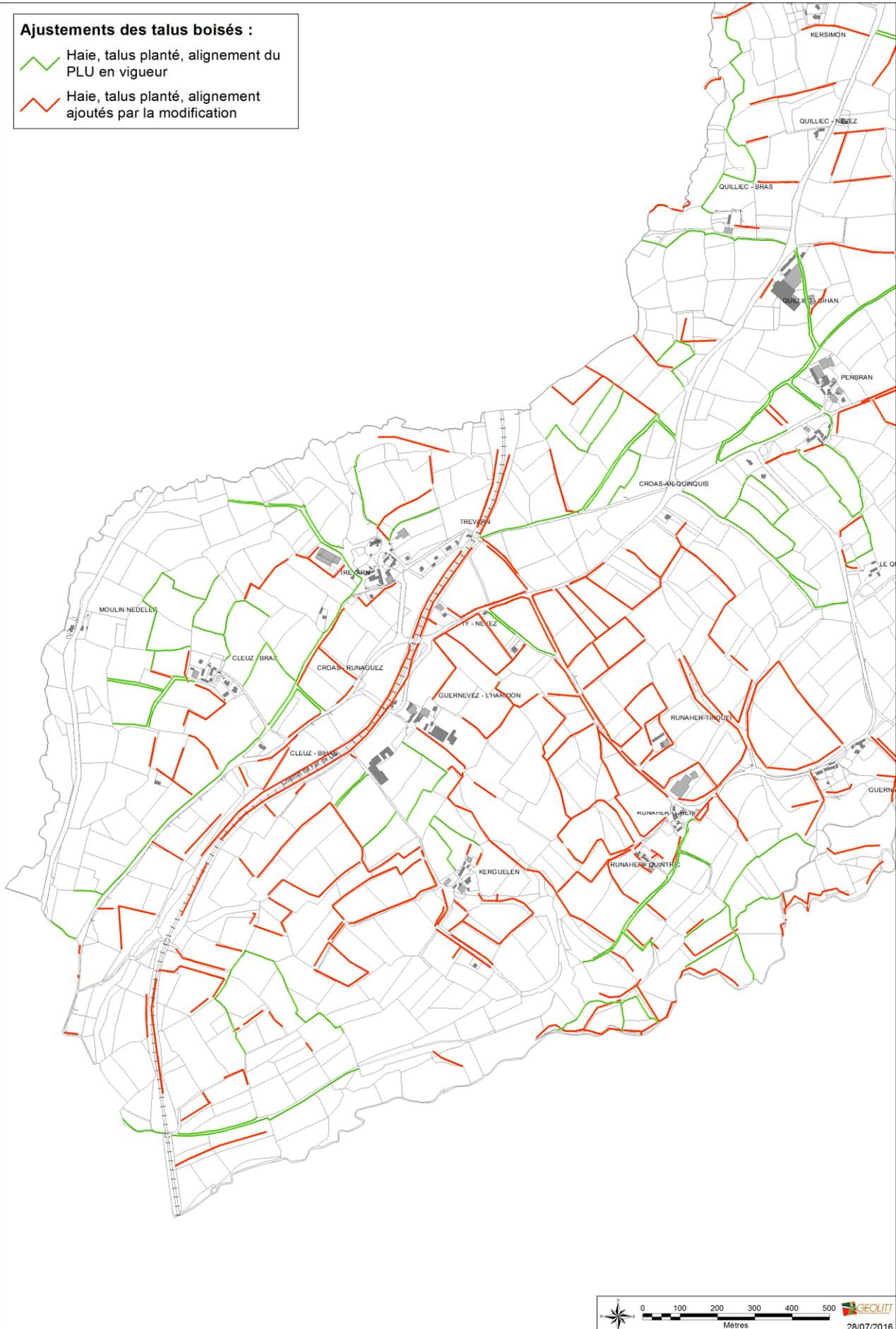
Les alignements d'arbres et talus boisés situés dans les périmètres de protection de captage d'eau avaient été identifiés au PLU en vigueur en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et sont maintenus.

