MODIFICATION N°2
DU PLU DE SAINT-URBAIN

REF : 2016-MPLU2-SAINT URBAIN

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier d'approbation

Révision générale du POS en PLU
Arrêtée le 1er 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 février 2010

Modification n°2 du PLU
Approuvée le 9 décembre 2016
Rendue exécutoire le

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

INTRODUCTION 6

1. LE CONTEXTE 7
2. SITUATION ADMINISTRATIVE 10
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE 10
4. RAPPELS HISTORIQUES 11

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE 12

1. LA POPULATION 13
   1.1. Une croissance continue de la population 13
   1.2. Une population encore jeune 15
2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES 16
   2.1. Une population active dynamique 16
   2.2. Des actifs travaillant de plus en plus hors commune 17
   2.3. Un secteur professionnel diversifié 18
3. L'HABITAT 23
   3.1. Un nombre de ménages en augmentation constante 23
   3.2. Une commune fortement résidentielle 24
   3.3. Le marché immobilier 26
4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES 27
   4.1. Les équipements et leurs utilisateurs 27
   4.2. Les infrastructures de transport 28
   4.3. Les réseaux divers 31

PARTIE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 34

1. LE MILIEU PHYSIQUE 35
   1.1. Le climat 35
   1.2. Le relief, la géologie et la nature des sols 35
   1.3. L'hydrologie 36
2. LES MILIEUX NATURELS 38
   2.1. Le milieu naturel agricole 38

2.2. Les espaces naturels d'intérêt écologique 38

3. L'ESPACE BATI 39

4. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI 39
4.1. Le patrimoine archéologique 39
4.2. Le patrimoine architectural 40

5. LES PAYSAGES 45
5.1. L'approche globale au niveau communal 45
5.2. L'approche par unités paysagères 47

6. LES NUISANCES ET LES RISQUES 50
6.1. Les risques naturels 50
6.2. Les risques industriels 50
6.3. La sécurité routière 50

PARTIE 3 : LE PROJET D'AMENAGEMENT 51

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 52

2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 55
2.1. Les zones naturelles et forestières 55
2.2. Les zones agricoles 59
2.3. Les secteurs urbanisés et à urbaniser 62

3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME 79
3.1. Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts 79
3.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) 79
3.3. Les éléments remarquables du paysage 82

PARTIE 4 : POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES 84

1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME 85
1.1. Le Pays de Brest et l'élaboration du SCOT 85
1.2. Le PLH 89
1.3. Autres documents 89

2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES 90
2.1. La Communauté de Communes du Pays de Landernau - Daoulas 90
2.2. Les autres politiques intercommunales 91

PARTIE 5 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR 94

1. LA GESTION ECONOME DE L'ESPACE 95

2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE 95

3. LE PAYSAGE 96

4. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI 97
4.1. Les zones d'intérêt écologiques 97
4.2. Les sites archéologiques 97
4.3. Les monuments historiques 97
4.4. Les sites inscrits et classés : servitudes 98

5. L'EAU 98
5.1. Les SAGES 98
5.2. L'assainissement 99
5.3. L'eau potable 100
5.4. Les zones humides 101

6. LES ESPACES AGRICOLES 101

7. LES GRANDES INFRASTRUCTURES 102
7.1. Les nuisances sonores 102
7.2. Les entrées de ville 102
7.2. les reculs et acces sur voies départementales 103
7.3. Les autres infrastructures 104
7.4. Les transports et les déplacements 105

8. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 105
8.1. Les risques naturels 105
8.2. Les risques technologiques 106
8.3. La sécurité routière 106

9. LES DECHETS 106

10. LES ENERGIES RENOUVELABLES 107

PARTIE 6 : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS 108

1. SUPERFICIE DES ZONES POS/ PLU 109

2. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS 110

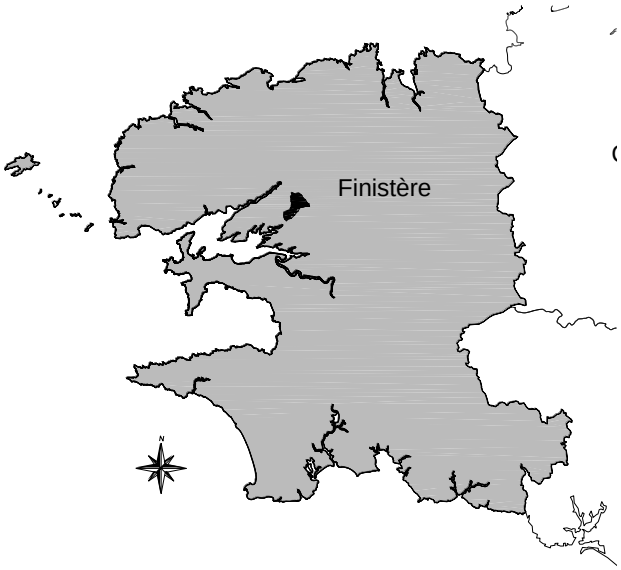
3. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU PLU APPROUVE EN 2007 112
3.1. La modification n°1 112
3.2. La modification n°2 118

S a i n t U r b a i n

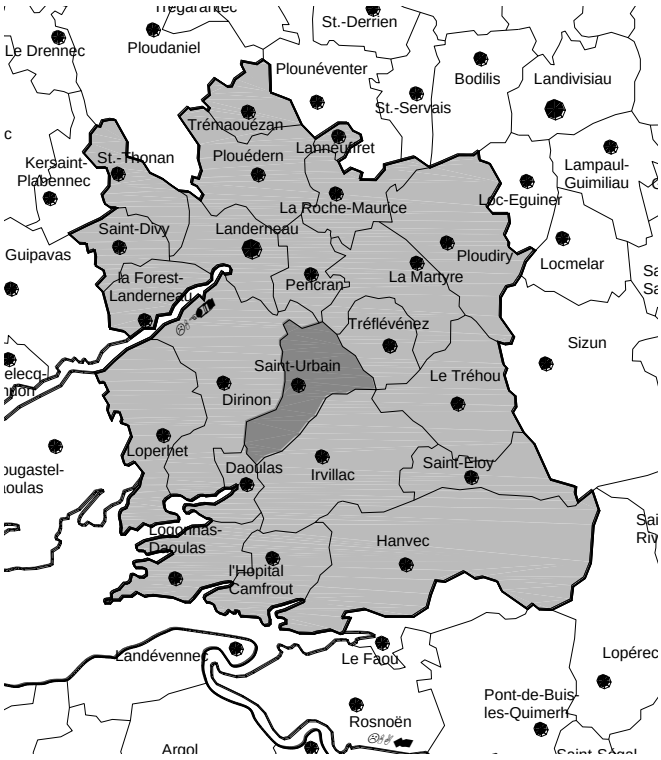
LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

…dans le département du Finistère



…dans la communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas



GEOLITT – bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION

1. LE CONTEXTE

Par délibération en date du 29 avril 2002 le Conseil Municipal de Saint Urbain a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme.

Aujourd'hui, les élus souhaitent finaliser cette étude.

Plusieurs motifs justifient cette révision, malgré le fait que le document d'urbanisme en vigueur soit récent :

- La commune a connu une croissance démographique continue (due à la proximité de l'agglomération brestoise).
- Durant la période 1990-1999, l'urbanisation s'est développée très rapidement. Le PLU doit intégrer la notion de croissance équilibrée pour un développement harmonieux de Saint Urbain pour la décennie à venir.

Article L.121-1 du code de l'urbanisme :

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

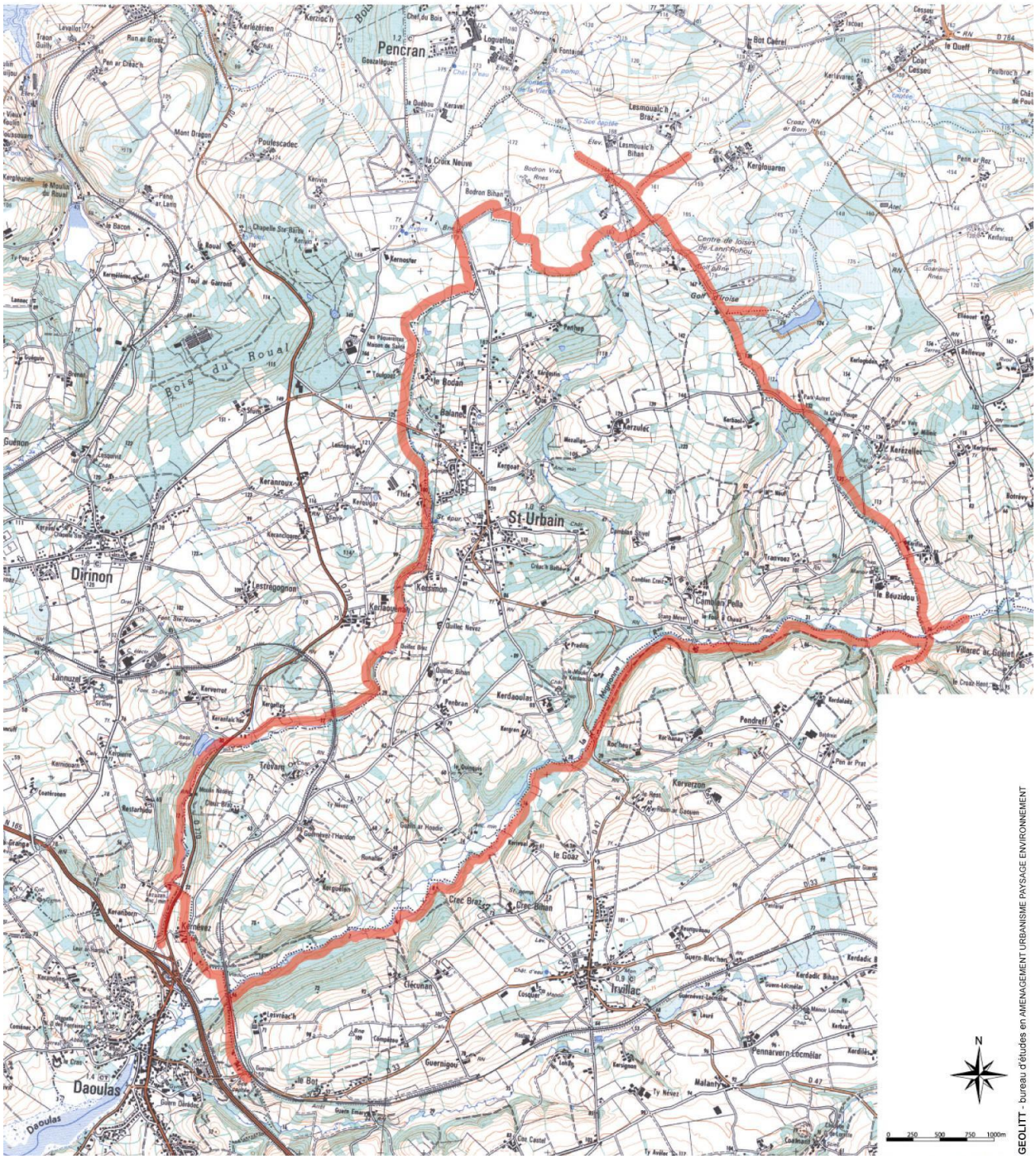
2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

SAINT URBAIN

EXTRAIT DE LA CARTE IGN AU 1/25 000ème

Révision du Plan Local d'Urbanisme



S A I N T - U R B A I N

EXTRAIT DE LA PHOTO AERIENNE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

SOURCE IGN

N

0 250 500 750 1000m

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Saint Urbain fait partie :

- du Pays de Brest,

- de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau-Daoulas créée en 1996, qui comprend : Daoulas, Dirinon, Hanvec, Irvillac, Landerneau, La Forest-Landerneau, Lanneuffret, La Martyre, La Roche Maurice, l'Hôpital Camfrout, Logonna-Daoulas, Loperhet, Le Tréhou, Pencran, Ploudiny, Plouedern, Saint Divy, Saint Eloi, Saint Thonan, Saint Urbain, Tréflévénez, Trémaouézan

La Communauté de Commune représente 22 communes, compte près de 45000 habitants et occupe une superficie d'environ 370 km^2.

Saint Urbain, par l'intermédiaire de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau - Daoulas, fait de plus partie du Pays de Brest, qui regroupe 7 Communautés de Communes depuis juin 2002 : le Pays d'Iroise, le Pays de Landerneau-Daoulas, le Pays de Lesneven Côte des Légendes, le Pays de Plabennec et des Abers, la Presqu'île de Crozon, la Communauté Urbaine de Brest et la communauté de communes de l'Aulne Maritime (depuis juin 2002).

La commune de Saint Urbain compte 1411 habitants au recensement de 2007.

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Située à 7 km de Landerneau, en bordure des Monts d'Arrée, Saint Urbain est au carrefour de Tréflévénez, La Martyre, Pencran, Dirinon, Daoulas et Irvillac.

D'une superficie de 1531 hectares, elle compte aujourd'hui 1411 habitants (recensement 2007).

Une vaste campagne environnante surplombée par un plateau où s'étale le Golf de Lann-Rohou rend cette commune rurale agréable à vivre. Ecarté des nuisances des grands axes routiers, Saint Urbain est proche de la voie express (4, km et 4 mn), de Brest par la RN 165 (15 mn), de Landerneau (ville de plus de 15000 habitants) ou encore du chef-lieu de canton Daoulas réputé par son marché hebdomadaire et ses commerces.

Son école communale entièrement rénovée et agrandie est un lieu agréable pour l'accueil et l'éveil des enfants dès 2 ans. Une garderie et une cantine sont à leurs dispositions. Ensuite pour le collège et lycée, un service d'autocars amène les enfants sur Daoulas ou Landerneau. Riche de nombreuses associations, Saint Urbain a toujours su intégrer les nouveaux arrivants.

4. RAPPELS HISTORIQUES

Saint Urbain vient du breton "lann" (ermitage) et de Urvan.

Saint Urbain est un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de Plougastel. Deux moines, arrivés de Grande-Bretagne "Urban" et "Baharn" se seraient installés sur le territoire auxquels ils donnèrent leur nom : Lan Urvan (Sant Urban) et Treb-Baharn (Trévarn).

Saint Urbain est devenue commune en 1790, augmentée en 1792 du territoire de Trévarn. Saint Urbain était une ancienne trêve de la paroisse de Dirinon et dépendait autrefois de l'ancien évêché de Cornouaille. Elle fut érigée en paroisse en 1801.

Trévarn (Treffbarn en 1324) était une ancienne possession de l'abbaye de Daoulas, puis une trêve de Dirinon.

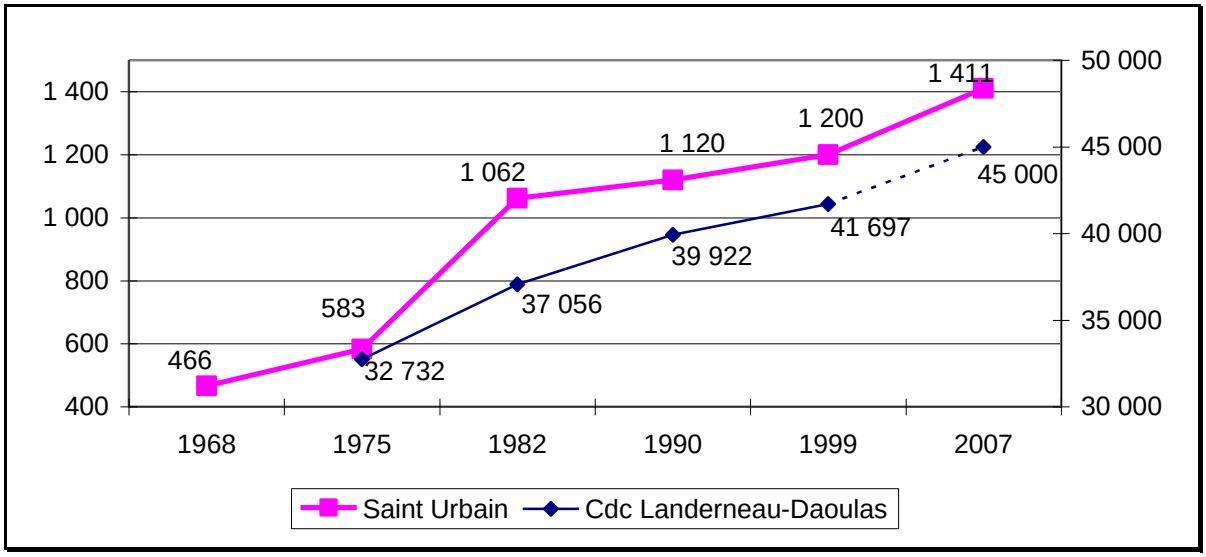
On rencontre l'appellation Lanurvan en 1572.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. LA POPULATION

1.1. UNE CROISSANCE CONTINUE DE LA POPULATION

Evolution démographique de la commune et de la communauté de communes depuis 1968



Source : INSEE

En 2007, la population de Saint Urbain compte 1411 habitants sur un territoire de 1 521 hectares soit une densité de 92,8 habitants au km².

La population est en hausse par rapport au recensement précédant de 1999 avec un gain de 212 habitants soit une progression de 17,7%.

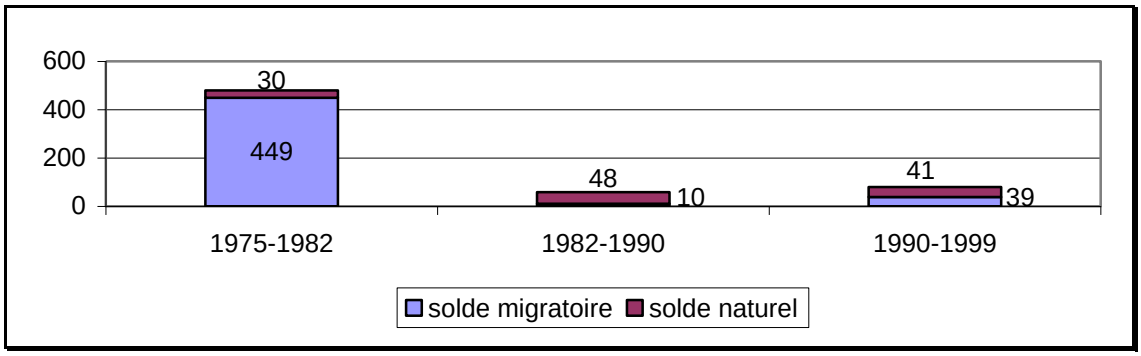
Depuis 1968, la commune de Saint Urbain connaît une augmentation importante de sa population : la population communale a été multipliée par 3 entre 1968 et 2007. Elle est passée de 466 habitants en 1968 à 1411 en 2007. La situation géographique de la commune favorise certainement la hausse de la population sur son territoire. En effet, celle-ci se situe à proximité de Brest et de Landerneau.

La Communauté de Communes du Pays de Landerneau - Daoulas connaît, elle aussi, une croissance démographique continue avec un taux d'évolution annuel inférieur à celui de Saint Urbain.

	1975	1982	1990	1999	Taux d'évolution annuel depuis 1975
Saint Urbain	583	1 062	1 120	1 200	**3,1**
CdC du Pays de Landerneau-Daoulas	32 732	37 056	39 922	41 697	**1,0**
Pays de Brest	334 358	348 503	357 888	369 056	**1,1**

Source : INSEE

Evolution du solde migratoire entre 1968 et 1999



Source : INSEE

Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès
Le solde migratoire est la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs

Taux de variation annuel global entre chaque période intercensitaire

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux d'évolution annuel global	8,9%	0,7%	0,7%	2,2%

Le solde naturel reste positif depuis les trois derniers recensements ce qui signifie qu'une population jeune vit sur le territoire.
Le solde migratoire a fortement augmenté durant la période intercensitaire entre 1975-1982, passant à un bilan positif de 449 nouveaux arrivants. Le solde migratoire de la période 1982-1990 est faible mais reste positif. Depuis 1990, l'excédent migratoire est à nouveau en hausse.
Saint Urbain figure parmi les communes qui cumulent un excédent à la fois naturel et migratoire.

Évolution de la population (en %)

	1990-1999	1999-2007
Saint Urbain	7,1	17,7
Pays de Brest	3,1	

Ainsi il apparaît que la commune de Saint Urbain connaît une augmentation de population plus importante que celle du Pays de Brest. Depuis 1968, la population communale a été multipliée par 3.

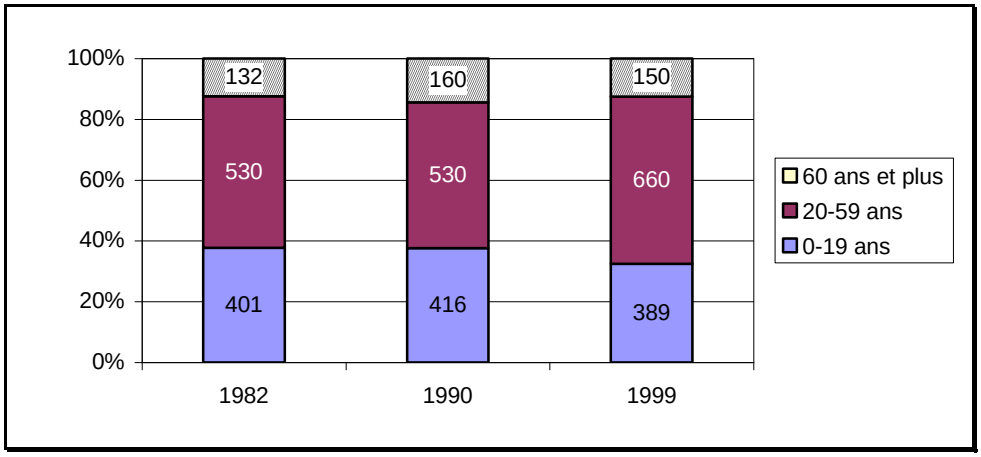
Taux d'évolution de la population appartenant au Pays de Brest entre 1990 et 1999

BMO	2,5%
CdC Landerneau Daoulas	4,7%
CdC Lesneven Côte des Légendes	-0,7%
CC Pays d'Iroise	8,0%
CdC Plabennec et des Abers	5,4%
CdC Presqu'île de Crozon	-1,9%
CdC de l'Aulne Maritime	1,6%

Source : INSEE

1.2. UNE POPULATION ENCORE JEUNE

Structure par âge de 1975 à 1999



Source : INSEE

Une commune jeune…

L'effectif des personnes de moins de 20 ans sur Saint Urbain (32,4% de la population en 1999) est nettement supérieur aux moyennes de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau Daoulas (27,05%) et du département (24,6%).
Celui représenté par les personnes âgées de 20 à 59 ans est supérieur sur la commune : il représente 55,05% de la population, alors que cette tranche d'âge représente 52,8% pour la Communauté de Communes et 51,8% pour le département.
Le nombre des personnes de plus de 60 ans est bien plus faible sur Saint Urbain qu'ailleurs, avec une part de 12,5% sur la commune contre 20,15% pour la communauté de communes et 24,6% pour le département.

Un léger vieillissement de la population

La classe d'âge des 20-59 ans est la plus représentée sur le territoire communal. Elle est en forte augmentation puisqu'elle est passée de 503 à 660 (+130 personnes).

Les moins de 20 ans sont en légère diminution (-6,5%) mais cette tendance est également observée sur l'ensemble des territoires de la communauté de communes (-5,6%) et sur le Pays de Brest (-7%).

Il en est de même pour la part des plus de 60 ans qui baisse (-6%), contrairement à la Communauté de Communes et au Pays de Brest (hors CUB) qui voient cette tranche d'âge augmenter (respectivement +8% et +12%).

Indice de jeunesse de 1975 à 1999

	1975	1982	1990	1999
Saint Urbain		3,0	2,6	**2,6**
Pays de Landerneau-Daoulas	-	1,6	1,5	1,3
Finistère	1,5	1,4	1,1	0,9

Source : INSEE

L'étude des indices de jeunesse confirme le fait que la population de Saint Urbain reste quand même jeune, même si elle a un peu vieilli par rapport à 1982. En 1999, la commune a un indice nettement supérieur à la moyenne départementale (2,6 contre 0,9).

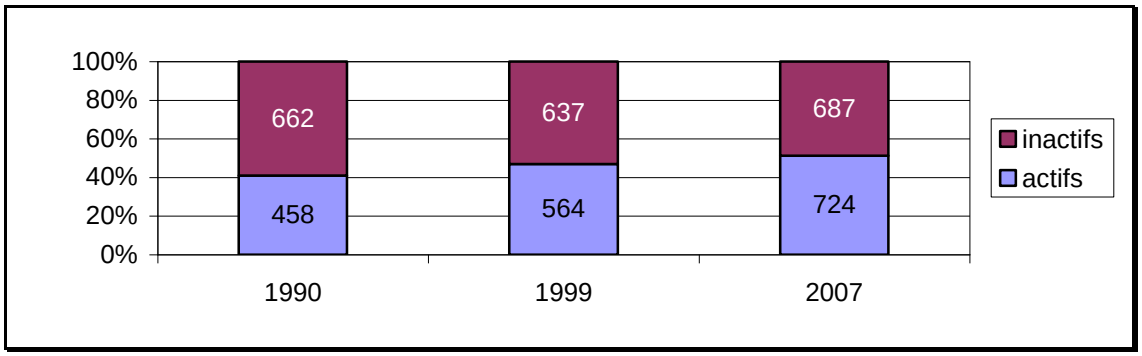
A RETENIR

- **La population de Saint Urbain a fortement augmenté depuis 1975, la commune a vu sa population multipliée par près de 2,5 en 30 ans (passant de 583 à 1411 habitants).**
- **Un ralentissement de la croissance s'amorce depuis 1990, mais la tendance est toujours à la hausse. Le solde migratoire continue de progresser après avoir connu une baisse significative entre 1982 et 1990.**
- **Malgré une baisse de la part des jeunes, la population de Saint Urbain reste jeune (2,5 jeunes de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans). De plus, la population des plus de 60 ans tend à diminuer.**

2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

2.1. UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE

Taux d'activité de la population

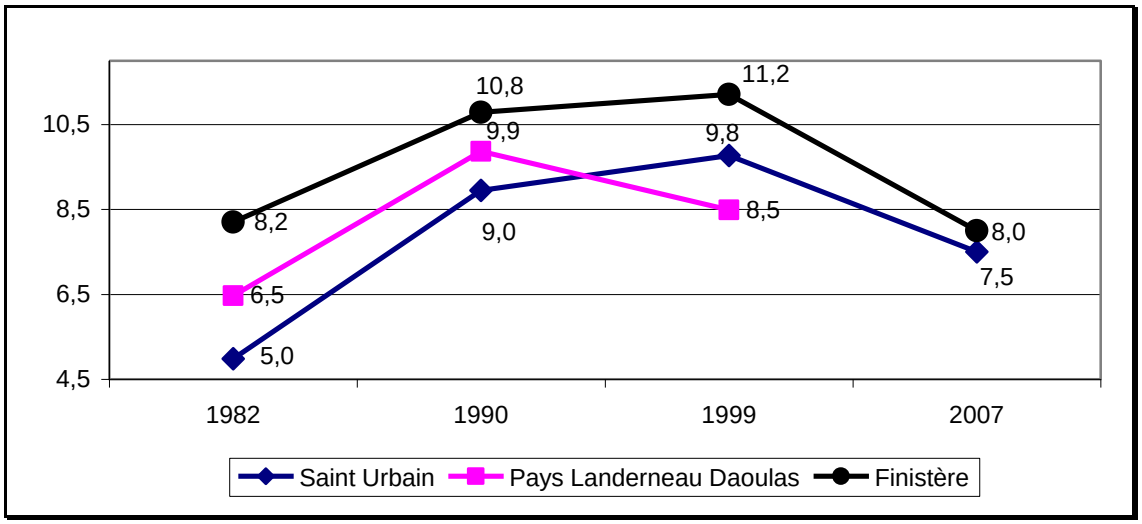


Source : INSEE

La population active est passée de 564 personnes en 1999 à 724 en 2007. Cette hausse de 160 du nombre d'actifs confirme que les nouveaux arrivants sont principalement des personnes en âge de travailler.

La part des actifs sur la commune de Saint Urbain n'a cessé d'augmenter depuis 1975, passant de 41% de la population en 1975 à 51,3% en 2007.

Evolution du taux de chômage depuis 1982 sur la commune, la communauté de communes et le département



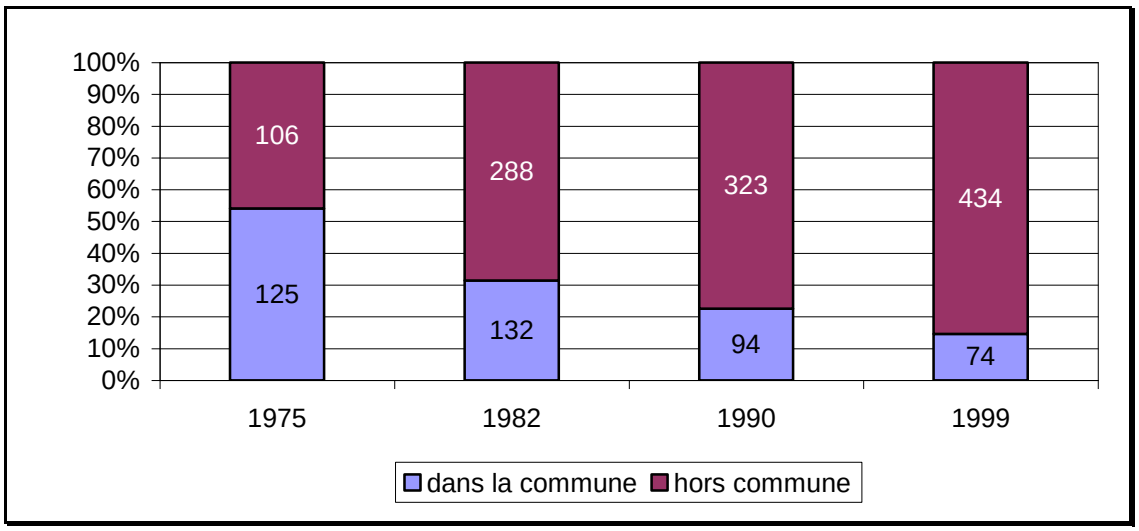
Source : INSEE

Le taux de chômage sur la commune demeure assez élevé par rapport à 1982. Il n'a cessé d'augmenter jusqu'en 1999 mais il est en baisse depuis pour atteindre 7,5% en 2007.

L'évolution du chômage depuis 1975 sur la commune suit la même tendance observée sur le département tout en restant légèrement plus faible (7,5% contre 8%).

2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT DE PLUS EN PLUS HORS COMMUNE

Lieu de travail des habitants de 1982 à 2007



Source : INSEE

Les actifs travaillant dans la commune sont en constante diminution : en 1999, 14,6% des actifs travaillent à Saint Urbain alors que la proportion était de 54,1% en 1975. Cette baisse s'explique principalement par l'attractivité du pôle d'emploi de l'agglomération brestoise située à seulement 24 km de Saint Urbain.
Ce taux s'explique aussi par une activité agricole en baisse et une attractivité importante vers la zone d'emploi du secteur de Brest.

Le secteur d'activité dominant du Pays de Brest est le tertiaire, ce qui implique que de nombreux résidents d'une commune comme Saint Urbain migrent pour la journée vers des pôles urbains vecteurs de ce type d'emplois.
De plus, la commune de Saint Urbain, essentiellement rurale et résidentielle, dispose d'un nombre d'emplois limités.

Part de la population active ayant un emploi sur sa commune de résidence en fonction de l'échelle envisagée

Saint Urbain	14,6
Communauté de Communes du Pays de Landerneau Daoulas	29,6%
Pays de Brest	49,5%

Source : INSEE

A RETENIR

- **Le taux d'activité est en constante augmentation sur la commune. En 2007, la part des actifs à Saint Urbain représentait 51,3% de la population.**
- **Le taux de chômage est assez faible et en baisse depuis 1999 : 7,5% contre 8% dans le Finistère.**
- **Une part croissante de la population active exerce un travail hors de la commune : 85,4% en 1999.**

2.3. UN SECTEUR PROFESSIONNEL DIVERSIFIE

2.3.1. Une agriculture en diminution

L'agriculture est toujours présente sur Saint Urbain : la commune compte 17 exploitations en activité en 2000. La superficie agricole utilisée communale (SAU) représente 60% de la superficie communale, soit 913 ha.
Aujourd'hui, il ne reste que 12 exploitations agricoles en activité sur la commune selon la mairie.

Un territoire agricole contrasté

Evolution du nombre d'exploitations, de leur taille et de la Surface Agricole Utilisée

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	46	28	17
Nombre d'exploitants ou de co-exploitants	37	18	13
Pourcentage d'exploitations de plus de 35 ha	7%	39%	82%
Surface Agricole Utilisée des exploitations en ha	820	865	913

Source: Recensements agricoles 2000

Le secteur agricole connaît à Saint Urbain les mêmes phénomènes que ceux observés au plan national :

- baisse du nombre d'exploitations (diminution de près de 63% depuis 1979),
- augmentation de la superficie agricole utilisée moyenne : 82% des exploitants ont plus 35 ha.

La Surface Agricole Utilisée des exploitations a augmenté de 93 ha depuis 1979 (de 820 ha de SAU en 1979 elle est passée à 913 ha de SAU en 2000).

Des productions conventionnelles remplaçant les productions traditionnelles

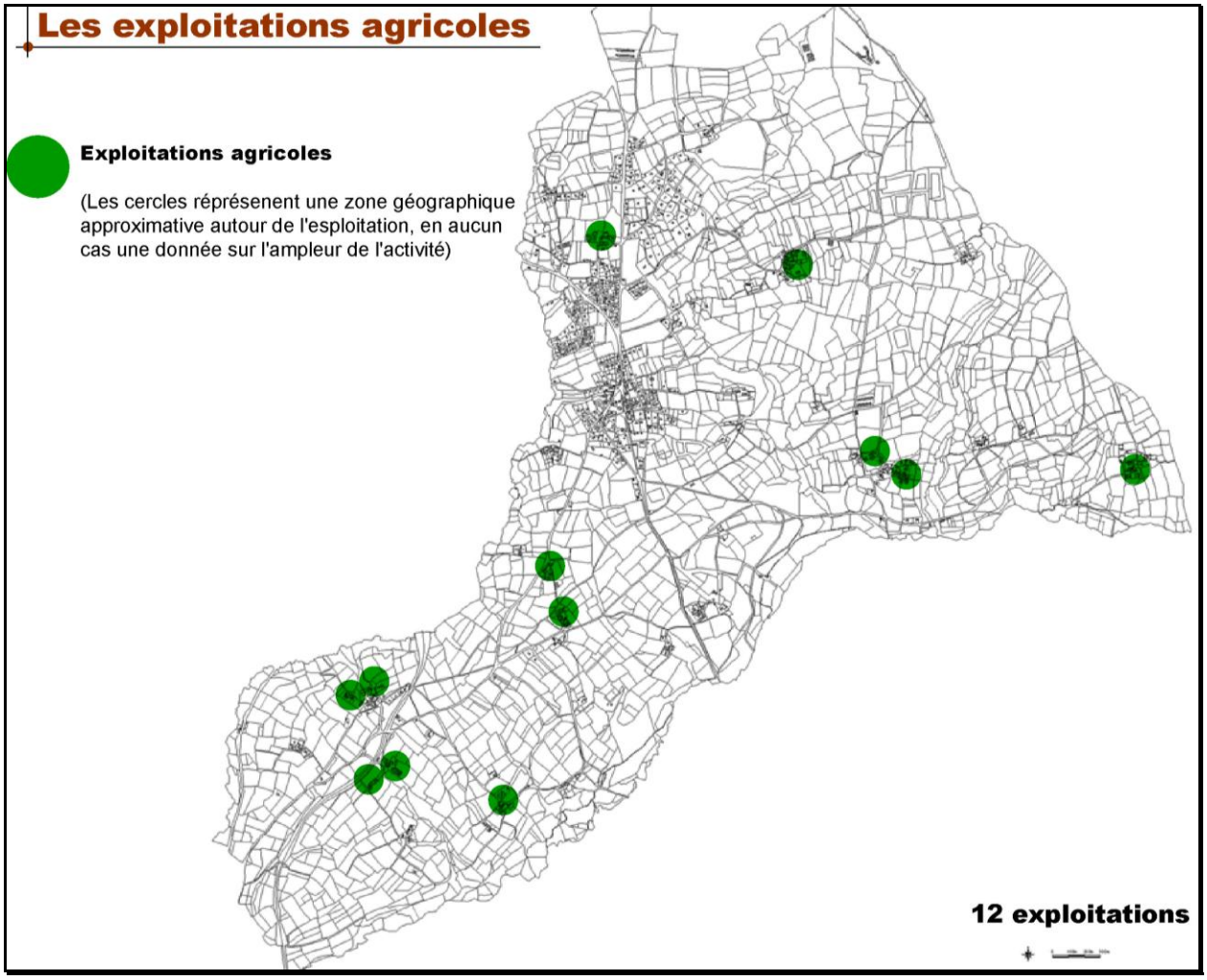
Saint Urbain représente un échantillonnage des productions finistériennes : lait, porcs et bovins viandes, céréales, et fourrages.

Mais l'agriculture de la commune est tournée principalement vers l'élevage en 2000 (13 exploitations laitières, 9 exploitations de volailles, 4 exploitations porcines).

Les exploitations de bovins ont diminué de près de 70%, et le cheptel est en baisse également: le nombre de têtes est passé de 1515 têtes en 1979 à 1276 têtes en 2000.
L'augmentation de la SAU utilisée par les exploitations se traduit principalement par la hausse des surfaces consacrées aux cultures de blé (+40%), des prairies temporaires (+34%), ainsi que de la culture de la pomme de terre (+35%). La surface nécessaire aux cultures de maïs fourrage et de cultures fourragères ont en revanche diminué ou très peu augmenté (respectivement -15,5% et +1%)
Bien que le nombre d'exploitations agricoles produisant de la pomme de terre diminue, la surface agricole nécessaire à ce type de production ne cesse de s'accroître.

Des exploitants plutôt jeunes

L'âge des exploitants est supérieur à la moyenne départementale en 2000 : 86,4% ont moins de 50 ans et parmi eux 32% ont moins de 40 ans ou moins.



Source : mairie

2.3.2. Des entreprises diversifiées

La commune dispose d'une zone d'activités située au nord-ouest du bourg : ZA de Bellevue (23 070 m²). Trois entreprises sont installées sur cette zone : 1 entreprise de construction de bâtiments, 1 entreprise d'électricité et 1 entreprise de transporteur. Il reste deux parcelles disponibles dont la commune est propriétaire, soit une superficie de 12 887 m².

D'autres entreprises sont recensées sur la commune :

- 3 menuiseries,
- 2 transporteurs,
- 1 taxi,
- 1 entreprise de travaux en bâtiments,
- 1 peintre décorateur,
- 1 entreprise de motorisation, volets, fenêtre, porte et portails,
- 2 électriciens,
- 1 garage,
- 2 plombiers
- 2 maçons,
- 1 arboriste grimpeur élagueur,
- 1 producteur de musique

2.3.3. Quelques commerces de proximité

Quelques activités commerciales ont été répertoriées sur la commune :

- 2 bars dont 1 faisant aussi alimentation,
- 3 coiffeuses dont 2 à domicile,
- pizzas à emporter tous les mercredis de 17h à 20h30,
- marché hebdomadaire le mercredi matin de 9h à 13h avec du poisson, du fromage, des légumes frais, de la viande....

La commune ne dispose d'aucun service de proximité.

2.3.4. Quelques services de santé

- 1 médecin généraliste,
- 1 cabinet d'infirmiers,
- 1 kinésithérapeute

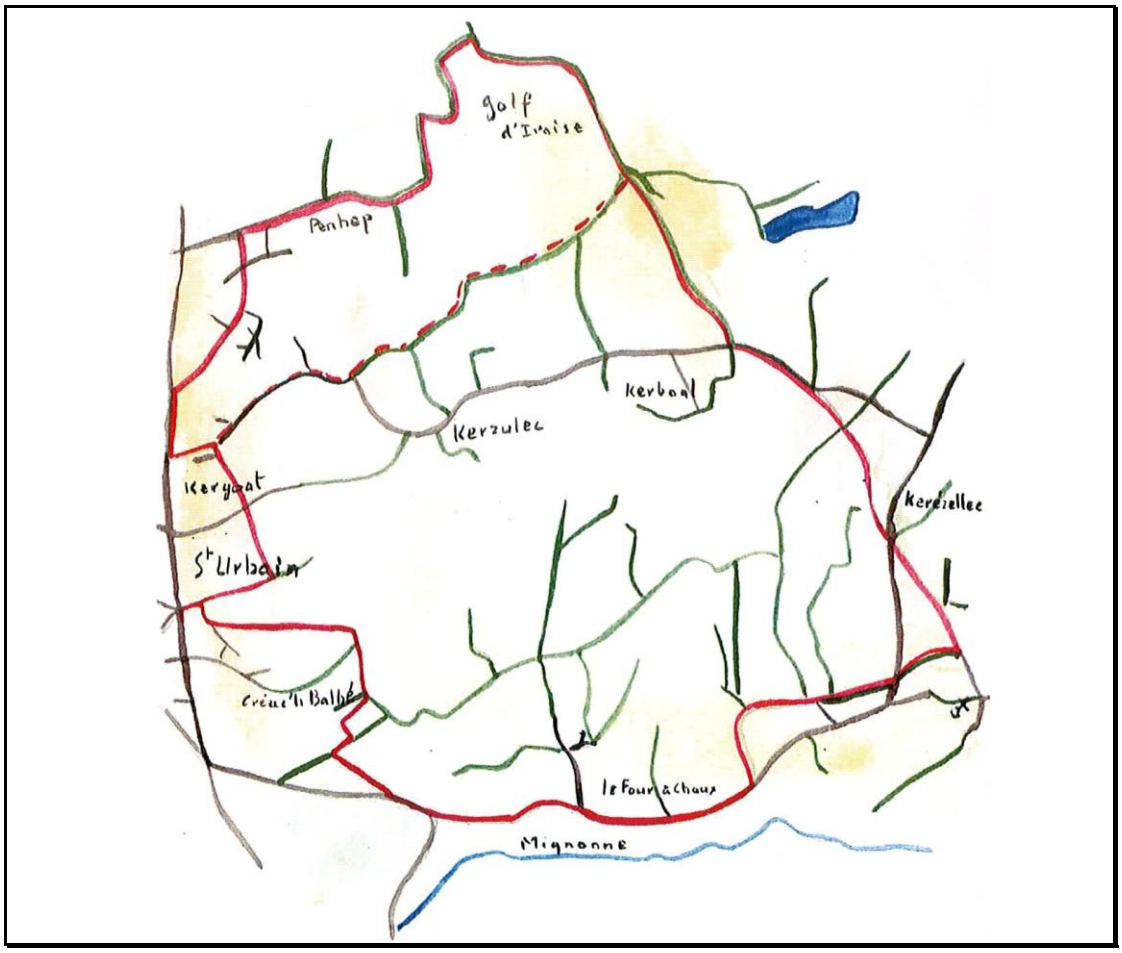
2.3.4. Un tourisme moyennement développé

La commune dispose de quelques équipements touristiques ou de loisirs :

- Golf Brest Iroise situé au Nord de la commune de Saint Urbain au sein du parc de Lann-Rohou. Il offre une boutique ainsi que 2 parcours de golf (un de 18 trous et un de 9 trous), le parcours école "pony" ;
- 3 gîtes de France (10 chambres).

Un sentier de randonnée de 12 km traverse la commune.

