

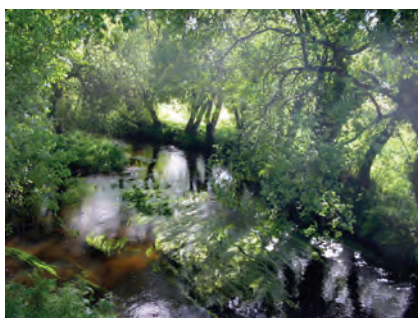


CORAY

Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Rapport de présentation :
pièce écrite

Arrêté le : 13 février 2008
Approuvé le : 15 avril 2009
Rendu exécutoire le : 16 mai 2009

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1- LE CONTEXTE	6
2. SITUATION ADMINISTRATIVE	9
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE	11
4. RAPPELS HISTORIQUES	11
 1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE	 12
1. 1. LA POPULATION	13
1.1.1. Une population qui diminue mais se stabilise	13
1.1.2. La tendance au vieillissement s'accroît	15
1. 2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES	17
1.2.1. Une population active dynamique	17
1.2.2. Des actifs travaillant de plus en plus hors commune	18
1.2.3. Un secteur professionnel diversifié	20
1. 3. L'HABITAT	30
1.3.1. Un nombre de ménages en augmentation constante	30
1.3.2. Une commune fortement résidentielle	31
1.3.3. Le marché immobilier	36
1. 4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	38
1.4.1. Les équipements et leurs utilisateurs	38
1.4.3. Les infrastructures de transport	39
1.4.4. Les réseaux divers	44
 2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 47
2. 1. LE MILIEU PHYSIQUE	48
2.1.1. Le climat	48
2.1.2. Le relief, la géologie et la nature des sols	48
2.1.3. L'hydrologie	50
2. 2. LES MILIEUX NATURELS	53
2.2.1. Les zones de protection existantes	53
2.2.2. Les espaces naturels d'intérêt	54
2. 3. LE MILIEU AGRICOLE	56
2. 4. L'ESPACE BATI	56
2. 5. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI	60
2.5.1. Le patrimoine archéologique	60
2.5.2. Le patrimoine architectural	60

2. 6. LES PAYSAGES	64
2.6.1. L'approche globale au niveau communal	64
2.6.2. L'approche par unités paysagères	65
2. 7. LES NUISANCES ET LES RISQUES	70
2.7.1. Les risques naturels	70
2.7.2. Les risques industriels	70
2.7.3. La sécurité routière	70
3. LE PROJET D'AMENAGEMENT	71
3. 1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	72
3. 2. LA JUSTIFICATION DES ZONES, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	77
3.2.1. Les zones naturelles et forestières	77
3.2.1.1. Présentation générale	78
3.2.1.2. Les secteurs naturels stricts : N	78
3.2.1.3. Les secteurs naturels correspondant à des zones humides à protéger : Nzh, NLzh, et Nrzh	78
3.2.1.4. Les secteurs naturels liés aux captages d'eau de Kerrossignol et de Kergaouen : Npp, Nhp et Nrp	79
3.2.1.5. Les secteurs naturels, situés en zone rurale agricole, pouvant recevoir des aménagements ou des extensions limitées des constructions isolées : Nh	79
3.2.1.6. Les secteurs naturels, situés en zone rurale, affectés à l'aménagement, à l'extension limitée et au changement de destination des constructions existantes : Nr	79
3.2.1.7. Les secteurs naturels a vocation de loisirs : NL	80
3.2.1.8. conclusion	81
3.2.2. Les zones agricoles (zones A)	83
3. 2. 2. 1. Présentation générale	83
3. 2. 2. 2. L'évolution du bâti en zone agricole	84
3.2.3. Les secteurs urbanisés et à urbaniser	86
3.2.3.1. Le renforcement et le développement du centre bourg	89
3.2.3.2. Conforter l'offre commerciale et artisanale	97
3. 3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	100
3.3.1. Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	100
3.3.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	101
3.3.3. Les éléments remarquables du paysage	103
4. POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES	104
4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX	105
4.1.1. Le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.)	105
4.2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES	105
4.2.1. La Communauté de Commune de Haute Cornouaille	105
4.2.2. Le Pays du Centre Ouest Bretagne	106
4.2.3. L'agenda 21 du conseil Général du Finistère	107