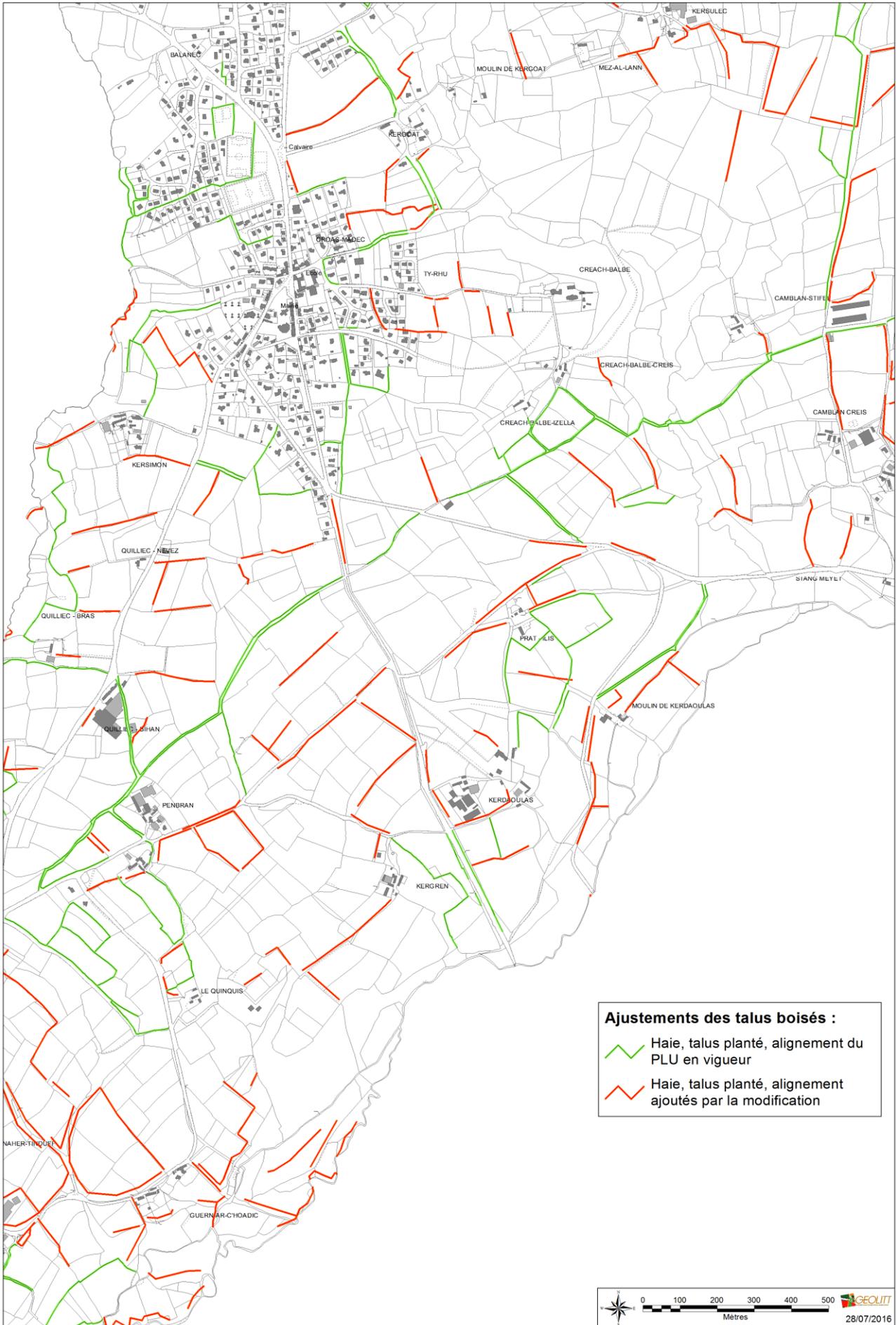
Compte tenu des conséquences d'un tel classement, la commune a souhaité procéder à quelques ajustements afin d'identifier les haies à réellement protéger au titre de la loi Paysage sur le règlement graphique.

Dans le cadre de cette modification du PLU, la commission communale a réalisé une réactualisation des haies et talus boisés existants sur son territoire en concertation avec les acteurs locaux et le SAGE Elorn. Cet inventaire s'est basé sur l'inventaire réalisé par le SAGE Elorn avec une vérification terrain pour quelques secteurs particuliers. Les haies et talus boisés (hors EBC) qui n'existaient plus en 2015 ont été déclassés.