Circuit de randonnée de Saint Urbain



Source : http://www.rando29.free.fr

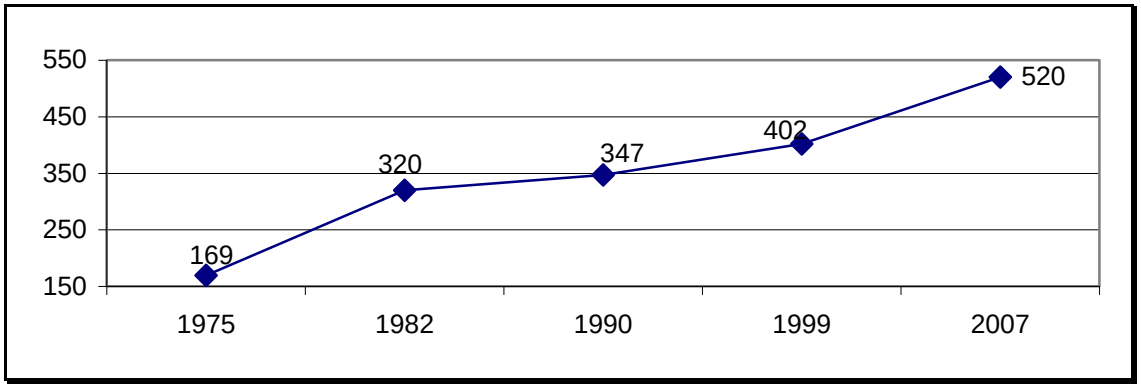
A RETENIR

- **L'activité agricole reste importante sur la commune : la SAU n'a cessé d'augmenté depuis 1979. Cependant, le nombre d'exploitations a diminué et les productions et cultures restent traditionnelles.**
- **La commune dispose de quelques services et commerces qui permettent aux habitants d'y trouver les premières nécessités.**
- **L'accueil touristique est moyennement développé sur la commune.**

3. L'HABITAT

3.1. UN NOMBRE DE MENAGES EN AUGMENTATION CONSTANTE

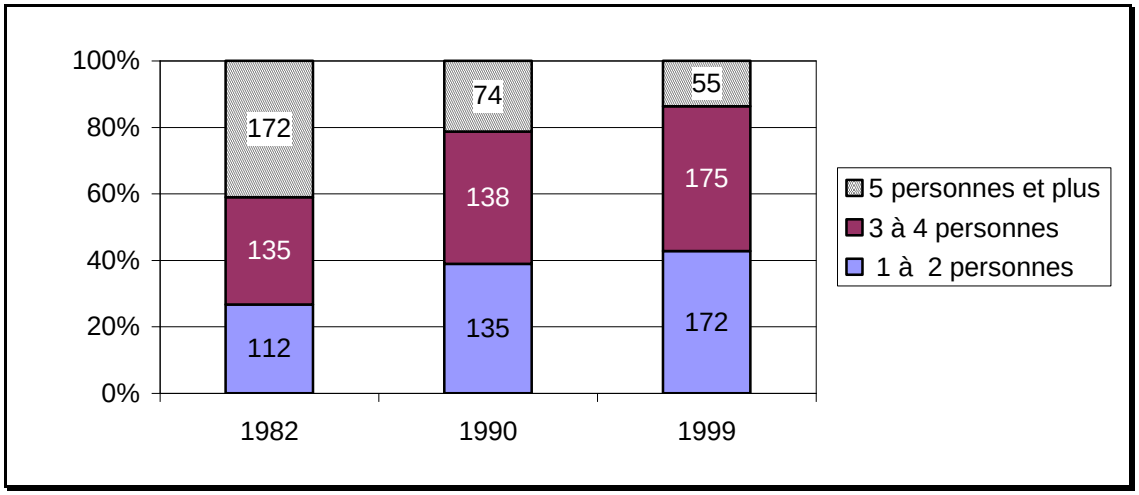
Des ménages (résidences principales) en augmentation constante



Source : INSEE

Le nombre de ménages est en forte progression depuis 1999 avec 118 ménages en plus soit une augmentation de 29,4%.

Evolution de la taille des ménages depuis 1982



Source : INSEE

La réduction de la taille des ménages

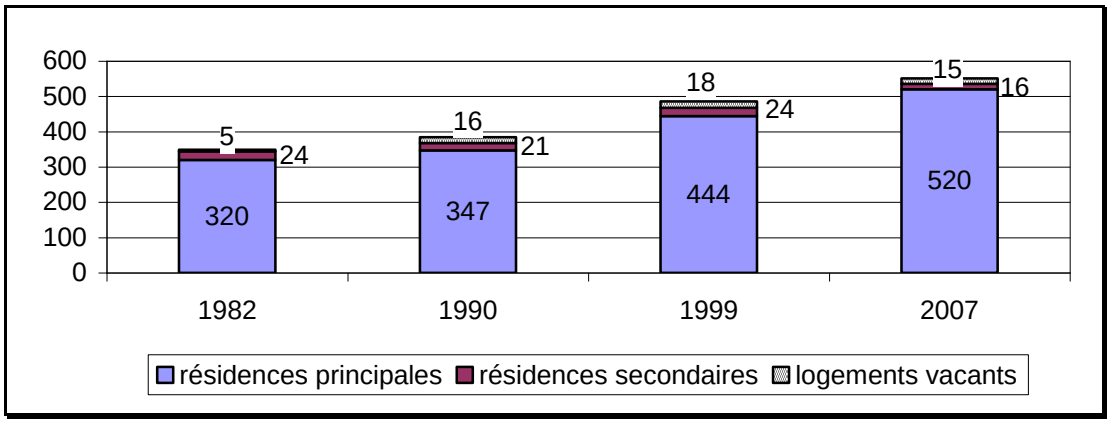
La taille moyenne des ménages tend à se réduire : elle est passée de 3,3 personnes par foyer en 1982 à 2,7 personnes en 2007. Au dernier recensement, les ménages d'une personne représentaient 18,5% contre 15,9% en 1999.
Même si la tendance tend à montrer une hausse des ménages de 1 à 2 personnes, la catégorie des 3 à 4 personnes reste dominante.
Cette situation peut s'expliquer par l'arrivée massive de familles nombreuses entre 1975 et 1982.

La taille des ménages de Saint Urbain (3 en 1999 et 2,7 en 2007) demeure supérieure à la moyenne de la communauté de communes (2,6 en 1999) et supérieure à la moyenne départementale (2,3 en 1999).

3.2. UNE COMMUNE FORTEMENT RESIDENTIELLE

3.2.1. Un parc de logements en augmentation

Evolution du parc de logements de 1975 à 1999



Source : INSEE

En 2007, Saint Urbain compte au total 551 logements. Entre 1982 et 2007, la commune a gagné, en valeur absolue, 202 logements, soit une progression de 162%. Cette forte progression du nombre de résidences sur la commune est corrélée à la forte augmentation de la population sur la commune durant cette période.

Les résidences principales représentent 94,4% du parc immobilier total en 2007 (contre 90,5% en 1999).

Les résidences secondaires représentent 2,9% du parc total en 2007 contre 5,4% en 1999. La proportion des résidences secondaires par rapport au total des logements est assez faible, en comparaison de la moyenne finistérienne qui est de 12,4% en 1999. Les résidences secondaires représentent 6,6% des logements sur la communauté de communes.

Le taux de logements vacants est de 2,7% en 2007 (4,1% en 1999). Il est très bas ce qui montre la pression immobilière la commune connaît une forte pression foncière en 2007.

Résidences principales par type d'immeuble

	Maisons individuelles	Logements collectifs
Saint Urbain (2007)	99,6%	0,4%
Saint Urbain (1999)	99%	0%
Pays de Landerneau-Daoulas (1999)	83,3%	16,7%

Source : INSEE

Les résidences principales sont aujourd'hui représentées à 99,6% sous forme de maisons individuelles.

Les logements collectifs sont très peu nombreux en 2007 avec un taux de 0,4% en 2007. En 2008, on compte 13 logements sociaux soit une proportion
La moyenne du Pays de Brest est de 30,3%, la moyenne départementale de 25,7% et la moyenne sur la communauté de communes est de 14,65%.

Cette disparité s'explique par le fait que la commune de Saint Urbain est située à proximité du pôle urbain de Brest, avec un centre urbain peu développé, mais favorisant l'habitat pavillonnaire.

3.2.2. Des logements grands et confortables

Le parc de résidences principales est marqué par les logements grands : 71,65% sont de grande taille : 5 pièces et plus, et 3,2% de petite taille : 1 ou 2 pièces. Les logements de taille moyenne sont bien représentés également avec 25,1% du parc. Cette tendance est due principalement au caractère pavillonnaire de la commune.

2,5% des résidences principales n'ont pas de confort sanitaire (sans baignoire ou douche et sans WC). Seuls 15,6% des logements occupés, en tant que résidence principale, datent d'avant 1949.
La commune compte près de 62% de logements récents, construits après 1975.

3.2.3. Les logements locatifs

La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 84,6% des ménages. Les locations représentent environ 12% des résidences principales en 1999 (soit 48 logements), ce qui reste très faible par rapport au taux départemental (29,7%).

La commune dispose d'une offre locative (logements privés ou sociaux) limitée.

3.2.4. Les logements sociaux

En 2009, la commune compte 13 logements sociaux (représentant environ 2,5% du parc) et un projet en construction. 7 ont été construits avant 1999 et 6 depuis 2001.

3.2.5. Situation dans le pays de Brest

On considère le taux de constructions nouvelles par rapport au parc immobilier total de la commune entre 1990 et 1999 :

Saint Urbain	24%
Pays de Brest	10,3%

La construction est nettement plus importante sur Saint Urbain qu'en moyenne sur le Pays de Brest.

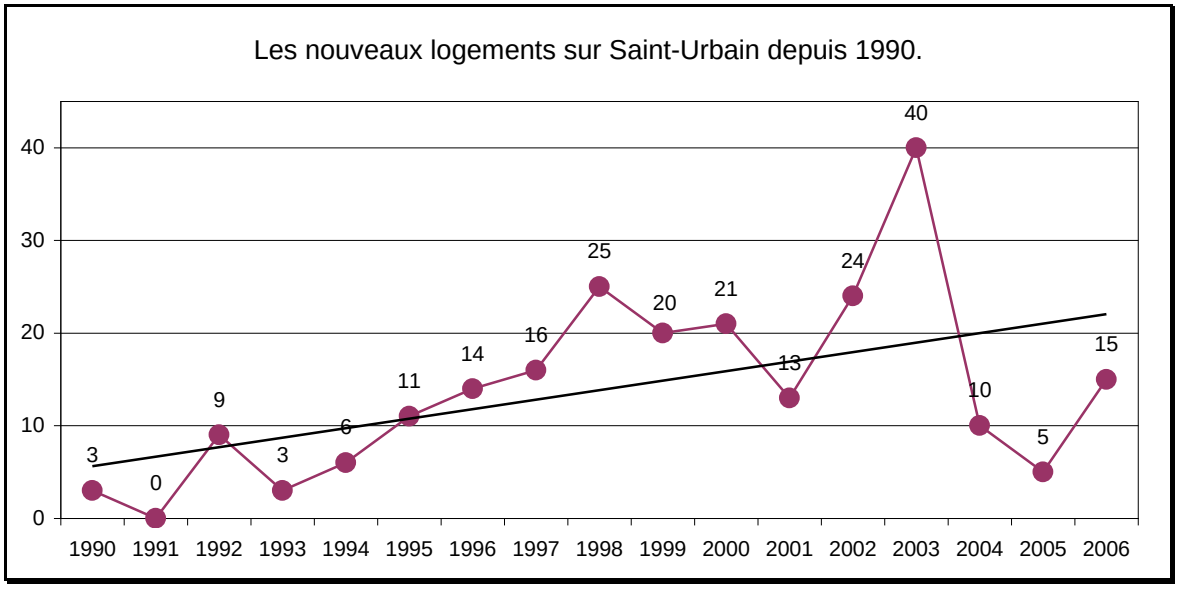
Au niveau du dynamisme immobilier sur la commune de Saint Urbain, la construction est de 11,9 logements par an en moyenne.

A RETENIR

- **L'évolution du nombre de résidences principales augmente, le nombre de ménages augmente fortement et la taille des ménages est de 2,7 personnes en 2009.**
- **99,6% des logements sont constitués de maisons individuelles (en 2007). Il y a très peu de logements collectifs ou d'appartements.**
- **Les logements sociaux représentent près de 2,5% des résidences principales en 2009.**

3.3. LE MARCHE IMMOBILIER

3.3.1. Les constructions neuves en augmentation



Source : mairie

Le nombre moyen de constructions est en augmentation constante sur la commune. Entre 1995 et 2005, il y a eu 199 constructions neuves, soit une moyenne de 18,1 constructions par an.

Après avoir connu un rythme de croissance régulier entre 1990 et 1999, les constructions neuves semblent depuis 2000 évoluées de façon irrégulière. Le pic de constructions neuves de 2003 est suivi par une baisse importante des constructions en 2004 et 2005. Cependant, la tendance semble s'accroître depuis le début de l'année 2006 (15 constructions neuves à la date du 1er septembre).

3.3.2. La politique de l'habitat :

La politique de l'habitat est de compétence intercommunautaire. Un Plan Local pour l'Habitat (PLH) a été créé sur la communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas le 5 octobre 2001.
Le nouveau PLH est en œuvre depuis 2008.

La Communauté de Communes intervient pour les logements sociaux du parc public et du parc privé.

Parc privé : par une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) animée par Habitat et Développement Bretagne pour :

- améliorer le logement des propriétaires occupants et bailleurs,
- résorber la vacance de logement.

Parc public :

Soutien à la création de logements sociaux locatifs des opérateurs HLM (Habitat 29, Armorique Habitat, ESPACIL).

La proximité de Landerneau (hôpital, formation technique) pèse lourd sur le nombre de demandeurs de logements locatifs.

Afin de répondre à la forte demande de logements locatifs sur son territoire (5 demandes par semaine à la mairie), la commune de Saint Urbain a adhéré au Programme Local de l'Habitat en 1991 mené sur les 22 communes du Pays de Landerneau Daoulas, puis à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat mis en place sur ces territoires le 28 mars 1994 et ce jusqu'au 31 décembre 1996.

A RETENIR

- **Le rythme de construction est en augmentation constante de 1990 à 2000, mais depuis 2001 la tendance est irrégulière.**
- **Les données relatives à la construction semblent indiquer une reprise de la croissance démographique sur la commune depuis 2000.**

4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

4.1. LES EQUIPEMENTS ET LEURS UTILISATEURS

La commune de Saint Urbain est pourvue de quelques équipements nécessaires à son fonctionnement ainsi que **23 associations communales** : Animation école, Amis de Trévarn et du patrimoine, Entente sportive de la Mignonne, Anciens combattants, Association paroissiale, Association de chasse, Club des anciens, Livre échange (bibliothèque), Club de dessin, Club féminin, P'tit ciné, Tennis de table, Lannur'danse, Comité d'animation, Cavaliers du plateau, Société du chien de berger allemand, Solidarité Enfants du Monde, Sports mécaniques du Finistère, Fleur du Mekong, Supporters de la Mignonne, Trévian Auto Sport, SCRAP à Lannurvan, Naturvan (marche course et vélo)

Les services publics : 1 mairie

L'enseignement : une école publique qui compte 195 élèves répartis en 8 classes (2008). La cantine et la garderie sont des services assurés par la commune.

Les équipements socioculturels : 1 bibliothèque, 1 salle polyvalente et le bâtiment Y an Holl offrant 3 salles pour les associations.

Les équipements sportifs : 2 terrains de foot, 1 terrain de tennis, 1 terrain de basket et 1 terrain multisports stabilisé (prévu pour 2009).

Les équipements pour la santé : la commune ne comprend aucun équipement de santé. Les habitants se retournent vers Landerneau, ou Brest pour trouver des structures adaptées.

A RETENIR

- **La commune compte une école publique.**
- **La commune de Saint Urbain offre des services limités aux habitants au niveau : santé, culturel, et sportif.**
- **La commune de Saint Urbain compte un nombre important d'associations variées (culturelles, sportives…), avec un total de 23 associations communales.**

4.2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

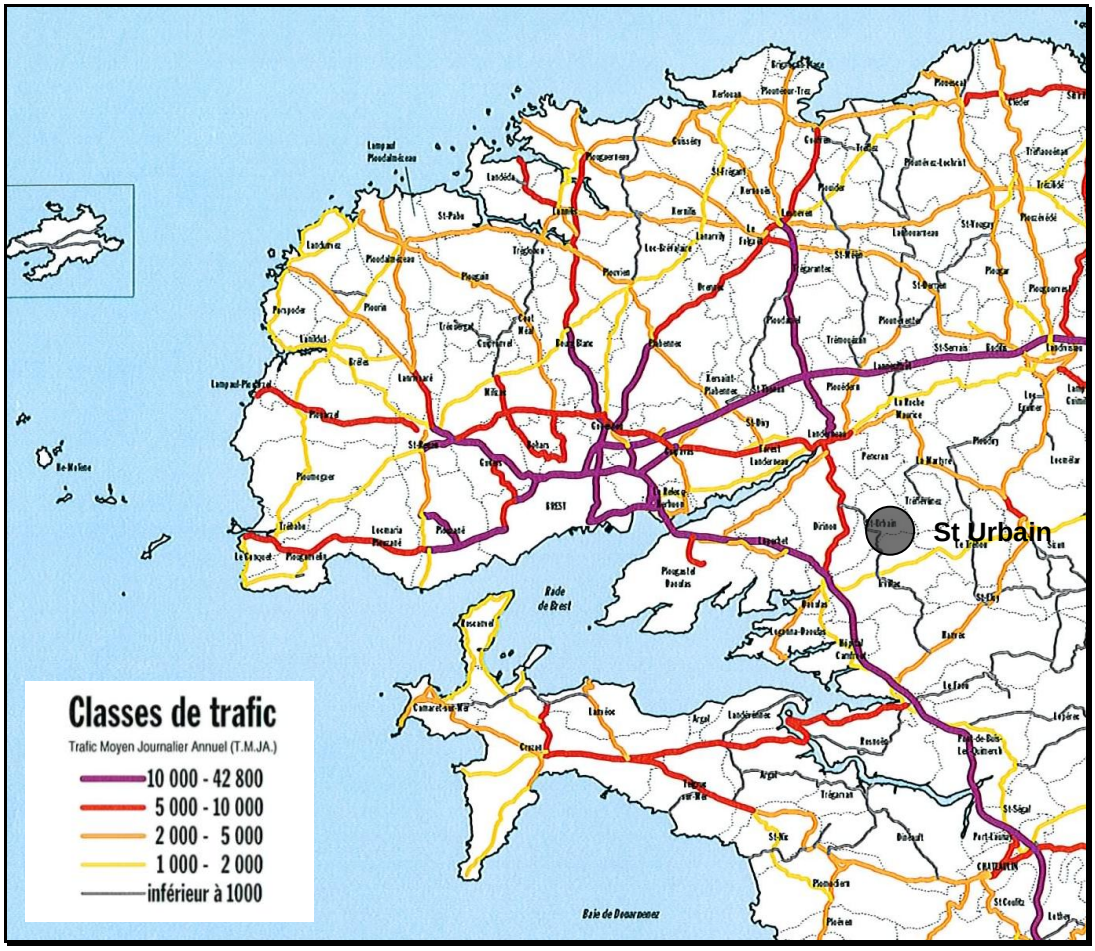
Les routes

La commune se trouve à proximité des deux grands axes de communication qui relient Brest à Rennes et Quimper (RN 12 et RN 165).

La RD 770 au Sud-Ouest de la commune, hors zone agglomérée est l'axe qui rejoint Landerneau à Daoulas. La RD 770 est classée route à grande circulation et est soumise à la loi Barnier.
La RD 47, passe du Nord-Ouest au Sud-Est en traversant le bourg.
D'autres voies communales traversent la commune et permettent de relier les différents hameaux au bourg.

La présence de l'échangeur au Sud du territoire permet un accès direct et rapide à la voie express qui relie Brest à Quimper.

Grands axes routiers



Source DDE du Finistère

Le stationnement

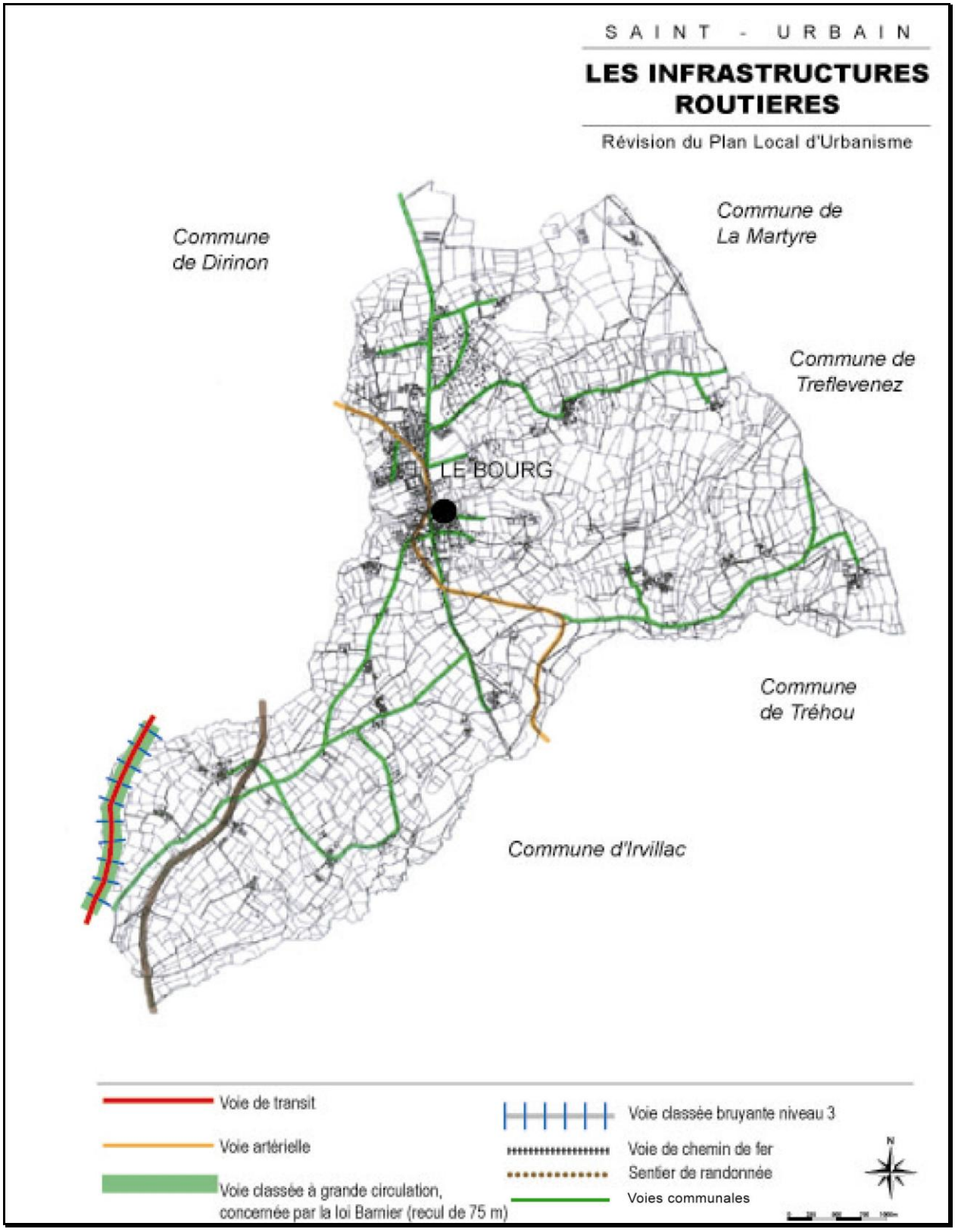
La commune dispose d'aires de stationnement suffisant, notamment devant les équipements publics que sont la mairie, les salles polyvalentes et les terrains de sports.

Le réseau deux roues et piétons

La commune ne possède pas de piste cyclable.

Le réseau ferré

La voie ferrée Landerneau Quimper traverse le territoire communal au Sud-Est.


SAINT - URBAIN
LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Commune de Dirinon
Commune de La Martyre
Commune de Treflevenez
LE BOURG
Commune de Tréhou
Commune d'Irvillac
Voie de transit
Voie artérielle
Voie classée à grande circulation, concernée par la loi Barnier (recul de 75 m)
Voie classée bruyante niveau 3
Voie de chemin de fer
Sentier de randonnée
Voies communales
N

4.3. LES RESEAUX DIVERS

Le réseau d'adduction d'eau potable

La commune de Saint Urbain assure l'exploitation de la production d'eau potable, entretient en permanence le réseau, organise la relève des compteurs, et effectue des contrôles de qualité réguliers.

L'eau du réseau public est approvisionnée par une source naturelle d'eau potable située à l'entrée de la commune (route de Dirinon) au lieu-dit « La source » (l'ancienne source de Balanec). Elle se présente sous forme d'un puits de 7 m de hauteur et de 3 m de diamètre.
La source est alimentée par le ruissellement des eaux de pluie provenant du Nord-ouest de la commune. Ce périmètre est protégé depuis 1996. Sa particularité est d'être fortement urbanisée, il a donc fallu remettre en état tout le réseau d'assainissement à ce niveau et informer les habitants des mesures à prendre pour ne pas polluer l'eau de ruissellement. La commune a aussi fait l'acquisition de 10 ha de terrains dans ce périmètre pour le boiser avec le concours de l'Office National des Forêts (ONF).

A Saint Urbain, l'eau de la source subit peu de traitement avant d'être distribuée pour la consommation. L'eau, acide du fait de la structure du sol, est ramenée à un pH neutre (proche de 7), en passant dans de la neutralite calcaire. Une désinfection finale est effectuée au chlore. L'eau est, à ce stade du traitement, potable. Afin d'éviter toute prolifération bactérienne, on maintient un léger résidu de chlore pendant le voyage dans le réseau de distribution, jusqu'au robinet.

De la source, des pompes électriques acheminent l'eau potable dans le haut du château d'eau, situé à mi-hauteur de la commune, où elle est stockée. Son élévation assure une pression suffisante dans tout le réseau et permet ainsi d'avoir « l'eau courante ». Il était placé à l'époque au point culminant des zones urbanisées. Il irrigue en gravitaire la partie de la commune qui lui est au Sud. Le nord de la commune (Kerdostin, Bodan, Penhep…) est alimenté à l'aide de surpresseurs qui ramènent l'eau à une altitude plus élevée que celle du château d'eau.

Le Bezidou est alimenté par Tréflévennez, et la commune alimente 72 abonnés sur la commune de Dirinon.

Depuis 1977, le château d'eau est relié via une canalisation au réservoir de Pont-Ar-Bled de la CEO (compagnie de l'eau et de l'ozone) pour pallier une pénurie d'eau, un problème de pollution de la source, pour nettoyer ou réparer le château d'eau. Le tuyau est ouvert quelques minutes par jour pour y chasser l'eau stagnante.

La distribution de l'eau potable se fait au moyen d'un réseau de canalisations qui relient le lieu de production aux points de stockage et d'utilisation. Saint Urbain ne présente pas d'anomalie de son réseau de distribution. Un contrôle de la consommation de l'eau partant du château d'eau globale et de la consommation des habitants ne révèlent pas de différence significative.

Le réseau d'assainissement collectif

La station d'épuration fut créée en 1974. Les eaux usées arrivaient à la station en gravitaire. Puis, avec le développement de la commune et les problèmes d'acheminement de l'eau sale, des points de refoulement destinés à renvoyer les eaux usées vers la station d'épuration ont été mis en place. A la sortie des habitations, l'eau est acheminée en gravitaire par des canalisations convergeant vers ces points de refoulement situés plus en bas. Il en existe au niveau de la route d'Irvillac, de la résidence Ty Gwen (1997) et à Creac'h Balbé (2003).

Le réseau de collecte a une longueur de 10 870 m et comporte trois postes de refoulement. Le projet d'assainissement prévoit le raccordement de 135 habitations supplémentaires par rapport aux 407 déjà raccordées. Ce supplément correspond à environ 337 habitants ou 222 équivalents – habitants (eh).

	Actuellement	Situation future	Au total
Nombre de raccordements	345	135	480
Nombre d'habitants	863	337	1200
Nombre d'équivalents - habitants	570 à 647	222 à 253	772 à 900

Un projet de création d'une seconde station d'épuration est en cours d'étude.

L'assainissement individuel

L'aptitude des sols à l'assainissement est peu favorable (aptitude 3) au sud du lieu-dit Balanec et le long de la voie romaine. Ceci provient d'une mauvaise perméabilité du sol (présence de limon compact et d'argile avec traces d'hydromorphie).
Au sud du bourg (lieu-dit Kersimon), l'aptitude des sols est favorable à l'assainissement individuel, la topographie (pente de 4% en moyenne vers le ruisseau) ne permet pas un raccordement par réseau gravitaire.

Le réseau d'électricité et de gaz

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau électrique EDF. Il n'y a pas de réseau de gaz de ville sur la commune.

Les réseaux de communication

Le réseau téléphonique de France Télécom couvre l'ensemble de la commune. La commune est desservie par l'ADSL.

Déchets

Les **ordures ménagères** sont gérées et collectées par la Communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas.

Le ramassage des ordures ménagères s'effectue le mercredi matin.

Points de tri : il existe des points de tri sur la commune qui permettent de collecter séparément le **plastique,** le **verre**, et le **papier**.

Point dépôt déchets verts : le point dépôt est vidé par le service technique de la commune le vendredi. Il est situé près de la station d'épuration.

La commune possède un tout nouveau centre d'enfouissement technique des déchets de classe 3 (CET classe 3) situé au Nord de Trévarn, en limite communale avec Dirinon.

A RETENIR

- **Le captage de Balanec permet d'alimenter la commune en eau potable. La DDASS confirme une eau de bonne qualité.**
- **La capacité technique de la station d'épuration est suffisante pour accepter le supplément de raccordements et un projet de nouvelle station est en cours d'étude.**

PARTIE 2 : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. LE CLIMAT

La commune de Saint Urbain, est une commune située sur les premiers contreforts du plateau armoricain, au fond de la Rade de Brest. Saint Urbain reçoit les vents d'Ouest et Sud-Ouest dominants, d'où une forte influence océanique à l'origine d'un climat tempéré, et d'une pluviométrie régulière.

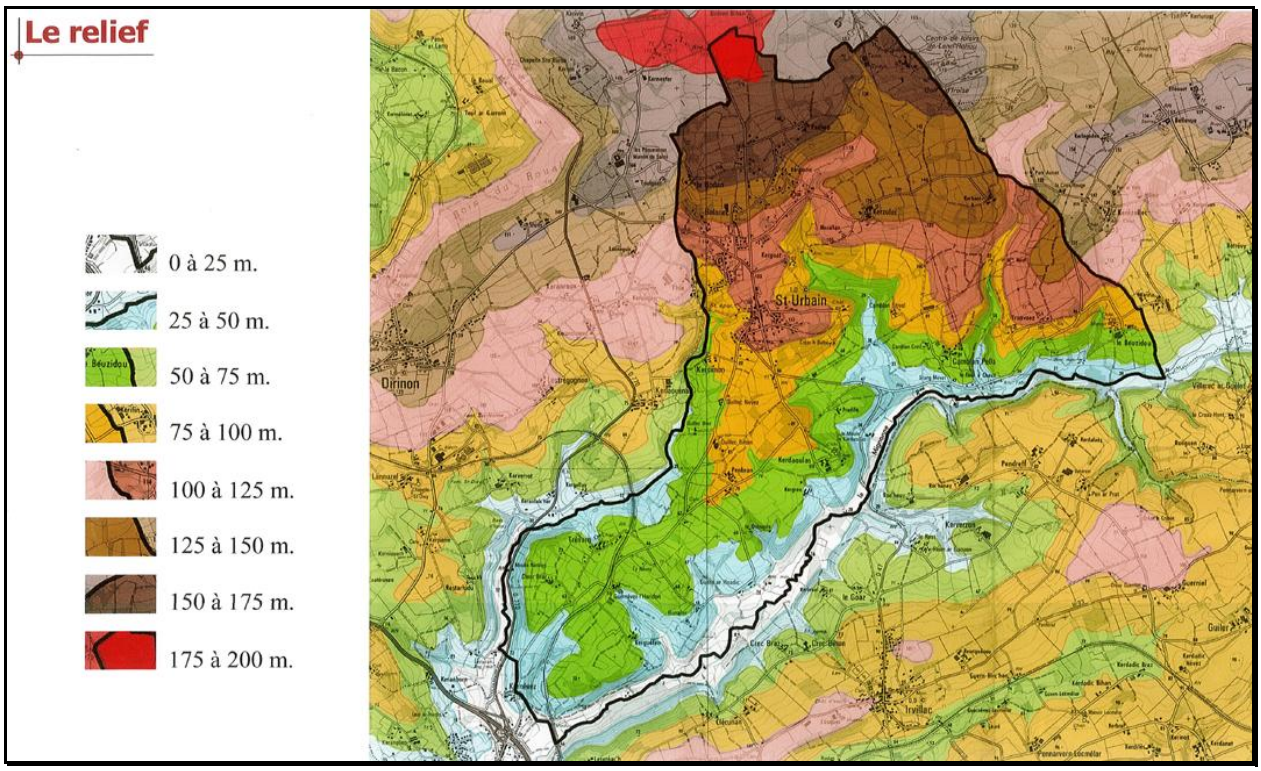
1.2. LE RELIEF, LA GEOLOGIE ET LA NATURE DES SOLS

Le relief

La commune de Saint Urbain s'étend du Nord au Sud, depuis la ligne de crête qui de Ploudiry à Plougastel sépare les bassins versants de l'Elorn et de la rivière de Daoulas, jusqu'à la Mignonne qui aboutit dans la Rade de Brest à Daoulas.

La commune de Saint Urbain culmine à 165 m à sa limite Nord avec Dirinon et descend régulièrement vers la Mignonne à 75 m d'altitude sur le viaduc de Daoulas.

Quelques ruisseaux, affluents de la Mignonne, ont creusé leur lit suivant les axes Nord-sud, accentuant le caractère vallonné de la commune.



Source : Réponses et Associés

Géologie et nature des sols

Le territoire de Saint Urbain est constitué pour la majeure partie des schistes du secondaire, type schistes et quartzites de Plougastel, avec quelques émergences de volcanisme ancien représentées par des filons de Kersantite et de microgranites.

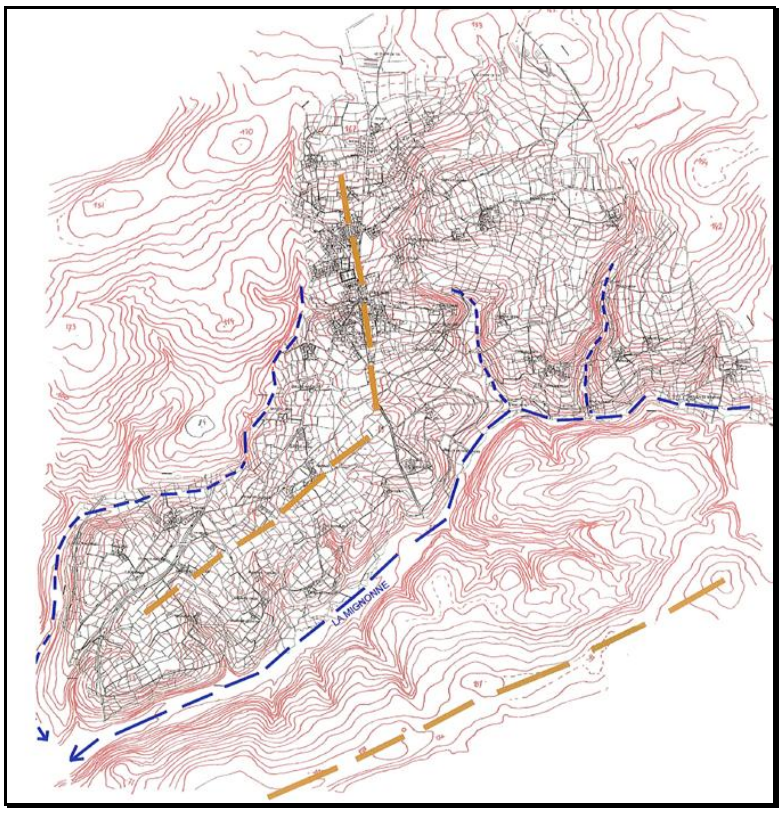
Des alluvions récentes occupent le site de la Mignonne.

1.3. L'HYDROLOGIE

1.3.1. Inventaire physique

La commune de Saint Urbain compte 4 cours d'eau sur son territoire :

- le ruisseau de Ster Vian assure la limite communale avec Dirinon à l'Ouest ;
- le ruisseau de La Mignonne assure la limite communale au Sud de la commune avec Irvillac ;
- 2 autres ruisseaux, affluents de la Mignonne ont creusé leur lit suivant les anses Nord-Sud, et coupent ainsi le Nord de la commune en 3 parties.



en bleu : ruisseaux et la rivière La Mignonne
en orangé : lignes de crête

Source : Réponses et Associés

1.3.2. Qualité des eaux

L'eau potable
(Source : mairie)

Les analyses effectuées régulièrement en cours d'année font l'objet des conclusions suivantes :
- Taux de nitrates : 23 mg/L (norme supérieure = 50 mg/L).
- pH = 7,4 (normes 6.5- 9). Chlorures= 26,2 mg/mL (normes<250).
- Analyses microbiologiques : rien à signaler.

Les échantillons d'eau prélevés depuis le point de captage, jusqu'au robinet du consommateur, sont analysés dans des laboratoires agréés par le Ministère.

La qualité de l'eau est soumise à un double contrôle.
Le contrôle des pouvoirs publics : il est effectué par la DDASS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales), sous l'autorité du préfet, à partir de prélèvements réalisés sur tous les réseaux. Le but de ces contrôles est de vérifier la qualité de l'eau, avant et après traitement, et aux points de distribution. Les résultats de ces analyses sont communiqués aux autorités locales, responsables de la qualité de l'eau.

Le dernier relevé de la DDASS en date du 14 septembre 2006 révèle une eau d'alimentation conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Le contrôle communal de service des eaux : les agents techniques contrôlent en permanence la qualité de l'eau distribuée et vérifient qu'elle correspond aux critères légaux.

Les eaux de rivières (Source : www.eau.bretagne.gouv.fr)

Station 04178103 – rivière La Mignonne – commune Irvillac/ Quantité en nitrate :

Données disponibles (nombre de prélèvements par an)

Indicateurs	2002	2003	2004	2005	2006
Prélèvements	12	12	12	12	6

Statistiques disponibles (en mg/l NO3)

Indicateurs Nitrates	2002	2003	2004	2005	2006
Minimum	1	15,8	16,8	17	24
Maximum	26,7	29,9	31,1	28,8	31
Moyenne*	22,2	24,5	24,5	23,6	27,5
Percentile 90	25,6	27,6	29,8	28,7	31

* à partir de 6 prélèvements/an

Quantité en ammonium

Données disponibles (nombre de prélèvements par an)

Indicateurs	2002	2003	2004	2005	2006
Prélèvements				5	6

Statistiques disponibles (en mg/l NH4)

Indicateurs Ammonium	2002	2003	2004	2005	2006
Minimum				0,04	0,04
Maximum				0,05	0,1
Moyenne*					0,05
Percentile 90				0,05	0,1

* à partir de 6 prélèvements/an

Quantité de DB05 à 20°C

Données disponibles (nombre de prélèvements par an)

Indicateurs	2002	2003	2004	2005	2006
Prélèvements				3	4

Statistiques disponibles (en mg/l O2)

Indicateurs DBO5 à 20°C	2002	2003	2004	2005	2006
Minimum				1,2	0,5
Maximum				2,3	1,8
Moyenne*					
Percentile 90				2,3	1,8

* à partir de 6 prélèvements/an

2. LES MILIEUX NATURELS

2.1. LE MILIEU NATUREL AGRICOLE

L'activité agricole est encore présente sur le territoire de la commune. Il reste 12 exploitations agricoles encore en activité réparties sur les différents hameaux de la commune. Le paysage agricole est donc caractérisé par une agriculture encore présente : parcelles moyennes à grandes, paysages ouverts, haies bocagères discontinues et lâches. Cependant, certains talus et haies restent identifiables et intéressants d'un point de vue paysager.
L'espace agricole est marqué par des coupures naturelles liées aux cours d'eau présents sur le territoire communal ainsi que par les fonds de vallées. Le relief vallonné du territoire offre des vues remarquables sur le paysage communal.

2.2. LES ESPACES NATURELS D'INTERET ECOLOGIQUE

La commune ne possède pas de zones naturelles protégées de façon réglementaire ou associative, par contre, elle présente des espaces naturels intéressants constitués par les fonds de vallées et de très nombreuses zones humides. Elle présente en revanche des espèces protégées qui ont été référencées par le Conservatoire Botanique de Brest. La présence de tourbières, de zones humides ou de landes comme celles de Lann Rohou (habitat d'intérêt communautaire) est à noter.

Le relief vallonné de la commune contribue à la création de secteurs à caractère naturel présentant un réel intérêt écologique que ce soit pour la faune et la flore que pour la régulation naturelle de la ressource en eau.

Les boisements et les haies contribuent fortement à la préservation de la qualité de la ressource en eau soit par l'assimilation directe des nitrates par le système racinaire soit par la diminution du ruissellement.

3. L'ESPACE BATI

Le bourg de Saint Urbain s'est développé le long de l'axe de l'ancienne grande voie romaine qui reliait Quimper à Landerneau puis à Brest, au niveau du carrefour avec l'ancienne route Daoulas/ Landerneau. Il s'est développé autour de l'église et des principaux bâtiments publics sous forme d'un habitat assez dense, traditionnel des agglomérations rurales.

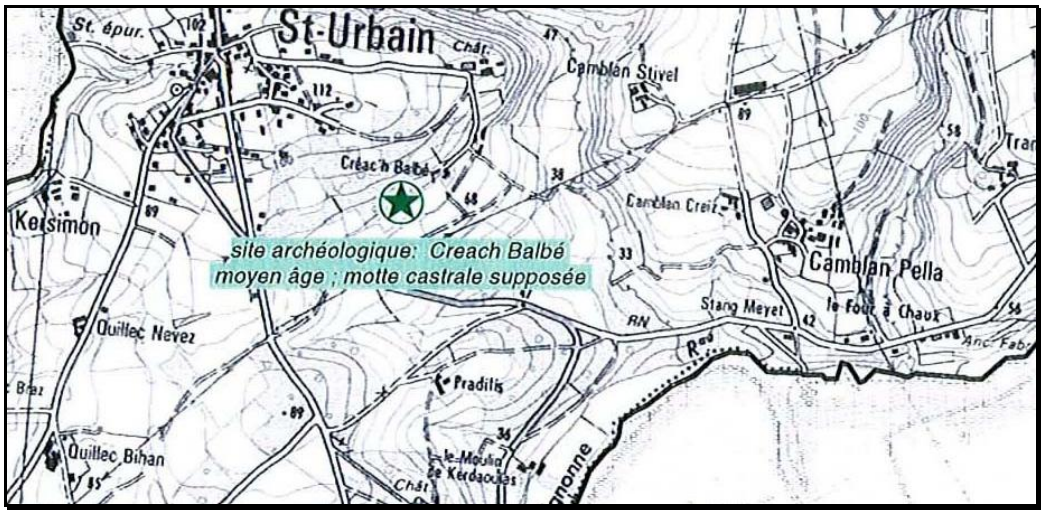
Le développement de l'agglomération à partir des années 1965/1975, s'est fait de façon isolée, au Nord-ouest du bourg, sous forme d'un lotissement moyennement dense de type pavillonnaire, puis au nord de l'autre côté de la RD 47 sur le même modèle.

Parallèlement, un développement très peu dense s'est organisé plus au Nord-Est, à l'Est de la voie romaine. C'est un secteur de très grandes parcelles et de pavillons isolés sur le terrain.

4. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

4.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Des traces **gallo-romaines** au Bodan, au Beuzidou et à Cleuz-Bras ;
- La **motte féodale** de Creac'h Balbe :



4.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le patrimoine architectural :

- Le pont de Pont Mel Coz construit (ou reconstruit) en 1702 sur l'ancienne voie royale 165 pour enjamber la Mignonne, est un bel exemple de l'architecture civile du début du XVII^{ème} siècle.
- Les vieux chemins, voies d'échanges commerciaux entre la commune de Saint Urbain, sa région et des contrées plus éloignées, ont permis la circulation des hommes, des idées et ont sans doute aussi facilité les invasions diverses. Leur nettoyage et leur balisage pour les randonnées sont une occasion pour les redécouvrir et parcourir agréablement la campagne de Saint Urbain.
- Le manoir de Beuzidou (XVI-XVII^{ème} siècle), construit à l'emplacement d'un ancien édifice appartenant à la famille Courtois, puis à la famille Le Veyer et De Flotte.
- Le manoir de Kerdaoulas (XV-XVI^{ème} siècle), propriété de la famille Navet, puis Buzic et Goezbriant. En 1890, on y trouve la famille Bréart de Boisanger.
- Le viaduc de Saint Urbain (1867).
- Le Kann Di de Penbran.