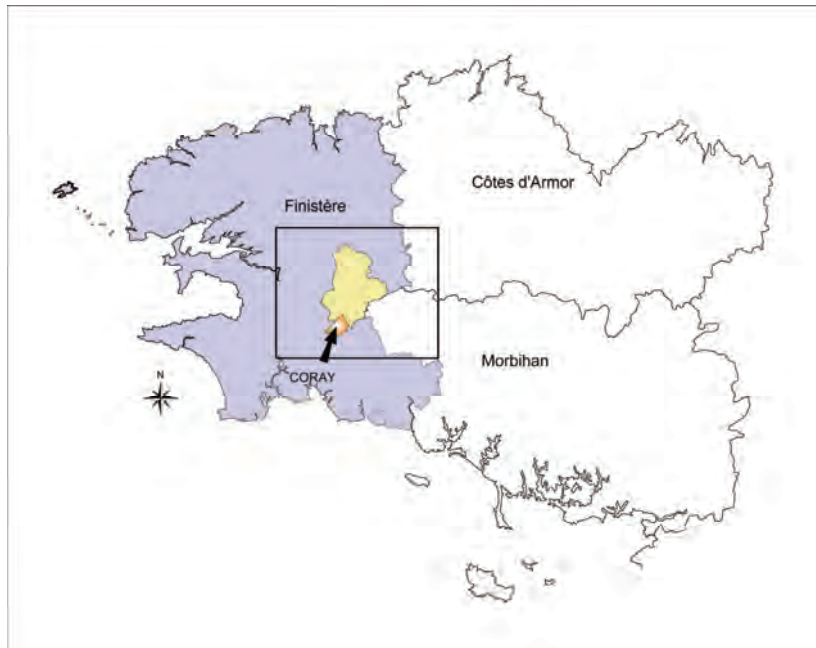
5. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR	109
5.1. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE	110
5.2. L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE	110
5.3. LE PAYSAGE	111
5.4. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI	112
5.4.1. Les zones d'intérêt écologiques	112
5.4.2. Les sites archéologiques	112
5.4.3. Les monuments historiques	113
5.4.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	113
5.5. L'EAU	114
5.5.1. Les SAGES	114
5.5.2. L'assainissement	116
5.6. LES ESPACES AGRICOLES	118
5.7. LES GRANDES INFRASTRUCTURES	119
5.7.1. Les nuisances sonores	119
5.7.2. Les entrées de ville	119
5.7.3. Les reculs et accès	127
5.7.4. Les autres infrastructures	128
5.7.5. Les transports et les déplacements	128
5.8. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	130
5.8.1. Les risques naturels	130
5.8.2. Les risques technologiques	130
5.8.3. La sécurité routière	130
5.9. LES DECHETS	131
5.10. LES ENERGIES RENOUVELABLES	131
6. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS	132
6.1. SUPERFICIE DES ZONES POS / PLU	133
6.2. EVOLUTION DES ZONAGES	134
6.2.1. Les changements apportés au niveau des zones naturelles	134
6.2.2. Les changements apportés au niveau des zones agricoles	134
6.2.3. Les changements apportés au niveau des zones constructibles	134
6.2.4. Conclusions	135
6.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	135