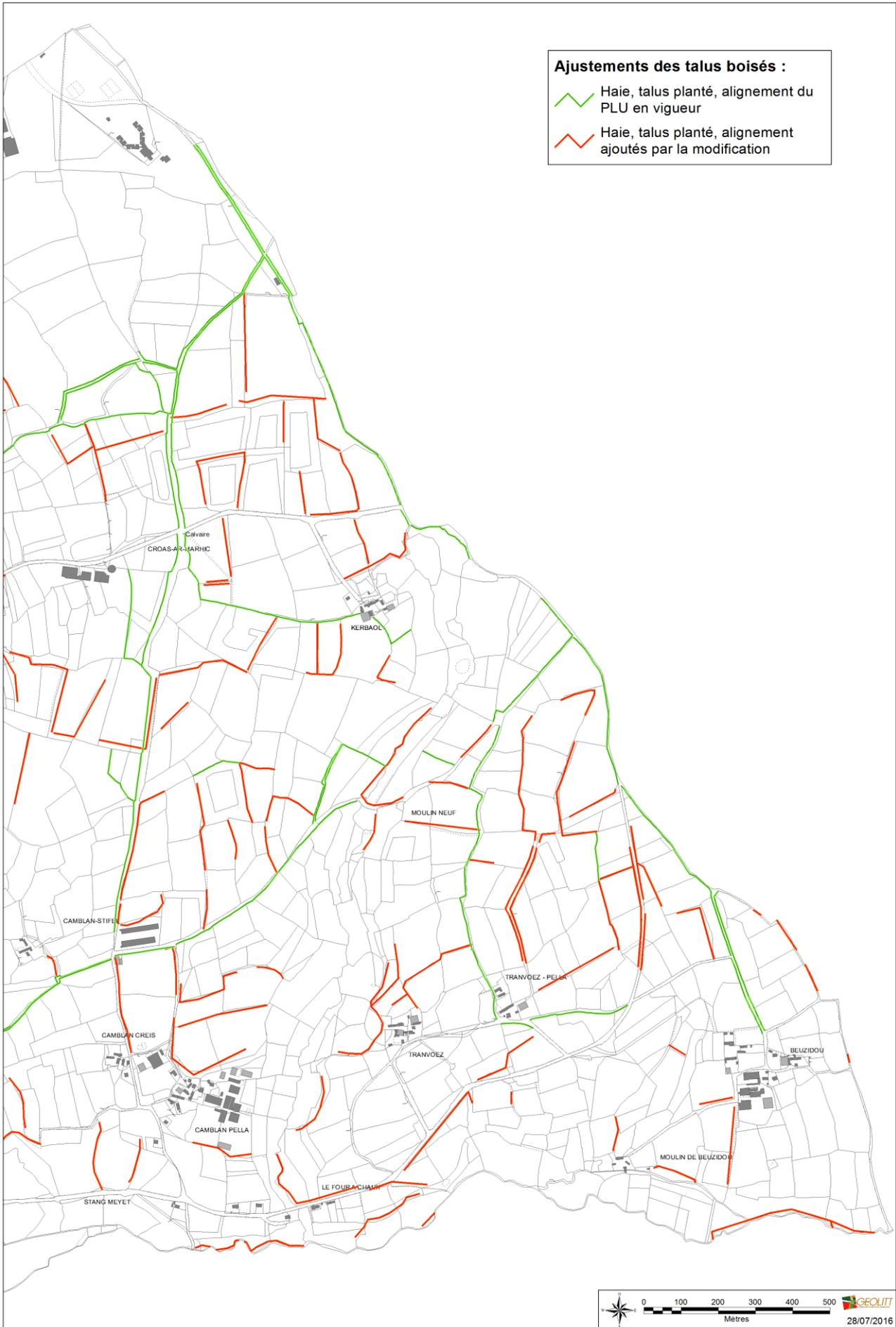
**Ajustements des talus boisés :**

-  Haie, talus planté, alignement du PLU en vigueur
-  Haie, talus planté, alignement ajoutés par la modification









## **2.9- La mise à jour du document d'Orientations d'Aménagement en fonction des évolutions apportées au zonage**

Le document d'orientation d'aménagement en vigueur fait apparaître des principes d'aménagement plus ou moins détaillés sur l'ensemble des secteurs constructibles classés en zones 1AUh ou 2AUh.

La modification vise donc à actualiser ce document en proposant des densités minimales de production de logements pour les secteurs Uh d'au moins 3 logements et les zones 1AUh. Elle est également l'occasion de revoir les principes d'aménagement des secteurs urbanisables à court ou moyen terme (1AUh et les 2AUh situées en continuité d'une zone 1AUh) pour tenir compte de la sécurité des accès sur les voies départementales et principales en particulier. Contrairement aux schémas globaux par grands secteurs du document d'OA du PLU en vigueur, chaque zone 1AUh (et 2AUh attenantes) bénéficie d'un schéma zoomé et d'un paragraphe expliquant les prescriptions applicables dans les différents domaines (logements, accès et voirie, liaisons douces, environnement...). Les zones 2AUh indépendantes de toutes autres zones 1AUh ne bénéficient plus d'OA.

En ce qui concerne les secteurs Uh, seuls des principes de densité de production de logements sont définis sous la forme d'un tableau et d'une carte de localisation des secteurs concernés. Ces secteurs Uh ont été identifiés lors de l'étude de densification justifiant l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh dès lors qu'ils permettaient d'accueillir au moins 3 logements.

On compte **5 zones 1AUh** contre 8 au PLU en vigueur. En effet, 3 zones 1AUh ont été construites et ont été reclassées en Uh : Ty Rhu, la venelle Blanche et Goaremic. Les OA de ces 3 zones étant devenues inutiles, elles ont été supprimées.

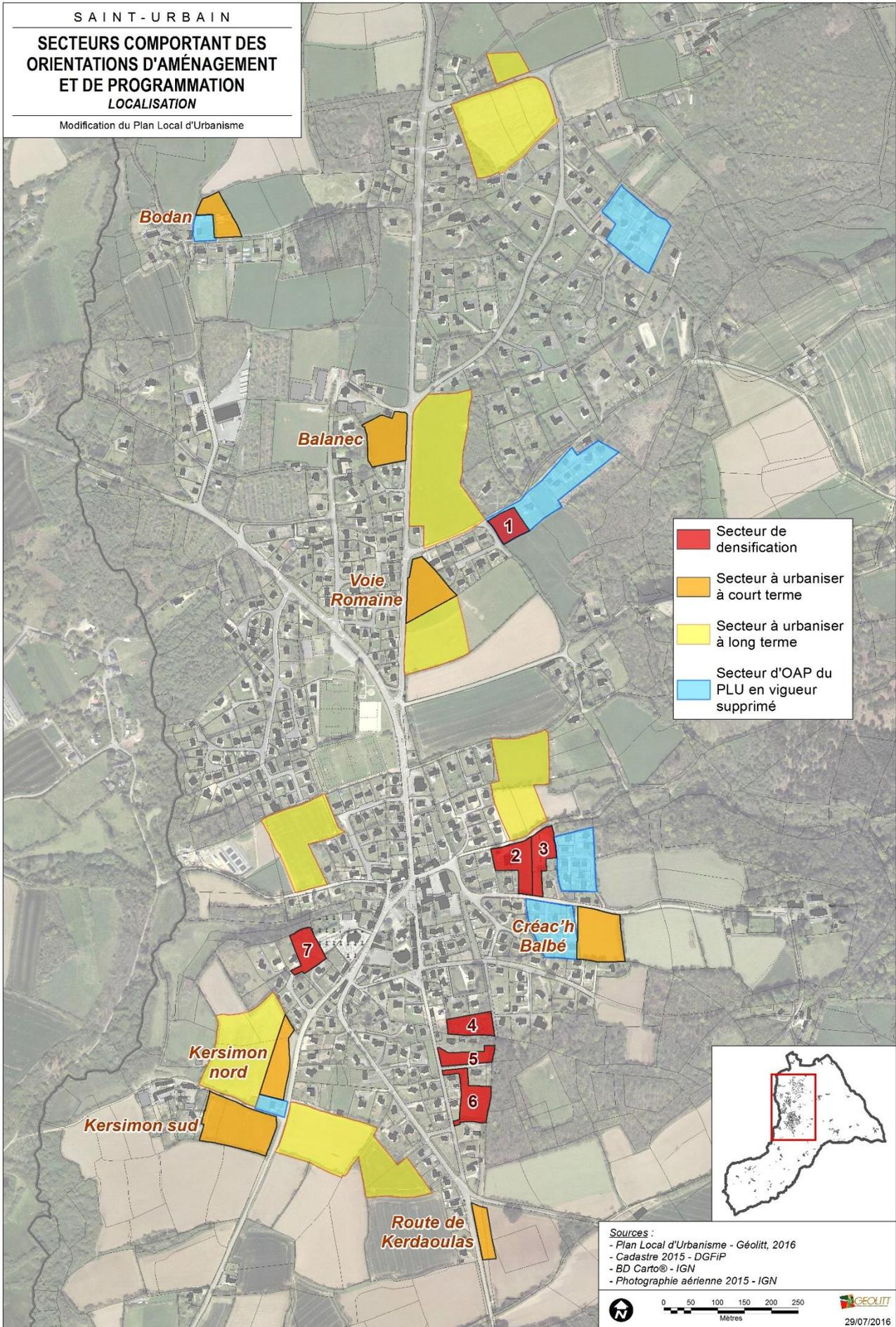
Seules les zones 1AUh (et les zones 2AUh attenantes à des zones 1AUh) font l'objet d'un schéma venant détailler les principes généraux et le tableau de production de logements. Les schémas d'OA se prolongent sur ces zones 2AUh attenantes car elles sont liées et doivent fonctionner ensemble.