Le patrimoine religieux

L'église du bourg

Les pierres gravées et datées en différents endroits de l'édifice marquent les étapes successives de sa construction. Sur le rampant Sud-Ouest du toit une petite sirène en pierre de Logonna, tient dans sa main un peigne.
Dans la nuit du 13 au 14 novembre 1904, l'église a été entièrement détruite par un incendie.
Tout le mobilier et la statuaire en bois sont entièrement détruits lors du sinistre. Les deux statues, en Kersanton, les plus anciennes : Saint Sébastien et un évêque, ont été retrouvées en 1974 en creusant une tombe, le calvaire date de 1575.

Chapelle de Trevarn

L'ancienne église tréviale de Trevarn, porte sur ses murs plusieurs pierres gravées et datées. Elle succède à un édifice religieux mentionné en 1172 dans l'acte de fondation de l'abbaye de Daoulas.
Les fonts baptismaux, en Kersanton, datent de 1666. Les 2 retables et la statuaire sont en bois polychrome. Elle est inscrite aux monuments historiques de même que son ancienne fontaine.

La chapelle de Beuzidou (XVIII^{ème} siècle). Il s'agit d'un édifice de plan rectangulaire.

La chapelle de Kerdaoulas (XVIII^{ème} siècle). Il s'agit d'un édifice de plan rectangulaire.

L'ancienne **chapelle Saint-Paul**, située jadis à Kerbaol et aujourd'hui détruite.

Plusieurs croix et calvaires se trouvent sur le territoire de la commune :

- le calvaire du placître de la Chapelle Notre-dame de Trevarn (1550). Ce calvaire a été restauré par Roland Doré, vers 1630. On y voit saint Baharn et une Descente de Croix à 4 personnages ;
- le calvaire de Cleuz-Braz (vers 1580) ;
- la croix Croas Madec (XV^{ème} siècle), restaurée en 1570 ;
- le calvaire du cimetière de Saint Urbain (1575) ;
- la croix celtique de Kerdaoulas (1942).

D'autres croix ou vestiges de croix : la croix de Beuzidou (XIX^{ème} siècle), la croix de Kergoat (1942), la croix du Quinquis (1518, 1630), la croix de l'église de Saint Urbain (1894).
Des croix plus récentes se trouvent à Kergoat (1942), au Beuzidou (1947), et Kerdaoulas (1942). Cette dernière est une croix celtique à échancrures et nimbe circulaire, élevée à la mémoire des membres de la famille de Boisanger qui ont trouvé la mort lors des deux guerres mondiales.

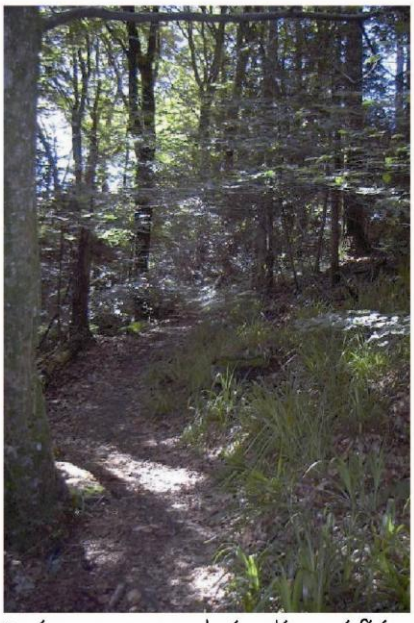
Le patrimoine lié à l'eau :

- l'ancienne fontaine de Trevarn ;
- l'ancienne fontaine Saint-Paul, située à Kerbaol ;
- le Kann Di de Penbran en cours de réhabilitation ;
- 7 moulins dont le moulin à eau de Buzidou ou Beuzidou, de Kerdaoulas, de Guern ar Coadic, Neuf…

SAINT-URBAIN

PLANCHE PHOTO PAYSAGE ET MILIEUX NATURELS

Modification du Plan Local d'Urbanisme

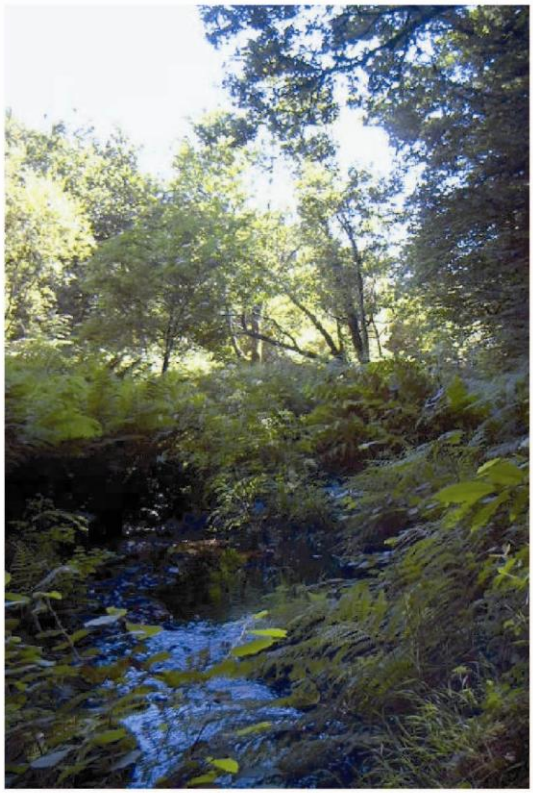


Bois avec sous-bois diversifié

Lande à Lann Rohou

Zone humide à joncs

Espace agricole vallonné et boisé



Bords de rivière boisés

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

SAINT URBAIN

PLANCHE PHOTO PATRIMOINE BATI

Révision du Plan Local d'Urbanisme

L'église de Saint Urbain

Ancienne maison d'accueil de Créac'h Balbe

La chapelle trévarn

Le Four à Chaux

Pont de Mel Coz

Viaduc au sud de la commune

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

SAINT URBAIN

PLANCHE PHOTO PETIT PATRIMOINE

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Calvaire de la chapelle de Trévarn

Croix de Croas Madec

Croix celtique de Kerdaoulas

Calvaire du Quinquis

Calvaire de Cleuz Braz

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

5. LES PAYSAGES

5.1. L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL

Saint Urbain est une ville possédant encore une activité agricole importante, les deux tiers de la surface du territoire communal sont des espaces agricoles.

La commune est bordée par la rivière La Mignonne au Sud et par la rivière du Steïr Vian à l'Ouest. Deux affluents de la Mignonne traversent la commune du Nord au Sud et coupent ainsi l'espace agricole.

Les milieux naturels (boisements, prairies humides...) sont présents notamment, sur les versants des vallées, sur les parties la plus escarpées et au niveau des sources et le long des cours d'eau.
La trame bocagère est très présente et dense surtout au centre du territoire communal, le maillage est cependant un peu moins dense au sud et au Nord-est où le paysage est davantage agricole et ouvert.

Outre les éléments naturels, plusieurs axes traversent la commune, ils constituent autant de points de repère dans le paysage.

Le bâti est également très présent : le centre bourg de Saint Urbain constitue la plus grande entité bâti. Il forme un élément étendu le long de l'ancienne voie romaine et marque le paysage par des parcelles grandes et des constructions pavillonnaires très étalées. Sur le territoire de la commune, il existe évidemment quelques hameaux et fermes, qui ponctuent régulièrement le paysage.

Le territoire communal de Saint Urbain est composé schématiquement de 6 grands types de paysages :

1 – Le centre bourg ancien
2 – Les extensions du bourg le long de la voie romaine
3 – La zone d'activités de Bellevue
4 – L'espace agricole ouvert et vallonné
5 – Les fonds de vallées et zones humides
6 – Le golf Brest Iroise

S A I N T - U R B A I N

PLANCHE PHOTO UNITES PAYSAGERES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Le centre bourg de Saint Urbain

Le golf d'Iroise situé au nord de la commune

Les extensions récentes du bourg

Espaces agricole vallonnés avec
des fonds de vallées parfois humides

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

5.2. L'APPROCHE PAR UNITES PAYSAGERES

Le centre bourg ancien

Le centre bourg de Saint Urbain est composé de constructions parfois anciennes mais souvent rénovées. L'architecture des bâtiments est marquée par des rénovations déjà anciennes datant des années 60 et 70 avec des façades peintes. Quelques bâtisses en pierre sont cependant visibles dans le centre bourg.
Le patrimoine architectural est aussi présent à travers des bâtiments de qualité tels que l'église et son calvaire. La présence de liaisons piétonnes permet une circulation facile des lotissements au centre bourg.
Le centre bourg compte peu de commerces et de services (2 bars dont un faisant alimentation et 2 coiffeuses, mairie, bibliothèque).

Les extensions du bourg le long de la voie romaine

L'urbanisation s'est développée dans un premier temps au Nord du bourg avec des lotissements pavillonnaires marqués par des parcelles relativement grandes.
Une deuxième zone d'extension plus récente se situe à l'Est du bourg, en direction de Creac'h Balbe. Tout comme les premières extensions, celle-ci possède des constructions avec de grandes parcelles renforçant le caractère pavillonnaire de la commune.
D'une façon générale, l'urbanisation s'est développée en préservant les talus et haies boisées existantes ou en ouvrant des cheminements piétons.

La zone d'activités de Bellevue

La commune dispose d'une zone d'activités située au nord-ouest du bourg, près du lieu-dit Balanec. Elle se situe à l'extérieur du bourg et est desservie par la RD 47 qui relie Saint Urbain à Dirinon. Deux entreprises y sont installées : 1 menuiserie et 1 entreprise de transporteur. Elle couvre une superficie de moins de 1,5 ha.

L'espace agricole ouvert et vallonné

L'espace agricole est important sur le territoire de la commune (60%), il est très marqué à l'est et au sud de la commune.
Il est constitué de parcelles agricoles remembrées entourées d'un maillage bocager encore présent. La trame des talus bocagers est lâche, souvent défaite, avec des parcelles de prairies et de champs de grande surface.
L'espace agricole est marqué par des coupures naturelles liées aux cours d'eau présents sur le territoire communal ainsi que par les fonds de vallées. Le relief vallonné du territoire offre des vues remarquables sur le paysage communal.
La commune est parsemée de hameaux encore agricoles.

Les fonds de vallées et les zones humides

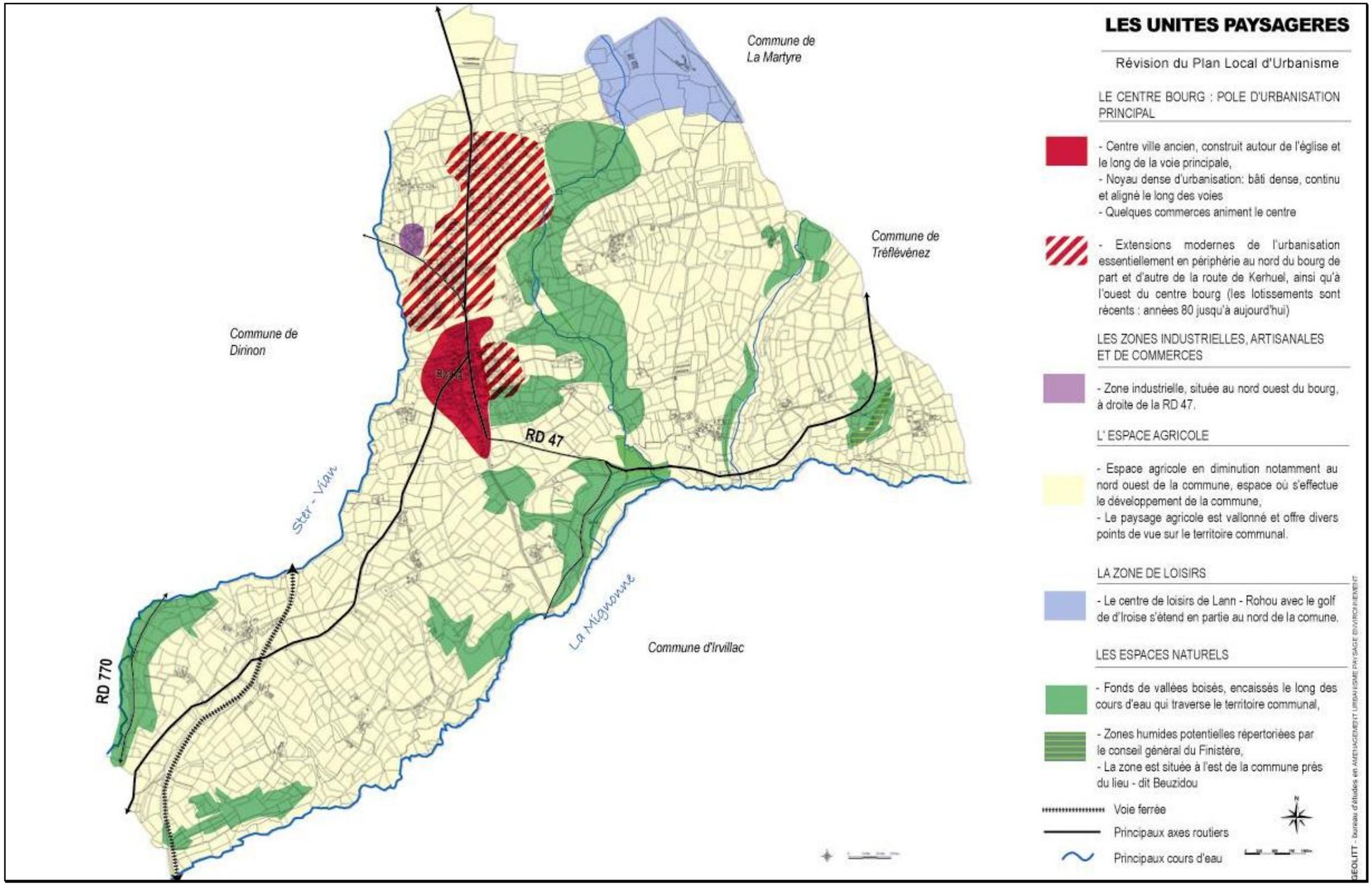
La commune dispose d'un réseau hydrographique important. Ce réseau est associé à des fonds de vallées présents sur le territoire. Les principaux sont localisés au centre de la commune, le long du cours d'eau qui rejoint la rivière La Mignonne. Les autres sont espacés le long de la Mignonne et de son affluent venant du Nord-Est de la commune ainsi que le long du cours d'eau Steir Vian.
Les essences prédominantes sont traditionnelles du bocage breton : chênes, châtaigniers, noisetiers, aubépine, épine noire ainsi que du saule dans les parties humides.

Le Conseil Général a répertorié un ensemble de zones humides effectives, probables et potentielles depuis 2005.

Un inventaire détaillé à l'échelle de la commune réalisé en 2009 par le Syndicat Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique de l'Elorn et Rivière de Daoulas est en cours de finalisation.

Le Golf Brest Iroise

Le golf Brest Iroise situé au Nord-Est de la commune marque le paysage communal. Il couvre une superficie de 66,7 ha sur la commune de Saint Urbain mais s'étend également sur la commune de La Martyre et Tréflévénez.
Il apporte des variétés paysagères supplémentaires par des plantations de pin maritimes, de pins radiata, de pelouse fine et artificielle des greens…
Cet espace est entièrement artificialisé mais caractérise une partie du paysage de Saint Urbain.



LES UNITES PAYSAGERES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

LE CENTRE BOURG : POLE D'URBANISATION PRINCIPAL

- Centre ville ancien, construit autour de l'église et le long de la voie principale,
- Noyau dense d'urbanisation: bâti dense, continu et aligné le long des voies
- Quelques commerces animent le centre

- Extensions modernes de l'urbanisation essentiellement en périphérie au nord du bourg de part et d'autre de la route de Kerhuel, ainsi qu'à l'ouest du centre bourg (les lotissements sont récents : années 80 jusqu'à aujourd'hui)

LES ZONES INDUSTRIELLES, ARTISANALES ET DE COMMERCES

- Zone industrielle, située au nord ouest du bourg, à droite de la RD 47.

L' ESPACE AGRICOLE

- Espace agricole en diminution notamment au nord ouest de la commune, espace où s'effectue le développement de la commune,
- Le paysage agricole est vallonné et offre divers points de vue sur le territoire communal.

LA ZONE DE LOISIRS

- Le centre de loisirs de Lann - Rohou avec le golf de d'Iroise s'étend en partie au nord de la comune.

LES ESPACES NATURELS

- Fonds de vallées boisés, encaissés le long des cours d'eau qui traverse le territoire communal,

- Zones humides potentielles répertoriées par le conseil général du Finistère,
- La zone est située à l'est de la commune près du lieu - dit Beuzidou

Voie ferrée
Principaux axes routiers
Principaux cours d'eau

GEOLITT - bureau d'études en AMENAGEMENT URBANISME PAYSAGE ENVIRONNEMENT

6. LES NUISANCES ET LES RISQUES

6.1. LES RISQUES NATURELS

La commune n'est concernée par aucun risque naturel connu.

6.2. LES RISQUES INDUSTRIELS

La commune n'est concernée par aucun risque industriel.

6.3. LA SECURITE ROUTIERE

La commune compte une voie classée à grande circulation : la RD 770 (axe Landerneau/ Daoulas).

En dehors de la RD 770, aucune route ne supporte de gros trafics routiers et n'a été recensée comme particulièrement accidentogène.

PARTIE 3 : LE PROJET D'AMENAGEMENT

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été définies suite à l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ces atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

Ce diagnostic a permis de dégager les enjeux de développement du territoire, ainsi que les prospectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal.

	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
1. Les habitants	Population en hausse Solde naturel et solde migratoire tous les 2 positifs Population très jeune, indice de jeunesse de 2,6 en 1999 (supérieur à la communauté de communes et au département). Taille des ménages (2,95 en 1999) supérieure à la moyenne départementale et à celle de la communauté de communes Effectifs scolaires en hausse		Continuer à accueillir de jeunes ménages, tout en travaillant à une offre qualitative plus que quantitative Privilégier le développement des zones 1NA et 2NA du POS en vigueur et limiter l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation	La prospective de développement permet d'imaginer que la commune comptera environ 1 900 habitants à l'horizon 2016 (croissance démographique ramenée à 1,8% au lieu des 3,8% pour la période 1999/2005 La commune dispose de réserves foncières permettant de limiter l'ouverture de nouveaux terrains à la construction	→ **PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX** **Le choix d'une croissance raisonnée et maîtrisée de la population** Construction entre 15 et 20 logements par an = 25 ha pour les seuls besoins des constructions à usage d'habitation, en prenant une superficie moyenne de 800 m² par lot (y compris 20% VRD) et un coefficient de marché de 2 Maintien de presque toutes les zones NA du POS Extension des zones AU essentiellement au centre et au Sud
2. L'habitat	Logements en augmentation constante Nombre de résidences principales multiplié par un peu plus de 2 en 25 ans Taux d'occupation élevé (2,95 en 1999) Commune fortement résidentielle (90,5% de résidences principales, 5,4% de résidences secondaires) Rythme de construction relativement soutenu (18,1 logements neufs/ an depuis 10 ans)	99% des résidences principales sont des maisons individuelles (pas de logement collectif) Des demandes en logements locatifs sociaux encore insatisfaites (12% de logements locatifs seulement) 2,5% de logements sociaux	Densifier l'habitat en centre bourg Recentrer l'urbanisation au niveau du cœur de bourg (écoles, équipements sportifs, commerces) et non plus en continuant l'étalement urbain Nord/ Sud Augmenter les proportions de logements collectifs et de logements sociaux Favoriser le maintien et l'accueil des personnes âgées sur la commune Ne pas créer de nouvelles zones constructibles en zone rurale	Besoin de 155 logements pour accueillir la nouvelle population projetée. L'OPAH, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, est reconduite Suivre les futurs objectifs du Programme Local d'Habitat (PLH) communautaire Projet de création de logements sociaux et /ou logements collectifs en centre bourg	→ **PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX** **Diversification de l'offre en logements dans un souci de mixité sociale** Développer la mixité sociale et assurer le renouvellement de population de la commune. **Densification des centres urbains afin d'économiser l'espace** Densifier le centre de l'agglomération Ne permettre qu'un développement limité des hameaux « satellitaires »
3. Les activités	Activité agricole toujours forte, SAU en augmentation Du bâti rural intéressant pouvant être réhabilité ou transformer en habitation Taux d'activité de 46,9% et en hausse Forte hausse du nombre d'actifs Taux de chômage assez faible mais en légère augmentation Secteur secondaire assez peu développé Les services sont assez peu développés, en particulier les services de santé 1 zone communale d'activités	De plus en plus d'actifs travaillent en dehors de la commune (85,4% en 1999) La zone d'activités communale est complète et située dans le périmètre de protection du captage d'eau potable Peu d'emplois sur la commune Offre peu importante mais relativement suffisante en commerces Pas de réserve foncière à vocation d'activités ou de commerces	Renforcer l'attraction commerciale du centre-ville Pas de possibilité d'extension de la zone d'activités de Bellevue aux vues des contraintes Favoriser la réserve foncière au niveau du centre de l'agglomération pour l'implantation éventuelle de commerces Permettre la transformation des anciennes constructions agricoles d'intérêt patrimonial en logement	Préservation de l'outil agricole (12 exploitations viables) Le bassin d'emplois de Landerneau, voire de Brest, est tout proche et la commune n'a pas une position stratégique pour un développement de zones d'activités industrielles ou artisanales	→ **MAINTENIR ET PRESERVER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL** **Préservation de l'outil agricole** **Permettre l'exercice de l'activité agricole sans un mitage supplémentaire afin de conserver les paysages traditionnels de la commune et de préserver l'outil agricole** Préservation des espaces agricoles tout en permettant une évolution du bâti rural Possibilité de transformer d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural, délaissés par l'agriculture, en habitation sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole **Maintien de la zone d'activités de Bellevue**

	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
4. Les activités de sports, tourisme et loisirs	Les écoles (maternelles et primaires) publiques sont bien adaptées Les équipements socioculturels et sportifs sont riches et suffisants à l'échelle de la commune La commune dispose d'un golf de rayonnement important La commune dispose d'une aire privée de loisirs naturistes		Diversifier l'offre en sentiers de randonnées en relation avec la communauté de communes Permettre la réhabilitation du bâti rural pour augmenter les capacités d'hébergement type gîtes ou chambres d'hôtes La commune est déjà propriétaire des terrains concernés	Permettre le développement des activités liées au golf notamment les hébergements touristiques	→ **MAINTENIR, AMELIORER ET DEVELOPPER LE CADRE DE VIE ET LES ACTIVITES DE SPORTS, TOURISME ET LOISIRS** **Développement et adaptation des activités liées au golf hôtel Brest Iroise de Lann-Rohou** **Valorisation des activités de sports, loisirs et tourisme**
5. Infrastructures, réseaux et cadre de vie	La majorité des constructions des zones urbanisées sont raccordées à l'assainissement collectif L'assainissement autonome s'applique en quasi-totalité aux zones naturelles	L'actuelle station d'épuration a encore de la capacité mais elle ne saurait être suffisante pour les 10 années à venir en l'état Mauvaise aptitude à l'assainissement autonome au niveau du Golf et pas de système d'assainissement collectif ou semi-collectif en place	Assurer l'assainissement des zones constructibles y compris au niveau du Golf Brest Iroise Favoriser la circulation douce	Les zones urbanisables seront raccordées au réseau d'assainissement collectif : nouvelle station d'épuration de 12 000 EH. Travaux sur l'amélioration des équipements existants plutôt que sur de nouvelles installations dans un premier temps	→ **MAINTENIR, AMELIORER ET DEVELOPPER LE CADRE DE VIE ET LES ACTIVITES DE SPORTS, TOURISME ET LOISIRS** **Préservation de la qualité de l'eau** Améliorer la station d'épuration existante Prévoir à long terme la création d'une nouvelle station d'épuration Amélioration de la distribution d'eau potable par l'amélioration du château d'eau de Balannec
6. Les paysages et le patrimoine naturel	Important patrimoine bâti (chapelle, église, maisons anciennes, moulins…) ou petit patrimoine (croix, calvaires, lavoirs à lin…) recensé	Pas de recensement systématique et de protection réglementaire de ce bâti Aucune protection réglementaire des haies	Identifier et recenser sur une carte ce patrimoine Le protéger de toute destruction non déclarée Protection des haies au titre de la loi Paysage	Favoriser la mise en valeur de ce patrimoine pour un meilleur cadre de vie et un développement du tourisme vert et ou de proximité	→ **PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS** **Protection et mise en valeur des paysages et du patrimoine naturel**
7. La ressource en eau, les zones humides et les boisements	Nombreuses petites zones d'intérêt écologique locales correspondant pour la plupart à des tourbières ou zones humides de fond de vallée	Pas de protection des zones humides assez nombreuses sur la commune Aucune protection réglementaire des haies et boisements (autre que celles du code forestier)	Protection des zones humides par la mise en place d'un zonage spécifique Classement en Espaces Boisés Classés des principaux boisements notamment ceux situés dans les périmètres de protection du captage d'eau potable		→ **PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE ET LES ESPACES NATURELS** **Protection des zones humides et des boisements**

2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le conseil municipal de SAINT- URBAIN a eu pour souci d'intégrer les préoccupations agricoles et d'environnement dans la définition de la politique d'aménagement : la notion d'économie de l'espace a guidé la révision du PLU.

Si le développement de l'urbanisation se traduit nécessairement par la consommation et la transformation de nouveaux espaces, la protection des espaces naturels et des espaces agricoles se trouve en revanche renforcée.

Le souci de préserver les équilibres essentiels s'est traduit de diverses manières dans les dispositions retenues. Suivant les différents types d'espaces et leurs caractéristiques mises en lumière dans l'analyse de l'état initial, ces dispositions peuvent être décrites comme suit :

2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

2.1.1. Présentation générale

Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones A et N sont loin d'être incompatibles, les activités agricoles (hors construction de bâtiments) étant tout à fait autorisées en N.

À travers ces zones N, il s'agit :
- de préserver l'intégrité des sites sensibles ou pittoresques,
- de protéger les zones humides et l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources en y interdisant les installations à nuisances.

La zone N constitue un espace naturel qu'il convient de préserver en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

La zone N comporte plusieurs secteurs particuliers :
- **N** : secteur naturel et forestier ;
- **Np** : secteur naturel et forestier où se superpose le périmètre de protection rapproché B du captage d'eau potable ;
- **Npp** : secteur naturel et forestier où se superpose le périmètre de protection rapproché A du captage d'eau potable ;

- **Nh** : à l'intérieur des zones A, la zone Nh est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des habitations existantes isolées, situées dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….) ;
- **Nr** : à l'intérieur des zones A, la zone Nr est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….) ;
- **NL** : secteur à vocation d'activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel ;
- **Nzh** : secteur correspondant à une zone humide à protéger ;
- **Ne** : secteur réservé aux installations et occupations du sol liées au traitement des eaux usées ;
- **Nd** : secteur réservé aux installations d'enfouissement et de traitement des déchets.

2.1.2. Les secteurs naturels « simples » : N

Sont ainsi classés en zone N les secteurs suivants :

- le ruisseau de Ster Vian en limite communale avec Dirinon à l'Ouest ;
- le ruisseau de La Mignonne en limite communale au Sud de la commune avec Irvillac ;
- 2 autres ruisseaux, affluents de la Mignonne, suivant les anses Nord-Sud, et coupant ainsi le Nord de la commune en 3 parties ;
- les massifs de landes ou boisés situés au Nord-Est (Penhep), à l'Est (Mez al Lann) et au Sud-Ouest (Creac'h Balblé) du bourg.

Un seul site, non localisé de façon précise, a été recensé sur la commune (motte castrale moyenâgeuse au niveau du lieu-dit Creach Balbé). Etant donné qu'il n'est pas localisé aucune obligation de la classer en zone naturelle n'a été imposée mais de fait, il se situerait en zone N au PLU.

De plus, la plupart des boisements classés en EBC ou non ont été intégrés à la zone naturelle du PLU.

Les zones naturelles « simples » N représentent environ 261 ha soit environ 17% du territoire communal. A cela, il faut rajouter les zones naturelles situées dans le périmètre de protection de captage d'eau potable et les zones naturelles « humides ».

2.1.3. Les secteurs naturels liés aux périmètres de protection de la prise d'eau potable : Np et Npp

Le secteur Npp recouvrant une surface de 77,3 ha correspond à un secteur naturel et forestier et situé dans le périmètre immédiat et rapproché de la zone de protection du captage d'eau potable de Bannalec réglementé par l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994.

Le secteur Np recouvrant 2,1 ha est un secteur naturel et forestier et situé dans le périmètre éloigné de la zone de protection du captage d'eau potable de Bannalec réglementé par l'arrêté préfectoral du 23 novembre 1994.

Ces zonages n'existaient pas au POS, il a été créé pour permettre de mieux visualiser le périmètre de protection du captage d'eau potable.

2.1.4. Les zones humides : Nzh

La commune soucieuse de son environnement naturel a opté pour la préservation de ces zones humides qui sera d'ailleurs rendue obligatoire dès que le SAGE de l'Elorn sera approuvé et ce dans un délai de 3 ans.

A partir du travail d'inventaire cartographique réalisé par le Conseil général du Finistère sur les tourbières (2004) et sur les zones humides (2005). Les élus ont souhaité devancer l'obligation qui leur sera faite dans le cadre du SAGE en identifiant les zones humides sur le territoire communal.

Ce travail s'est fait en concertation avec la population et notamment les agriculteurs qui ont été conviés à plusieurs réunions sur le sujet afin de valider ou corriger les propositions de zonage Nzh.

Le zonage Nzh a été mis en place sur :
- les tourbières du Nord de la commune,
- les fonds de vallons correspondant aux lits des différents rus et ruisseaux de la commune.

2.1.5. Les secteurs naturels, situés en zone rurale agricole, pouvant recevoir des aménagements ou des extensions limitées des habitations isolées : Nh

La configuration de la commune est particulière : il n'existe pas à proprement parler de hameaux dans la zone agricole, le bâti est dispersé sur l'ensemble du territoire. Les non - agriculteurs posent des contraintes notamment pour les élevages soumis à la règle de réciprocité (article L.111-1-3 du code rural).

Bien que consciente de la nécessité de préserver l'activité agricole et d'empêcher que toute contrainte supplémentaire vienne limiter les possibilités d'évolution des structures agricoles, la commune de Saint Urbain a cependant été attentive à la situation des « tiers » propriétaires d'une maison d'habitation en zone rurale. Pour cette raison elle a fait le choix d'instaurer un secteur spécifique « Nh », pour permettre uniquement l'amélioration de l'habitat existant, dans des proportions limitées.

La zone **Nh** est affectée à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes isolées, situées dans la zone rurale et dans un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

Sur Saint Urbain plusieurs dizaines de constructions ont reçu un tel zonage au niveau de 6 hameaux : Beuzidou, Camblan, Guernevez, Kersulec, Quilliec Bihan et Trevarn.

2.1.6. Les secteurs naturels, situés en zone rurale, affectés à l'aménagement, à l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes : Nr

A l'intérieur des zones A, la zone Nr est affectée à l'aménagement, l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes situées en dehors d'un périmètre de 100 m d'une exploitation agricole, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

Sur Saint Urbain, 18 villages ou lieux dits ont reçu un tel zonage : Camblan Pella, Camblan Stifel, Cleuz Bihan, Cleuz Braz, Croas ar Quinquis, Gern ar Choadic, Kergren, Kerguelen, Mez al Lann, Penbran, Penhep, Prat Ilis, Quilliec Nevez, Route de Kerdaoulas (Sud bourg), Runhaer Quintric, Runhaer Tidnuff, Trevarn, Ty Nevez

2.1.7. Les secteurs naturels, accueillant les installations de traitements des eaux usées : Ne

Les seuls secteurs concernés par ce type d'occupation du sol sont ceux hébergeant l'actuelle station d'épuration du bourg et ses extensions (à l'Ouest du bourg le long de la rue de la fontaine) et les terrains concernés par le projet de création de nouvelle station d'épuration à l'Est du bourg (près du hameau de Kergoat).

2.1.8. Les secteurs naturels à vocation de sports, loisirs et tourisme : NL

Sur la commune de Saint Urbain, 2 secteurs à vocation d'activités légères de loisirs, sports et hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel ont été mis en place au niveau :

- des parcours ("rouge" de 18 trous, "jaune" de 9 trous, "bleu" de championnat, combinaison des parcours rouge et jaune, école "pony" de 3 trous, un practice de 22 postes, dont 12 couverts), des terrains de tennis, des sentiers et espaces verts du Golf Brest Iroise… ;
- de l'aire naturiste de Roz Pella où l'ANF (Association Naturiste Finistérienne) accueille ses adhérents depuis 1970 sur un terrain de 3 ha mais où seul 1 ha a été classé en zone NL correspondant au secteur abritant les cabanes, les équipements de jeux de plein air et la prairie d'hébergement.

Ce zonage permet des aménagements légers correspondant aux activités autorisées y compris les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales ou usées.

Le parcours du golf

Source : Golf Brest Iroise

L'aire naturiste de Roz Pella

Source : AFN

Une attention toute particulière sera donnée à l'assainissement autonome du secteur de Roz Pella puisque le complément d'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome mené par AquaTerra en 2007 montre que le secteur est relativement défavorable. Seul un petit secteur Sud-Ouest peut recevoir un assainissement autonome (classe 2 et 3) ; le reste étant inapte.

2.2. LES ZONES AGRICOLES

Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme : Les zones agricoles sont dites "zones A".

Peuvent être classés en zone agricole **les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole **sont seules autorisées en zone A**.

Art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la Loi UH du 02 juillet 2003 :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

2.2.1. Les zones agricoles : A

Ainsi que l'a montré la partie précédente consacrée à l'évolution socio-économique de la commune, l'agriculture, bien que touchée par une forte diminution du nombre d'exploitations, demeure une activité encore relativement importante que le PLU doit s'attacher à préserver.

D'après le recensement agricole de 2000 (RGA), près de 60% **du territoire de Saint Urbain est utilisé par l'agriculture**, soit **763 ha de Surface Agricole Utilisée** communale (SAU) sur 1531 ha de surface communale.

Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole du territoire, notamment sa partie Sud et Ouest, par le classement en zone Agricole (A) de toutes les exploitations (bâtiments) et de la quasi-totalité des terres cultivées (certaines se situant aussi en N notamment certains pâturages permanents).

La zone A, zone de richesses naturelles, est l'outil privilégié de cette protection du patrimoine agricole. N'y sont, en effet, admis que les bâtiments d'exploitation liés à l'agriculture ainsi que les habitations et bâtiments annexes nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège.

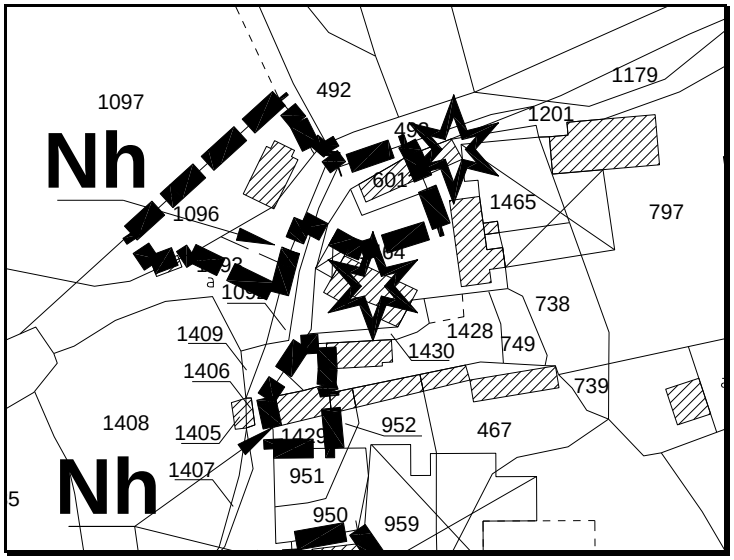
Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice normal des activités agricoles mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière.

Le règlement du PLU applicable aux zones A ne permet plus aux personnes n'ayant pas la qualité d'exploitants de rénover les constructions existantes ou de les étendre de manière limitée. Au niveau de ces villages qui ne comptent plus de sièges d'exploitation et de bâtiments d'élevage en activité, des opportunités pour rénover les anciennes maisons d'habitation, voire même de changer l'affectation des anciens bâtiments agricoles en habitation, peuvent exister. De telles possibilités sont permises grâce à un zonage adapté (Nh ou Nr selon le cas). L'objectif étant de valoriser le patrimoine ancien mais pas d'augmenter de façon trop importante la population de ces villages ruraux.

2.2.2. Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial situés en zone A

Les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles, qui ne sont plus ni affectés depuis plus de 2 ans, ni nécessaires à l'agriculture, qu'ils n'induisent pas de gêne conséquente pour les activités agricoles voisines, ont été spécifiquement désignés aux documents graphiques du PLU.

Ils ont été identifiés sur le règlement graphique "zonage" à l'aide d'une étoile. Il s'agit de bâtiments situés dans le hameau de Kersulec.



Situés en zone agricole, ces 2 bâtis peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt patrimonial pour la commune. Ils sont tous les 2 desservis par la voie communale N°7. L'assainissement devra se faire de façon autonome avec un dispositif adapté.

2.2.3. Les zones agricoles "sans nuisance" : Ap

De même, dans le cadre de la présente révision, les élus communaux ont souhaité engager une réflexion sur la délimitation de zones d'activités agricoles sans nuisance vis-à-vis de la ressource en eau potable.

Les secteurs agricoles situés dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Bannalec ont été classés en zone Ap.

Ce zonage n'existait pas au POS, il a été créé pour permettre de mieux visualiser le périmètre de protection de la prise d'eau potable.

2.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER

2.3.1. Présentation générale des zones urbaines

Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine :
- les secteurs déjà urbanisés,
- les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont représentées sur Saint Urbain par les secteurs :
- **Uha** correspond au centre bourg ancien et ses extensions principales. Il correspond à des formes d'implantation des bâtiments à l'alignement des voies et espaces publics, où, lorsque le bâti est en retrait, les constructions ou les clôtures assurent la prééminence du bâti sur la forme urbaine ;
- **Uhb** couvre les extensions du bourg, principalement sous forme de lotissement. Il correspond à des formes d'implantation des bâtiments par rapport aux voies, places et limites séparatives diverses qui coexistent et voisinent ;
- **Uhbpp** qui correspond à un sous-secteur Uhb concerné par le périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable de Balanec ;
- **Uhbp** qui correspond à un sous-secteur Uhb concerné par le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable de Balanec ;
- **Uhc** couvre les formes urbaines périphériques du bourg ou dispersées sur le territoire. Il correspond à un type d'urbanisation de faible densité, en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat ;
- **Uhcpp** qui correspond à un sous-secteur Uhc concerné par le périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable de Balanec ;
- **Uhcp** qui correspond à un sous-secteur Uhc concerné par le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable de Balanec ;
- **Uipp** qui regroupe les activités à caractère principalement industriel/ artisanal/ commercial/ tertiaire/ de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat ;
- **Uic** qui regroupe les activités commerciales et de services ;
- **UL** est destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport, de loisirs ou de tourisme.

Face à l'hypothèse de croissance modérée de la commune dans les prochaines années, le conseil municipal a souhaité donner la priorité au renforcement des secteurs déjà urbanisés du bourg.

Les extensions d'urbanisation se feront en continuité du bourg, notamment au Sud, à l'Est et au Nord. L'urbanisation des "dents creuses" du tissu urbain est également prévue. Elle favorisera non seulement les économies d'espaces, mais également les déplacements piétonniers ainsi que l'utilisation des équipements communaux.

Afin de permettre au centre bourg de s'affirmer en tant que véritable centre-ville, la mise en place d'un règlement particulier est prévue pour ce secteur (alignement des constructions en bord de voie, hauteur plus élevée…) ;

Les secteurs urbanisés de la commune (zones U)

- ***La zone Uha du bourg***

Ce secteur organisé autour de l'église et de la place de la mairie recouvre une superficie de 8,7 ha. Le zonage Uha a été défini au plus près des limites du noyau du bourg de Saint Urbain, afin de renforcer le caractère ancien du site. Destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, il accueille un type d'urbanisation dense. Ce caractère de noyau ancien est préservé aux moyens de prescriptions réglementaires qui assurent l'unité de cette forme urbaine en édictant notamment des règles strictes quant à la continuité entre les volumes construits (hauteur maximale au faîtage de 15 m, construction à l'alignement des voies et places publiques ou privées, implantation sur au moins une des limites séparatives, clôtures…).
Tous les réseaux sont présents et l'assainissement est de type collectif dans ce secteur du bourg. Il n'y donc pas d'impact particulier sur l'environnement.

- ***Les zones Uhb, Uhbp et Uhbpp***

Ce secteur d'habitat moyennement dense couvre l'urbanisation périphérique du bourg. Il concerne les zones de lotissements périphériques du bourg. Cette zone Uhb marque les limites de l'urbanisation du bourg. Des règles ont été établies afin que la silhouette aérée du secteur puisse être conservée. Ainsi l'emprise au sol y est limitée à 40% de l'unité foncière concernée et la hauteur des constructions est limitée à 11 m.
Tous les réseaux sont présents dans ce secteur (eau potable, électricité,…) ; et l'assainissement s'y fait de façon collective.

La présence des périmètres rapprochés A et B du captage d'eau potable de Balanec a été prise en compte par la mise en place d'un indice « p » ou « pp » respectivement pour les périmètres B et A.

- ***Les zones Uhc, Uhcp, Uhcpp***

Ce secteur d'habitat moyennement dense couvre l'urbanisation périphérique du bourg. Ill concerne les zones de lotissements périphériques du bourg. Cette zone Uhc marque les limites Nord de l'urbanisation du bourg. Des règles ont été établies afin que la silhouette très aérée du secteur puisse être conservée. Ainsi l'emprise au sol y est limitée à 30% de l'unité foncière concernée et les hauteurs des constructions limitées à 9 m.
Tous les réseaux sont présents dans ce secteur (eau potable, électricité,…) ; et l'assainissement s'y fait prioritairement de façon collective mais cependant quelques zones relèvent de l'assainissement autonome.

La présence des périmètres rapprochés A et B du captage d'eau potable de Balanec a été prise en compte par la mise en place d'un indice « p » ou « pp » respectivement pour les périmètres B et A.

- ***La zone UL du bourg***

D'une superficie de 4,15 ha, cette zone est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs ou d'intérêt collectif. Il s'agit de la zone sur laquelle se trouvent la salle omnisports et les terrains des sports. Tous les réseaux sont présents dans ce secteur et l'assainissement est de type collectif.

Dans un souci d'intégration paysagère le règlement impose des règles précises (la totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux, 20% minimum de la surface parcellaire doit être végétalisée, les plantations et les talus existants doivent être conservées ou remplacées en nombre et en qualité équivalente…)

- ***La zone Uic***

D'une superficie de 0,8 ha, cette zone est réservée aux activités commerciales et de services. Il s'agit d'une zone située en plein cœur du centre bourg. Tous les réseaux sont présents dans ce secteur et l'assainissement est de type collectif.

- ***La zone Uipp de Bellevue***

D'une superficie de 1,3 ha, cette zone regroupe les activités à caractère principalement industriel/ artisanal/ commercial/ tertiaire/ de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique ou à l'extérieur des zones d'habitat. Tous les réseaux sont présents dans ce secteur et l'assainissement est de type collectif.
La zone est entièrement occupée par les entreprises et se situe dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de Balanec c'est pourquoi l'indice « pp » a été rajouté.

2.3.2. Présentation générale des zones à urbaniser

Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir

les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les secteurs 1AU :

Les secteurs 1AU réglementés, sont opérationnels immédiatement, et peuvent s'urbaniser immédiatement conformément au règlement.