CORAY

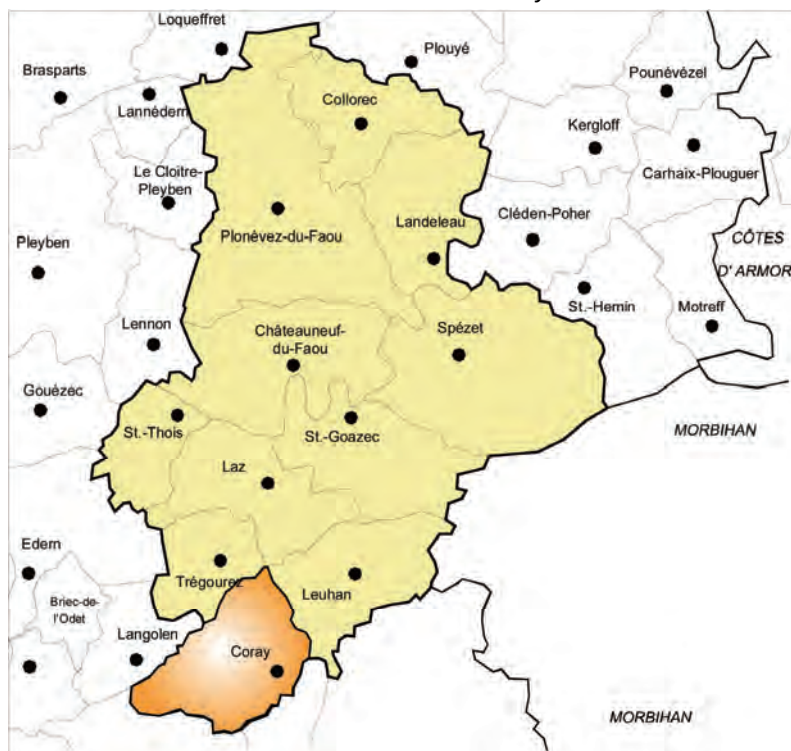
LOCALISATION

Révision du Plan Local d'Urbanisme

...dans le département du Finistère



...dans la communauté de communes du Pays de Châteauneuf du Faou



INTRODUCTION

1- LE CONTEXTE

Par délibération en date du 15 décembre 2005, le conseil municipal de CORAY a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols, approuvé en février 2001, afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme ou « PLU ».

Malgré le fait que le document d'urbanisme en vigueur soit récent, cette décision est rendue nécessaire pour :

- Repenser et envisager l'évolution de la commune pour les 10 ans à venir ;
- Harmoniser son développement par une meilleure réglementation de l'utilisation et de l'occupation des sols ;
- Maîtriser le développement de l'urbanisation et rechercher de nouvelles zones destinées à l'habitat, particulièrement au bourg ;
- Préserver l'activité et l'espace agricole en étroite collaboration avec les exploitants agricoles et la Chambre d'Agriculture ;
- Protéger les espaces naturels.

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 ;