Par ailleurs, 3 secteurs 1AUh ont été revus dans leurs délimitations pour tenir compte des constructions réalisées ou de la suppression de la bande non aedificandi :

- Au Sud-Ouest du bourg, l'emprise constructible de la zone 1AUh de Kersimon Sud est agrandie au Sud (du fait de la suppression de la zone non aedificandi – cf. 2.4) permettant la construction au minimum de 13 logements. La prise en compte du PLH et de la servitude de mixité sociale impose la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) sur les opérations de plus de 10 logements. Ainsi, le document d'Orientations d'Aménagement précise le nombre de LLS à prévoir sur ce secteur, soit 3 au minimum.
- Toujours au Sud-Ouest du bourg, le périmètre de la zone 1AUh de Kersimon Nord, a été revu pour tenir compte de la construction existante au carrefour qui par ailleurs est reclassée en Uh.

- Enfin, au Nord-Ouest du bourg, le périmètre de la zone 1AUhcp de Bodan a également été revu pour tenir compte de la réalisation d'une maison neuve au Sud-Ouest de la zone 1AUhcp (cette partie a été reclassée en Uh).

Enfin, deux secteurs classés en 2AUh au PLU en vigueur sont reclassés en 1AUh avec la modification, nécessitant la réalisation d'OAP : Créac'h Balbé et Balanec. Ces deux schémas et leur transcription littérale font apparaître une production de logements, les principes d'accès et de voirie, les liaisons douces et la prise en compte du paysage/ environnement avec la préservation, le renforcement ou la création de haies bocagères sur certaines interfaces des zones.



## 2.10- Les ajustements apportés au règlement écrit

**Les éléments modifiés apparaissent en surligné noir dans le règlement écrit et en bleu dans les tableaux de synthèse ci-dessous.**

Les principaux points de règlement écrit adaptés sont cités et justifiés ci-dessous.

Le règlement a fait l'objet d'une mise à jour des références aux articles suite à la recodification du code de l'urbanisme notamment concernant les articles :

- L.111-3 (anc. nomenclature) devenu L.111-15 (reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli) et L.111-23 (restauration des ruines) ;
- L.130-1 (anc. nomenclature) devenu L.113-1 (Espaces Boisés Classés ou EBC) ;
- L.123-1 (anc. nomenclature) devenu L.152-3 (adaptations mineures) ;
- L.123-1 7° (anc. nomenclature) devenu L.151-23 (protection des éléments naturels encore appelé 'Loi Paysage') ;
- L.123-1 16° (anc. nomenclature) devenu L.151-15 (« servitude » de mixité sociale)...

Les dispositions générales ont été adaptées pour reprendre la législation en vigueur (recodification du code de l'urbanisme, ajoute d'un paragraphe sur les risques sismiques...) et simplifiées pour ne pas citer tous les éléments déjà inscrits dans le code de l'urbanisme.

Les **nouvelles règles issues du PLH de la CCPLD 2015-2021** sont reprises pour remplacer celles de l'ancien PLH qui prévoyait une production de logements sociaux dès qu'une zone pouvait produire 4 logements. Elles sont rappelées à l'article AU.2 et comme elles ne s'appliquent plus qu'aux zones Uh et 1AUh permettant de produire au moins 10 logements, un seul secteur est concerné par cette '**servitude**' de mixité sociale : la zone 1AUH de Kersimon Sud.

La **création d'une sous-zone Azh** pour tenir compte de la présence de zones humides dans des secteurs zonés en A au PLU en vigueur avec une définition adaptée et les mêmes règles adaptées par rapport au SAGE Elorn qu'en zone N.

L'intégration d'un paragraphe dans les articles 4 des différentes zones, concernant la **gestion des eaux pluviales** en lien avec la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales sur la commune de Saint Urbain.

Des précisions sur les articles U.5 et AU.5 pour les terrains constructibles restant en assainissement individuel afin qu'il y ait suffisamment de **surface dédiée à la réalisation d'un système d'assainissement adapté.**

L'aménagement des zones 1AUh ne pouvaient se faire que par des opérations d'aménagement d'ensemble au PLU en vigueur ce qui bloque certains projets lorsque la zone 1AUh est concernée par plusieurs propriétaires. Il est donc rajouté la **possibilité de les urbaniser**

**également au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone** dans le respect des densités de production de logements.