Ces zones 1AU comportent les secteurs suivants :

- **1AUhb** : secteur d'extension du bourg, principalement sous forme de lotissement faisant référence au secteur Uhb,
- **1AUhc** : secteur d'urbanisation diffuse de la commune faisant référence au secteur urbanisé Uhc,
- **1AUhcp** : secteur 1AUhc situé dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Bannalec ;
- **1AUL** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport, de loisirs, de tourisme ou d'intérêt collectif.

Les zones 2AU :

Les secteurs 2AU qui ne pourront être urbanisés qu'à l'occasion d'une modification du PLU. Dans l'attente, ces terrains sont inconstructibles.

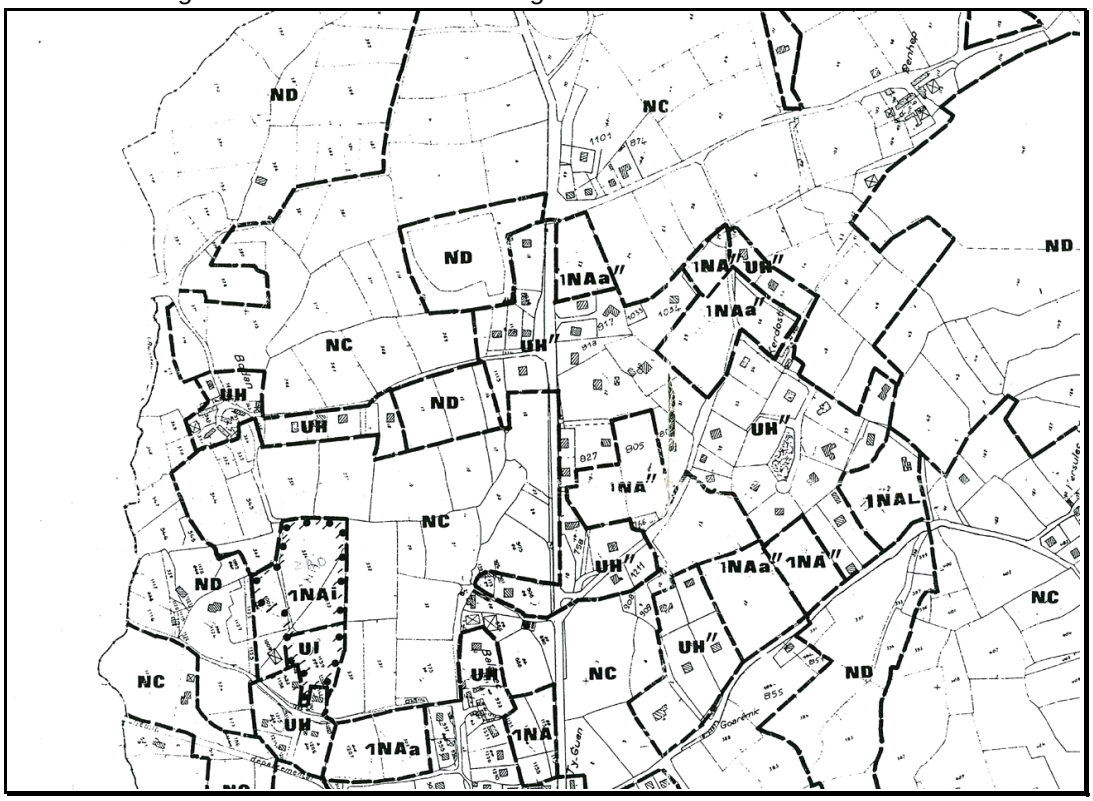
Elle comprend 3 secteurs :

- **2AUh** : secteur à vocation d'habitat,
- **2AUhp** : secteur 2AUh situé dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Bannalec ;
- **2AULc** : secteur destiné à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport, de loisirs, de tourisme, de commerce ou d'intérêt collectif,

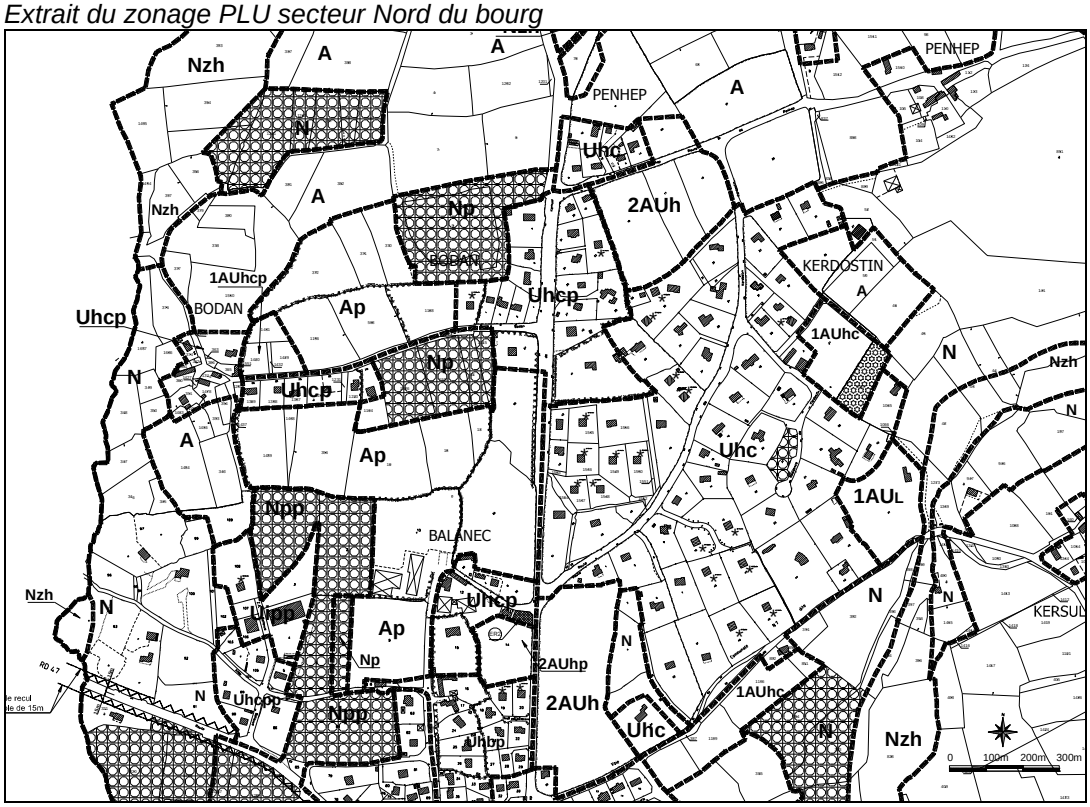
2.3.3. Les zones AU du secteur Nord du bourg

Extrait de la photo aérienne du secteur Nord du bourg

Extrait du zonage POS secteur Nord du bourg



Extrait du zonage PLU secteur Nord du bourg



- ***La zone 1AUhcp de Bodan***

Critères	Justifications
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette zone a pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Son classement en 1AUhc répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'urbaniser les "espaces vides" du tissu urbain.
Situation par rapport au bâti existant	Ce secteur vient densifier le village de Bodan.
Principes d'aménagement	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité…). La zone sera desservie par le réseau d'assainissement collectif du bourg. Les accès se feront par la route de Bodan.
Impact sur l'environnement et le paysage	La zone de Bodan est déjà occupée par les activités humaines (jardin, cabanes). Il n'y a pas d'impact particulier sur l'environnement (assainissement collectif) et sur les paysages (les constructions ne dépasseront celles avoisinantes).
Impact sur l'agriculture	La zone de Bodan n'aura aucun impact sur l'agriculture.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Pour faciliter leur insertion dans le paysage, la densité sera moyenne car l'emprise au sol maximum est limitée à 40%. Par ailleurs, leur superficie modeste (0,5 ha) ne permettra qu'un accueil limité de nouvelles constructions.

- ***La zone 2AUhp de Bodan et 2AUh de Penhep : extension Nord du bourg***

Cette réserve foncière de près de 2,7 ha n'existait pas au POS. Cette zone a été rajoutée au PLU par rapport au POS de 1989.

La zone 2AUhp de Balanec (0,65 ha) n'existait pas au POS. Elle se situe dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable et devra bénéficier d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif. Elle pourrait avoir un impact négatif puisque le siège de l'exploitation agricole de Balanec se situe à proximité mais tous les bâtiments d'élevage ont été délocalisés très loin (au Champ de Tir).

Elles auront pour vocation, si elles seront ouvertes à l'urbanisation à accueillir des constructions à usage d'habitations.

- ***La zone 1AUL de Kersulec***

Critères	Justifications
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette zone est destinée à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport, de loisirs ou de tourisme.
Situation par rapport au bâti existant	Ce secteur de 1,2 ha est déjà utilisé par les activités de loisirs (agility, fêtes communales sur le terrain) et dispose de plusieurs « cabanes ».
Principes d'aménagement	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité…). L'accès se fera par celui existant sur la route de Kersulec.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les futures constructions peuvent avoir un impact si elles ne prennent pas en compte la sensibilité du milieu vis-à-vis du relief du site (relativement pentu) et de la proximité du ruisseau (gestion des eaux usées et pluviales). Le secteur sera relié à l'assainissement collectif.
Impact sur l'agriculture	Cette zone est déjà occupée par les activités humaines, il n'y aura donc aucun impact sur l'agriculture.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Des mesures d'intégration paysagère devront être prises pour intégrées au mieux les futures constructions dans l'environnement (proximité du ruisseau).

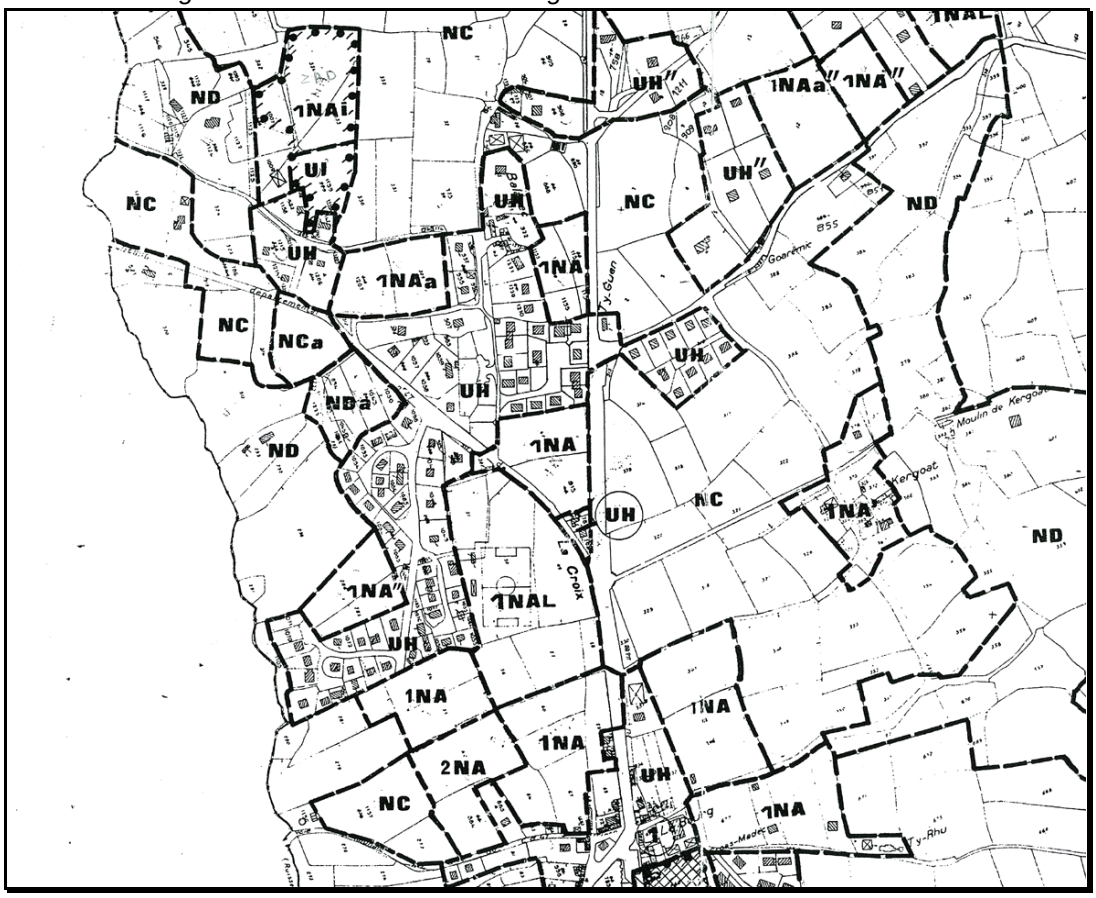
- ***La zone 1AUhc de Kerdostin : extension Nord-Est***

Critères	Justifications
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette petite zone 1AUhc répond à la volonté politique d'épaissir l'urbanisation en faisant une petite extension de la zone Uhc.
Situation par rapport au bâti existant	D'une superficie d'environ 1,1 ha, ce secteur vient en extension directe de l'urbanisation située en face.
Principes d'aménagement	Cette zone a pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate et les terrains sont aptes à l'assainissement individuel. Le principe d'aménagement est donné dans les Orientations d'Aménagement et consiste à maintenir les talus boisés. La partie Sud n'est pas constructible et réservé aux jardins et espaces verts.
Impact sur l'environnement et le paysage	La zone vient s'insérer dans une ancienne parcelle agricole aujourd'hui en jachère. L'impact sur le paysage sera pris en compte en obligeant au maintien des haies et talus existant.
Impact sur l'agriculture	Les terres agricoles ne sont plus exploitées car elles connaissent de fortes contraintes d'accès du fait de la proximité d'habitations.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Pour faciliter son intégration dans l'environnement, il s'agit d'une zone de faible densité (1AUhc). La réglementation assure l'unité des formes urbaines (hauteur maximale au faîtage de 9 m…). De plus, le talus délimitant la zone, sont à protéger.

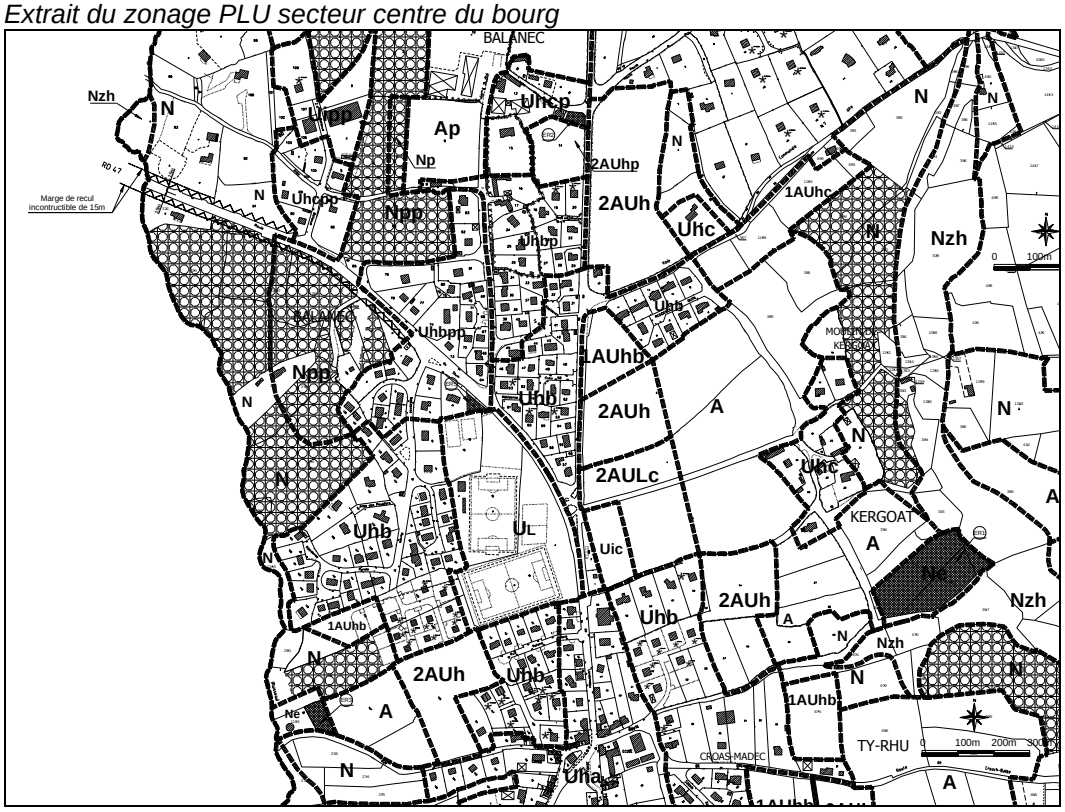
2.3.4. Les zones AU du secteur centre du bourg

Extrait de la photo aérienne secteur centre du bourg

Extrait du zonage POS secteur centre du bourg



Extrait du zonage PLU secteur centre du bourg



- ***La zone 1AUhc de la route de Kersulec : extension du bourg***

Critères	Justifications
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette zone 1AUhb répond à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser l'habitat à proximité du bourg en affirmant sa place prépondérante dans l'urbanisation.
Situation par rapport au bâti existant	Ce secteur vient en extension directe de la zone agglomérée du bourg. D'une superficie de 1,5 ha, il constitue une extension limitée de l'urbanisation qui se cale sur les limites naturelles formées par le talus et les boisements situés au Sud.
Principes d'aménagement	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité…). Les accès se font à partir de la route de Kersulec selon les propositions données dans les orientations d'aménagement (maintien au maximum des haies et talus existants, accès direct en perçant des accès à travers le talus).
Impact sur l'environnement et le paysage	La zone est située en continuité de la zone urbanisée de la commune. Elle a pour vocation de renforcée cette affectation urbaine du bourg et d'éviter de créer de nouveaux secteurs d'habitat dispersés.
Impact sur l'agriculture	Il s'agit de terres encore travaillées pour partie et en pâturage pour le reste situées à proximité d'habitation. Elles sont donc grevées de contraintes vis-à-vis de l'épandage.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Pour faciliter son intégration dans l'environnement, il s'agit d'une zone de faible densité (1AUhc). Dans le même sens l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière et les hauteurs des constructions limitées à 9 m.

- ***La zone 2AULc de la route de Kersulec : densification de l'Est du bourg***

Cette réserve foncière aura pour vocation, dès lors qu'elle sera ouverte à l'urbanisation, par une procédure de modification, à accueillir soit des équipements publics ou d'intérêt collectif, soit du commerce ou des logements (sociaux en particulier).

- ***La zone 1AUhb de la route de Kastel Door : densification de l'Est du bourg***

Critères	Justifications
Vocation de la zone et référence au PADD	Ces zones 1AUhb/ 2AUh répondent à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser l'habitat à proximité du bourg en affirmant sa place prépondérante dans l'urbanisation.
Situation par rapport au bâti existant	D'une superficie respective de 0,7 ha et 1,3 ha, ces secteurs viennent en extension directe de la zone agglomérée du bourg.
Principes d'aménagement	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité…). Les accès se feront à partir de la route de Kastel Door et au niveau du nœud routier entre cette même route et la route de Kersulec. Un aménagement sécuritaire du carrefour sera à prévoir.
Impact sur l'environnement et le paysage	La zone est située en continuité de la zone urbanisée de la commune. Elle a pour vocation de renforcée cette affectation urbaine du bourg et d'éviter de créer de nouveaux secteurs d'habitat dispersés.
Impact sur l'agriculture	Il s'agit de terres en pâturage situées à proximité d'habitation. Elles sont donc grevées de contraintes vis-à-vis de l'épandage.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Pour faciliter son intégration dans l'environnement, il s'agit d'une zone de densité moyenne (1AUhb). Dans le même sens l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière et les hauteurs des constructions limitées à 11 m.

- ***La zone 2AUh de la route de Kastel Door : densification du Nord du bourg***

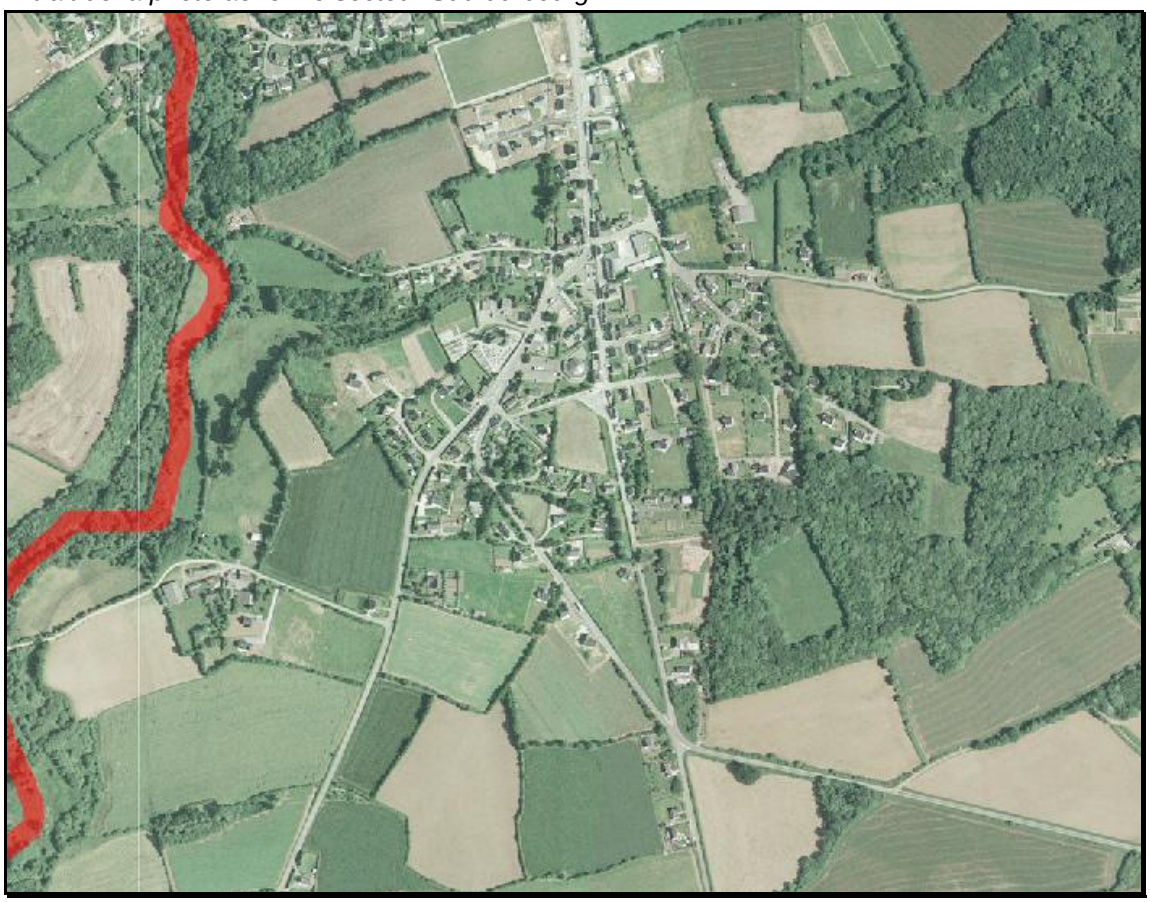
Cette réserve foncière de 2,9 ha aura pour vocation, dès lors qu'elle sera ouverte à l'urbanisation, par une procédure de modification, à accueillir des constructions à usage d'habitations.

- ***La zone 2AUh entre Croas Madec et Kergoat : extension de l'Est du bourg***

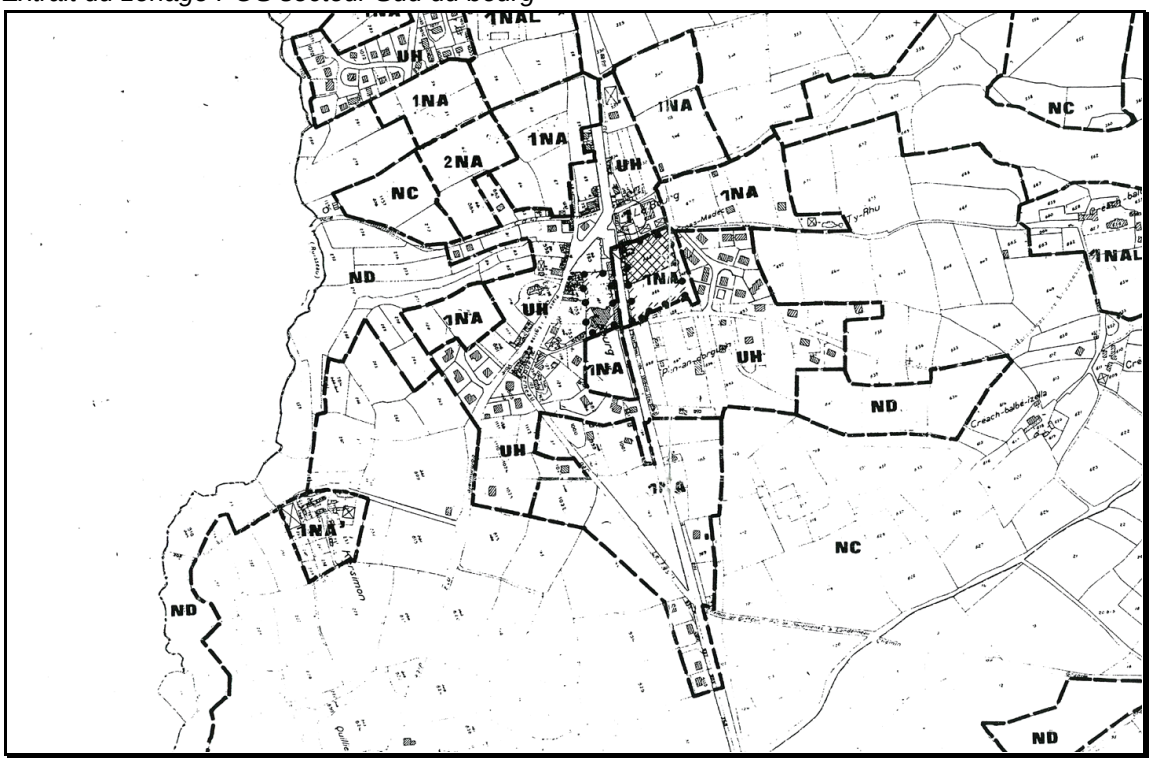
Cette réserve foncière aura pour vocation, dès lors qu'elle sera ouverte à l'urbanisation, par une procédure de modification, à accueillir des constructions à usage d'habitations.

2.3.5. Les zones AU du secteur Sud du bourg

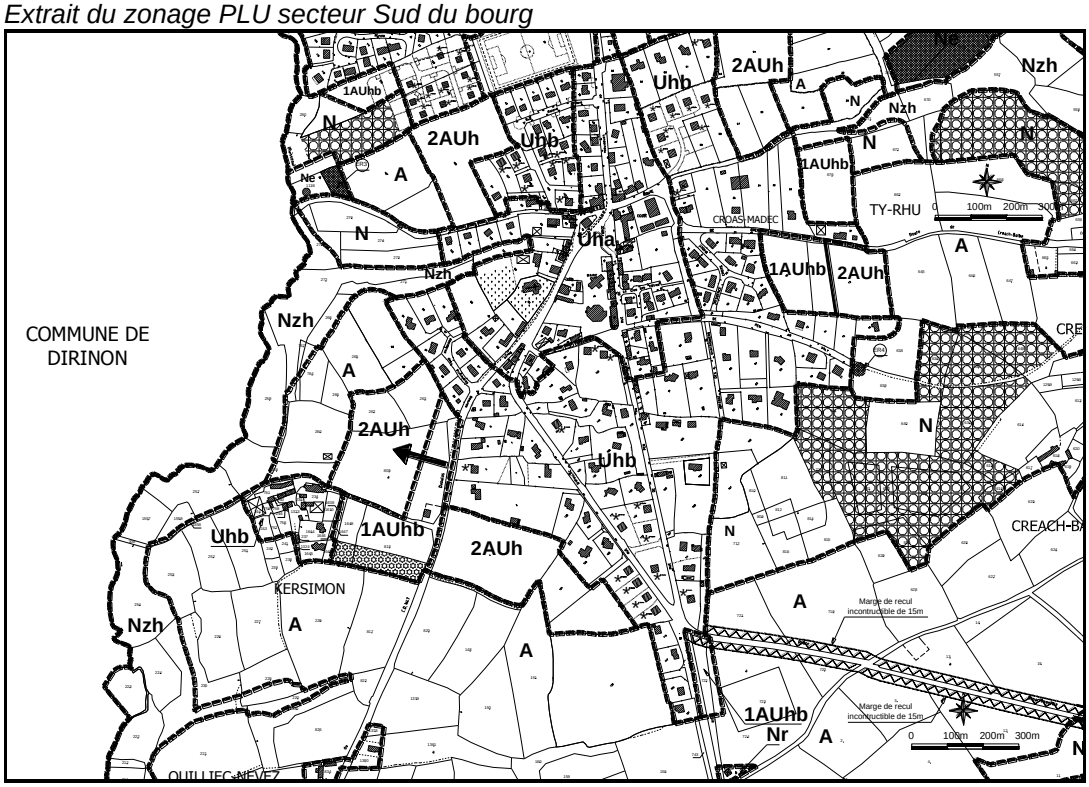
Extrait de la photo aérienne secteur Sud du bourg



Extrait du zonage POS secteur Sud du bourg



Extrait du zonage PLU secteur Sud du bourg



- ***La zone 1AUhb de Kersimon : extension Sud du bourg***

Critères	Justifications
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette zone 1AUhb à vocation d'habitat, répond à la volonté politique décrite dans le PADD de favoriser l'habitat à proximité du bourg et de diversifier l'offre en logement.
Situation par rapport au bâti existant	Ce secteur situé à l'Est du bourg vient en extension directe du bourg et donc de la zone Uhb et le village de Kersimon. Il se développe le long de la rue de Daoulas et la route menant à Kersimon.
Principes d'aménagement	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité,…). L'assainissement de façon autonome selon l'étude de zonage d'assainissement. Les accès se feront par la route de Daoulas, longeant la zone 1AUhb, ainsi que par la route menant à Kersimon. Les principes d'aménagement détaillés sont indiqués dans le document d'Orientations d'Aménagement.
Impact sur l'environnement et le paysage	Les zones sont situées sur le plateau agricole. Elles viennent s'insérer en continuité d'une zone urbanisée et confortent la structure du bourg. Le classement en zone 1AUhb permet d'assurer la transition entre le bourg, le village de Kersimon et la vallée à l'Ouest.
Impact sur l'agriculture	Il s'agit de terres agricoles préalablement contraintes par la proximité de l'urbanisation.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Pour permettre une bonne insertion paysagère, l'emprise au sol sera limitée à 40% maximum et la hauteur au faîtage limitée à 11 m, les types de clôtures seront imposés ainsi que le remplacement des éléments naturels et des talus détruits…

- ***Les 2 zones 2AUh de l'extension Sud du bourg***

La zone 2AUh, située à l'Ouest de la zone 1AUhb de Kersimon ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais de la zone 1AUhb. La zone 2AUh, située au Sud, entre la route de Daoulas et la rue d'Irvillac s'inscrit dans le prolongement de la zone Uhb du Sud du bourg. Elles ne possèdent ni accès ni réseaux suffisants en périphérie c'est pourquoi elles ont été classées en 2AUh.

L'assainissement devrait s'y faire de manière individuelle. Les principes d'aménagement seront précisés lors de son ouverture à l'urbanisation lors d'une procédure de modification du PLU.

La zone permettra de donner une forme urbaine plus homogène au bourg. Elle aura un impact faible sur le paysage ainsi que sur l'environnement car les terres sont arables et aptes à l'assainissement autonome.
Les terres sont exploitées par l'agriculture, elles sont fortement contraintes par la proximité des habitations.

- ***La zone 1AUhb de la route de Kerdaoulas***

Critères	Justifications
Vocation de la zone et référence au PADD	Cette petite zone 1AUhc répond à la volonté politique d'épaissir l'urbanisation en faisant un « pendant » à l'urbanisation existante de l'autre côté de la voie.
Situation par rapport au bâti existant	D'une superficie d'environ 0,4 ha, ce secteur vient en extension directe de l'urbanisation linéaire située en face.
Principes d'aménagement	Cette zone a pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité,…). Les terrains sont aptes à l'assainissement individuel. Le principe d'aménagement est donné dans les Orientations d'Aménagement et consiste à maintenir le talus boisé situé le long de la voie en autorisant son percement uniquement pour permettre un accès aux différents lots.
Impact sur l'environnement et le paysage	La zone vient s'insérer dans une ancienne parcelle agricole aujourd'hui en jachère. L'impact sur le paysage sera pris en compte en obligeant à la création d'un nouveau talus planté en arrière de la zone pour bien délimiter la zone et le renforcement de la haie en limite de route départementale au Nord (talus planté à renforcer et marge de recul inconstructible de 15 m à paysager pour limiter les risques liée à la circulation au niveau du virage).
Impact sur l'agriculture	Les terres agricoles peuvent être exploitées, mais elles connaissent de fortes contraintes du fait de la proximité d'habitations.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Pour faciliter son intégration dans l'environnement, il s'agit d'une zone de densité moyenne (1AUhb). La réglementation assure l'unité des formes urbaines (hauteur maximale au faîtage de 11 m…). De plus, le talus délimitant la zone, sont à protéger.

- ***Les 3 zones 1AUhb de Ty Rhu/ 1AUhb et 2AUh de Croas Madec : densification du centre bourg***

Critères	Justifications
Vocation de la zone et référence au PADD	Ces zones ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Leur classement en 1AUhb/ 2AUh. Elles auront pour vocation à accueillir des constructions à usage d'habitations.
Situation par rapport au bâti existant	Ces secteurs viennent densifier le centre bourg. Ils se situent à l'arrière de l'école et de la mairie, de part et d'autre de la route de Créac'h Balbé.
Principes d'aménagement	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité…). Ces zones seront desservies par le réseau d'assainissement collectif du bourg. Les accès se feront par la route de Créac'h Balbé.
Impact sur l'environnement et le paysage	La zone est située à l'Est du centre bourg, il n'y a donc pas d'impact particulier sur l'environnement (assainissement collectif) et sur les paysages (les constructions ne dépasseront celles avoisinantes).
Impact sur l'agriculture	Il s'agit d'une zone de jachère pour le secteur Nord et d'une parcelle cultivée enserrée de maisons pour le secteur Sud. Leur ouverture à l'urbanisation n'aura donc qu'un impact limité sur l'agriculture.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Pour faciliter leur insertion dans le paysage, la densité sera moyenne car l'emprise au sol maximum est limitée à 40%. Par ailleurs, leur superficie modeste (0,8 ha et 1,7 ha) ne permettra qu'un accueil limité de nouvelles constructions.

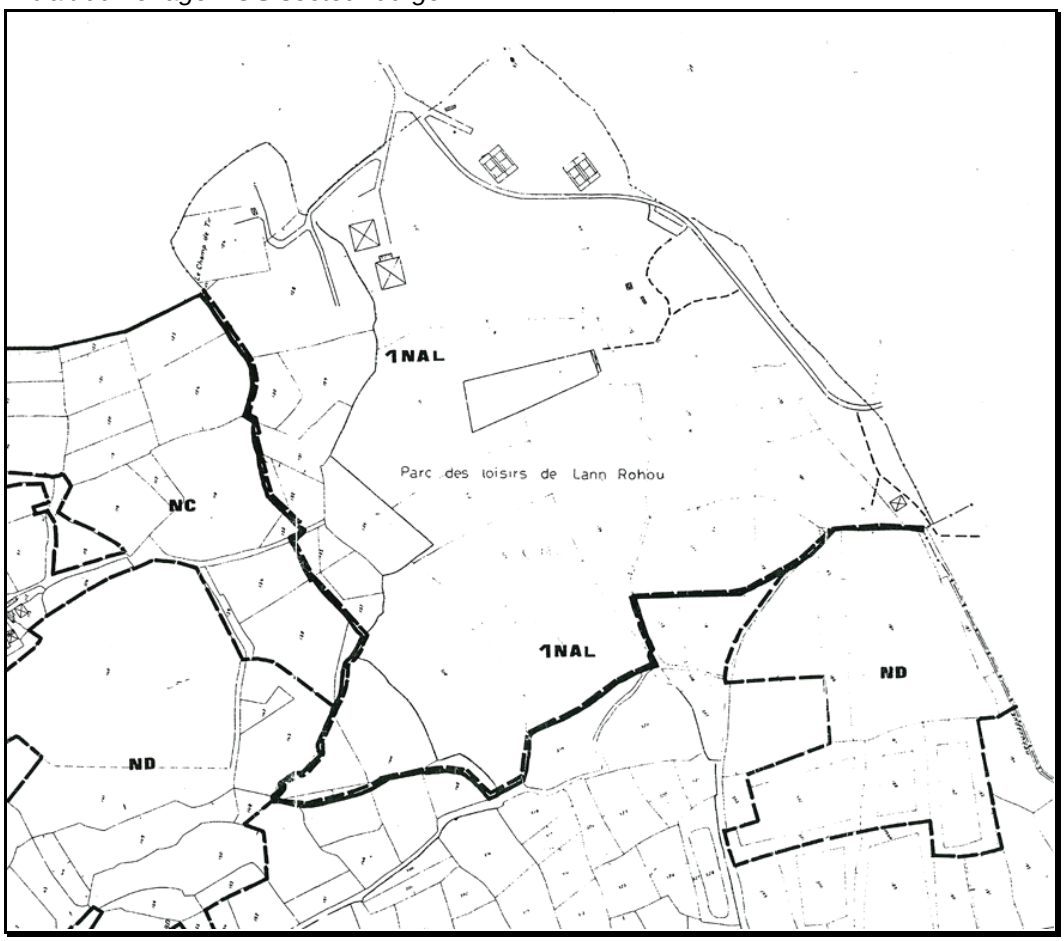
- ***La zones 1AUhb et 2AUh de Parc Nevez : densification du centre bourg***

Critères	Justifications
Vocation de la zone et référence au PADD	Ces zones ont pour vocation l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Le classement en 1AUhb répond à la volonté politique décrite dans le PADD d'urbaniser les "espaces vides" du tissu urbain. La zone 2AUh sera urbanisée à plus long terme.
Situation par rapport au bâti existant	Ces secteurs viennent densifier l'Ouest du centre bourg. Ils se situent entre le lotissement de Parc Nevez et les lotissements de la rue Roland Doré.
Principes d'aménagement	Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité…). La zone sera desservie par le réseau d'assainissement collectif du bourg. Les accès se feront par les rues Roland Dorés et Résidence Rurale.
Impact sur l'environnement et le paysage	La zone est située à l'Ouest du centre bourg, entre 2 zones déjà urbanisées, il n'y a donc qu'un impact limité sur l'environnement (assainissement collectif) et sur les paysages (les constructions ne dépasseront celles avoisinantes).
Impact sur l'agriculture	Il s'agit d'une zone de jachère pour le secteur Nord et d'une parcelle cultivée enserrée de maisons pour le secteur Sud. Leur ouverture à l'urbanisation n'aura donc qu'un impact limité sur l'agriculture.
Mesures de préservation et d'insertion paysagère	Pour faciliter leur insertion dans le paysage, la densité sera moyenne car l'emprise au sol maximum est limitée à 40% pour des hauteurs de 11 m.

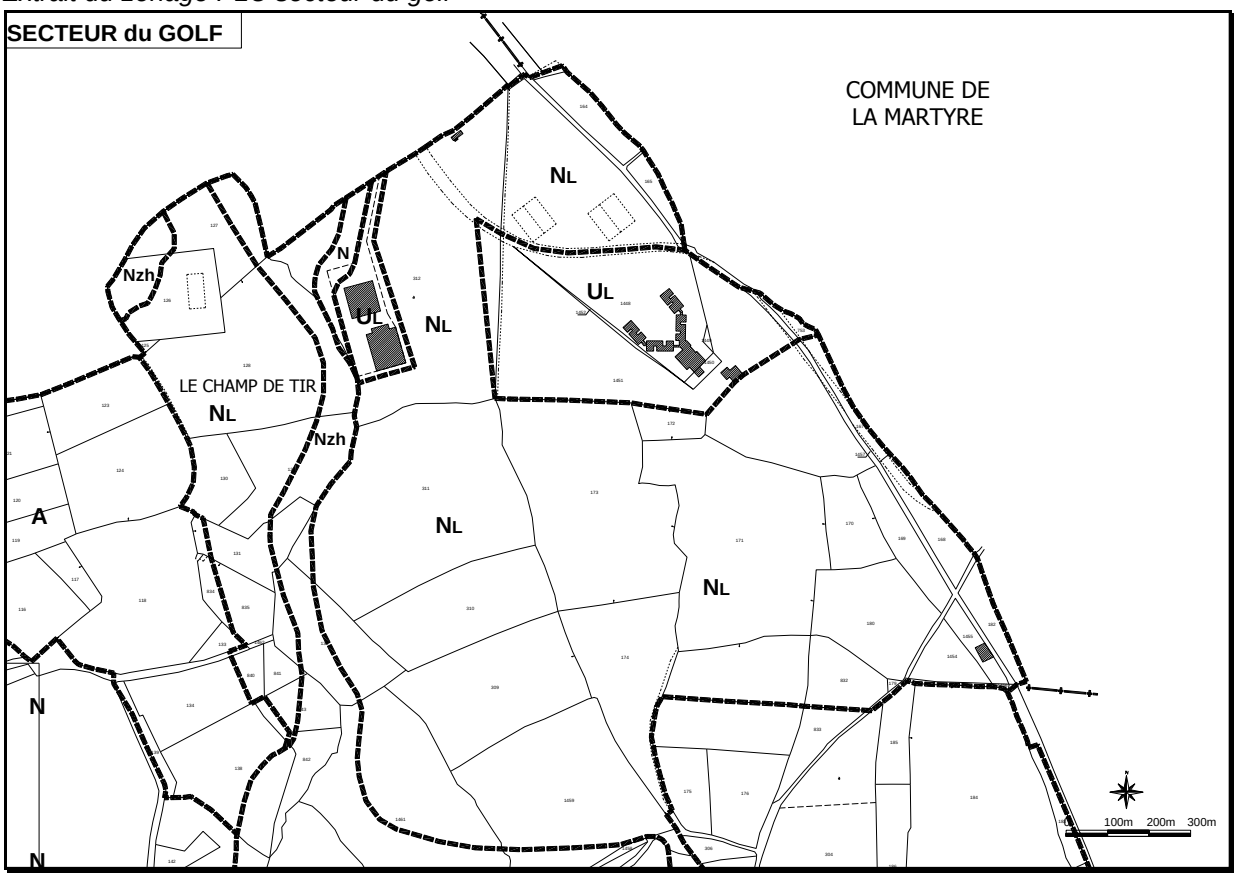
2.3.6. Le secteur du Golf Brest Iroise

Extrait de la photo aérienne secteur du golf

Extrait du zonage POS secteur du golf



Extrait du zonage PLU secteur du golf



- ***Les zones UL du Golf Brest Iroise***

D'une superficie de 7,2 ha, ces zones sont destinées à recevoir les installations, constructions et équipements publics ou privés, de sport et de loisirs ou d'intérêt collectif liés aux activités du Golf. Elles accueillent les équipements du golf (club house, locaux techniques…) et les structures commerciales et d'hébergement (hôtel, restaurant, chalets…).
Tous les réseaux sont présents en périphérie immédiate (eau potable, électricité,…) et l'assainissement se fera de manière autonome avec la mise en place d'un système d'assainissement semi-collectif.

Le règlement édicte des règles allant dans le sens d'une bonne intégration paysagère. Ainsi, la totalité des espaces non bâtis devra être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux. De plus, 20% minimum de la surface parcellaire devra être végétalisée. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.
Les hauteurs de constructions ne devront pas dépasser 12 m.

3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Plusieurs emplacements ont été réservés pour un projet d'intérêt général :

N° ER	Objet	Superficie (m^2)	Bénéficiaire	Justification
1	Création d'une nouvelle unité de traitement des eaux usées sanitaires	10 965	Commune	Pour la réalisation d'une nouvelle unité de traitement avec une capacité suffisante pour accueillir la nouvelle population prévue par le PLU.
2	Agrandissement de l'équipement de gestion de l'eau potable lié au château d'eau	439	Commune	Amélioration des infrastructures de gestion de l'alimentation et de distribution de l'eau potable
3	Agrandissement de l'actuelle station d'épuration des eaux usées	1 120	Commune	Pour une mise aux normes de la station d'épuration et amélioration de la capacité de traitement des eaux usées
4	Création d'une aire de retournement au niveau de la rue de Pen ar Valy	330	Commune	Pour permettre de faire demi-tour au niveau de la rue de Pen ar Valy qui se termine en impasse
5	Création d'un espace vert en liaison avec les terrains de sports et loisirs	364	Commune	Pour une meilleure gestion de cet espace et un agrandissement de la zone d'espaces verts liés aux terrains de sports

3.2. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Rappels législatifs

Les massifs forestiers sont protégés par le Code Forestier. "Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu préalablement une autorisation" (article L.311-1 du Code Forestier).