Les **hauteurs et les types de clôtures autorisées ont été assouplis** pour s'adapter au contexte en permettant la mise en place de grillage.

La **rédaction des distances d'implantation des constructions nouvelles en limites séparatives a été simplifiée** pour permettre de construire à 3 m de la limite sans augmenter la distance en fonction de la hauteur du bâtiment. Ceci ouvre plus de possibilité pour la densification et la réalisation de projet.

L'**obligation de laisser une distance entre plusieurs constructions au sein d'une même unité foncière (articles 8)** pour des questions d'ensoleillement **a été supprimée**. Les pétitionnaires veilleront eux-mêmes à maintenir des distances s'ils le souhaitent.

Une **hauteur des constructions en zone 1AUL a été inscrite et limitée à 12 m** afin d'être cohérent avec les hauteurs des constructions autorisées en zone UL.

Dans tous les **articles 13, est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives** dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest. La liste a été annexée au PLU.

Pour les extensions des habitations existantes en zone N, Nh et Nr, les **'SHOB' ont été remplacées par des 'surfaces de plancher' et/ ou des 'emprises au sol'**.

Le mot **'dépendances' a été remplacé par 'annexes'** = construction détachées de la construction principale pour coller au code de l'urbanisme.

Pour les zones A, il est précisé que la reconstruction dans un volume identique d'un bâtiment **'détruit ou démoli depuis moins de dix ans' (au lieu du terme 'après sinistre' et dans les 5 ans)**, sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination.

Pour des raisons de sécurité, les accès et sorties sur voie départementale sont limités et il est rajouté qu'ils ne pourront se faire que **'sous réserve d'un avis favorable du Département'**.

Zones	Généralités	Art. 1	Art. 2	Art. 3	Art. 4	Art. 5	Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9	Art. 10	Art. 11
Uh	Mise à jour des dispositions générales avec la législation récente y compris la recodification du code de l'urbanisme : le champ d'application, les vestiges archéologiques, les éléments d'intérêt patrimonial et paysager, les bâtiments détruits, démolis ou ruines et ajout d'un paragraphe sur les risques sismiques afin de prendre en compte les décrets rentrés en vigueur au 1er mai 2011...	Ajouts : après chenils et élevage, "Les règles concernant l'élevage individuel d'animaux sont celles édictées par l'Agence Régionale de la santé (article 26 Annexe au PLU)"	Ajouts : 1ère phrase complétée par "n'est possible que", en fin de § "annexé au PLU"	Ajout : 3° § du 2 complété par : "les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département"	Ajouts : 1er § du 2 complété par : "en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales." Ajout d'un 3° § "Points de réglementation en lien avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales [...]"	Article modifié : "Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif, la surface du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement efficace."	Ajout : 1ère phrase, "en harmonie avec les constructions avoisinantes et"	Changement formulation :- sur l'une des 2 limites séparatives latérales, - si le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, une distance d'au moins 1,90 m sera demandée."	Simplification : "Non réglementé"		Précision : Titre du 2 complété par "Dépendances" remplacé par "Annexes" (constructions détachées de la construction principale)"	Modifications des hauteurs de clôtures Ajout de types de clôtures autorisées (grillage) Ajout relatif aux plantes invasives au dernier § du 3 : « les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document. »
Ui		Ajout : en fin de § "annexé au PLU"	1er § modifié (ajouts verbes) Ajout : précision "les éléments précédemment cités, en fin de § "annexé au PLU"	Ajout : 3° § du 2 complété par : "les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département"	Ajouts : 1er § du 2 complété par "en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales" Ajout d'un 3° § "Points de réglementation en lien avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales [...]"		Ajout : nouveau § au 1 et 2, "Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental"	Changement formulation : "- sur l'une des 2 des limites séparatives latérales, - si le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée."	Simplification : "Non réglementé"			Modifications des hauteurs de clôtures et ajout de types de clôtures Ajout relatif aux plantes invasives au dernier § du 3 : « les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document. »
UL				Ajout : "Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (...) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité (...)"	Ajouts : 1er § du 2 complété par : "en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales." Ajout d'un 3° § "Points de réglementation en lien avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales [...]"		Ajout : complément "Les constructions nouvelles en bordure d'un chemin départemental hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental"	Changement formulation et distance : "- si le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée"	Simplification : "Non réglementé"			

Zones	Généralités	Art. 1	Art. 2	Art. 3	Art. 4	Art. 5	Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9	Art. 10	Art. 11
AU	Mise à jour des dispositions générales avec la législation récente y compris la recodification du code de l'urbanisme : le champ d'application, les vestiges archéologiques, les éléments d'intérêt patrimonial et paysager, les bâtiments détruits, démolis ou ruines et ajout d'un paragraphe sur les risques sismiques afin de prendre en compte les décrets rentrés en vigueur au 1er mai 2011...	Ajout : après chenils et élevage : "Les règles concernant l'élevage individuel d'animaux sont celles édictées par l'Agence Régionale de la santé (article 26 Annexe au PLU)"	Changement formulation du 3 : "Chaque zone 1AUh peut être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (...) qui pourra se réaliser par tranches. Chaque tranche ne devra pas porter préjudice à l'urbanisation de la zone ou soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements". Ceci pour faciliter l'émergence des projets de constructions. Ajout : 5e § du 3 complété par : "annexé au PLU"	Ajout : 3e § du 2 complété par : "les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département"	Ajouts : 1er § du 2 complété par : "en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales." Ajout d'un 3e § "Points de réglementation en lien avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales [...]"	Article modifié : "Pour des terrains non raccordables à l'assainissement collectif, la surface du terrain devra être suffisante pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement efficace."		Changement formulation « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 mètres peut être demandée par rapport aux bâtiments existants. »	Simplification : "Non réglementé"		Précision : Titre du 2 complété par "Dépendances (constructions détachées de la construction principale)"	Modifications des hauteurs de clôtures et type de clôtures autorisées (grillage) Ajout relatif aux plantes invasives au dernier § du 3.3 : "les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document."
A	Ajout du sous-secteur : "Azh, secteur correspondant à une zone humide à protéger"	Ajout d'un 3. : "En Azh, sont interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide construction, exhaussement (remblaiement), affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation."	Ajout : AU.1, "Sont autorisées :" Suppression : AU.1, § relatif aux logements de fonction exploitant Ajout : En zone Azh peuvent être autorisés : les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminement piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune	Ajout : 3e § du 2 complété par « les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département »	Ajout : 1er § du 2 complété par : "en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales." Ajout d'un 3e § « Points de réglementation en lien avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales [...]"			changement de formulation : Les constructions pourront s'implanter : "- sur l'une des deux limites séparatives latérales, - si le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée"	Simplification : "Non réglementé"		Ajout relatif aux plantes invasives au dernier § du 3 : " les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document."	

Zones	Généralités	Art. 1	Art. 2	Art. 3	Art. 4	Art. 5	Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9	Art. 10	Art. 11
N	Mise à jour des dispositions générales avec la législation récente y compris la recodification du code de l'urbanisme : le champ d'application, les vestiges archéologiques, les éléments d'intérêt patrimonial et paysager, les bâtiments détruits, démolis ou ruines et ajout d'un paragraphe sur les risques sismiques afin de prendre en compte les décrets rentrés en vigueur au 1er mai 2011...	Ajout en fin de § "annexé au PLU" 1 § 3 du 4 : "Tous travaux publics ou privés, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, - création de plans d'eau, - travaux de drainage, imperméabilisation et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains."	Remplacement de la SHOB par "surface de plancher" ou "emprise au sol" Ajouts : Au 1 <sup>er</sup> § du 3, "et aux réseaux d'utilité publique" Au 2§, 1 <sup>er</sup> item du 3, "ni cimentées ni bitumées" remplacé par "en matériaux perméables et non polluants" Remplacement : Au 2§, 2nd item du 3, "les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux" est remplacé par : "les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles"	Ajout : 3 <sup>e</sup> § du 2 complété par : "les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département"	Ajout : 1 <sup>er</sup> § du 2 complété par : "en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales"			changement de formulation : Les constructions pourront s'implanter : "- sur l'une des deux limites séparatives latérales, - si le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée"	Simplification : "Non règlementé"			Ajout relatif aux plantes invasives au dernier § du 3 : "les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document"
Nh-Nr			Remplacement de la SHOB par "surface de plancher"	Ajout : 3 <sup>e</sup> § du 2 complété par : "les zones ne pourront être desservies, sous réserve d'un avis favorable du Département"	Ajout : 1 <sup>er</sup> § du 2 complété par : "en dehors de dispositifs de gestion aérienne des eaux pluviales."			changement de formulation : Les constructions pourront s'implanter : "- sur l'une des deux limites séparatives latérales, - si le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée"	Simplification : "Non règlementé"			Ajout relatif aux plantes invasives au dernier § du 3 : "les essences de plantes de type invasives répertoriées par le Conservatoire National Botanique de Brest, dont la liste se trouve en annexe du présent document"

## 2.11- La création d'un nouveau paragraphe au rapport de présentation sur la modification n°2

Une partie consacrée à la modification n°2 du PLU est intégrée à la fin du rapport de présentation, dans la VIème PARTIE : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU PLU APPROUVE EN 2007. Il s'agit de la partie VI.3.2. : La modification n°2 du PLU.

Cette nouvelle partie reprend la présente notice, justifiant ainsi les changements apportés et les incidences éventuellement notamment du point de vue de l'environnement, et donne les nouveaux tableaux des surfaces des différentes zones du PLU celles des autres éléments figurant au règlement graphique (emplacements réservés, linéaire bocager...)