Cependant des exceptions, à la nécessité de demander une autorisation de défrichement, s'appliquent dans les cas suivant :

- boisement de moins de 2,5 ha d'un seul tenant (délibération du conseil général),
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 ha (article L.311-2 du Code forestier),
- jeunes bois de moins de 20 ans sauf s'ils ont fait l'objet d'une subvention au boisement (article L.135-1 du Code forestier).

Pour préserver ces éléments boisés, le PLU permet de **protéger les boisements, les talus boisés ou les arbres isolés significatifs ou remarquables par la mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC).** Ce classement en EBC peut notamment être utilisé pour les boisements et les haies :

- de grande importance paysagère (en tant que repère visuel et élément structurant de l'identité communale),
- de valeur historique indéniable,
- d'intérêt public incontestable pour l'accompagnement paysager qu'ils (ou qu'elles) représentent (comme trame verte dans le pôle urbain, poumons verts à proximité des zones urbanisées, pour les cheminements de randonnée…),
- pour un intérêt sanitaire (notamment dans les périmètres de protection de la prise d'eau potable),
- parce qu'ils ont bénéficié de subvention de l'état ou d'une association…

Les espaces boisés existants mais non classés ne nécessitent pas d'autorisation de coupe ou d'abattage, mais demeurent soumis à autorisation de défrichement, le cas échéant, pour toute parcelle incluse dans un massif boisé de plus de 2,5 ha.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les boisements

Tous les boisements situés dans les périmètres de protection du captage d'eau potable de Bannalec, ont été classés en EBC.

D'autres massifs boisés ont été classés en EBC, il s'agit en particulier de ceux :

- de 2 petits boisements situés dans le quartier de Kerdostin qui participent fortement à la qualité paysagère du secteur ;
- ceux de flanc de coteau du vallon du ruisseau passant à l'Est du Moulin de Kergoat ;
- ceux du parc boisé de la maison d'accueil de Créac'h Balbé ;
- ceux du massif de Créac'h Balbé Izella ;
- ceux du parc boisé du manoir de Kerdaoulas ;
- ceux du massif de Prat Ilis ;
- ceux du flanc de coteau du vallon de La Mignonne au niveau de Roz Pella ;
- ceux du flanc de coteau du vallon le long de la RD 770 ;
- ceux situés dans les propriétés des zones Uhbpp allée de Bellevue et Résidence rurale.

Ces **Espaces Boisés Classés représentent une surface d'environ 68,2 ha. Il faut noter qu'il n'y avait aucun EBC au POS.**

Les haies et talus boisés

Dans un souci de protection de la ressource en eau, les haies existantes situées dans les périmètres de protection du captage d'eau potable ont toutes été classées en EBC.

Ces Espaces Boisés Classés existants, à conserver ou à créer, représentent environ **2841 m** linéaires de haies et talus classés en EBC. A titre de mémoire, il n'y avait aucune haie classée au titre des EBC au précédent document d'urbanisme.

SAINT-URBAIN

CARTE DES EBC

Modification du Plan Local d'Urbanism

Espaces Boisés Classés (Boisemer

Espaces Boisés Classés (Haies)

3.3. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Rappels législatifs

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de l'article L.123-1-7 (Loi Paysage).

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le territoire de Saint Urbain possède des **éléments de patrimoine paysager**, **tant bâti que naturel**.

La réflexion sur la prise en compte et la préservation des "éléments remarquables du paysage" a été faite :

- **Au travers de la définition des zonages** : par exemple, toutes les vallées (fonds humides + versants boisés) et les boisements ont été classées en zone N afin de préserver tant les paysages que la ressource en eau.

- **Au travers de nombreuses prescriptions traduites dans le règlement** du Plan Local d'Urbanisme (en particulier dans les articles 9, 11 et 13). Ainsi, des règles précises ont été définies pour l'aspect des bâtiments et des abris divers, pour les clôtures, les hauteurs… de façon à maintenir le caractère rural et verdoyant de la commune.

- **Par le repérage des éléments de patrimoine bâti** (hameaux, fontaines, lavoirs…) ou naturel (talus bocagers) et matérialisés sur le document graphique du règlement : « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Conformément au h) de l'article R.421-23 du CU : *« Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7º de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager »* seront soumis à déclaration préalable.

Les éléments bâtis identifiés au titre de la loi Paysage, normalement soumis à permis de construire, seront alors soumis au permis de démolir.

Liste des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7 et soumis à déclaration préalable

Nom ou localisation	Type d'élément
Runaher Tinduff	lavoir
Gen ar Choadic	four à pain
Quinquis	lavoir
Croas ar Quinquis	croix
Croas Runaguez	croix
Trevarn	four à pain
Kerguen	fontaine
Kerdaoulas	croix
Creach Balbe Creïs	four à pain
Creach Balbe	murets
Camblan Pella	four à pain
Traonvez Pella	croix
Croas ar Marhic	croix
Bourg, secteur de Croas Madec	croix
Bourg, secteur de l'église	calvaire

Liste des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-7 et soumis au permis de démolir

Nom ou localisation	Type d'élément
Cleuz Braz	bâti de qualité
Runaher Tidnuff	bâti de qualité
Gern ar Choadic	bâti de qualité
Quinquis	bâti de qualité
Penbran	bâti de qualité
Kerdaoulas	manoir et bâti de qualité
Prat Ilis	bâti de qualité
Creach Balbe	bâti de qualité
Le Four à Chaux	four à chaux
Traonvez	bâti de qualité
Traonvez Pella	bâti de qualité
Moulin de Beuzidou	moulin
Beuzidou	manoir
Kersulec	bâti de qualité
Kergoat	bâti de qualité et ruines
Bodan	bâti de qualité
Bourg	église

- **Par la servitude** générée dans un rayon de 500 mètres par l'ensemble cultuel de Trevarn (chapelle, calvaire, murs de clôture et fontaine de dévotion) qui est un MH inscrit. Dans ce secteur, tout projet de démolition dans le périmètre de protection de l'ensemble cultuel (chapelle, calvaire et fontaine de dévotion, Monument Historique Inscrit) doit préalablement recueillir l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

PARTIE 4 : POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES

1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.1. LE PAYS DE BREST ET L'ELABORATION DU SCOT

RAPPEL :

Art. L.122-2 du code de l'urbanisme

Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de 15 km du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L.122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les **inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles** sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan.

La commune figure dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du pays de Brest publié par le préfet sur ce territoire. Toutefois, les orientations de ce SCoT n'ont pas encore été définies. Son élaboration en est la phase diagnostic.

Les objectifs du Pays de Brest sont :

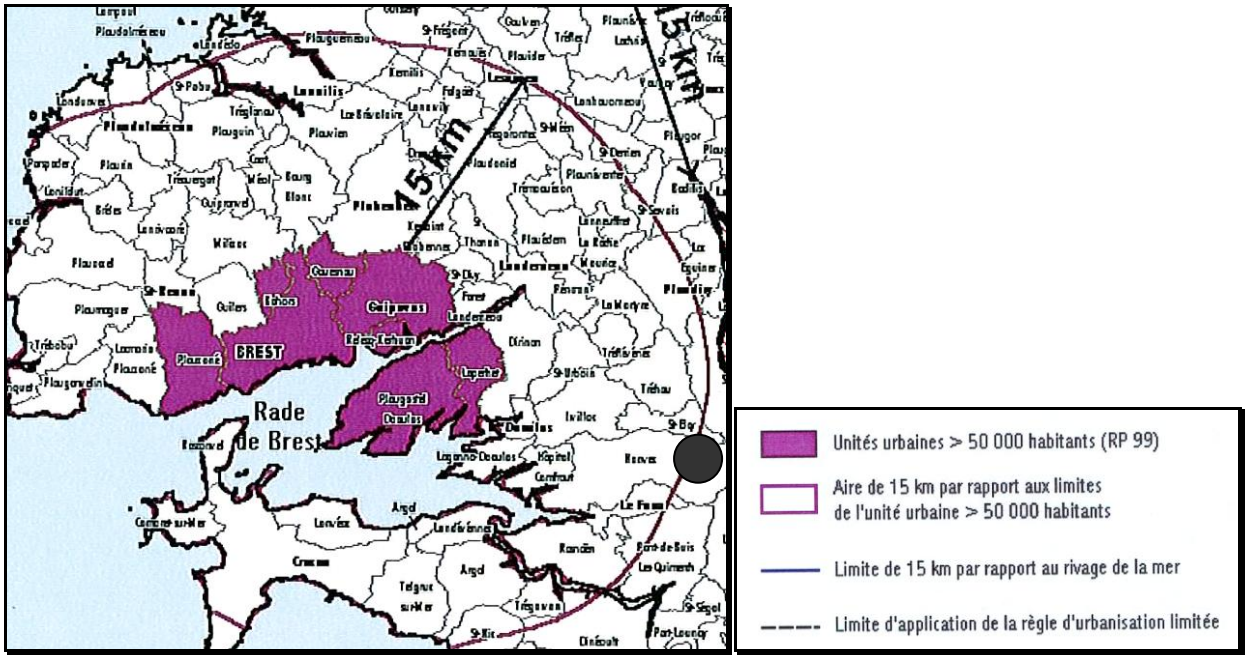
- développer des pôles d'excellence pour renforcer sur le long terme, la compétitivité d'un pays innovant,
- favoriser la diversification et la performance des acteurs de l'économie du pays,
- organiser le développement durable du pays de Brest autour de l'un des enjeux majeurs : l'eau,
- renforcer l'attractivité du territoire,
- renforcer la culture de solidarité et de cohésion sociale du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Urbain a été soumis au syndicat mixte pour l'élaboration du SCOT au cours de l'étude.

INTEGRATION DES EXTENSIONS URBAINES

Organisation générale de l'espace

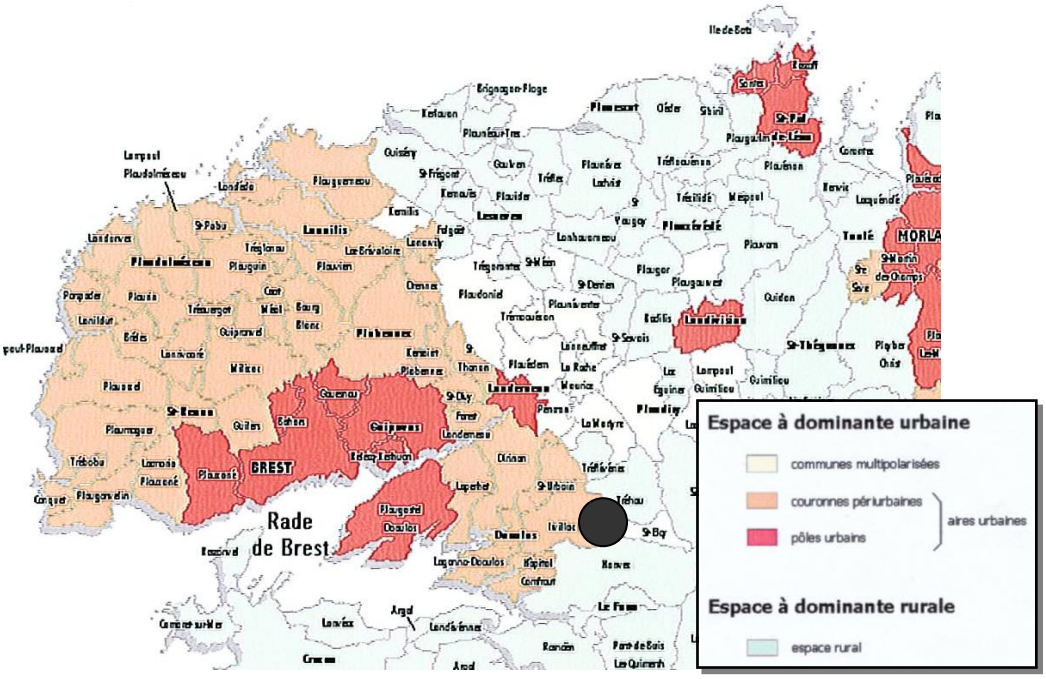
La commune de Saint Urbain fait partie de la communauté de communes du Pays de Landerneau - Daoulas. Ce territoire est lui-même situé au sein du Pays de Brest, au Sud-Est.



Source DDE du Finistère

Au sein du Pays de Brest, Saint Urbain fait partie de la zone d'influence à moins de 15 km de l'agglomération brestoise, et touche l'aire urbaine.

Espaces urbains et ruraux



Source DDE du Finistère

ANALYSES DES INCIDENCES DU PLU DE SAINT URBAIN SUR L'ENVIRONNEMENT DU PAYS DE BREST

L'extension de l'urbanisation

Brest Métropole Océane offre à l'heure actuelle de moins en moins de possibilités d'urbanisation et voit son taux d'évolution diminuer face à ceux des communautés de communes limitrophes de celle-ci, comme la Communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas, la Communauté de communes du Pays d'Iroise, la communauté de communes de Plabennec et des Abers.

Ainsi, Saint Urbain apparaît comme faisant partie intégrante de la deuxième couronne d'urbanisation de l'agglomération brestoise.
Les extensions urbaines permettront à la commune d'augmenter sa population afin de se maintenir sur le taux d'évolution du Pays de Brest.
La commune souhaite par ce projet d'extension d'urbanisation accueillir de nouveaux résidents, les élus comptent sur une évolution démographique d'environ 2% par an sur la période 2005-2015.

Les déplacements

Du point de vue de l'économie locale, la commune de Saint Urbain se situant à moins de 30 km par la route (moins de 30 mn) du centre-ville de Brest, à moins de 7 km par la route de l'agglomération de Landerneau (moins de 15 mn) et à moins de 5 km par la route (moins de 10 mn) de Daoulas, ces dernières exercent une forte attractivité. En effet, les commerces anomaux (de consommation mensuelle ou annuelle) et quelques grandes surfaces attirent les habitants de Saint Urbain au détriment des petits commerces de proximité de la commune.

Les extensions d'urbanisation sur la commune de Saint Urbain, ne vont pas particulièrement accentuer ce phénomène. En effet, sur la commune, l'extension de l'urbanisation se fait essentiellement au niveau de l'agglomération, ce qui va favoriser le développement du commerce de proximité.

La protection des paysages et des sites sensibles

Dans le Pays de Brest, on compte de nombreuses zones naturelles sensibles notamment liées à la bordure littorale et au réseau hydrographique. Ces zones sont notamment :

- **Sites Natura 2000** essentiellement sur le littoral et en bordure de bassin versant comme l'Elorn ou l'Aulne : Presqu'île de Crozon, Rade de Brest, estuaire de l'aulne, Pointe de Corsen, le Conquet, Aber Wrac'h - aber Benoît, Guisseny, Anse de Goulven, dunes de Keremma, Rivière Elorn, Rade de Brest, estuaire de l'aulne, Archipel de Molène et île d'Ouessant ; Tourbière de Lann Gazel

- **Protection Biotope** principalement sur la presqu'île de Crozon : Combles de l'église de Camaret, Tourbière de Tromel, Falaises du Guern, Lann Gazel, Marais du Curnic

- **Réserve naturelle** : Iroise (quelques îlots de l'archipel de Molène)

- **Sites inscrits ou classés** : Archipel de Molène et DPM, Presqu'île de Kermorvan, Blancs Sablons, Etang de Kerjean, ria du Conquet, DPM, Ile Ségal (parcelle n° 339), Ermitage de Saint-Hervé (Lanrivoaré), Chapelle et ancien cimetière du vieux Saint-Marc (Brest), Ruines de la chapelle,arbres,rivière de l'Elorn et Vieux Pont à Pont-Christ (la Roche Maurice), Littoral de la commune de Landunvez, Site des abers (Landéda, Lannilis, Plouguerneau, Plouguin, Plouvien, Saint-Pabu, Tréglonou), Hameau de Menez-Ham et la cote avoisinante (Kerlouan), Abords du pont Albert-Louppe (Plougastel-Daoulas), Goulet de Brest (rive Nord) (Locmaria-Plouzané et Plouzané, Sites littoraux (ensemble) (Camaret-sur-mer, Crozon, Roscanvel), Manoir de la Haye et les deux étangs (St Divy) Rochers de Kermenguy (Dirinon)

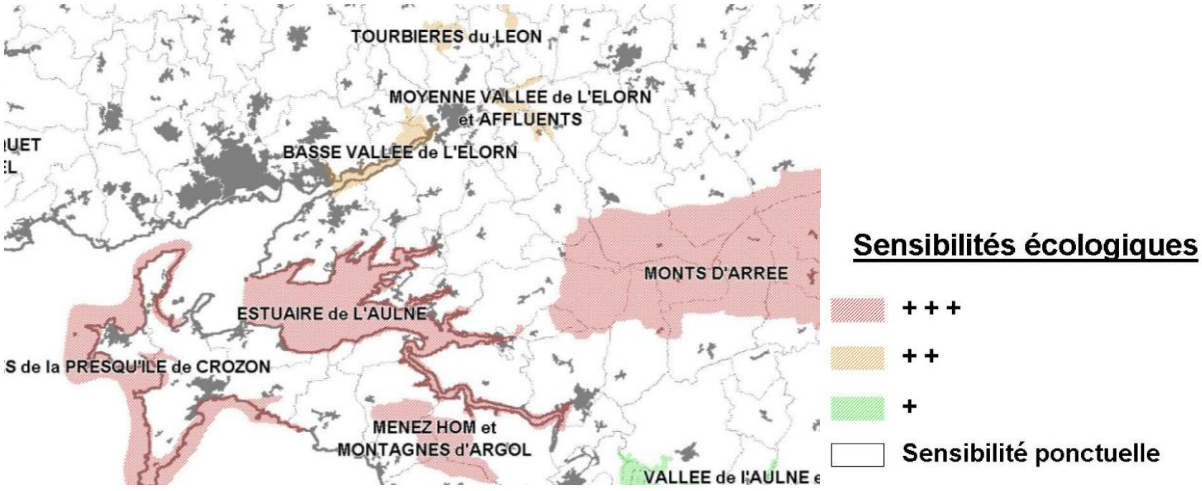
- **Site géologique** principalement en presqu'île de Crozon : Anse de Poulsou (partie supérieure de l'estran) (Porspoder), à Plougastel Daoulas : Rocher de l'impératrice, Roc'h Nivelen et école d'escalade, Pointe du corbeau Pointe du Caro , Pointe de l' Armorique, Poulier de l'Auberlac'h, Grève et falaise au sud de Kergarvan, Porsguen ; Petite île du Bindy (Enez Vriz) et le Roz (Logonna Daoulas) Anse du moulin du pont (ou Aod ar Vengleuz) (Daoulas, Logonna-Daoulas), Sillon des anglais (Landévennec), Pointe de Lostmarc'h ; Plage et falaise de Postolonnec, Ile de rosan, Pointe de l'île de l'aber, Raguenez, Grève et falaise de Saint Fiacre à Rostellec (Crozon) ; Plage du Corréjou, Veryarc'h plage, Pointe sainte barbe, Mort anglaise, Plage de Trez-Rouz, Falaise de l'îlot du diable et du fort de la fraternité (Camaret) ; Estran et falaise au Nord de la cale de Quelern (Roscanvel), Estran et falaise de Reun ar C'hrank (Lanvéoc)

Le territoire du Pays possède donc un vaste patrimoine naturel.

Sur l'ensemble du territoire du Pays de Brest, qui fait 1590 km², **le projet d'extension des zones d'urbanisation de la commune de Saint Urbain porte sur environ 24 hectares** (y compris les zones existantes au POS) de Saint Urbain, et en aucun cas concerne un espace naturels sensibles.

Au niveau de la commune de Saint Urbain, on ne compte aucune zone de protection écologique de type ZNIEFF, Natura 2000…Les impacts des extensions de l'urbanisation par rapport à ce type de site seront donc inexistants.

Patrimoine naturel : Sensibilités écologiques



Source DDE du Finistère

ANALYSES DES INCIDENCES DU PLU DE SAINT URBAIN SUR L'AGRICULTURE DU PAYS DE BREST

Le projet ne concerne que des parcelles agricoles proches de l'agglomération, majoritairement classées en zone constructible à long terme au POS (zones 2NA et 3NA).

L'agriculture dispose encore de surface relativement importante classée en zone agricole (environ 1010 ha soit un peu plus de 65% du territoire communal), la partie Sud et Est du territoire étant protégée par le zonage A. A titre de mémoire, le POS classait environ 1032 ha en zone agricole NC.

CONCLUSION

Le projet ne porte pas atteinte aux communes voisines et à l'ensemble du Pays de Brest

Le projet va accentuer le caractère urbain (habitat et loisirs) de Saint Urbain et de la communauté de communes du Pays de Landerneau - Daoulas au sein du Pays de Brest.

Le projet ne porte pas atteinte à l'environnement

Les extensions de l'urbanisation se situent uniquement au niveau du bourg et du golf Brest Iroise et la commune ne compte aucune zone naturelle sensible.

Le projet porte peu atteinte aux activités agricoles

Le projet ne concerne que quelques parcelles agricoles proches du bourg et l'agriculture dispose encore de surface relativement importante classée en zone agricole. On peut donc dire que le projet ne porte que très peu atteinte aux activités agricoles que ce soit à l'échelle de la commune ou à l'échelle du Pays de Brest.

1.2. LE PLH

Le nouveau PLH est en cours d'élaboration en 2006 mais n'est toujours pas en vigueur. La commune de Saint Urbain n'a donc pas encore d'obligation en matière de réalisation d'un pourcentage de logements sociaux, par exemple, dans les opérations d'aménagement. Elle devra cependant se conformer à ce futur PLU dès lors qu'il sera en application.

1.3. AUTRES DOCUMENTS

Le PDU

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, indique que l'élaboration d'un Plan de Déplacements Urbains (PDU) est obligatoire, dans les périmètres de transports

urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100000 habitants. Le PLU doit alors être compatible avec le PDU.

La commune de Saint Urbain n'est pas concernée.

La charte du Parc Naturel Régional d'Armorique/ le SMVM

La commune n'est ni concernée par le Parc Naturel Régional d'Armorique ni par un Schéma de Mise en Valeur de la Mer.

2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

2.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LANDERNAU - DAOULAS

Les compétences de la Communauté de Communes sont :

- Aménagement du territoire
L'objectif de la Communauté de Communes du Pays de Landerneau - Daoulas est de parvenir à un développement harmonieux d'un bassin de vie, tant en terme d'équipements structurants que de services rendus à la population, qu'elle entend mettre en œuvre dans les domaines présentés ci-dessous.

- Développement économique :
Pour accompagner et accueillir les entreprises en création ou en développement, la Communauté de Communes s'est dotée d'équipements spécifiques afin de recevoir les créateurs d'entreprises et leur proposer des solutions adaptées à leurs besoins, à travers des zones spécialisées industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales, et de l'immobilier d'entreprises (atelier relais, hôtels d'entreprises et pépinière).

- Environnement :
Chargée de la gestion des déchets ménagers, la Communauté de Communes met à disposition les services suivants :

- collecte et traitement des déchets ménagers,
- déchetteries,
- éco-points
- aires de déchets verts.

Depuis le 1 janvier 2006, la Communauté de communes du Pays de Landerneau Daoulas assure la gestion du service public d'assainissement non collectif (SPANC).

- Habitat :
La Communauté de Communes n'intervient que pour l'habitat social, dans le parc public et le parc privé.

- Action sociale :
L'emploi est au cœur des préoccupations de la Communauté de Communes.

Pour assurer un meilleur service aux demandeurs d'emploi et à la population scolaire, la Communauté de Communes a créé une maison de services publics regroupant les organismes suivants : ANPE, Mission Locale, PLIE, CIO.

- Complexe de loisirs aquatiques :
La Communauté de Communes gère cet équipement structurant du Pays de Brest qui offre une multiplicité d'activités ludiques, sportives et de remise en forme.

- Transport :
La Communauté de Communes est gestionnaire du transport scolaire sous couvert du Conseil Général sur l'ensemble des communes, hormis Landerneau qui possède son réseau de bus.

- Voirie :
Seule la voie de désenclavement de Lanrinou est de compétence communautaire.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint Urbain a pris en compte les compétences de la communauté de communes et les projets intercommunaux, qui se résument sur la commune à :

- l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en cours,
- la charte de l'environnement.

Pour mémoire, la zone d'activités existante est restée de compétence communale.

2.2. LES AUTRES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

2.2.1. Le Pays de Brest

La charte du Pays de Brest décrit les orientations fondamentales du Pays pour les dix prochaines années.

Ce projet de Pays est fondé sur 5 enjeux stratégiques :

- développer les pôles d'excellence ;
- favoriser la diversification et la performance de l'économie ;
- organiser le développement durable du territoire autour d'un enjeu : l'eau ;
- développer une politique d'attractivité, en s'appuyant sur la qualité du cadre de vie ;
- garantir la cohésion et la solidarité de l'ensemble du Pays.

Cette démarche a été élaborée en cohérence avec le "projet d'agglomération" de la Communauté Urbaine de Brest : la charte de Pays a été définitivement validée par le conseil d'administration de l'association le 20 décembre 2001.

La commune de Saint Urbain ne va pas à l'encontre de la chartre mais bien au contraire, elle participe à sa mise en œuvre notamment au niveau du développement durable vis-à-vis de l'enjeu autour de l'eau (mise en place de protection autour du captage d'eau potable, au niveau des zones humides, amélioration des systèmes d'assainissement collectif…).

Le pays touristique des rives d'Armorique

La commune fait partie du pays touristique des rives d'Armorique :

Source : Pays des rives d'Armorique

L'agenda 21 du conseil Général du Finistère

Le 6 juillet 2006, en séance plénière, les élus du Conseil Général ont approuvé les actions qui vont structurer la démarche de développement durable et être mises en œuvre à partir de septembre dans le cadre de l'agenda 21.

Les 5 orientations politiques

L'action du Conseil général pour un développement plus durable du Finistère traduit ces valeurs de solidarité, d'égalité et de citoyenneté, en cinq orientations politiques auxquelles toutes les actions du Conseil général devront contribuer. Toutes les actions et interventions du Conseil général doivent ainsi :

- renforcer la cohésion au sein des territoires par la mixité sociale et générationnelle,
- permettre un développement économique et un aménagement du territoire respectueux de l'homme et de son environnement,
- favoriser l'accès à la connaissance et à l'ouverture internationale du Finistère,
- valoriser et promouvoir le Finistère dans son attractivité et son rayonnement,
- sensibiliser et informer les Finistériens aux enjeux et au sens des actions mises en œuvre,

Les 17 axes stratégiques

Axe n° 1 : Faciliter l'accès des services à tous

Axe n° 2 : Donner à tous les moyens d'accéder à un logement décent

Axe n° 3 : Renforcer les solidarités en direction des familles et des enfants

Axe n° 4 : Répondre efficacement aux enjeux démographiques

Axe n° 5 : Permettre une insertion professionnelle réussie

Axe n° 6 : Contribuer à l'adaptation de notre économie

Axe n° 7 : Aménager un territoire équilibré et attractif

Axe n° 8 : Organiser de façon responsable notre territoire et ses usages

Axe n° 9 : Ouvrir notre territoire

Axe n° 10 : Mieux vivre ensemble

Axe n° 11 : Prévenir les risques naturels et industriels

Axe n° 12 : Préserver notre cadre de vie

Axe n° 13 : Se donner les moyens d'innover

Axe n° 14 : Faire de la qualité une exigence pour le Finistère

Axe n° 15 : Renforcer l'image du Finistère

Axe n° 16 : Agir autrement, pour une démocratie plus participative

Axe n° 17 : Renforcer la qualité du service public départemental

PARTIE 5 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR

Le projet de développement de la commune tient compte des différentes contraintes réglementaires qu'elle doit respecter dans différents domaines.

1. LA GESTION ECONOME DE L'ESPACE

Rappels législatifs

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

« 1º L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

(…)

3º Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

Incidences et mesures prises dans le PLU

Sur la commune de Saint Urbain, le PLU s'est efforcé de trouver un équilibre entre le développement urbain, l'activité agricole et la protection des espaces naturels en :

- ne proposant pas de mettre en place de très grandes quantités de terrains à urbaniser,
- limitant les extensions de l'urbanisation uniquement aux agglomérations et villages existants (pas de création de hameaux nouveaux),
- réservant un territoire relativement vaste aux activités agricoles encore très présentes sur la commune,
- préservant néanmoins, les zones naturelles liées aux vallées et zones humides.

2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE

Rappels

La **loi d'Orientation pour la Ville** du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous ces documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

D'une manière générale, il est nécessaire au regard de la **loi contre les exclusions du 29 juillet 1998**, d'évaluer les besoins en logements sociaux, notamment pour les personnes les plus défavorisées, et de réserver des terrains à bâtir ou des constructions pour répondre à ces besoins. L'évaluation doit être menée de préférence à une échelle intercommunale et en partenariat avec les organismes HLM et les travailleurs sociaux concernés.

La **loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** fixe un objectif de mixité sociale affichée à 20% en 20 ans pour les communes de plus de 3500 habitants situées dans une agglomération de plus de 50000 habitants au 1er janvier 2001.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Finistère a été signé entre le département et l'état le 27 novembre 2002. Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion des grands rassemblements traditionnels ou occasionnels et définit les actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune n'a pas d'obligation concernant la réalisation de 20% de logements sociaux car elle a moins de 3500 habitants.
La commune n'a pas d'obligation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage car elle a moins de 5000 habitants mais elle n'est pas intégrée à un schéma communautaire d'accueil des gens du voyage.

3. LE PAYSAGE

Rappels législatifs

L'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme précise en particulier que le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Il peut en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU a pris en compte les grandes unités paysagères et a choisi délibérément de mettre en place un zonage N sur les vallées et vallons accompagnés d'un règlement écrit qui interdit en particulier les constructions nouvelles non liées aux utilisations et occupations du sol autorisées sous conditions.

Les principes d'aménagement sont inscrits dans le règlement des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement des zones AU permet de définir des formes d'urbanisation conformes aux modes d'occupation et d'utilisation du sol existants : les hauteurs et autres règles de construction **ne transformeront donc pas le cadre actuel**.

En outre, les éléments paysagers d'importance ont été répertoriés sur les documents graphiques au titre des « éléments de patrimoine à préserver » en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
Certains de ces éléments de végétation (haies et talus) participent en effet à l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage et permettent de maintenir un cadre de vie agréable. Ils marquent l'espace, forment des frontières naturelles entre les zones rurales et urbaines, et donnent des limites physiques et visuelles au développement de l'urbanisation.

La commune a préservé de très nombreux éléments du patrimoine naturel (haies, bois…) ou bâti (habitations, petit patrimoine bâti…) au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7).

De même, les espaces boisés classés (EBC) mis en place sur la commune au niveau notamment des versants des vallées et autour du bourg participent aussi à la préservation du paysage.

4. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

4.1. LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUES

La commune n'est concernée par aucune zone d'intérêt écologique.

4.2. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Rappels

Le Service Régional de l'Archéologie a défini des sites archéologiques qui sont soumis à un degré de protection avec un indice 1 ou 2 (degré 1 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive ; degré 2 = secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU). Les sites archéologiques grevés d'un indice de protection 2 ne peuvent pas être classés en zone constructible.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Un seul site localisé et non grevé d'un indice de protection a été recensé sur la commune : motte castrale moyenâgeuse au niveau du lieu-dit Creach Balbé.
Etant donné qu'il n'est pas localisé aucune mesure de protection particulière n'a été prise à part son signalement dans le rapport de présentation du PLU.

4.3. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Rappels

La commune est concernée par 1 élément classé Monuments Historiques : l'ensemble cultuel de Trevarn (chapelle, calvaire, murs de clôture et fontaine de dévotion) qui est un MH inscrit et sur lequel s'applique la servitude AC1 dans un rayon de 500 m.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Pour préserver le secteur de Trevarn, qui abrite une exploitation agricole en activité, aucune zone constructible n'a été mise en place autour de la chapelle.

La chapelle, le calvaire et les murs de clôture et fontaine de dévotion se situant en limite du village de Trevarn, il a été possible de les préserver en les classant en zone naturelle. De plus, une coulée verte a été mise en place pour rejoindre la vallée.

4.4. LES SITES INSCRITS ET CLASSES : SERVITUDES

Aucun site naturel classé ou inscrit n'est présent sur la commune ni sur une autre commune pouvant l'influencer.

5. L'EAU

5.1. LES SAGES

5.1.1. Le SDAGE du Bassin Loire Bretagne

La loi affirme le principe selon lequel « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général ». Ainsi, l'eau constitue une valeur patrimoniale dont l'intérêt collectif se voit confirmé. Cet intérêt collectif impose l'institution d'une police administrative unique et générale de contrôle de la qualité des eaux et du niveau de la ressource.

Les documents d'urbanisme doivent être établis en cohérence avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement du bassin Loire Bretagne (SDAGE), définis à l'article 3 de la Loi sur l'Eau. Le SDAGE du bassin Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996, fixe parmi ses objectifs et préconisations :

- L'amélioration de la qualité des eaux, notamment par une fiabilisation des systèmes d'assainissement. A ce titre, il conviendrait de délimiter les zones d'assainissement collectif et non collectif ;
- La sauvegarde des zones humides. Il convient de protéger celles-ci en y interdisant tout affouillement et exhaussement du sol et toute nouvelle construction ;
- La réduction des dommages causés par les crues en limitant, voire interdisant, la construction dans les zones inondables.

5.1.2. Le SAGE de l'Elorn

Rappels

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) concernant la commune est le SAGE de l'Elorn. Il regroupe 36 communes du Finistère et couvre une superficie de 735 km^2.

Le périmètre du SAGE de l'Elorn a défini par arrêté préfectoral le 17 janvier 2003.

Les enjeux du SAGE Elorn sont :
- **restauration de la qualité de l'eau potable,**
- **préservation des milieux aquatiques et espaces associés,**
- contribution à la protection des usages littoraux,
- limitation des dommages dus aux inondations.

La Commission Locale de l'Eau (CLE) est constituée depuis le 24 septembre 2004 et a été modifiée le 31 mars 2005. Validation de l'Etat des Lieux a eu lieu le 9 février 2006 et celle du Diagnostic le 13 juin 2006.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU a pris en compte les 2 premiers objectifs en prévoyant :
- la protection du captage d'eau potable de Bannalec (zonage adapté, classement en EBC des boisements et talus boisés) ;
- la concordance de la possibilité de réalisation d'un assainissement des eaux usées avec la constructibilité (pas de zone constructible non raccordable au réseau d'assainissement collectif ou sur des terrains inaptes à l'assainissement individuel, création de 2 nouveaux systèmes d'épuration collectif au bourg et semi collectif au golf) ;
- la protection des zones naturelles liées aux cours d'eau et des zones humides au travers des zonages et des réglementations adaptés.

5.2. L'ASSAINISSEMENT

5.2.1. L'assainissement des eaux usées

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :
- les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte, le stockage, l'épuration et le rejet et ou la réutilisation de l'ensemble des eaux,
- les zones d'assainissement individuel où elles ne sont tenues qu'au contrôle des dispositifs d'assainissement et à la vérification de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome,

La commune avait déjà réalisée une étude de zonage d'assainissement sur la base du Plan d'Occupation des Sols.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La majorité des zones d'urbanisation actuelle et future sont prévues pour être raccordées à l'assainissement collectif, la station ayant encore de la capacité pour de nouveaux raccordements (capacité de 820 équivalent habitants pour seulement 570 de raccordés).
Les seules zones maintenues en assainissement autonome se situent au Sud de la commune et au Nord, et sont réservées à des zones d'habitat. Elles sont favorables à l'assainissement autonome.

Une extension de l'actuelle station d'épuration est prévue à court terme (mise en place d'un emplacement réservé au PLU). De même, à plus long terme, une nouvelle station d'épuration devrait être créée pour remplacer l'ancienne dans le secteur de Kergoat (emplacement réservé n°1).

Les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement en cours de révision sont présentées dans les Annexes du PLU.

5.2.2. L'assainissement des eaux pluviales

Rappels législatifs

L'article L.372-3 du code des communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones où doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- des zones où il est nécessaire de prévoir des installations de stockage et de traitement (éventuelles) des eaux pluviales et de ruissellement.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune n'a pas subi dans le passé des problèmes d'inondation. Elle n'a pas mis en place de réserve foncière pour la réalisation de bassin de rétention des eaux pluviales. Par contre, elle est consciente de l'importance de la régulation du régime des eaux de ruissellement et sera vigilante à ce que toutes les zones AU de plus de 1 ha bénéficie d'un aménagement de gestion des eaux pluviales.

5.3. L'EAU POTABLE

Rappels

Le SDAGE Loire Bretagne demande de :

- « gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ».

Un des enjeux du SAGE de l'Elorn est la restauration de la qualité de l'eau potable.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU a pris en compte l'existence du captage d'eau potable de Bannalec (servitude d'utilité publique AS1) concernant le territoire communal. Le périmètre de protection rapprochée a été classé en partie en zone naturelle et en partie en zone Uh ou Ui, avec mise en place d'un indice « pp » rappelant la superposition de ces zones naturelles avec ces périmètres de protection. Le périmètre éloigné a été pris en compte par la mise en place d'un indice « p ». Les boisements et talus boisés existants situés dans ces périmètres ont tous été classés en EBC pour limiter les ruissellements et favoriser l'épuration naturelle des eaux de surface.

Ces indications ont ainsi été rappelées au niveau du règlement graphique, du règlement écrit et des annexes servitudes d'utilité publique.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU autre que celles qui consistent :

- à vérifier que toutes les zones U ou AU sont pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable,
- que la capacité de production et d'alimentation était suffisante,
- et que la qualité de l'eau distribuée était bonne.

5.4. LES ZONES HUMIDES

Le SDAGE Loire Bretagne demande de « sauvegarder et mettre en valeur les zones humides ». Aucune étude particulière des zones humides à l'échelle du territoire communal n'a été réalisée. Par contre, un inventaire départemental des zones humides a été réalisé en 2005.

Le règlement graphique du PLU a cependant :

- 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.

6. LES ESPACES AGRICOLES

Rappels législatifs

Afin de ne pas entraver le fonctionnement des activités agricoles, un certain nombre de règles ou de contraintes doivent être respecté. Il s'agit en particulier :

- du périmètre d'éloignement des exploitations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental,
- du périmètre de protection des installations classées agricoles qui est généralement fixé à 100 m minimum (DSV).

En ce qui concerne les deux premiers points, ces règles s'appliquent pour des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat vis à vis des exploitations existantes.

A noter : ces règles sont réciproques car une exploitation agricole nouvelle ne pourra pas venir s'implanter à moins de 100 m des zones urbanisées par exemple.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les terres agricoles ont été classées en zone Agricole, ainsi que les bâtiments d'exploitation et les habitations et les bâtiments annexes des agriculteurs en activité.
Il n'a pas été défini de nouvelles zones constructibles en plein cœur de la zone agricole, les nouvelles extensions de l'urbanisation se situant en extension directe de l'agglomération.

7. LES GRANDES INFRASTRUCTURES

7.1. LES NUISANCES SONORES

Rappels

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 s'est fixé pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou l'impact de certaines sources de bruit. Plusieurs volets de ce texte concernent les infrastructures terrestres (routes, voies ferrées). L'un d'entre eux traite des mesures d'isolement acoustique imposées aux constructeurs de bâtiments aux abords des infrastructures bruyantes.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Sur la commune, une seule route départementale a fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 12 février 2004. Les constructions, extensions et surélévation de bâtiments, dans une bande identifiée, au document graphique du règlement de PLU, de 100 m de part et d'autre du bord de la portion de RD 770 qui traverse la commune, doivent respecter des prescriptions acoustiques présentées dans les Annexes du PLU.

7.2. LES ENTREES DE VILLE

Rappels

Dans son article 52, la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune est traversée par une seule route départementale classée à grande circulation : la RD 770.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aussi, conformément aux dispositions de la loi Barnier, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie. Aucune zone constructible U ou AU n'a été mise en place dans ce secteur.

7.2. LES RECULS ET ACCES SUR VOIES DEPARTEMENTALES

Rappels des principes arrêtés dans la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général :

En ce qui concerne les accès

Les nouveaux accès sur chemins départementaux hors agglomération telle que définie par l'article 1 du code de la route, sont limités à ceux nécessaires :

- à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitation agricoles existants sous réserve toutefois de possibilités d'utiliser les accès existants,
- aux équipements liés à l'exploitation de la route,
- à l'exploitation des parcelles riveraines,
- aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer,
- aux raccordements avec les déviations ou rectifications des chemins départementaux,
- à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

En ce qui concerne les marges de recul

Le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :

- 35 m des RD de 1ère catégorie, des routes classées à grande circulation ou des déviations ou projets de déviation de toutes catégories (cette distance pouvant être réduite à 25 m lorsqu'il s'agit de bâtiment autres que ceux destinés à l'habitation),
- 25 m des RD de 2ème catégorie non classées à grande circulation,

- 15 m des RD de 3ème catégorie.

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une RD, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Incidences et mesures prises dans le PLU

En ce qui concerne les accès

Sur le règlement graphique du PLU, des figurés ont été reporté le long des 2 RD, en dehors des zones U et AU, indiquant que tout nouvel accès direct est en principe interdit sauf dérogation du Conseil Général.

Dans le règlement écrit, le PLU a rappelé dans les articles 6 que à défaut de possibilité de desserte par des voies secondaires, les zones ne seront desservies que par un accès unique sur les routes départementales.

En ce qui concerne les marges de recul

Sur le règlement graphique du PLU, des marges de reculs ont été reporté en fonction des catégories de classement des routes départementales, en dehors des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) :

- 15 m de l'axe de la RD 47,
- 75 m de l'axe de la RD 770 car classée loi Barnier.

Dans le règlement écrit, le PLU a rappelé dans les articles A.6 et N.6 que les constructions nouvelles en bordure d'une RD, devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

7.3. LES AUTRES INFRASTRUCTURES

7.3.1. La voie ferrée

La commune de Saint Urbain est traversée par la voie SCNF Quimper/ Brest (ligne 470 Savenay/ Landerneau) qui constitue une servitude d'utilité publique (T1).

La voie ferrée ne traverse aucune zone U ou AU. Aucune mesure ou prescription particulière n'a été prise dans le cadre de la présente révision du PLU.

7.3.2. Les lignes électriques moyennes et hautes tensions

2 lignes de moyenne tension (ligne 63 KV Landerneau-Z/ Saint Urbain et ligne 63 KV Plougastel-Z/ Saint Urbain) et 1 ligne haute tension (ligne 225 KV Dirinon/ Saint Urbain) constituant des servitudes d'utilité publique traversent la commune. Aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU concernant ces lignes.

De plus, aucune zone constructible n'a été mise en place le long du couloir des 85 m de la ligne HT Plougastel/ Saint Urbain.

7.3.3. Les canalisations de transport de gaz

Une canalisation de transport de gaz Elliant/ Gouesnou constituant une servitude d'utilité publique (I3) traverse la commune.
Aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU concernant cette canalisation, en dehors du fait qu'elle ne concerne aucune zone constructible sur tout le territoire communal.

7.4. LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Rappels législatifs

La loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI), modifiée à plusieurs reprises par lois d'aménagement du territoire, a institué le droit aux transports qui permet aux usagers de se déplacer dans des conditions raisonnables d'accès, de qualité et de prix ainsi que de coût pour la collectivité notamment par l'utilisation d'un moyen de transport ouvert au public.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune de Saint Urbain ne dispose pas d'arrêt SNCF ni du réseau de bus du Conseil Général. Les transports scolaires sont assurés par la commune pour l'école primaire et par le Pays de Landerneau - Daoulas pour les transports de second cycle.

Aucun aménagement sous forme d'emplacement réservé, n'est prévu par le règlement graphique du PLU, pour améliorer la circulation routière et les circulations douces.
Par contre dans le cadre des Orientations d'Aménagement concernant notamment les zones 1AU, de très nombreuses indications ont été données concernant les accès, les principes de voies de desserte, l'aménagement de rond-point ou de chemins piétons qui participeront aussi à l'amélioration de la sécurité.

8. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

8.1. LES RISQUES NATURELS

Rappels législatifs

Les risques naturels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation.

La commune de Saint Urbain n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) ou tout autre risque naturel particulier.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune mesure particulière n'a donc été prise.

8.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les risques industriels sont à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Aucune entreprise classée SEVESO qu'elle soit de seuil haut ou de seuil bas n'est présente sur la commune de Saint Urbain au niveau des zones urbaines ou à urbaniser.
La zone industrielle existante ne s'étendra plus et s'est développée en dehors des zones d'habitat.

8.3. LA SECURITE ROUTIERE

La sécurité routière est à prendre en compte dans tout document d'urbanisme notamment vis-à-vis de la mise en place des zones d'urbanisation à vocation d'habitat.

Elle a été prise en compte :

- pour toutes les routes départementales en interdisant notamment les accès nouveaux et directs sur celles-ci ;
- par la mise en place de marges de recul le long des voies circulantes ;
- en proposant des principes d'aménagement des zones 1AU et 2AU tenant compte de la configuration des lieux (mise en place d'un rond-point, interdiction d'accès direct dans certaines zones…).

9. LES DECHETS

Rappels

Un plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 mai 1996 et a fait l'objet d'une réactualisation par un arrêté préfectoral du 10 novembre 2000. La collecte et la gestion sont assurées par la communauté de communes du Pays de Landerneau - Daoulas. Les ordures ménagères sont acheminées à l'usine du Syndicat de Valorisation des Ordures Ménagères (SIVALOM) zone de Saint Eloi, à PLOUEDERN, où elles sont traitées par voie de compostage. La déchetterie est toute proche puisqu'elle se situe à Daoulas.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU a pris en compte la problématique d'élimination des déchets en établissant un zonage naturel particulier pour le centre d'enfouissement technique de classe 3 de Trevarn.

10. LES ENERGIES RENOUVELABLES

Rappels

La Charte départementale des éoliennes du Finistère (validée en 2002) indique que tout le secteur de l'amont de la vallée de l'Elorn constitue un paysage emblématique d'intérêt.

Le schéma éolien du Pays de Brest est en cours d'élaboration.

L'article L.123-1 du CU indique dans le paragraphe 14 que les PLU peuvent : *« Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».*

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU a pris en compte l'intérêt de développer les énergies renouvelables en ne les interdisant pas dans les zones naturelles et agricoles.
L'article A.2 du règlement écrit de la zone agricole précise même que l'implantation des installations et équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables est autorisée sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

PARTIE 6 : LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS

1. SUPERFICIE DES ZONES POS/ PLU

Plan d'Occupation des Sols		Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/10/2007	
Zones	**Surface totale (ha)**	**Zones**	**Surface totale (ha)**
UH	48,6	Uha	8,7
		Uhb	33,6
		Uhbp	2,8
		Uhbpp	4,1
		Uhc	23,7
		Uhcp	7,9
		Uhcpp	1,4
Ui	0,6	Uipp	1,4
		UL	11,3
		Uic	0,5
TOTAL zones U	**49,2**	**TOTAL zones U**	**95,5**
		1AUhb	5,2
1NA	14,3	1AUhc	2,6
1NA'	3,0	1AUhcp	0,5
1NAa	1,4	1AUhcpp	0,0
1NAi	1,7		
1NAL	77,3	1AUL	1,2
2NA	9,4	2AUh	15,3
		2AUhp	0,7
3NA	2,6	2AULc	1,8
TOTAL zones NA	**109,7**	**TOTAL zones AU**	**27,3**
NC	1 032,6	A	857,0
Nca	0,7	Ap	12,8
TOTAL zones NC	**1 033,3**	**TOTAL zones A**	**869,8**
ND	327,8	N	260,1
		Ne	1,6
		NL	50,8
NDa	1,0	Np	4,3
		Npp	7,4
		Nd	0,5
		Nr	9,2
		Nzh	147,5
		Nh	57,0
TOTAL zones ND	**328,8**	**TOTAL zones N**	**538,4**
TOTAL ZONES	**1 521,0**	**TOTAL ZONES**	**1 531,0**

La différence de surface totale entre le POS et le PLU se justifie par le fait que les estimations de surfaces étaient faites à la main en 1989. La valeur réelle de l'INSEE pour la commune est bien de 1531 ha.

2. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS

La révision du PLU de Saint Urbain a pris en compte la préservation de l'environnement (mise en place de protection des zones humides communales) et de la ressource en eau (captage d'eau potable) aboutissant à une augmentation modérée des zones naturelles « strictes » qui passent d'environ 328,8 ha à 419,3 ha soit environ 90,5 ha en plus.

Les zones humides Nzh, qui n'existaient pas au POS, représentent une surface de 147,5 ha qui couvre en grande majorité les zones ND du POS.

A ces zones s'ajoutent des secteurs classés en zone N mais correspondant à des secteurs naturels plus ou moins urbanisés : les zones Ne, NL, Nd, Nh et Nr qui sont apparus dans le PLU. Le premier secteur correspond à la station d'épuration communale. Les 2 derniers secteurs n'existaient pas au POS et ont été créés pour répondre à la loi SRU qui a renforcé la protection de la zone agricole.

La zone agricole a diminué d'environ 163,6 ha pour plusieurs motifs :

- la diminution du nombre d'exploitations sur la commune (plus que 12 exploitations viables en 2006),
- la prise en compte de nouvelles protections environnementales (prise d'eau potable, protection des zones humides…),
- l'extension des zones à urbaniser au détriment partiel des zones agricoles,
- l'exclusion de petits secteurs bâtis non liés à l'activité agricole formant des enclaves dans la zone agricole (zones Nr et Nh).

Les surfaces de zones urbaines ont augmenté essentiellement par l'urbanisation des anciennes zones NA du POS. Un secteur réservé aux utilisations et occupations du sol liées aux sports, loisirs et équipements d'intérêt collectif a été créé par rapport au POS afin de bien matérialiser certains pôles urbains réservés à ce type d'activités.

Les zones à urbaniser du POS ont fortement diminué par rapport au PLU passant d'environ 110 ha dans le POS à environ 27,3 ha dans le PLU ce qui permet néanmoins un développement conséquent de la population conformément aux objectifs de la commune exprimés dans le PADD.

La zone 1NAL liée au parc de loisirs de Lann Rohou a légèrement diminuée pour permettre de concilier protection de l'environnement et projets existants et connu de développement des constructions liées aux activités du Golf Brest Iroise.

Les ZAD qui figuraient sur le plan de zonage du POS ont été « supprimées » car elles ont toutes été réalisées ou sont caduques.

Du point de vue de la protection de l'environnement, des EBC ont été mis en place alors qu'il n'y en avait aucun au POS pour :

- prendre en considération la protection de la ressource en eau potable,
- permettre une meilleure protection des boisements existants sur la commune,
- prendre en considération le rôle des arbres dans le paysage.

De même, la mise en place de très nombreux éléments identifiés au titre de la loi Paysage va permettre :

- de protéger le patrimoine naturel (haies et talus),
- de sauvegarder et permettre une prise de conscience de l'importance du petit patrimoine bâti.

3. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU PLU APPROUVE EN 2007

3.1. LA MODIFICATION N°1

1.1.1. Généralités

La modification n°1 doit permettre de prendre en compte les objectifs fixés par le PLH approuvé du Pays de Landerneau-Daoulas de afin de les rendre compatibles entre eux. La prise en compte du PLH passe essentiellement par l'application de règles concernant les logements sociaux sous toutes leurs formes.

Cette mise en compatibilité de PLU avec le PL peut se faire par une simple procédure de modification du PLU car le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) évoquait déjà l'objectif de « permettre un développement urbain harmonieux dans un souci d'économie d'espace et de mixité sociale et urbaine » (objectif n°1). Le point n°2 de cet objectif n°1 prévoyait déjà de la « diversification de l'offre en logement dans un souci de mixité sociale (…) dans le respect des objectifs du PLH communautaire.

« La commune souhaite maintenir la diversité et la mixité sociale et assurer un renouvellement harmonieux de la population en répondant à la demande sociale pour les jeunes ménages ainsi que pour les personnes âgées et/ou handicapées avec une réflexion sur des opérations de logements mixtes à proximité du bourg ».

En parallèle la commune souhaite adapter quelques points :

- mise à jour du règlement écrit par rapport à l'intégration du Plan Local d'Habitat du Pays de Landerneau Daoulas ;
- adaptation du zonage 1AUhb (à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) en un zonage Uhb car le lotissement est entièrement construit ;
- mise à jour du fond cadastral avec les constructions et les lotissements nouveaux réalisés ;
- mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC) supplémentaires à l'intérieur des périmètres de protection du captage d'eau de Balanec ;
- mise en place de zones non aedificandi sur les parties non construites de grande parcelle classées en zone Uhbpp et Uhcpp (secteur urbain à vocation d'habitat et d'activité compatibles avec l'habitat, situé dans le périmètre de protection rapproché A du captage de Balanec) ;
- prolongement de la marge de recul des 15 m et de l'interdiction d'accès nouveau sur une partie de la zone Uhcpp et Npp sur la partie Nord de la RD 47 ;
- mise à jour du rapport de présentation pour corriger les erreurs matérielles et prendre en compte les données issues du recensement complémentaire de 2007 ;
- mise à jour des Orientations d'Aménagement par rapport aux opérations déjà réalisées et compléments sur la prise en compte de l'approche environnementale de l'urbanisme notamment dans les zones 1AUhb ;
- mise au propre de l'annexe « plan de zonage de l'assainissement collectif » du dossier PLU…

1.1.2. Diagnostic du logement social sur la commune

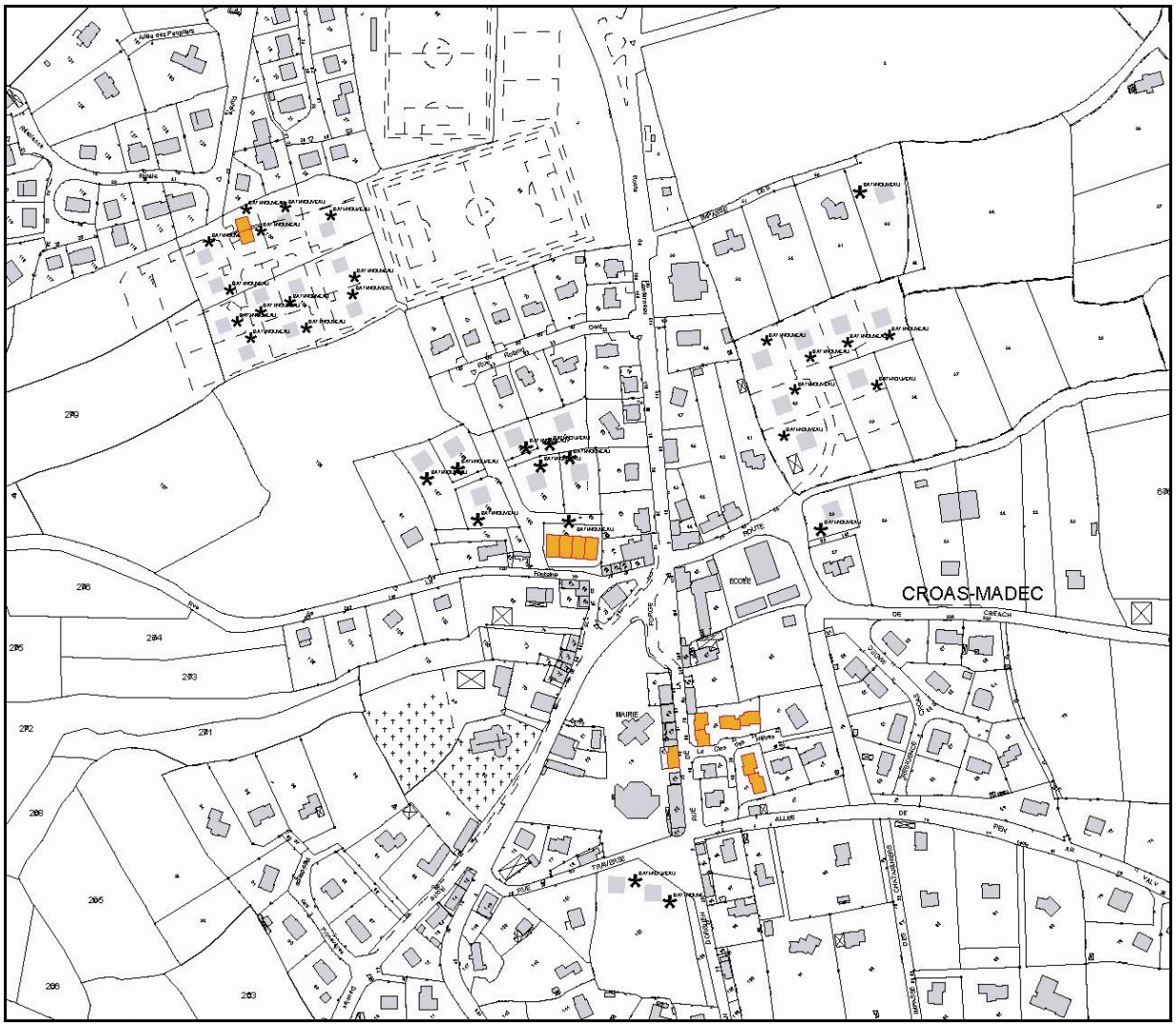
La commune compte 13 logements sociaux sur les 520 résidences principales dénombrées au recensement complémentaires de 2007. La proportion globale au niveau communal est de 2,5%.

Les logements sociaux sur la commune de Saint Urbain sont localisés en 3 endroits comme le montre la carte ci-dessous : rue de La Forge et au Clos des Hêtres en plein centre bourg (7), rue de La Fontaine (4) et rue de Kerilis (2). A ces logements existants vont venir se rajouter les logements sociaux en projet sur le secteur centre Est du bourg, rue de Créac'h Balbé (lotissements de Ty Rhu).

La commune n'a pas de pression importante quant à la demande en logements sociaux mais aucun des logements n'est vide.

De plus, les seuls outils de maîtrise foncière dont dispose actuellement la commune est le Droit de Préemption Urbain (DPU) qui ne permet que l'achat de terrain de manière prioritaire au prix du vendeur et après une délibération motivée du conseil municipal.

Implantation des logements sociaux existants (en orange)



Source : mairie

1.1.3. Changements, conséquences et justifications de la modification n°1

Par rapport au PLH

La mise en compatibilité du PLU avec le PLH arrêté le 1er février 2008 entraîne un certain nombre d'adaptations dans le dossier. Les principales pièces du dossier adaptées : rapport de présentation, règlement écrit, règlement graphique et Orientations d'Aménagement.

Dans le **règlement écrit**, il a été indiqué que certains secteurs des zones Uh, 1AUh et 2AUh étaient soumis à la servitude de mixité sociale (alinéa 16 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme) avec indications des pourcentages et types de logements sociaux imposés.

Il a aussi été fait mention **dans le document d'Orientations d'Aménagement** de la référence à la servitude de mixité sociale car ce document concerne toutes les zones à urbaniser (zones 1AUh).

Sur les **plans de zonage** la servitude de mixité sociale a été reportée sous la forme d'un trait de délimitation et d'un damier à l'intérieur du périmètre.

Cette servitude ne peut s'appliquer que sur des zones ouvertes à l'urbanisation et à vocation d'habitat : Uh et 1AUh donc tous les secteurs N, A, UL, Ui, 2AUh, 1AUi et 1AUL ont été exclus d'office.
D'autre part, le diagnostic succinct a montré que dans le Clos des Hêtres/ rue des Forges et les quartiers de la rue de la Forge et du lotissement de la Vallée du Steïr, il y a déjà une concentration importante de logements sociaux qui représentent au moins 20% des logements existants par rapport aux quartiers définis. Ces secteurs ont donc eux aussi été exclus de la servitude afin de ne pas y développer une concentration excessive de ce type de logements.
Plusieurs zones 1AUh bénéficient des lotissements découpés en lots et validés ou en cours de validation par le conseil municipal et le cadastre. Comme les constructions ne sont pas encore réalisées mais que la commune en a déjà discuté, la servitude de mixité sociale est maintenue sur ces 2 zones 1AUh situées à Croas Madec et Ty RhU.

Les secteurs correspondant à des lotissements pavillonnaires récents (moins de 25/30 ans) ne bénéficiant pas de terrain individuel de taille trop importante ont été exclus. Ils ne méritent pas de bénéficier d'opération de renouvellement urbain permettant d'imposer des logements sociaux car ces maisons individuelles sont facilement revendables et ne permettent guère de réaliser plus de 4 logements par maison.

Enfin, les logements sociaux s'adressent à des populations qui doivent avoir facilement accès aux équipements et services publics, commerces, écoles et transports collectifs. Il est donc apparu peu judicieux dans le cas de Saint Urbain d'imposer la réalisation de logements sociaux dans des secteurs constructibles relativement éloignés du bourg, isolés ou mal desservis par les transports en commun.

C'est pourquoi le secteur classé en zone Uhc et 1AUhc de Bodan (au Nord-Ouest du bourg) a été exclu du périmètre de la servitude de mixité sociale.

En conclusion, seuls sont restés les secteurs du bourg présentant un tissu urbain lâche, avec de grands terrains ou des constructions anciennes pouvant bénéficier d'une possibilité de renouvellement urbain ou de densification importante, soit une 12aine de secteurs.

Par rapport aux autres points de la modification n°1

- **Le renforcement de la protection de la ressource en eau potable**

Afin de préserver le plus possible le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Balanec, la commune a souhaité limiter les possibilités de construction de nouvelles maisons dans la zone Uhcpp et Uhbpp.

Ainsi, des **zones non aedificandi** ont été mise en place sur les grandes parcelles déjà construites, mais présentant suffisamment d'espaces pour une nouvelle construction, et situées les plus près du captage au niveau de :

- la parcelle cadastrale n°79 de la zone Uhbpp (le long de la route du Stum) ;
- la parcelle cadastrale n°86 de la zone Uhcpp (le long de la RD 47).

Dans le même esprit, des **espaces boisés classés** (EBC) ont été mis en place sur les grandes parcelles déjà partiellement construites mais avec des secteurs boisés, et situées les plus près du captage au niveau de :

- la parcelle cadastrale n°120 de la zone Uhcpp (le long de l'allée de Bellevue) ;
- la parcelle cadastrale n°6 du lotissement de la résidence Rurale (au Sud de la route du Stum).

La mise en place de ces 2 petits EBC a engendré une augmentation de 0,6 ha de la surface totale des EBC qui passe de 67,6 ha au PLU approuvé en 2007 à 68,2 ha.

- **Le renforcement de la prise en compte du développement durable et de l'approche environnementale de l'urbanisme**

Afin de promouvoir, notamment au niveau des futurs lotissements, **l'approche environnementale de l'urbanisme et le développement durable** prônés par le Grenelle de l'environnement, des recommandations ont été introduites dans le document d'Orientations d'Aménagement.

Ces recommandations concernent notamment :

- la mixité urbaine et densité,
- les voiries et les accès,
- les espaces publics,
- l'insertion paysagère et la qualité architecturale,
- la typologie du bâti,
- l'implantation du bâti,
- l'aspect environnemental.

Il s'agit de grands principes dont les lotisseurs devront s'inspirer dans la réalisation de leur projet d'aménagement des zones 1AUh du PLU de Saint Urbain (notion de compatibilité) ; les Orientations d'Aménagement n'ayant pas la même valeur que le règlement écrit (notion de conformité).

- **Les corrections, mises à jour et mises au propre de divers documents constitutifs du dossier du PLU approuvé en 2007**

Afin de mieux appréhender l'évolution de l'urbanisme sur la commune depuis son approbation en 2007, la commune a souhaité mettre à jour le fond cadastral du zonage PLU en faisant figurer les lotissements et constructions nouvelles situées dans les zones urbaines ou à urbaniser du bourg.

De même, la zone 1AUhb correspondant au lotissement réalisé et construit de la Vallée du Steïr à l'Ouest du bourg a été logiquement transformée en zone Uhb comme la zone attenante.

En parallèle, la marge de recul des 15 m de l'axe de la RD 47 ainsi que le figuré d'interdiction d'accès nouveau, ont été prolongés en entrée Nord-Ouest du bourg sur la zone N, Uhcpp et Npp pour des raisons de renforcement de la sécurité routière (présence d'un virage).

Le plan de délimitation des secteurs inclus dans les périmètres d'assainissement collectif du dossier des annexes sanitaires a aussi été redessiné afin de le rendre plus clair et lisible (les aplats grisés du plan précédent étant quasiment invisible).

Enfin, les 2 premières parties du rapport de présentation du PLU présentaient un certain nombre de coquilles et d'erreurs qui ont été corrigés pour une meilleure compréhension. D'autre part, le diagnostic du rapport de présentation ayant été fait sur la seule base du recensement de 1999, certaines valeurs ont été remises à jour notamment grâce aux données du recensement complémentaire de l'INSEE de 2007.

Toutes ces modifications n'ont pas d'impact direct ou négatif sur l'environnement (au contraire avec le renforcement de la protection du captage d'eau potable) ni sur l'agriculture car il n'y a aucun agrandissement de la zone constructible que ce soit sur une zone naturelle ou agricole.

1.1.4. Tableau des surfaces PLU approuvé/ modification n°1 du PLU

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26/10/2007		Plan Local d'Urbanisme après modification n°1	
Zones	**Surface totale (ha)**	**Zones**	**Surface totale (ha)**
Uha	8,7	Uha	8,7
Uhb	33,6	Uhb	34,0
Uhbp	2,8	Uhbp	2,8
Uhbpp	4,1	Uhbpp	4,1
Uhc	23,7	Uhc	23,7
Uhcp	7,9	Uhcp	7,9
Uhcpp	1,4	Uhcpp	1,4
Uipp	1,4	Uipp	1,4
UL	11,3	UL	11,3
Uic	0,5	Uic	0,5
TOTAL zones U	**95,5**	**TOTAL zones U**	**95,9**
1AUhb	5,2	1AUhb	4,8
1AUhc	2,6	1AUhc	2,6
1AUhcp	0,5	1AUhcp	0,5
1AUhcpp	0,0	1AUhcpp	0,0
1AUL	1,2	1AUL	1,2
2AUh	15,3	2AUh	15,3
2AUhp	0,7	2AUhp	0,7
2AULc	1,8	2AULc	1,8
TOTAL zones AU	**27,3**	**TOTAL zones AU**	**26,9**
A	857,0	A	857,0
Ap	12,8	Ap	12,8
TOTAL zones A	**869,8**	**TOTAL zones A**	**869,8**
N	260,1	N	260,1
Ne	1,6	Ne	1,6
NL	50,8	NL	50,8
Np	4,3	Np	4,3
Npp	7,4	Npp	7,4
Nd	0,5	Nd	0,5
Nr	9,2	Nr	9,2
Nzh	147,5	Nzh	147,5
Nh	57,0	Nh	57,0
TOTAL zones N	**538,4**	**TOTAL zones N**	**538,4**
TOTAL ZONES	**1 531,0**	**TOTAL ZONES**	**1 531,0**

La surface totale des boisements classés en EBC passe de 67,6 ha au PLU approuvé en 2007 à 68,2 ha.

3.2. LA MODIFICATION N°2

3.2.1. Généralités

L'objet principal de cette modification visait d'une part, à réajuster le zonage et l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation de zones en fonction des besoins et de la faisabilité des projets.
Cette procédure vise notamment à répondre aux objectifs d'accueil de nouveaux habitants et de limitation de l'étalement urbain.

La modification n°2 vise par ailleurs à réadapter plusieurs points du règlement écrit et graphique et du document d'orientations d'aménagement pour tenir compte des évolutions depuis l'approbation de la première modification du PLU.

L'objectif de cette procédure était ainsi d'adapter le PLU de 2010 sur 9 points :

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 d'une zone 2AUh ;
4. la mise en place de la nouvelle règle relative à la servitude de mixité sociale suite à l'approbation du PLH 2015-2021 ;
5. la mise à jour des emplacements réservés ;
6. les ajustements des zones humides avec l'intégration de l'inventaire réalisé par le SAGE Elorn en 2009 ;
7. les ajustements des talus boisés avec l'identification exhaustive des haies bocagères de la commune ;
8. la mise à jour du document d'Orientations d'Aménagement en fonction des évolutions apportées au zonage ;
9. des ajustements apportés au règlement écrit.

Dans le dossier du PLU, la modification va entraîner **des changements ou adaptations au niveau :**

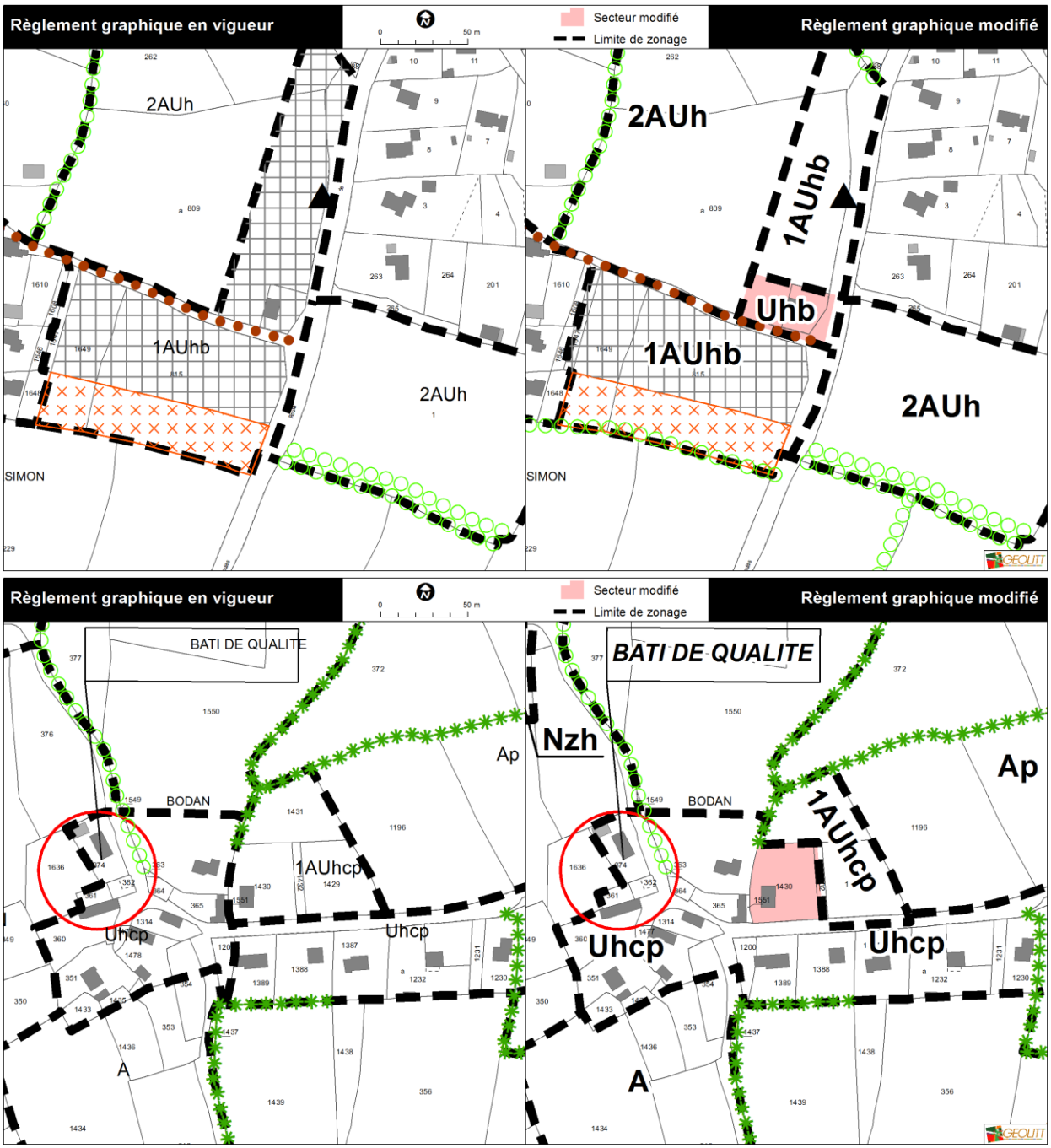
- **du rapport de présentation,**
- **du règlement graphique (zonage),**
- **du règlement écrit,**
- **des Orientations d'Aménagement (OA).**

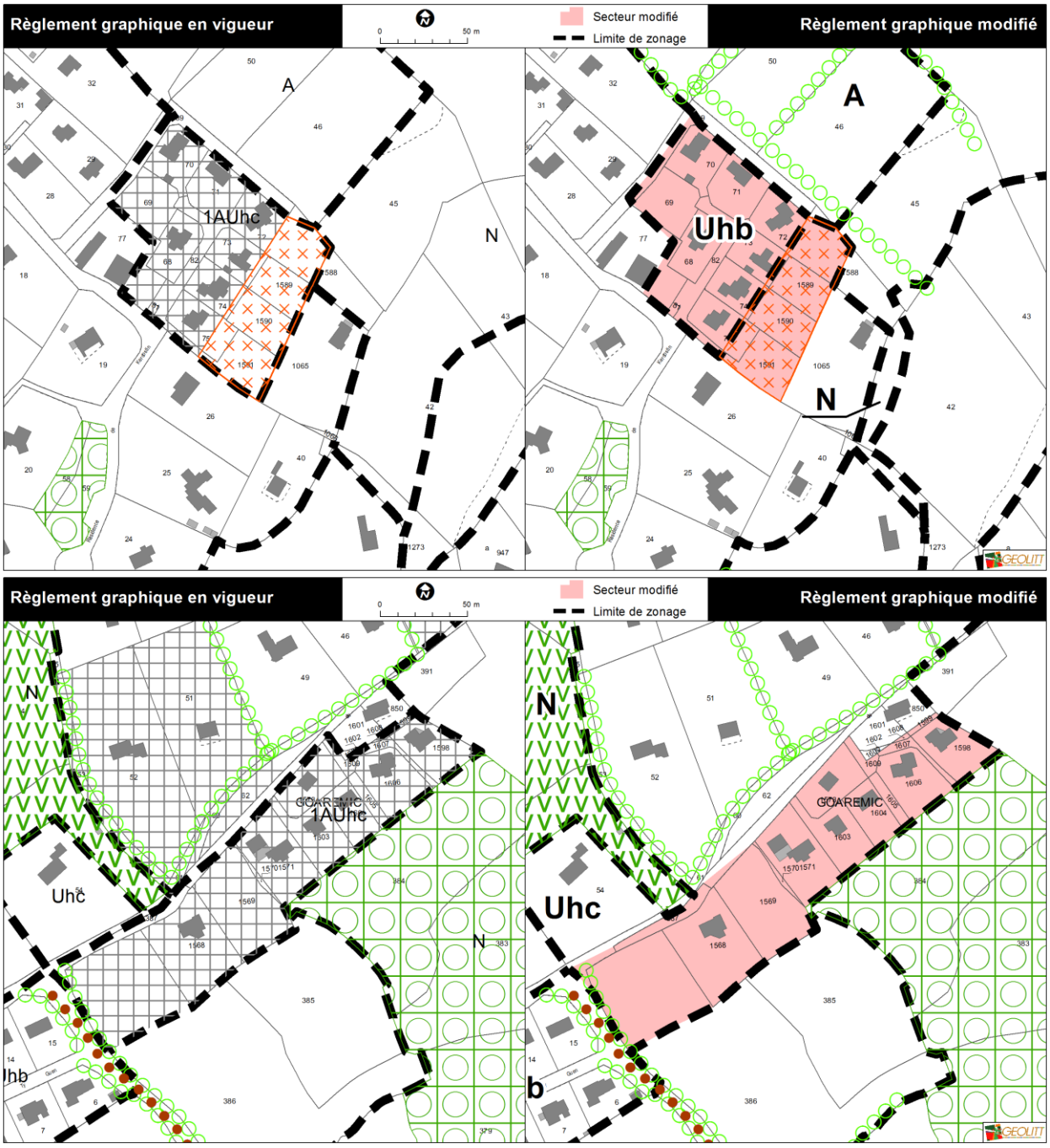
3.2.2. Le reclassement des zones 1AUh urbanisées en zones Uh

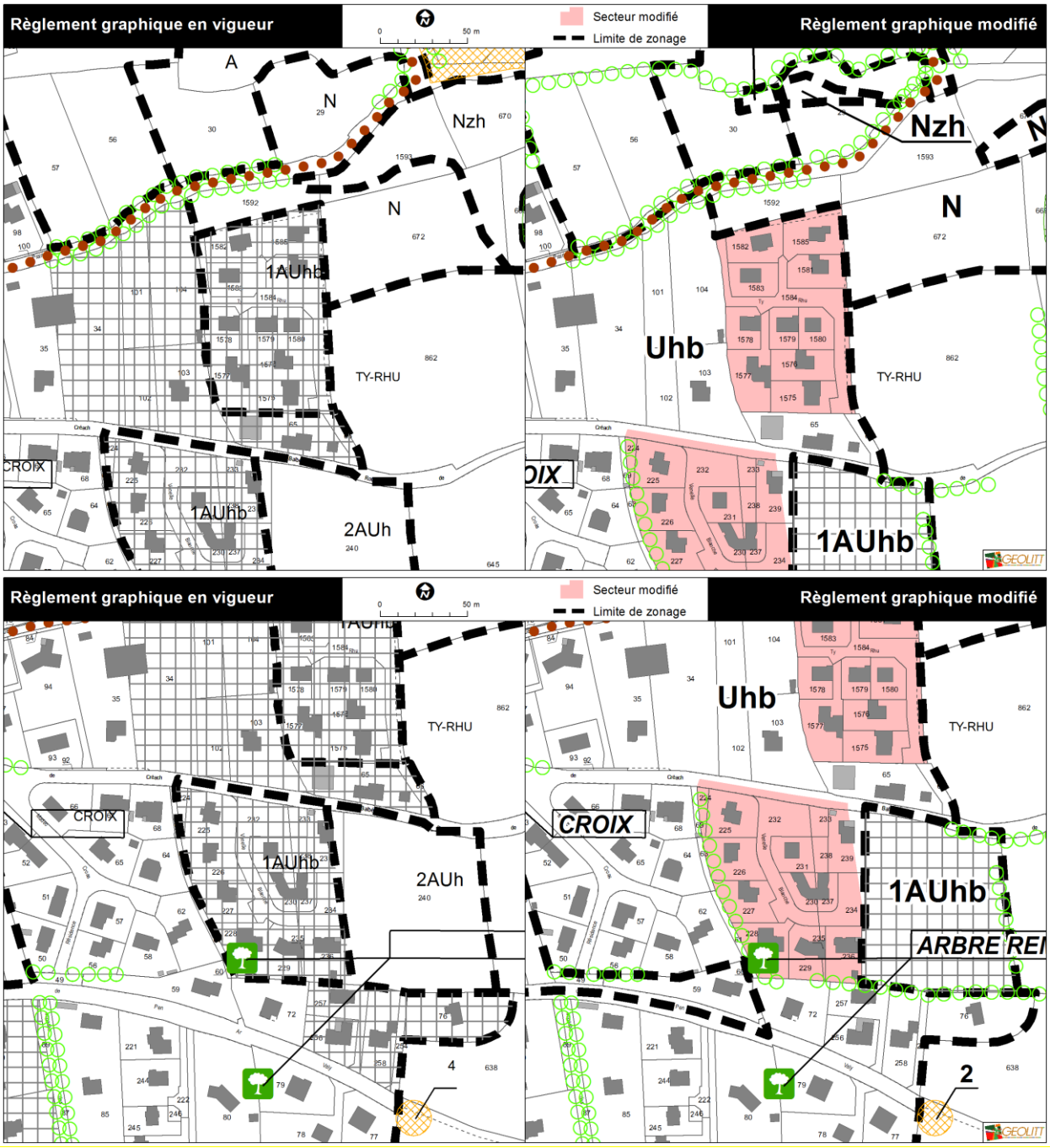
Les zones actuellement classées en 1AUh dans le règlement graphique (zonage) et ayant, depuis la dernière modification, fait l'objet d'un aménagement, sont reclassées en Uh. Cela concerne plusieurs zones localisées à Ty Rhu, la venelle Blanche et Goaremic.

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.

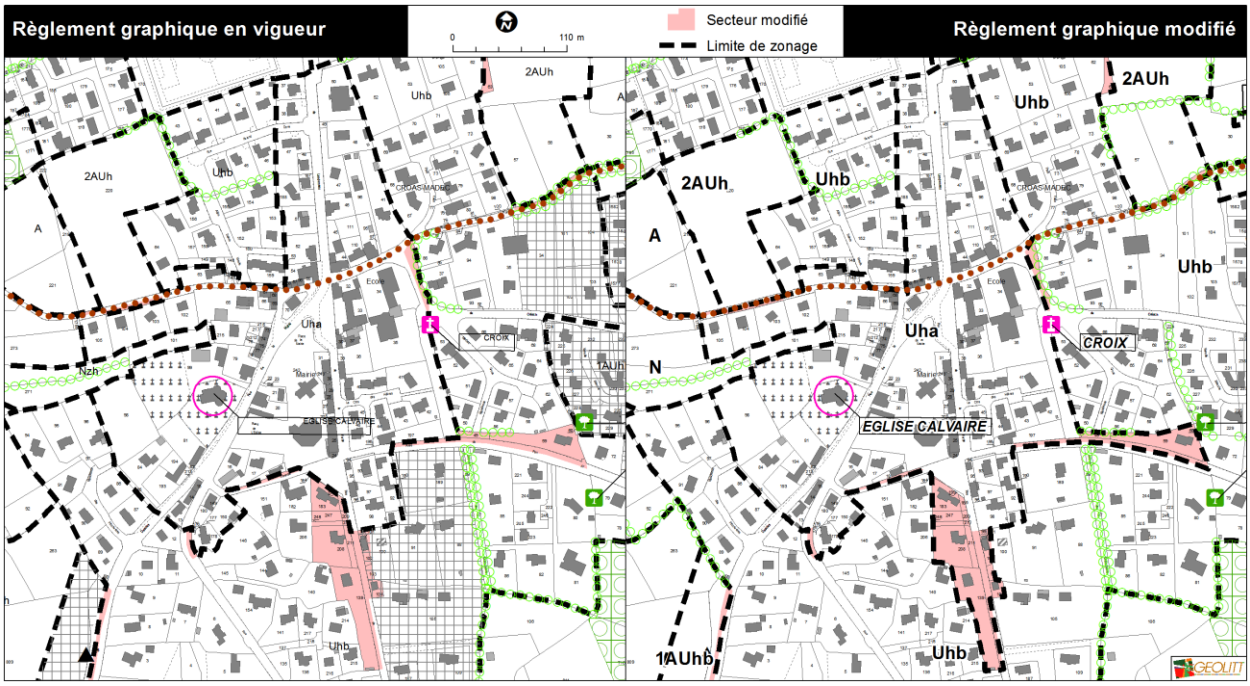



Règlement graphique en vigueur
Secteur modifié
Limite de zonage
Règlement graphique modifié
A
1AUhc
N
Uhb
N
Règlement graphique en vigueur
Secteur modifié
Limite de zonage
Règlement graphique modifié
N
GOAREMIC
1AUhc
Uhc
N
Uhb
N
GOAREMIC
Uhc
b



3.2.3. Les ajustements des zones Uha/ Uhb

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.



3.2.4. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh : la zone 2AUh de Créac'h Balbé

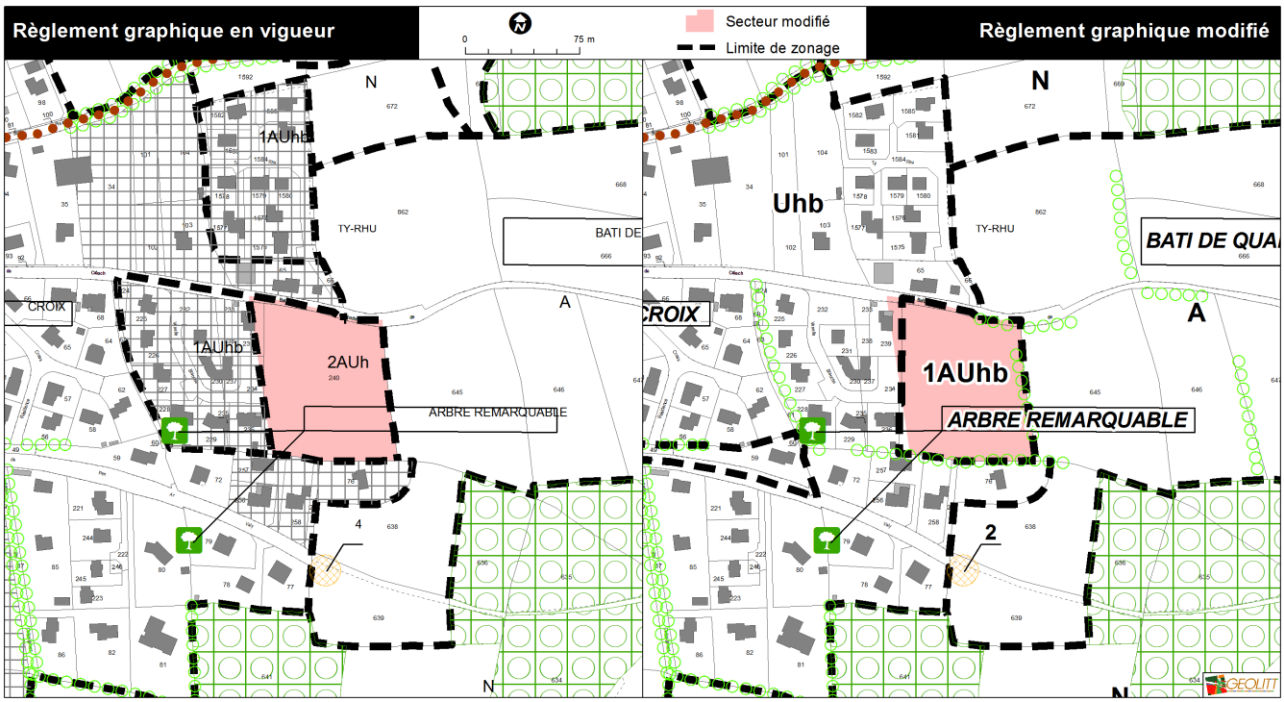
La commune souhaite pouvoir répondre à la demande en nouveaux logements et poursuivre la croissance démographique. Or une analyse du foncier disponible montre que les secteurs mobilisables sont très peu nombreux et difficiles à mettre en œuvre pour des opérations d'ensemble. Sur les secteurs étudiés, 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 2 indicateurs que sont le taux de logements vacants (2,7%) et de résidences secondaires (3,1%) montrent que le marché est tendu et qu'il n'y a aucun potentiel à trouver de ce côté.

Ainsi, à part le secteur sud de Kersimon, les secteurs identifiés comme disponibles au niveau du bourg ne permettent pas d'envisager 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, plusieurs propriétaires ou déconstruction de bâtiments nécessaires) et portent sur des petits secteurs.
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 fait partie d'une grande parcelle agricole exploitée comme les zones 1AUh de la rue de Dour Kastel ou de Kerdaoulas.

C'est pourquoi la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh de Créac'h Balbé afin de pouvoir permettre la réalisation d'une opération 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 d'un lotissement de près de 9 logements par rapport aux disponibilités du PLU de 2010.



3.2.5. 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 de 2010, 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) sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de les réaliser (localisation du terrain, topographie…).