PLU en vigueur (après modification n°1)*		Projet de MPLU2 en date du 29/07/2016		
Zones	Ha	Zones	Ha	% de la superficie communale
Uha	8,7	Uha	9,4	0,62%
Uhb	34,0	Uhb	36,1	2,36%
Uhbp	2,8	Uhbp	2,7	0,18%
Uhbpp	4,1	Uhbpp	4,1	0,27%
Uhc	23,7	Uhc	25,1	1,64%
Uhcp	7,9	Uhcp	8,1	0,53%
Uhcpp	1,4	Uhcpp	1,4	0,09%
Uic	0,5	Uic	0,6	0,04%
Uipp	1,4	Uipp	1,4	0,09%
UL	11,3	UL	11,2	0,73%
<b>TOTAL U</b>	<b>95,9</b>	<b>TOTAL U</b>	<b>100,2</b>	<b>6,56%</b>
1AUhb	4,8	1AUhb	3,8	0,25%
1AUhc	2,6			
1AUhcp	0,5	1AUhcp	1,1	0,07%
1AUL	1,2	1AUL	1,2	0,08%
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>9,1</b>	<b>TOTAL 1AU</b>	<b>6,1</b>	<b>0,40%</b>
2AUh	15,3	2AUh	14,6	0,95%
2AUhp	0,7			
2AULc	1,8	2AULc	1,8	0,11%
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>17,8</b>	<b>TOTAL 2AU</b>	<b>16,3</b>	<b>1,07%</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>26,9</b>	<b>TOTAL AU</b>	<b>22,4</b>	<b>1,47%</b>
A	857,0	A	898,1	58,83%
Ap	12,8	Ap	12,9	0,84%
		Azh	15,8	1,04%
<b>TOTAL A</b>	<b>869,8</b>	<b>TOTAL A</b>	<b>926,8</b>	<b>60,71%</b>
N	260,1	N	255,7	16,75%
Nd	0,5	Nd	0,1	0,01%
Ndzh		Ndzh	0,3	0,02%
Ne	1,6	Ne	0,3	0,02%
Nh	3,2	Nh	3,2	0,21%
NL	50,8	NL	36,5	2,39%
NLzh		NLzh	13,4	0,88%
Np	4,3	Np	4,3	0,28%
Npp	7,4	Npp	6,3	0,41%
Nppzh		Nppzh	1,1	0,07%
Nr	9,2	Nr	9,3	0,61%
Nzh	147,8	Nzh	146,7	9,61%
<b>TOTAL N</b>	<b>484,8</b>	<b>TOTAL N</b>	<b>477,3</b>	<b>31,26%</b>

Tableau des surfaces des différentes zones du PLU après modification

\* les surfaces du PLU en vigueur sont celles du rapport de présentation du PLU (calculée sur la base du fichier Autocad) ce qui peut expliquer certains différences avec le PLU après modification n°2 (calculée sur base du fichier SIG).

Espaces boisés classés		
Boisements, bosquets	67,29	4,41%
Haies, talus plantés	2 997	m
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine naturel		
Boisements, bosquets	0,80	0,05%
Haies, talus plantés	49 792	m
Arbres remarquables	4	nombre
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine architectural		
Bâti de qualité	13	nombre
Manoirs	3	nombre
L.123-1-5 III 2° - Autres petits éléments du patrimoine bâti		
Fours à pain	4	nombre
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine lié à l'eau		
Puits	1	nombre
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine religieux		
Eglise	1	nombre
Chapelle	1	nombre
Croix, calvaires	3	nombre
Autres prescriptions		
Servitude de mixité sociale	16,43	1,08%
Bâti d'intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet de changement de destination sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole	2	nombre
Zone de Non Aedificandi	0,97	0,06%
Principe d'accès	1	nombre
L.123-1-5 IV 1°		
Liaisons douces existantes en site propre	14 879	m

Espaces boisés classés		
Boisements, bosquets	67,29	4,41%
Haies, talus plantés	2 997	m
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine naturel		
Boisements, bosquets	0,80	0,05%
Haies, talus plantés	112 931	m
Arbres remarquables	4	nombre
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine architectural		
Bâti de qualité	13	nombre
Manoirs	3	nombre
L.123-1-5 III 2° - Autres petits éléments du patrimoine bâti		
Fours à pain	4	nombre
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine lié à l'eau		
Puits	1	nombre
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine religieux		
Eglise	1	nombre
Chapelle	1	nombre
Croix, calvaires	3	nombre
Autres prescriptions		
Servitude de mixité sociale	1,05	0,07%
Bâti d'intérêt architectural ou patrimonial, pouvant faire l'objet de changement de destination sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole	2	nombre
Zone de Non Aedificandi	0,60	0,04%
Principe d'accès	1	nombre
L.123-1-5 IV 1°		
Liaisons douces existantes	14 879	m

Emplacements réservés :						
Opération	Bénéficiaire	Surfaces (en m²)	N°	Opération	Bénéficiaire	Surfaces (en m²)
Unité de traitement des eaux usées sanitaires	Commune	10 977	1	Espace vert (liaison avec terrain de sports)	commune	366
Agrandissement de l'équipement de gestion AEP	Commune	419	2	Aire de retournement (rue de Pen ar Vally)	commune	323
Agrandissement de la station d'épuration	Commune	1 022				
Aire de retournement (rue de Pen ar Vally)	Commune	324				
Espace vert (liaison avec terrain de sports)	Commune	367				
		<b>13 107</b>		<b>TOTAL</b>		<b>689</b>

Tableau des surfaces des autres éléments figurant au règlement graphique du PLU après modification

### 3. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITE NATURA 2000

Les incidences sur l'environnement de cette modification du PLU sont très limitées puisqu'il n'y a pas que 2 secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation.

**L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh et l'augmentation de l'emprise constructible (suppression de la zone non aedificandi) de la zone 1AUh de Kersimon s'inscrivent en continuité du tissu bâti de l'agglomération.**

Les parcelles concernées ne présentent pas de sensibilité environnementale particulière : les terrains sont situés en dehors de tout périmètre de risque.

L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité de par leur inscription dans les limites physiques de l'agglomération, et atténué par les éléments de végétation périphériques. L'urbanisation future viendra conforter la silhouette urbaine de l'agglomération, et ne viendra pas bouleverser le paysage existant.

L'impact sur l'agriculture est inexistant sur la zone de Kersimon et de Balanec car ces parcelles n'ont plus de vocation agricole. L'impact sur l'agriculture est plus important pour la parcelle de Créac'h Balbé car elle a une vocation agricole.

En ce qui concerne les eaux usées, les zones seront raccordées au réseau d'assainissement collectif existant.