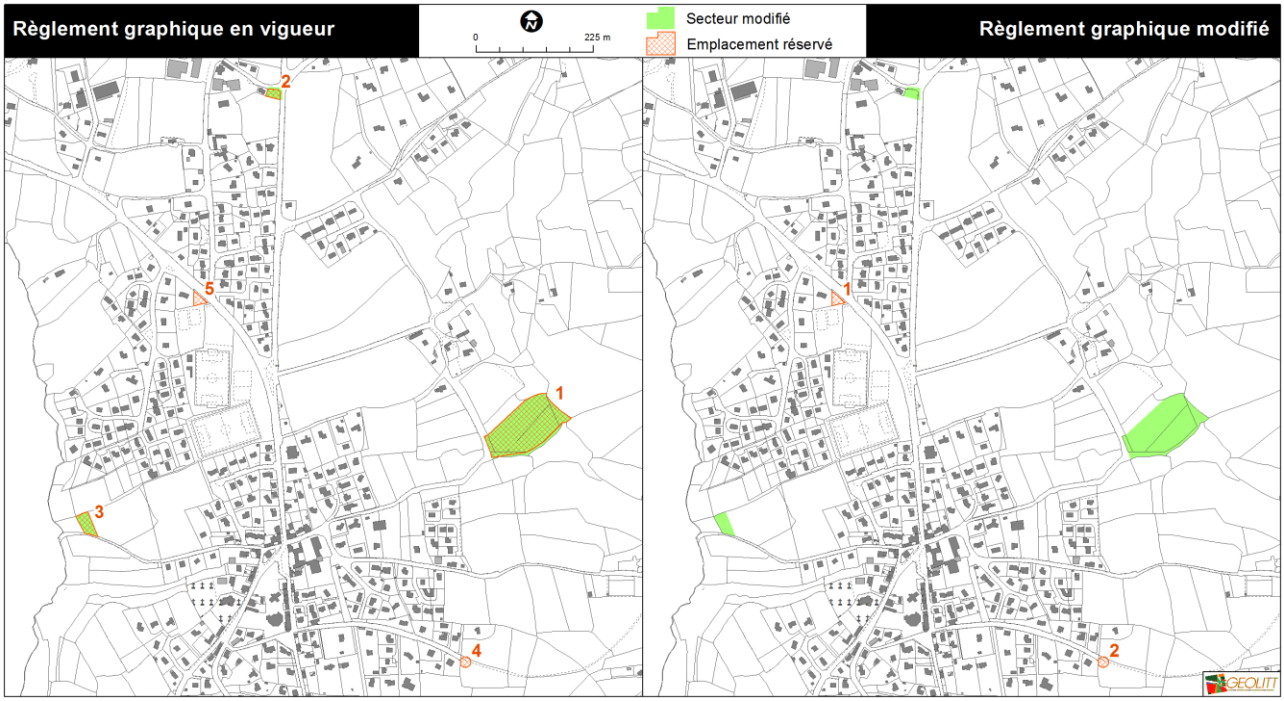
Ainsi, afin de tenir compte du nouveau PLH de Landerneau-Daoulas en vigueur, la servitude de mixité sociale est mise en place sur les opérations de plus de 10 logements.

3.2.6. 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 a du évoluer du fait de la réalisation des projets pour lesquels les emplacements réservés avaient été inscrits ou de l'absence de projets.

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 une nouvelle station d'épuration a été réalisée à l'emplacement de l'ancienne station d'épuration. Ce projet s'inscrit dans l'orientation "Préservation de la qualité de l'eau" qui elle-même, s'inscrit dans un objectif général de "préserver et mettre en valeur la paysage et les espaces naturels". La réalisation de ce nouvel équipement a donc été dans le sens d'une préservation de la qualité de l'eau, ne remettant pas en cause le PADD.
- 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 Valy) et l'ER5 (Espace vert pour liaison avec terrain de sports) du PLU de 2010 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 aurait donc due être reclassée en zone A mais la procédure de modification ne le permet pas.

3.2.7. 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'agissait en aucun cas d'un inventaire de terrain mais uniquement d'une identification cartographique des zones humides potentielles sur fond de carte IGN au 25000ème.

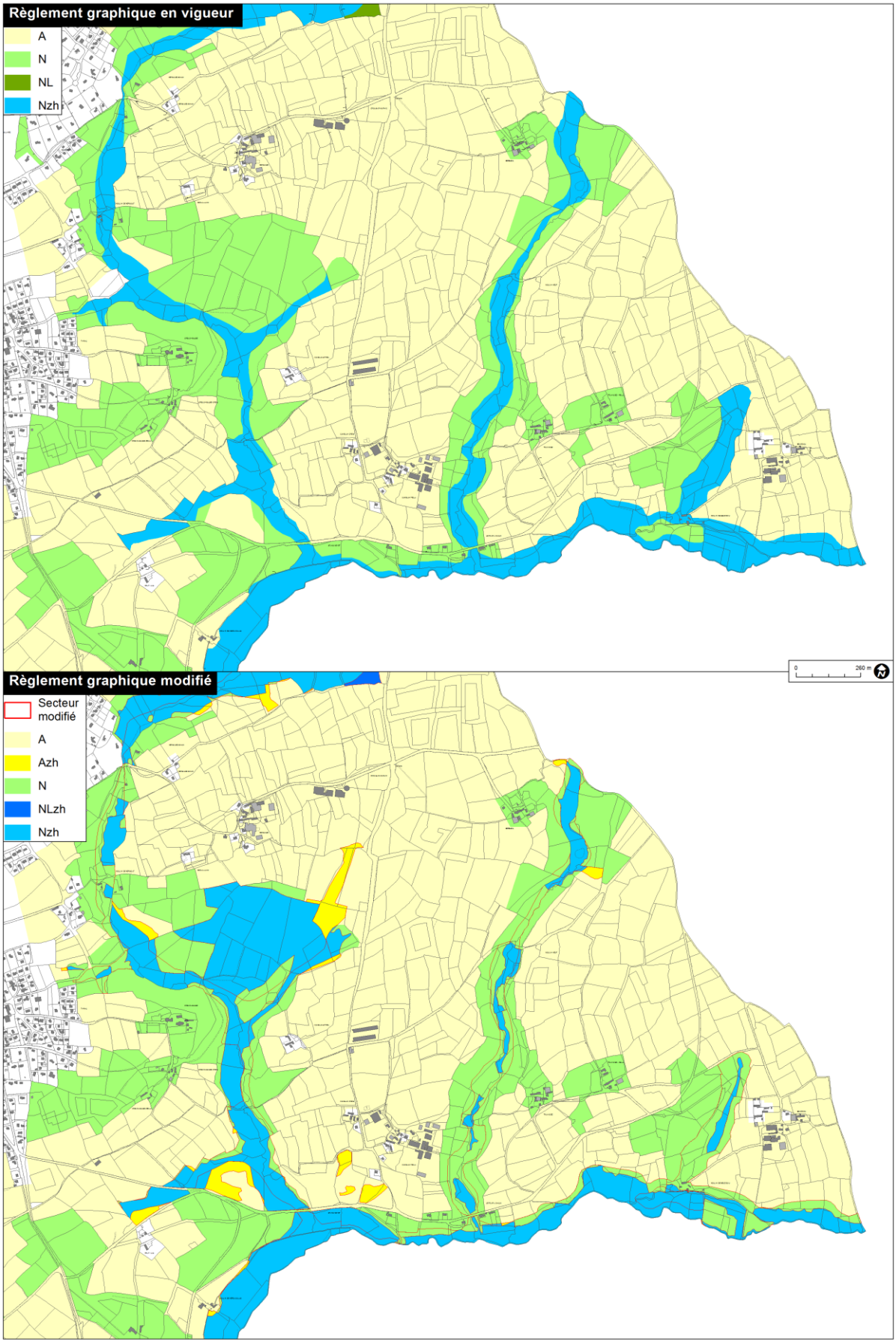
Ainsi le règlement graphique du PLU de 2010 avait donc :

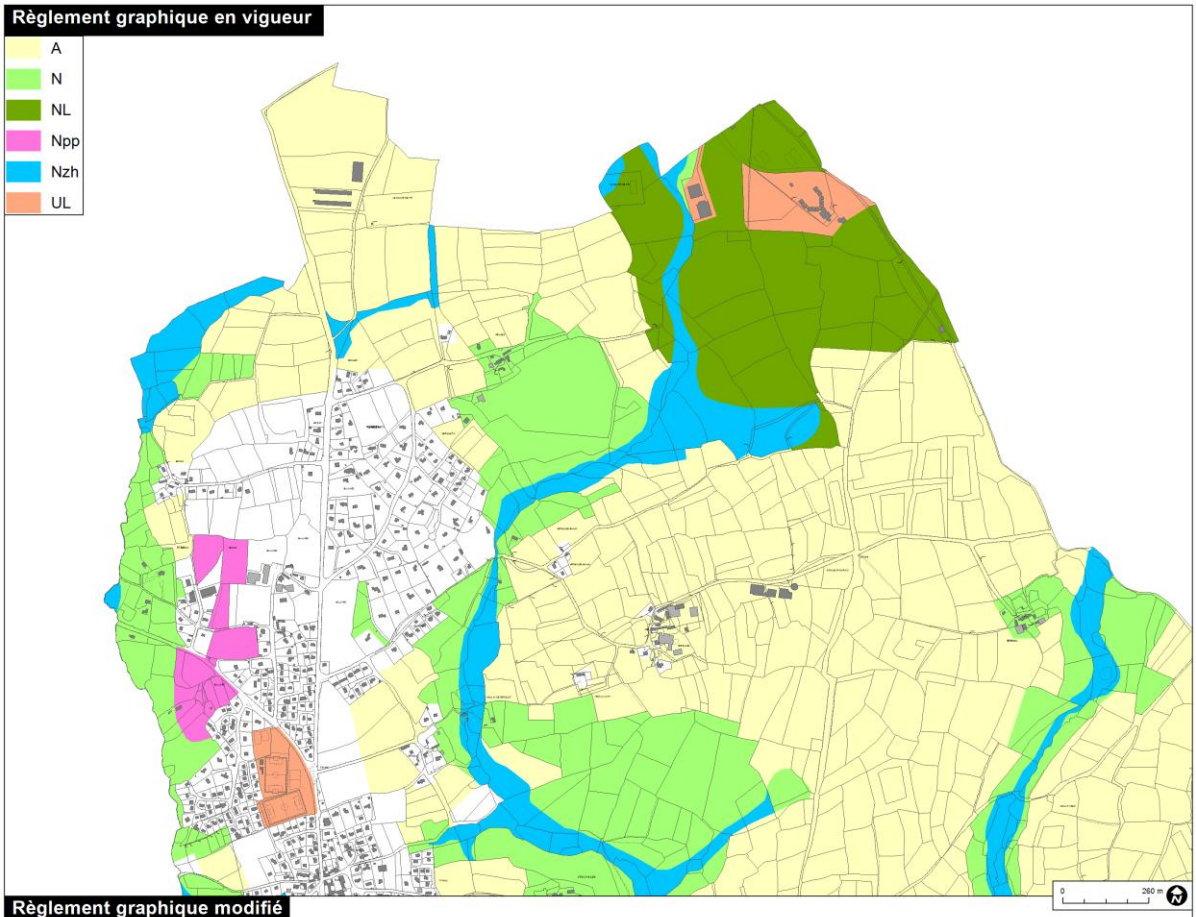
- classé tous les abords des rus, ruisseaux et rivières ainsi que leurs affluents en zone naturelle,
- vérifié et évité d'urbaniser les zones humides au niveau de l'agglomération et des villages,
- classé en zone humide (zonage Nzh) toutes les tourbières et zones humides connues (indice de confiance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

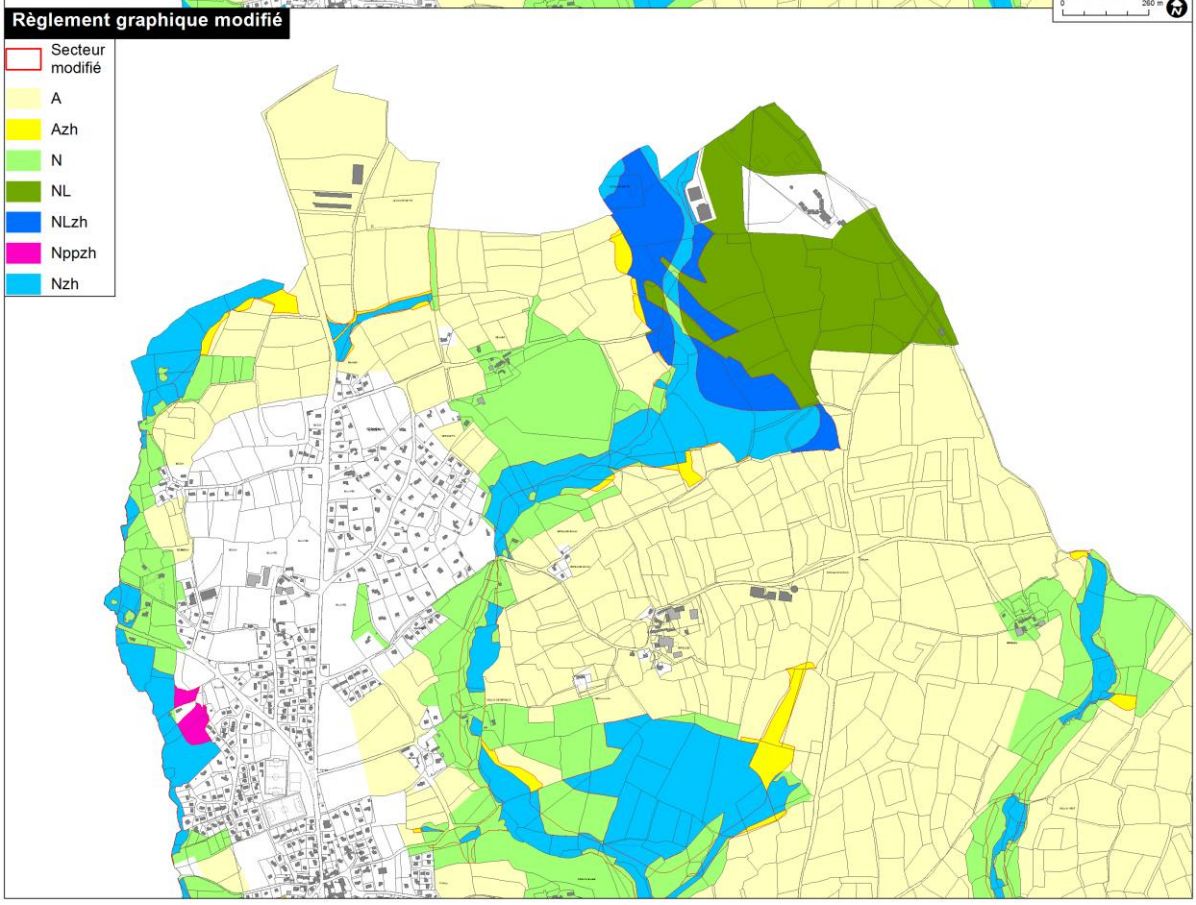
Or, il ne s'agissait à l'époque que d'un inventaire cartographique des zones humides potentielles.
En 2009, le Syndicat de Bassin de l'Elorn a réalisé un inventaire de terrain des zones humides sur le territoire communal, très précis et validé en Conseil Municipal le 02/07/2009

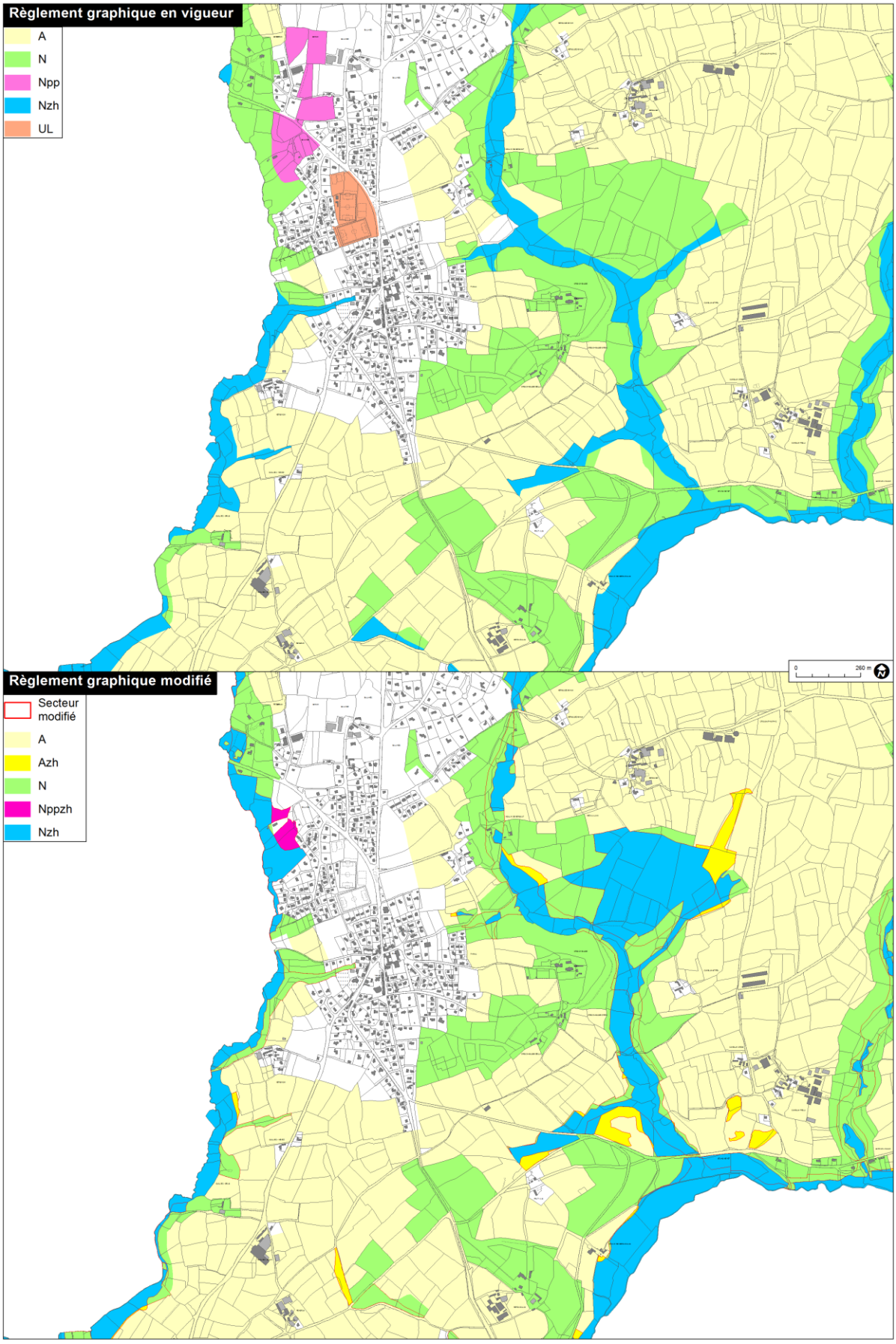
Inventaire des zones humides approuvé par délibération du Conseil Municipal

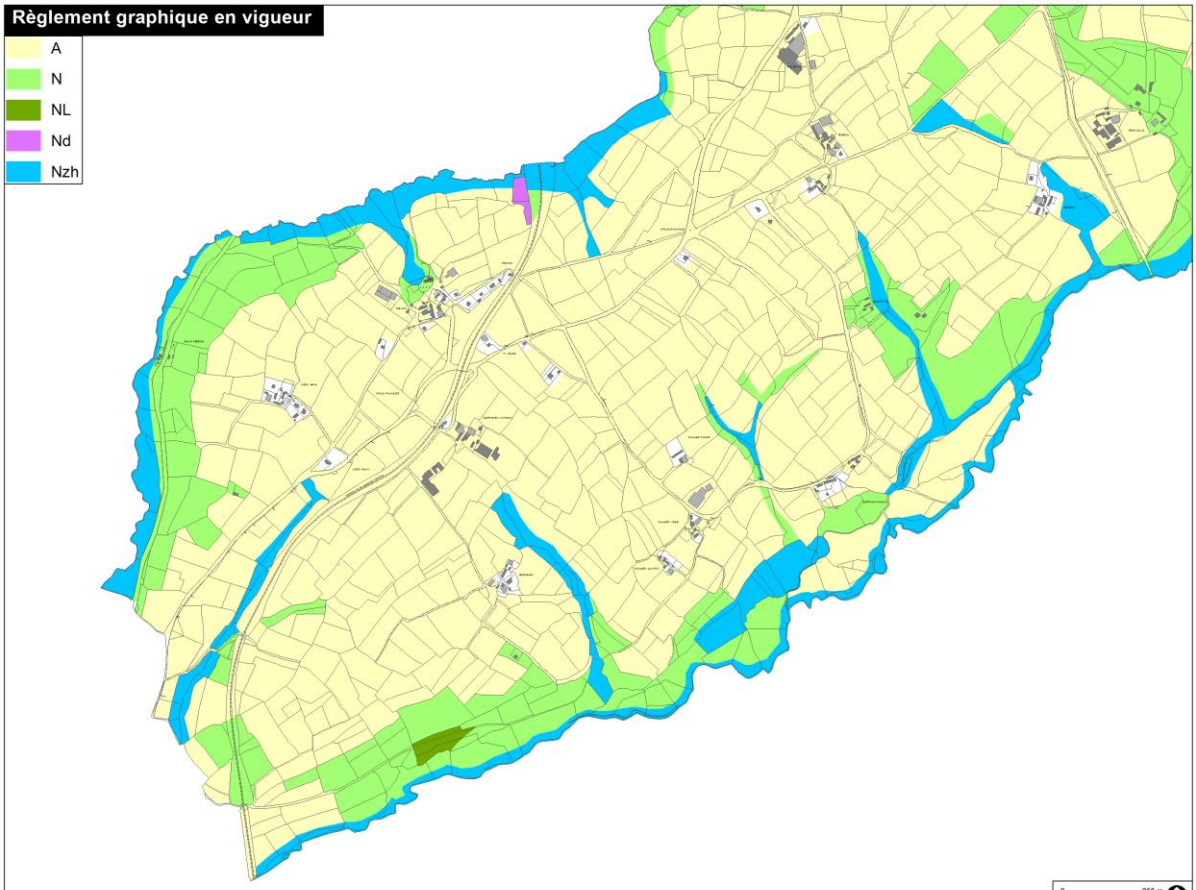
Dans l'objectif de poursuivre la volonté de préserver l'environnement et en particulier les zones humides, la commune a décidé de prendre en compte l'inventaire exhaustif des zones humides réalisé par le SAGE Elorn.
S'agissant d'une procédure de modification du PLU, il n'était pas possible de réduire une zone A ou N, il a ainsi 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.

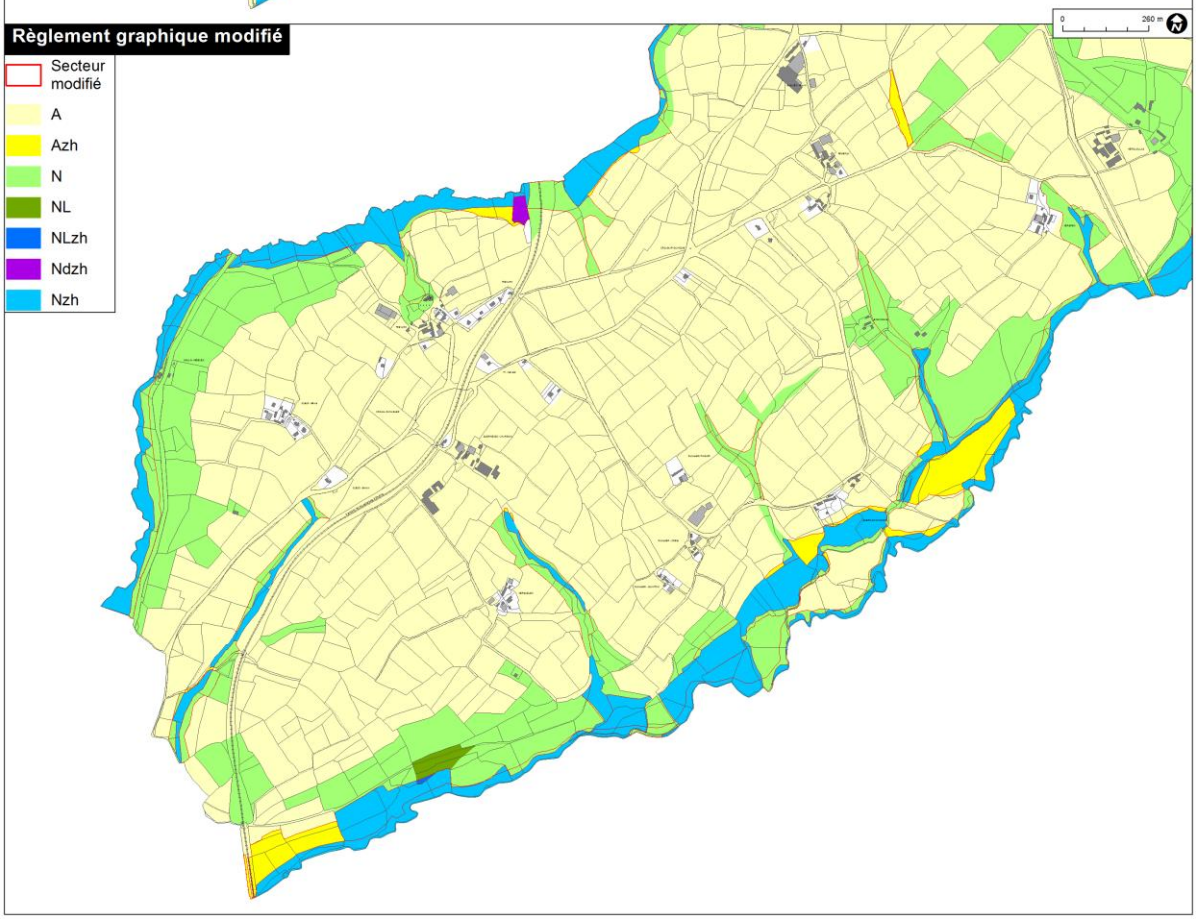

Règlement graphique en vigueur
A
N
NL
Nzh
0
260 m
Règlement graphique modifié
Secteur modifié
A
Azh
N
NLzh
Nzh


Règlement graphique en vigueur
A
N
NL
Npp
Nzh
UL
0
260 m


Règlement graphique modifié
Secteur modifié
A
Azh
N
NL
NLzh
Nppzh
Nzh


Règlement graphique en vigueur
A
N
Npp
Nzh
UL
Règlement graphique modifié
Secteur modifié
A
Azh
N
Nppzh
Nzh
0
260 m


Règlement graphique en vigueur
A
N
NL
Nd
Nzh


Règlement graphique modifié
Secteur modifié
A
Azh
N
NL
NLzh
Ndzh
Nzh
0
260 m

L'ajustement de ces zones humides, du fait de la prise en compte du nouvel inventaire, conduit à identifier des zones humides sur le secteur spécifique de la zone Nd, « secteur réservé aux centres de traitement et d'enfouissement des déchets ». Ainsi une partie de cette zone Nd initiale a été reclassée en zone Ndzh, ce qui ne modifie pour autant pas la surface de la zone qui, si on additionne la zone Nd et Ndzh, est équivalente à la zone Nd du PLU de 2007 soit 0,47 ha.

3.2.8. 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* ».

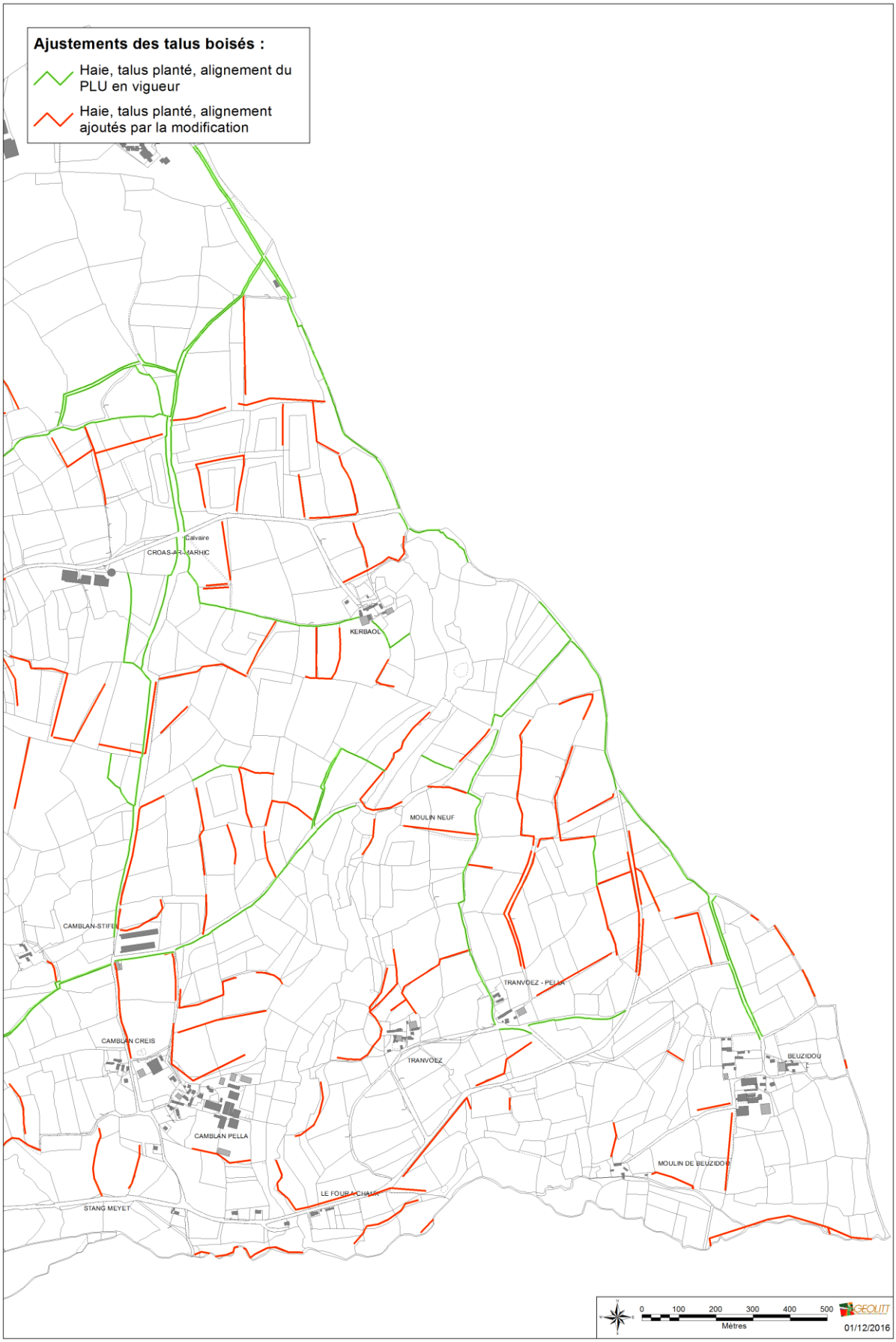
En ce qui concerne les plantations, cette protection permet de prendre en compte des éléments ponctuels (arbre isolé, groupe d'arbres), linéaires (haie et alignement), et des éléments de surface plus étendue (bois, bosquet...).

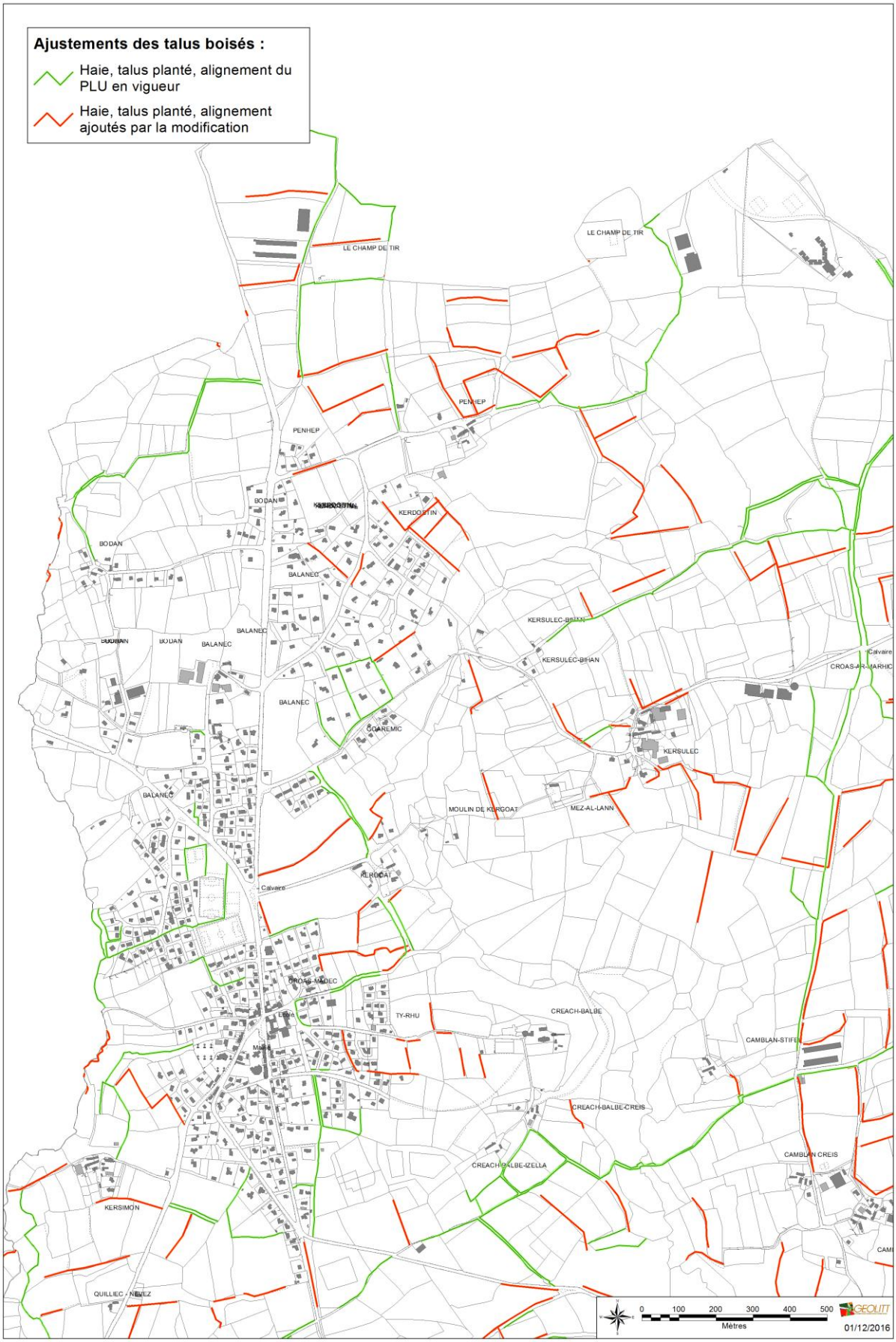
Ainsi, les travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément identifié au PLU au titre de l'article L.151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable, déposée auprès de la mairie, avant toute destruction.

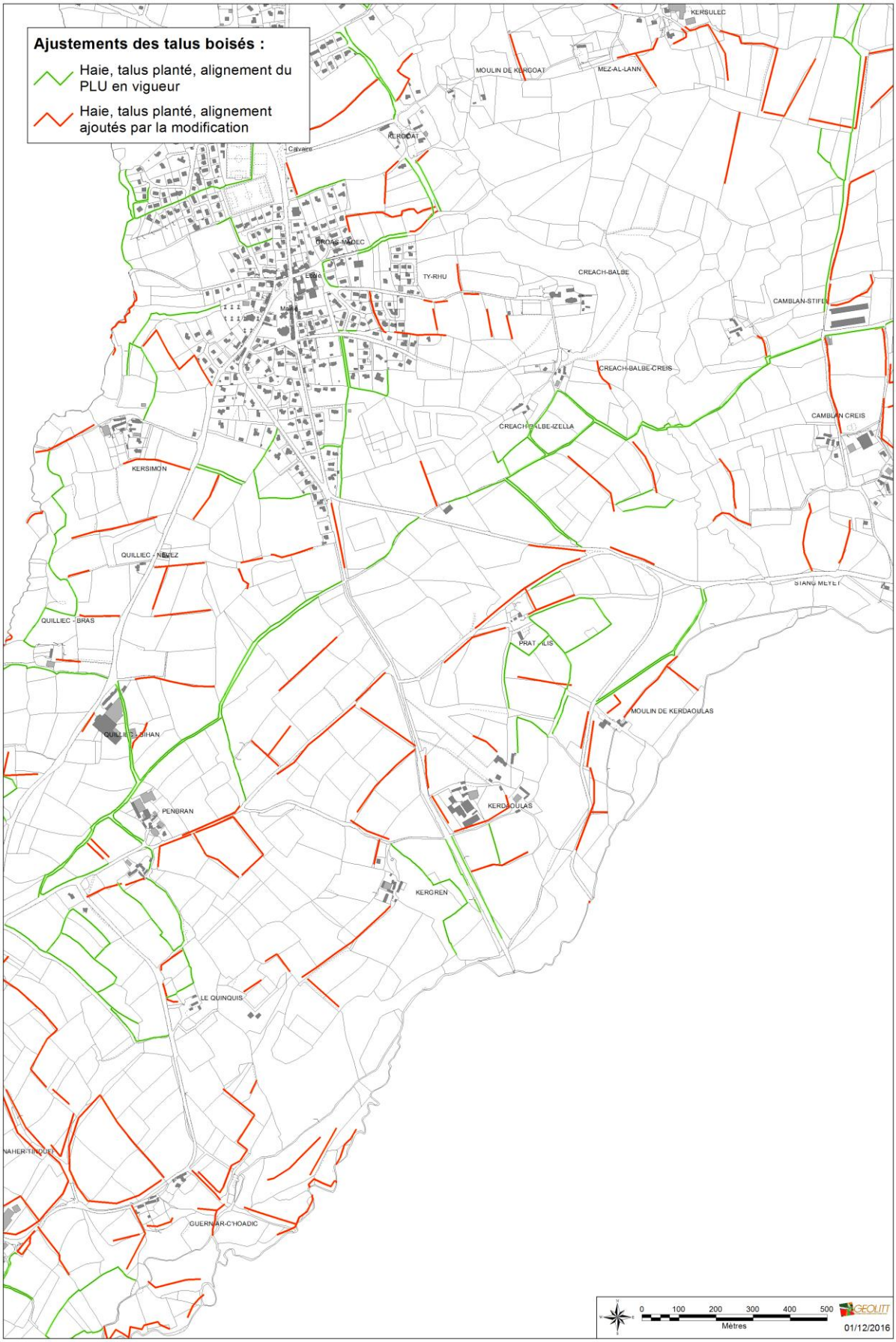
Les alignements d'arbres et talus boisés situés dans les périmètres de protection de captage d'eau avaient été identifiés au PLU de 2010 en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et sont maintenus.

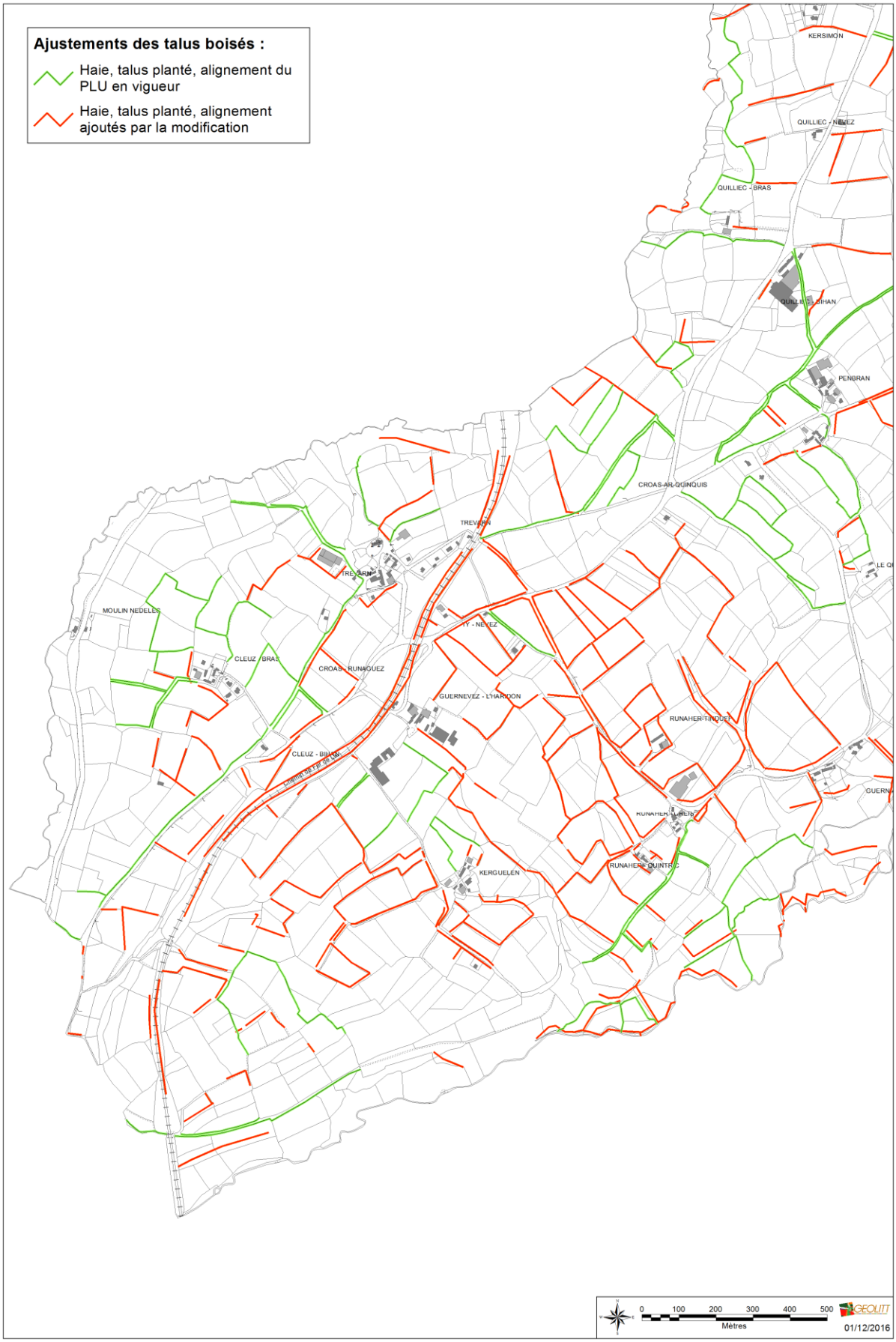
Compte tenu des conséquences d'un tel classement, la commune a souhaité procéder à quelques ajustements afin d'identifier les haies à réellement protéger au titre de la loi Paysage sur le règlement graphique.

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
Calvaire
CROAS-AR-MARHIC
KERBAOL
MOULIN NEUF
CAMBLAN-STIFEN
TRANVOEZ - PELLA
CAMBLAN CREIS
TRANVOEZ
BEUZIDOU
CAMBLAN PELLA
MOULIN DE BEUZIDOU
LE FOUR A CHAUX
STANG MEYET
0 100 200 300 400 500
Mètres
GEOLITT
01/12/2016


Ajustements des talus boisés :
Haie, talus planté, alignement du PLU en vigueur
Haie, talus planté, alignement ajoutés par la modification
LE CHAMP DE TIR
PENHEP
BODAN
KERDOUTIN
BALANEC
KERSULEC-BRIAN
CROAS-AR-MARHIC
Calvaire
KERSULEC
MOULIN DE KERGOAT
MEZ-AL-LANN
KERGOAT
CROAS-MADEC
TY-RHU
CREACH-BALBE
CAMBLAN-STIFEN
CREACH-BALBE-CREIS
CAMBLAN CREIS
KERSIMON
QUILLIEC - NEVEZ
0 100 200 300 400 500
Mètres
GEOLITT
01/12/2016


Ajustements des talus boisés :
Haie, talus planté, alignement du PLU en vigueur
Haie, talus planté, alignement ajoutés par la modification
KERSULEC
MOULIN DE KERGOAT
MEZ-AL-LANN
KERGOAT
Calvaire
CROAS-MADEC
TY-RHU
CREACH-BALBE
CAMBLAN-STIFF
CREACH-BALBE-CREIS
CAMBLAN CREIS
KERSIMON
QUILLIEC - NEVEZ
QUILLIEC - BRAS
PRAT-ILIS
MOULIN DE KERDAOULAS
KERDAOULAS
PENBRAN
KERGREN
LE QUINQUIS
GUERNAR-C'HOADIC
0 100 200 300 400 500
Mètres
01/12/2016


Ajustements des talus boisés :
Haie, talus planté, alignement du PLU en vigueur
Haie, talus planté, alignement ajoutés par la modification
KERSIMON
QUILLIEC - NEVEZ
QUILLIEC - BRAS
QUILLIEC - BIHAN
PENGRAN
CROAS-AR-QUINQUIS
TREVIGNON
TREGARN
MOULIN NEDELEC
TY - NEVEZ
CLEUZ - BRAS
CROAS - RUNAOUEZ
GUERNEVEZ - L'HARDOUN
RUNAHER-TINGUET
CLEUZ - BIHAN
RUNAHER - QUINTRIC
KERGUELEN
0 100 200 300 400 500
Mètres
GEOLITT
01/12/2016

Il est vrai que dans le cadre de la présente procédure de modification, les haies et talus boisés (hors EBC) qui n'existaient plus en 2015 ont été déclassés. Néanmoins, un grand nombre de mètres linéaires de haies bocagères ont été nouvellement identifiées au plan de zonage en tant qu'Elément du Paysage à Préserver, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le bilan global fait apparaître un ajout de plus de 63 000 m linéaires de haies bocagères identifiées au titre de la loi Paysage.
La protection n'est donc pas remise en cause. Elle est même renforcée dans le cadre de la présente modification. Cet objet relève bien d'une procédure de modification.

3.2.9. La mise à jour du document d'Orientations d'Aménagement en fonction des évolutions apportées au zonage

Plusieurs adaptations ont été apportées au document des Orientations d'Aménagement :

→ La référence aux articles du code a été modifiée et notamment sur le caractère obligatoire des OA et il est donc indiqué que les PLU « comportent » et non plus « peuvent comporter ».

→ A également été supprimée l'obligation d'ouverture des zones par le biais d'une procédure d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser par tranches successives, offrant une marge de manœuvre aux propriétaires qui pourront aménager le site au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

→ Le document d'orientation d'aménagement de 2010 faisait apparaitre des principes d'aménagement plus ou moins détaillés sur l'ensemble des secteurs constructibles classés en zones 1AUh ou 2AUh.

On compte désormais **5 zones 1AUh** contre 8 au PLU de 2010. 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.

La modification visait 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.
La densité du SCOT du Pays de Brest approuvé en 2011 de 12 logements/ha au minimum a été reprise.
Les objectifs du PLH approuvé en 2015 ont également été repris dans le document d'OA en ce qui concerne la production de logements sociaux. Ainsi, seules les opérations de plus de 10 logements auront l'obligation de prévoir 20% de logements sociaux alors que le document d'OA avant la modification fixait à 4 le seuil d'application de l'obligation de réaliser une proportion de logements sociaux.

→ En ce qui concerne les secteurs Uh, seuls des principes de densité de production de logements ont été 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 de la zone 2AUh dès lors qu'ils permettaient d'accueillir au moins 3 logements.

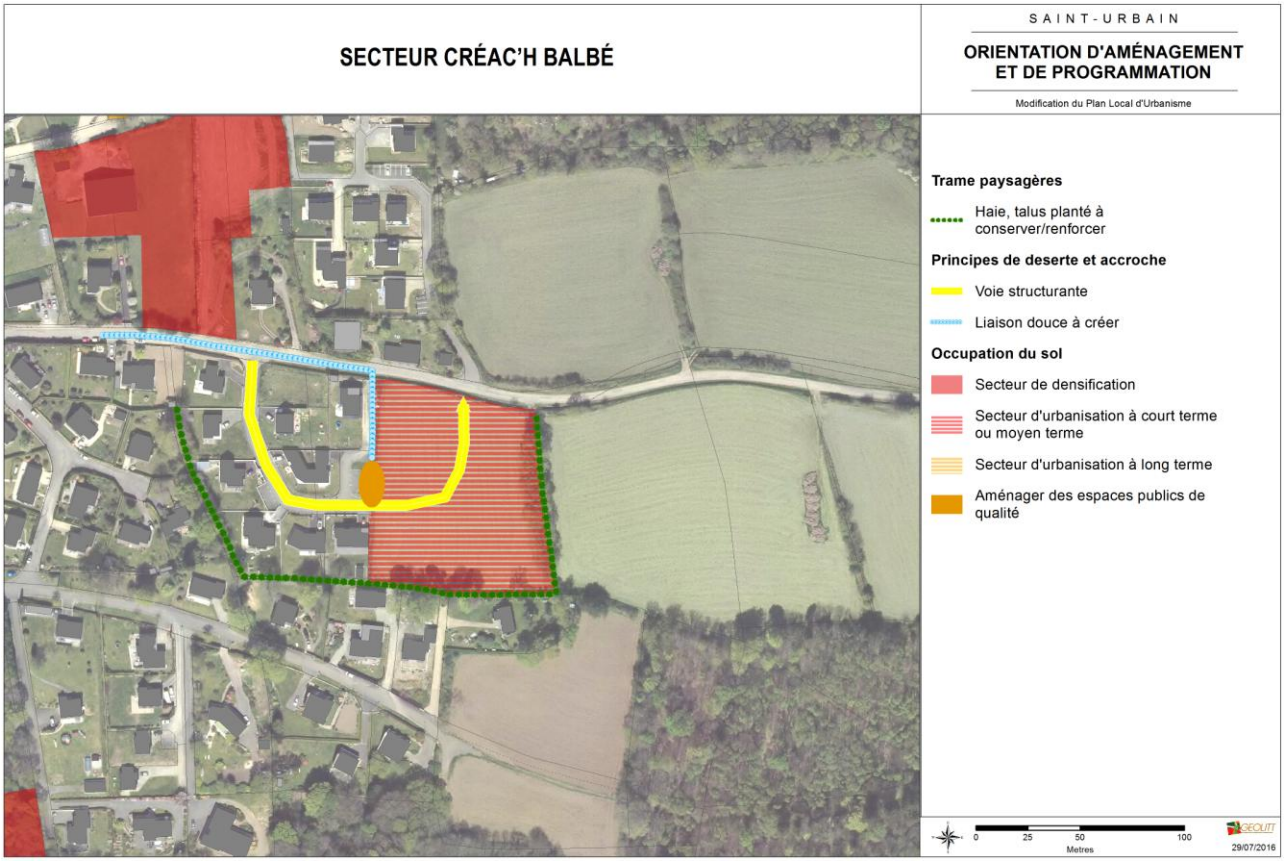
→ Seules les zones 1AUh (et les zones 2AUh attenantes à des zones 1AUh) font l'objet d'un schéma venant détailler les principes généraux et le tableau de production de logements. Les schémas d'OA se prolongent sur ces zones 2AUh attenantes car elles sont liées et doivent fonctionner ensemble.

→ La modification a été enfin 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 de 2010, chaque zone 1AUh (et 2AUh attenantes) bénéficie désormais 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.

→ Par ailleurs, 2 secteurs 1AUh ont été revus dans leur délimitation pour tenir compte des constructions réalisées:

- 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, un secteur classé en 2AUh au PLU de 2010 est reclassé en 1AUh par le biais de la procédure de modification, nécessitant la réalisation d'une orientation d'aménagement : le secteur de Créac'h Balbé. Ce schéma et sa transcription littérale fait apparaitre 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 de la zone.



3.2.10. Les ajustements apportés au règlement écrit

Les éléments modifiés apparaissent en bleu dans les tableaux de synthèse ci-dessous.

Sur les dispositions générales

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

Le paragraphe sur la portée du document a évolué pour prendre en compte des législations spécifiques qui se superposent au PLU et notamment la loi d'orientation sur la ville, les règles d'urbanisme des lotissements ou les zones interdites au stationnement des caravanes…

La recodification a eu un impact sur le champ d'application matériel du document qui est allégé.

Le règlement a donc fait l'objet d'une mise à jour des références aux articles suite à cette 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, ajustement du paragraphe sur les vestiges archéologiques, ajout de l'intérêt patrimonial au paragraphe sur les éléments d'intérêt paysager, ajout d'un paragraphe sur les risques sismiques) et simplifiées pour ne pas citer tous les éléments déjà inscrits dans le code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le paragraphe sur la division du territoire en zones a été allégé pour ne reprendre que les zones sans rentrer dans le détail des sous-secteurs qui sont déjà détaillés dans le chapeau de chaque zone.

Sur les modifications des différentes zones, ont été notamment modifiées (l'ensemble des modifications est repris de manière exhaustive dans le tableau présenté en dessous) :

→ Les **nouvelles règles issues du PLH de la CCPLD 2015-2021** qui ont été reprises pour remplacer celles du précédent 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 dans les Orientations d'Aménagement.

→ La **création d'une sous-zone Azh** pour tenir compte de la présence de zones humides dans des secteurs zonés en A au PLU de 2010 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 de 2010 ce qui bloque certains projets lorsque la zone 1AUh est concernée par

plusieurs propriétaires. Il a donc été 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 1m90 en zone Uh (et 3m dans les autres zones) 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'** (Surfaces Hors Œuvre Brutes) **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 a été 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 édifiée 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 a été rajouté qu'ils ne pourront se faire que '**sous réserve d'un avis favorable du Département'**.

Généralités	Zones	Chapeau	Art. 1	Art. 2	Art. 3	Art. 4	Art. 5	Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9	Art. 10	Art. 11	Art. 12	Art. 13	Art. 14
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…	**Uh**	Les articles 1 à 3 (et non plus 19) du champ d'application matériel du règlement du Titre I s'appliquent	Ajouts : après chenils et élevage, "Les règles concernant l'élevage individuel d'animaux sont celles édictées par l'Agence Régionale de la santé". Le remplacement de dépendances par "la construction d'annexes" Ajout : en fin de § "annexé au PLU"	Ajouts : 1ère phrase complétée par "n'est possible que", Remplacement du terme dépendance par "annexe au 2ème § et au dernier § ajout de "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."	Ajout : 1ère phrase, "en harmonie avec les constructions avoisinantes et"	Changement formulation : - si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 1,90 m sera demandée."	Simplification : "Non règlementé"		Précision : Titre du 2 modifié "Dépendances" remplacé par "Annexes" (constructions détachées de la construction principale)" et dans l'article le terme dépendance est remplacé par "annexe"	La référence à l'article L.123-1 remplacé par L.151-23. 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. »		Ajout d'un § : "Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU."	
	Ui	Les articles 1 à 3 (et non plus 19) du champ d'application matériel du règlement du Titre I s'appliquent	Ajout : en fin de § "annexé au PLU"	1er § modifié (ajouts verbes) Ajout : précision "les éléments précédemment cités, en fin de § "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 […]"		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 et distance "- sur l'une des 2 des limites séparatives latérales, - si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée."	Simplification : "Non règlementé"			La référence à l'article L.123-1 remplacé par L.151-23. Modifications des hauteurs de clôtures et ajout de types de clôtures (barrière) 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. »		Ajout d'un § : "Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU."	
	UL	Les articles 1 à 3 (et non plus 19) du champ d'application matériel du règlement du Titre I s'appliquent			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 3e § "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 "- sur l'une des 2 des limites séparatives latérales, - si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée."	Simplification : "Non règlementé"			La référence à l'article L.123-1 remplacé par L.151-23.		Ajout d'un § : "Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU."	

Zones	Chapeau	Art. 1	Art. 2	Art. 3	Art. 4	Art. 5	Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9	Art. 10	Art. 11	Art. 12	Art. 13	Art. 14
AU	Ajout : les constructions y sont autorisées "soit" lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble "soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement" Les articles 1 à 3 (et non plus 19) du champ d'application matériel du règlement du Titre I s'appliquent	Ajouts : après chenils et élevage, "Les règles concernant l'élevage individuel d'animaux sont celles édictées par l'Agence Régionale de la santé". Le remplacement de dépendances par "la construction d'annexes" Ajout : en fin de § "annexé au PLU"	Changement formulation du 3 : "Chaque zone 1AUh peut être aménagée soit par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (,..) soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement". Ceci pour faciliter l'émergence des projets de constructions. Modification du § sur la mixité sociale pour prendre en compte le PLH de 2015. Dépendance remplacé par "annexe" 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 : en secteur 1AUhc, 1AUhcp, 2AUh : - si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 1,90 m sera demandée." En secteur 1AUL, 1AULc, 2AUL : - si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée."	Simplification : "Non règlementé"		La hauteur des zones 1AUL, 1AULc et 2AUL est modifiée par 12m Précision : Titre du 2 modifié par "Annexes (constructions détachées de la construction principale)"	La référence à l'article L.123-1 remplacé par L.151-23 Modifications des hauteurs de clôtures Ajout de types de clôtures autorisées (grillage/barrière/claire-voie) 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. »		Ajout d'un § : "Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU."	
A Ajout du sous-secteur : "Azh, secteur correspondant à une zone humide à protéger"	Ajout du sous-secteur : "Azh, secteur A correspondant à une zone humide à protéger" Les articles 1 à 3 (et non plus 19) du champ d'application matériel du règlement du Titre I s'appliquent	Ajout : en fin du point 2 "annexé au PLU" Ajout d'un 3. : "En plus, en secteur Azh sont interdites, en dehors des cas mentionnés à l'article A.2 : toute construction, installation ou extensionde construction existante. Tous travaux publics ou privés, ainsi que tout aménagement, suceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment remblaiements, affouillements, exhausements de sols, dépôts de matériaux, asséchements et des mises en eau." création de plan d'eau, imperméabilisation."	Suppression : § relatif à un seul logement de fonction par exploitant Ajout au point 2 : "un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans..." Ajout : d'un point 4 sur les zones Azh : sont admis: les installations et ouvrages strictements nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, et aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : lorssqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres 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, les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.	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."			changement de formulation : Les constructions pourront s'implanter : "- sur l'une des deux limites séparatives latérales, - si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée"	Simplification : "Non règlementé"			La référence à l'article L.123-1 remplacé par L.151-23. 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."		Ajout d'un § : « Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU. »	

Zones	Chapeau	Art. 1	Art. 2	Art. 3	Art. 4	Art. 5	Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9	Art. 10	Art. 11	Art. 12	Art. 13	Art. 14
N	Les articles 1 à 3 (et non plus 19) du champ d'application matériel du règlement du Titre I s'appliquent	Ajout en fin de § "annexé au PLU" 1 point nouveau esta jouté au 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 rembaliements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, asséchements et des mises en eau."	Remplacement de la SHOB par "surface de plancher" ou "emprise au sol" Ajouts : Au 1er § du 3, "et aux réseaux d'utilité publique" Au 2§, 1er 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 : 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"			changement de formulation : Les constructions pourront s'implanter : "- sur l'une des deux limites séparatives latérales, - si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée"	Simplification : "Non règlementé"			La référence à l'article L.123-1 remplacé par L.151-23. 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"		Ajout d'un § : « Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU. »	
Nh-Nr	Les articles 1 à 3 (et non plus 19) du champ d'application matériel du règlement du Titre I s'appliquent		Remplacement de la SHOB par "surface de plancher ou emprise au sol". Le terme dépendance est remplacé par "annexe"	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."			changement de formulation : Les constructions pourront s'implanter : "- sur l'une des deux limites séparatives latérales, - si le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite parcellaire, une distance d'au moins 3 m sera demandée"	Simplification : "Non règlementé"			La référence à l'article L.123-1 remplacé par L.151-23. 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"		Ajout d'un § : « Est interdite la plantation de toutes les espèces recensées comme invasives dans la liste établie par le Conservatoire Botanique National de Brest, et annexée au PLU. »	

Les annexes du règlement ont également été complétées

- Annexe 1 sur les stationnements, avec un ajout sur les types d'habitat concernés par les règles de stationnement.
- Annexe 2 sur les définitions : le terme « dépendance » est remplacé par le terme « annexe »
- Annexe 4 ajoutée : Liste des plantes introduites envahissantes (plantes invasives) de Bretagne.

3.2.11. Nouveau tableau des surfaces

PLU de 2010				Projet de MPLU2 en date du 27/09/2016		
Zones	**Ha**	**% de la superficie communale**	**Différence en Ha**	**Zones**	**Ha**	**% de la superficie communale**
Uha	8,57	0,56%	0,85	Uha	9,42	0,62%
Uhb	34,51	2,26%	1,56	Uhb	36,07	2,36%
Uhbp	2,74	0,18%	0,00	Uhbp	2,74	0,18%
Uhbpp	4,14	0,27%	0,00	Uhbpp	4,14	0,27%
Uhc	23,39	1,53%	1,73	Uhc	25,11	1,64%
Uhcp	8,03	0,53%	**0,08**	Uhcp	8,12	0,53%
Uhcpp	1,44	0,09%	**-0,02**	Uhcpp	1,42	0,09%
Uic	0,54	0,04%	**0,02**	Uic	0,56	0,04%
Uipp	1,41	0,09%	**0,02**	Uipp	1,43	0,09%
UL	11,30	0,74%	**-0,10**	UL	11,20	0,73%
TOTAL U	**96,07**	**6,29%**	**4,14**	**TOTAL U**	**100,21**	**6,56%**
1AUhb	4,61	0,30%	-0,80	1AUhb	3,80	0,25%
1AUhc	2,53	0,17%	-2,53			
1AUhcp	0,53	0,03%	-0,15	1AUhcp	0,38	0,03%
1AUL	1,21	0,08%	0,00	1AUL	1,21	0,08%
TOTAL 1AU	8,88	0,58%	-3,49	TOTAL 1AU	5,39	0,35%
2AUh	15,35	1,01%	-0,80	2AUh	14,56	0,95%
2AUhp	0,66	0,04%	0,06	2AUhp	0,72	0,05%
2AULc	1,77	0,12%	-0,02	2AULc	1,75	0,11%
TOTAL 2AU	17,78	1,16%	-0,75	TOTAL 2AU	17,03	1,12%
TOTAL AU	**26,67**	**1,75%**	**-4,24**	**TOTAL AU**	**22,43**	**1,47%**

Les différences de surfaces pour les zones agricoles et naturelles entre le PLU et la MPLU2 correspondent à des routes

A	909,36	59,56%	-17,93	A	891,43	58,38%
Ap	12,85	0,84%	-0,00	Ap	12,85	0,84%
			18,09	Azh	18,09	1,18%
TOTAL A	**922,21**	**60,40%**	**0,16**	**TOTAL A**	**922,37**	**60,41%**
N	259,02	16,96%	4,17	N	263,19	17,24%
Nd	0,47	0,03%	-0,35	Nd	0,12	0,01%
			0,35	Ndzh	0,35	0,02%
Ne	1,52	0,10%	-1,17	Ne	0,35	0,02%
Nh	3,24	0,21%	0,00	Nh	3,24	0,21%
NL	49,49	3,24%	-13,36	NL	36,13	2,37%
			13,36	NLzh	13,36	0,87%
Np	4,28	0,28%	0,00	Np	4,28	0,28%
Npp	7,37	0,48%	-1,12	Npp	6,25	0,41%
			1,12	Nppzh	1,12	0,07%
Nr	9,29	0,61%	0,00	Nr	9,29	0,61%
Nzh	147,08	9,63%	-2,85	Nzh	144,23	9,45%

TOTAL N	481,76	31,55%	0,15	TOTAL N	481,91	31,56%
Espaces boisés classés				**Espaces boisés classés**		
Boisements, bosquets	67,29	4,41%	0,00	Boisements, bosquets	67,29	4,41%
Haies, talus plantés	2 997 m		0	Haies, talus plantés	2 997 m	
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine naturel				L.123-1-5 III 2° - Patrimoine naturel		
Boisements, bosquets	0,81	0,05%	0,00	Boisements, bosquets	0,81	0,05%
Haies, talus plantés	49 792 m		63 139	Haies, talus plantés	112 931 m	
Arbres remarquables	4 nombre		0	Arbres remarquables	4 nombre	
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine architectural				L.123-1-5 III 2° - Patrimoine architectural		
Bâtis de qualité	13 nombre		0	Bâtis de qualité	13 nombre	
Manoirs	3 nombre		0	Manoirs	3 nombre	
Ruine de qualité	1 nombre		0	Ruine de qualité	1 nombre	
Viaduc	1 nombre		0	Viaduc	1 nombre	
L.123-1-5 III 2° - Autres petits éléments du patrimoine bâti				L.123-1-5 III 2° - Autres petits éléments du patrimoine bâti		
Fours à pain	4 nombre		0	Fours à pain	4 nombre	
Fours à chaux	1 nombre		0	Fours à chaux	1 nombre	
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine lié à l'eau				L.123-1-5 III 2° - Patrimoine lié à l'eau		
Moulin	1 nombre		0	Moulin	1 nombre	
Puits	1 nombre		0	Puits	1 nombre	
Fontaines	2 nombre		0	Fontaines	2 nombre	
Lavoirs	3 nombre		0	Lavoirs	3 nombre	
L.123-1-5 III 2° - Patrimoine religieux				L.123-1-5 III 2° - Patrimoine religieux		
Eglise	1 nombre		0	Eglise	1 nombre	
Chapelle	1 nombre		0	Chapelle	1 nombre	
Croix, calvaires	7 nombre		0	Croix, calvaires	7 nombre	
Autres prescriptions				Autres prescriptions		
Servitude de mixité sociale	16,43	1,08%	-16,43	Servitude de mixité sociale	0	0%
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		0	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%	0,00	Zone de Non Aedificandi	0,97	0,06%
Principe d'accès	1 nombre		0	Principe d'accès	1 nombre	

L.123-1-5 IV 1°				L.123-1-5 IV 1°	
Liaisons douces existantes en site propre	14 879 m		0,00	Liaisons douces existantes	14 879 m

Emplacements réservés :			
N°	Opération	Bénéficiaire	Surfaces (en m²)
1	Unité de traitement des eaux usées sanitaires	Commune	10 977
2	Agrandissement de l'équipement de gestion AEP	Commune	419
3	Agrandissement de la station d'épuration	Commune	1 022
4	Aire de retournement (rue de Pen ar Valy)	Commune	324
5	Espace vert (liaison avec terrain de sports)	Commune	367
TOTAL			**13 107**

Emplacements réservés :			
N°	Opération	Bénéficiaire	Surfaces (en m²)
1	Espace vert (liaison avec terrain de sports)	commune	366
2	Aire de retournement (rue de Pen ar Valy)	commune	323
TOTAL			**689**

Superficie de la commune (Géolitt) :	**1 527**	**Ha**
Superficie de la commune (INSEE) :		**Ha**

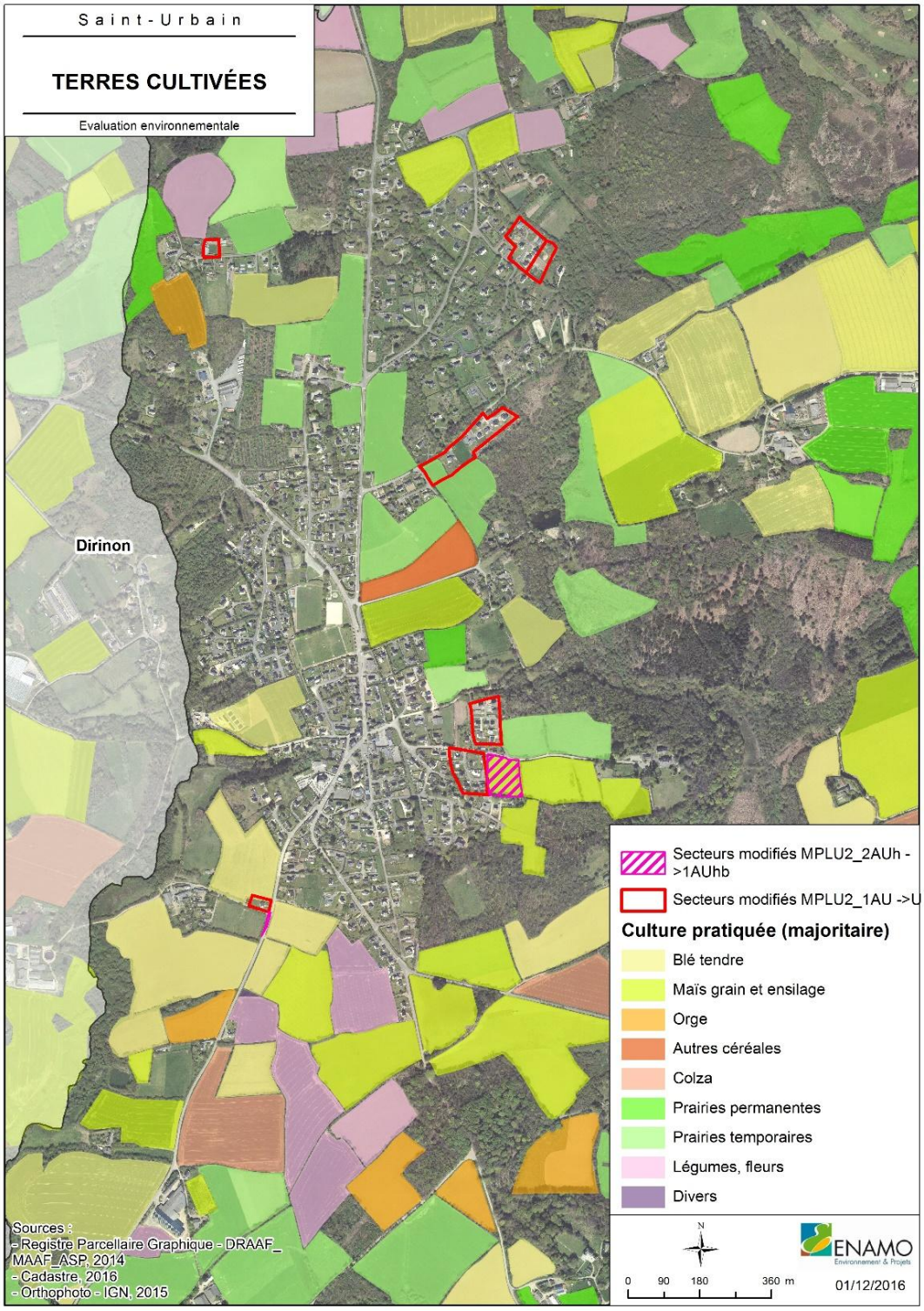
Tableau des surfaces des différentes zones du PLU après modification

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

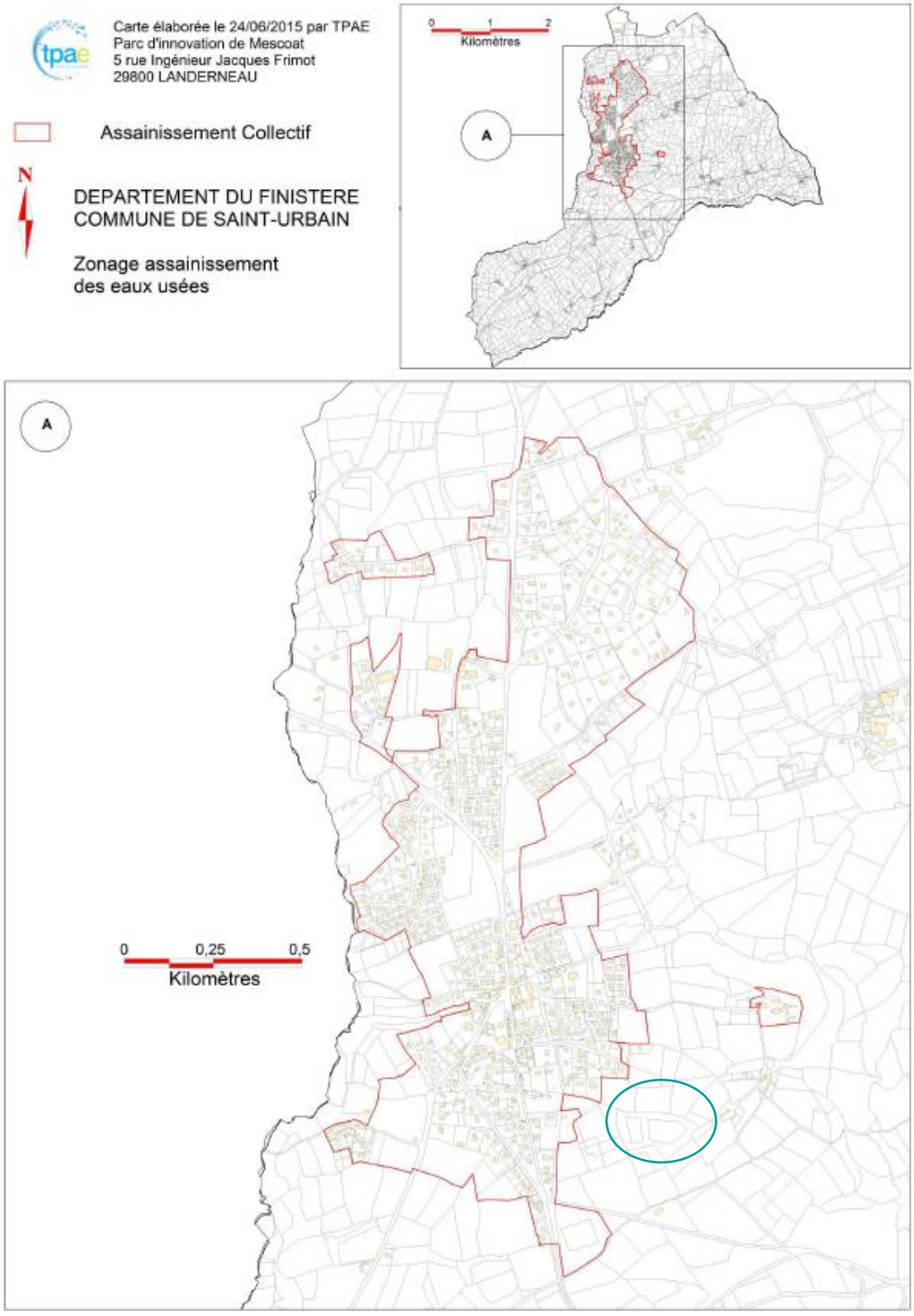
3.2.12. Les incidences sur l'environnement et sur le site NATURA 2000

Les incidences sur l'environnement de cette modification du PLU sont très limitées puisqu'il n'y a qu'un seul secteur qui sera ouvert à l'urbanisation : la zone 2AUh en 1AUhb de Créac'h Balbé.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh s'inscrit en continuité du tissu bâti de l'agglomération. La parcelle concernée par cette modification est un terrain à vocation agricole, qui est actuellement cultivé pour du maïs grain et ensilage. L'urbanisation de cette zone se fera donc au détriment de 0,71 ha de terres agricoles cultivées, identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2014. Cette consommation de l'espace agricole est négligeable puisqu'elle représente moins de 0,1 % de la surface totale RPG (SAU RPG) de la commune de Saint-Urbain (852,12 ha en 2014).


Saint-Urbain
TERRES CULTIVÉES
Evaluation environnementale
Dirinon
Secteurs modifiés MPLU2_2AUh ->1AUhb
Secteurs modifiés MPLU2_1AU ->U
Culture pratiquée (majoritaire)
Blé tendre
Maïs grain et ensilage
Orge
Autres céréales
Colza
Prairies permanentes
Prairies temporaires
Légumes, fleurs
Divers
Sources :
- Registre Parcellaire Graphique - DRAAF_MAAF_ASP, 2014
- Cadastre, 2016
- Orthophoto - IGN, 2015
N
0 90 180 360 m
ENAMO
Environnement & Projets
01/12/2016

En ce qui concerne la ressource en eau, d'une part, la gestion des eaux usées sur cette parcelle, les 9 logements supplémentaires produits seront raccordés à la station d'épuration de Saint-Urbain, comme le prévoit le zonage d'assainissement des eaux usées réalisé en 2015 par tpae.



Zonage d'assainissement sur la commune de Saint-Urbain

Source : tpae, 2015

La capacité de la station d'épuration, récemment agrandit en 2014, est passé de 800 EH à 1 750 EH. En 2015, d'après l'étude du zonage d'assainissement des eaux usées, environ 47 % de la capacité de la station d'épuration est utilisée correspondant à 829 EH.

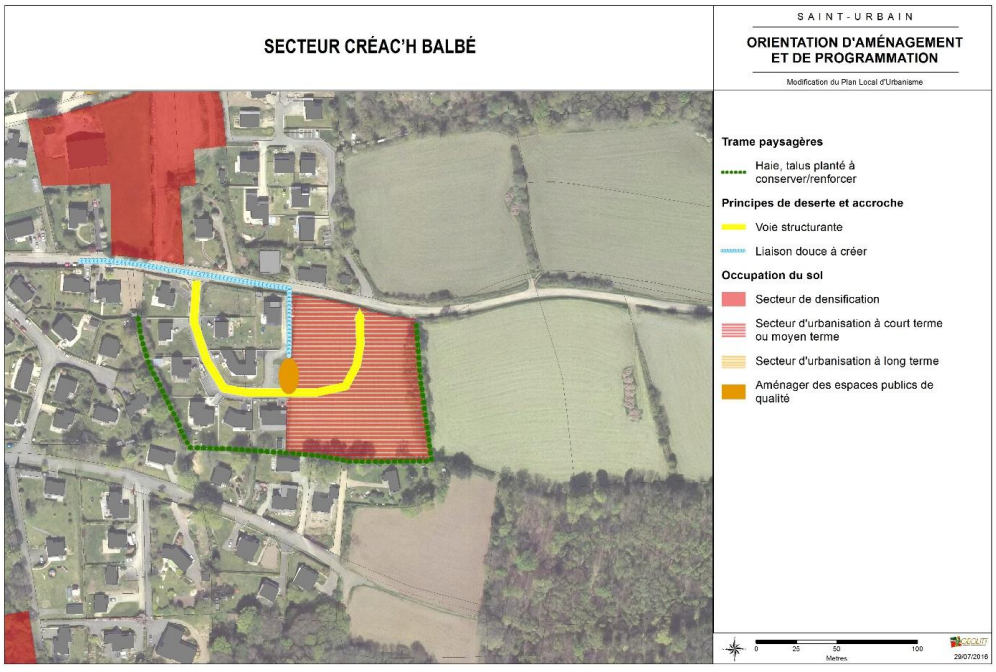
En prenant en compte les hypothèses suivantes, caractéristiques de la commune de Saint-Urbain : un ratio de 2,71 habitants/logements et un ratio de 0,7 EH/habitant, les besoins futurs liés à l'urbanisation de la zone 1AUhb de Créac'h Balbé sont estimés à moins d'une vingtaine d'équivalent-habitant (environ 17 EH).

La station d'épuration de la commune de Saint-Urbain apparaît donc largement dimensionnée pour assurer le traitement des eaux usées actuelles et pour répondre aux besoins futurs des effluents supplémentaires liés à l'urbanisation de la zone 1AUhb de Créac'h Balbé.

D'autre part, pour la gestion des eaux pluviales, un Schéma Directeur d'Assainissement des eaux Pluviales (SDAP) ainsi qu'un zonage ont été réalisés sur le territoire communal de Saint-Urbain par tpae en 2014. Plus spécifiquement, à l'Est de la zone 2AUh modifiée en 1AUhb de Créac'h Balbé, il y a un lotissement, celui de la venelle blanche, équipé d'un système de gestion des eaux pluviales de type bassin de rétention à ciel ouvert.

D'après ce SDAP, ce bassin de rétention des eaux pluviales a été dimensionné afin de recevoir les eaux pluviales en provenance du lotissement actuel, mais également celles engendrées par la création de logements sur le secteur à l'Est. La gestion des eaux pluviales de la zone 2AUh désormais en 1AUhb se fera avec l'ouvrage déjà existant et adapté du lotissement de la « Venelle Blanche ».

Enfin, par rapport à l'impact paysager, la zone 2AUh modifiée en 1AUhb de Créac'h Balbé est quasi encerclé par l'urbanisation au niveau de ses limites Nord, Ouest et Sud. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh s'inscrit donc dans les limites physiques de l'agglomération. Elle conduira notamment à un léger épaississement de la silhouette urbaine existante et elle aura un impact visuel sur l'entrée Sud-Est du bourg. Toutefois, cet impact sera limité par la conservation des éléments de végétation périphériques qui sont inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



De plus, la modification n°2 du PLU a permis d'ajuster les zones humides en prenant en compte l'inventaire exhaustif réalisé par le SAGE Elorn en 2009. L'indice « zh » au règlement graphique du PLU a donc été revu. De même, des ajustements de talus boisés ont également été réalisés. Ils font l'objet d'un classement en Elément du Paysage à Préserver, au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (nouvel article L.151-23).

Ainsi, l'intégration des zones humides et des talus boisés dans le PLU de Saint-Urbain permet de préserver les continuités écologiques formant la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire. Ces protections confortent les liens écologiques qui contribuent au maintien de la biodiversité et pérennisent le fonctionnement des milieux naturels.

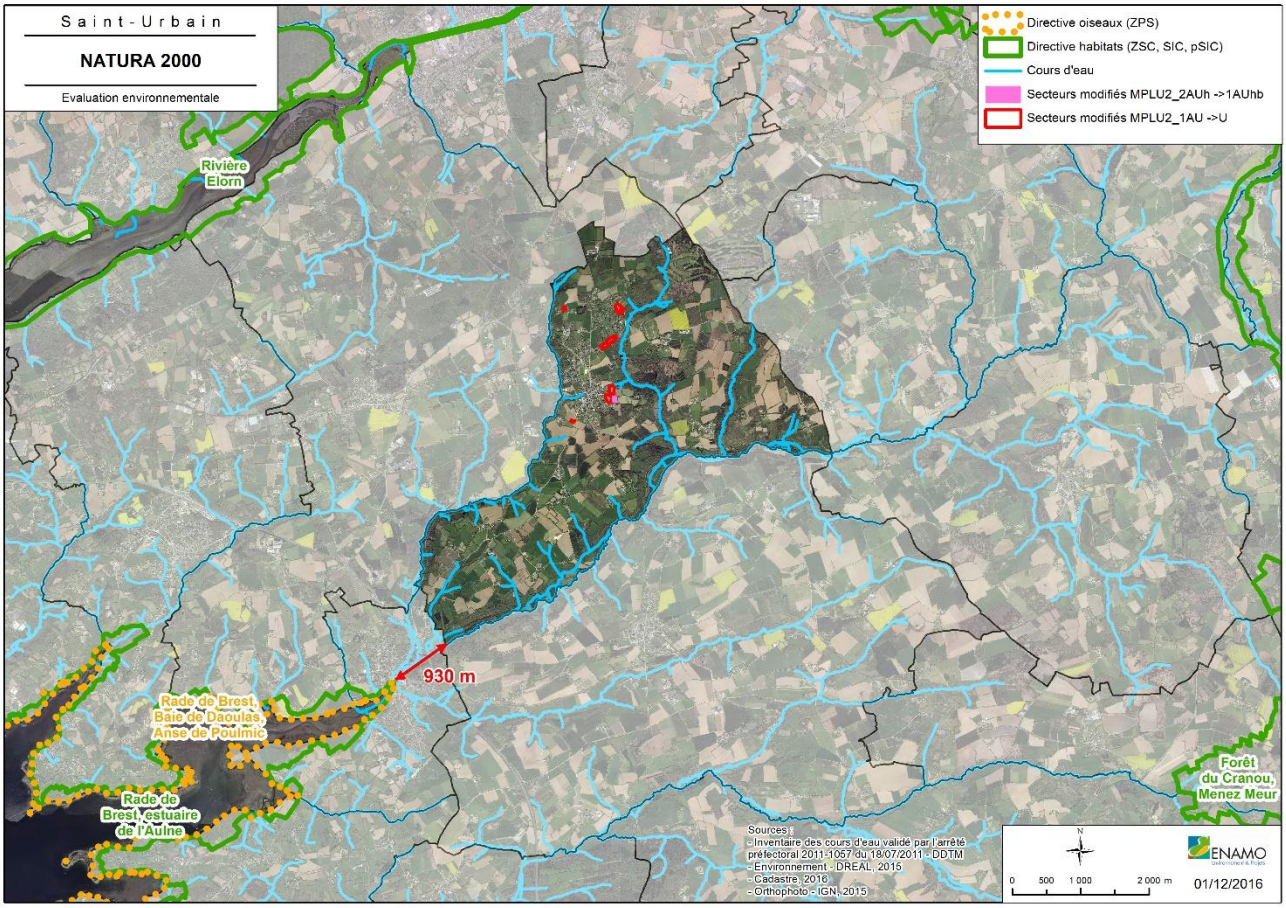
A noter que les autres points de la modification n°2 n'ont pas de conséquence sur l'environnement à savoir le reclassement de secteurs 1AUh bâties en zones Uh, l'ajustement des zones Uha et Uhb ou encore la mise à jour des emplacements réservés et du règlement écrit pour la prise en compte de la nouvelle législation.

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

Par ailleurs, 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 permet 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 de Saint-Urbain n'est pas concernée sur son territoire par un site Natura 2000. Par conséquent, l'ensemble des 9 points faisant l'objet de la modification n°2 du PLU de Saint-Urbain sont situés hors périmètre Natura 2000.

Dès lors, la présente modification n°2 du PLU ne peut pas être susceptible d'avoir des incidences directes sur des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.



Cependant, la commune de Saint-Urbain se situe non loin des sites Natura 2000 :

- Au Nord, le site « Rivière Elorn » - FR5300024 ;
- A l'Est, le site « Forêt du Cranou, Menez Meur » - FR5300039
- Au Sud-Ouest, les sites « Rade de Brest : Baie de Daoulas, Anse de Poulmic » - FR5310071 et « Rade de Brest, estuaire de l'Aulne » - FR5300046.

Bien qu'éloignée d'environ 1 kilomètre des sites Natura 2000 les plus proches intitulés « Rade de Brest : Baie de Daoulas, Anse de Poulmic » et « Rade de Brest, estuaire de l'Aulne », la commune de Saint-Urbain présente un lien fonctionnel direct via les ruisseaux de Ster Vian et de La Mignonne qui rejoignent la Rade de Brest et, par conséquent, les 2 sites précédemment cités ci-dessus.

A noter que la dégradation de la qualité des eaux des 2 sites Natura 2000 concernés ne peut être imputable à la seule commune de Saint-Urbain.

D'une part, la zone 2AUh ouverte à l'urbanisation sera raccordée à l'assainissement collectif des eaux usées. Les besoins futurs de cette zone en assainissement collectif (moins de 20 EH) sont compatibles avec la capacité de la station d'épuration. De plus, la réhabilitation récente de la station d'épuration a permis d'améliorer la qualité des rejets dans le milieu récepteur, qui répondent aux normes en vigueur.

D'autre part, la gestion des eaux pluviales de la zone 1AUhb de Créac'h Balbé se fera avec le bassin de rétention à ciel ouvert existant dans le lotissement de la « Venelle Blanche » situé à l'Ouest, qui est dimensionné pour recevoir ses eaux pluviales supplémentaires.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Créac'h Balbé n'engendrera pas, à elle seule, la dégradation de la qualité des eaux des 2 sites Natura 2000 « Rade de Brest : Baie de Daoulas, Anse de Poulmic » et « Rade de Brest, estuaire de l'Aulne », ainsi que des habitats et des espèces d'intérêt communautaire qui y sont associés.

De plus, le PLU de Saint-Urbain contribue à améliorer la qualité des eaux en protégeant les zones humides et les talus boisés sur son territoire. Ces éléments constituant la Trame Verte et Bleue ont un rôle dans la protection de la ressource en eau, en régulant les débits d'eau ou encore en agissant comme des zones tampons épuratrices.

Par ailleurs, le site « Forêt du Cranou, Menez Meur » est localisé en amont de la commune. Le site « Rivière Elorn » en aval de Saint-Uubain ne présente pas de réseau hydrographique commun avec la commune. Ces deux sites n'ont donc aucun lien fonctionnel avec la commune de Saint-Urbain. De ce fait, la présente modification n°2 du PLU ne peut pas être susceptible d'avoir des incidences indirectes sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 « Forêt du Cranou, Menez Meur » et « Rivière Elorn ».

Ainsi, au vu des objets de la modification exposé ci-avant, la modification n°2 du PLU de Saint-Urbain n'est pas susceptible d'affecter de manière significative les 4 sites Natura 2000 environnants identifiés.

Par conséquent, la procédure réglementaire n'est pas soumise à évaluation environnementale et aucune notice d'incidences Natura 2000 n'est exigée.