**La modification a été l'occasion d'une prise en compte renforcée du paysage, par rapport à la Trame Verte et Bleue du fait de la prise en compte de l'inventaire exhaustif des zones humides réalisé par le SAGE Elorn.**

Afin d'assurer la continuité des couloirs écologiques, et de permettre d'éventuelles connexions entre ces derniers, **les haies bocagères** ont été recensées et font l'objet d'un classement en Élément du Paysage à Préserver, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-23).

En ce qui concerne les plantations, cette protection permet de prendre en compte des éléments ponctuels (arbre isolé, groupe d'arbres), linéaires (haie et alignement), et des éléments de surface plus étendue (bois, bosquet, etc.).

**Les autres points de la modification n'ont pas de conséquence sur l'environnement** (reclassement de secteurs 1AUh bâties en zones Uh, ajustement des zones Uha et Uhb, mise à jour des emplacements réservés et du règlement écrit pour la prise en compte de la nouvelle législation).

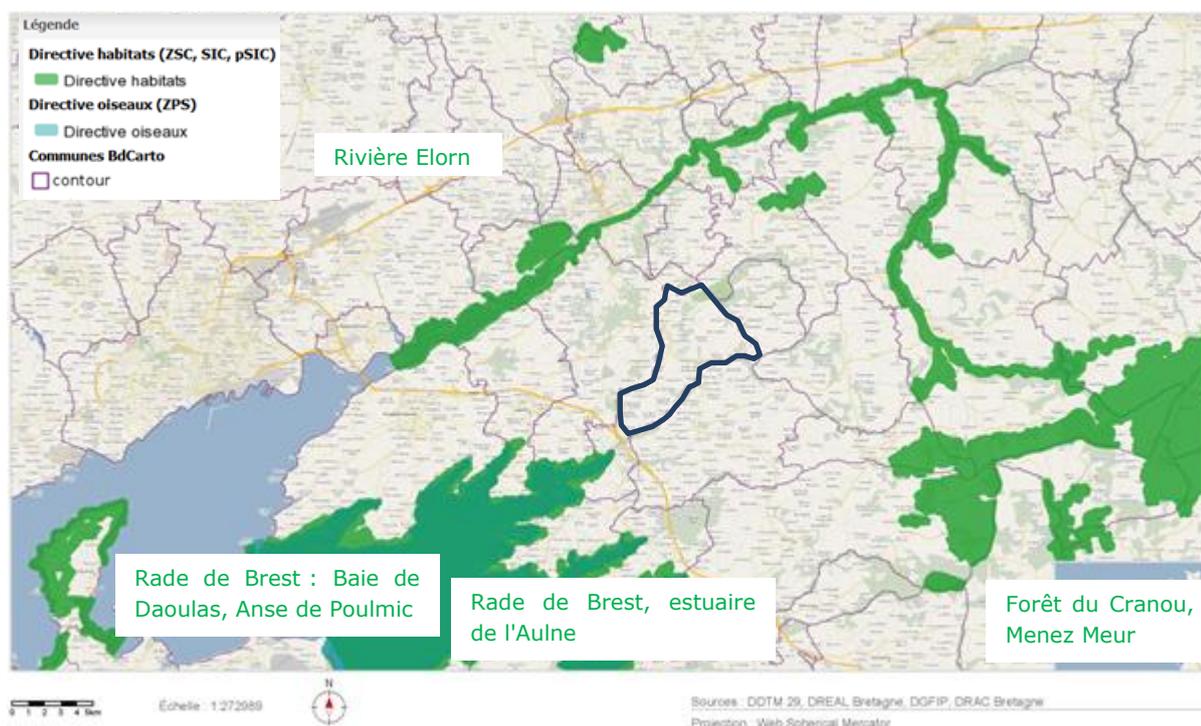
**La modification du PLU de SAINT URBAIN n'aura donc pas d'incidence notable sur l'environnement.**

D'autre part, selon l'article R.104-9 du CU, **les modifications des PLU dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, ne sont pas soumises à évaluation environnementale** sauf si le projet de modification du PLU permettait la réalisation de

travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (article R.104-8 2° du CU).

La commune n'est pas concernée sur son territoire par un site Natura 2000. Cependant, elle se situe non loin des sites Natura 2000 :

- FR5300046 - Rade de Brest, estuaire de l'Aulne (5 km du bourg Saint Urbain),
- FR5310071 - Rade de Brest : Baie de Daoulas, Anse de Poulmic (5 km du bourg Saint Urbain),
- FR5300039 - Forêt du Cranou, Menez Meur (3 km du bourg de Saint Urbain),
- FR5300024 - Rivière Elorn (5 km du bourg Saint Urbain).



Localisation des sites Natura 2000 les plus proches de la commune de Saint Urbain

Les secteurs concernés par la modification du zonage se situent à proximité de petits ruisseaux qui se jettent soit dans le bassin versant de l'Elorn soit dans celui de l'Aulne et n'ont pas lien avec la forêt du Cranou/ Menez Meur.

Les zones 2AUh ouvertes à l'urbanisation sont ou seront raccordées à l'assainissement collectif des eaux usées. La gestion des eaux pluviales se fera par la mise place d'un ouvrage de régulation au niveau de chaque zone et via de l'infiltration à la parcelle et/ou le raccordement au réseau d'assainissement pluvial.

La protection des haies et talus boisés sera renforcée avec l'identification de linéaire supplémentaire ce qui va dans le sens d'une amélioration de la gestion des eaux de ruissellement notamment.

La modification du PLU de Saint Urbain n'aura pas d'impact négatif sur les 4 sites Natura 2000 qui sont par ailleurs relativement éloignés du territoire communal. Il n'y a donc pas lieu de réaliser une évaluation environnementale ni une étude des incidences sur le site NATURA 2000.