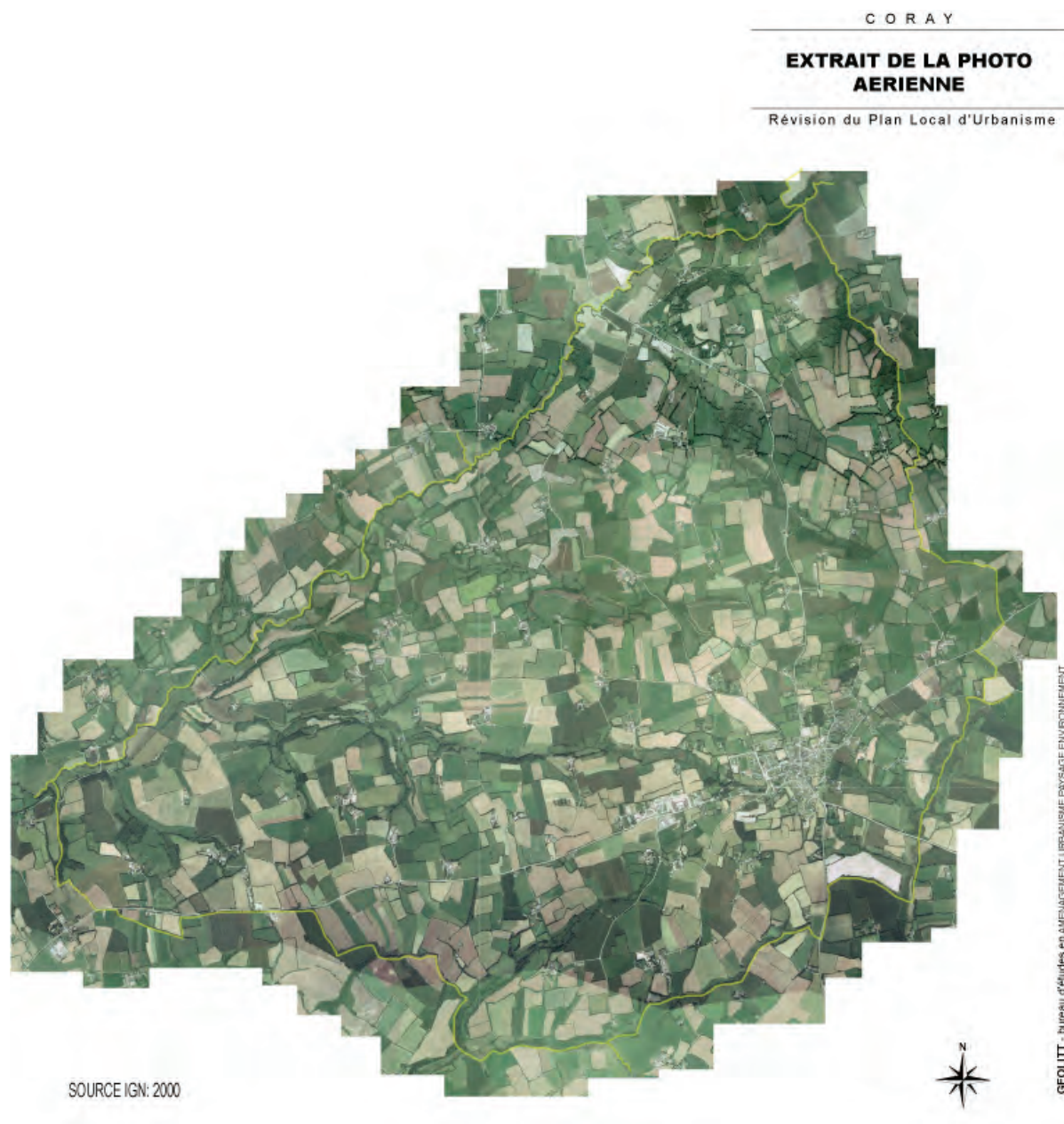
3- L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages 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".

CORAY

**EXTRAIT DE LA CARTE IGN
AU 1/25 000ème**

Révision du Plan Local d'Urbanisme





2. SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de CORAY fait partie de la communauté de communes de Haute Cornouaille (ex Communauté de Communes du Pays de Châteauneuf), créée le 17 décembre 1993, qui comprend : Châteauneuf du Faou, Collorec, Coray, Landeleau, Laz, Leuhan, Plonévez-du-Faou, Saint Goazec, Saint Thoïs, Spézet et Trégourez.

La communauté de communes représente 11 communes, 15 172 habitants et occupe une superficie de 40 900 hectares.

Les compétences de la communauté de communes telles qu'elles apparaissent dans les statuts en date du 1^{er} juin 2006 sont :

Compétences obligatoires : Aménagement de l'espace communautaire
Développement économique

Compétences optionnelles : Politique du logement et du cadre de vie
Voirie
Protection et mise en valeur de l'environnement

Compétences facultatives : Initiation, formation et enseignement de la musique, du champ et de la danse
Développement des technologies de l'information et de la communication
Enfance et jeunesse

CORAY, par l'intermédiaire de la Communauté de Communes, fait de plus partie **du Pays du Centre Ouest Bretagne**, qui regroupe 10 Communautés de Communes :

- La Communauté de communes de Guerlédan
- La Communauté de communes de Callac-Argoat
- La Communauté de communes de Kreiz-Breizh
- La Communauté de communes du Pays de Corlay
- La Communauté de communes du Pays du Roi Morvan
- La Communauté de communes des Monts d'Arrée
- **La Communauté de communes de Haute Cornouaille**
- La Communauté de communes de Pleyben
- La Communauté de communes du Poher
- La Communauté de communes du Yeun-Elez

Les objectifs du Pays du Centre Ouest Bretagne sont :

- **Actions et orientations du Pays du Centre Ouest Bretagne:**

Le Pays du Centre Ouest Bretagne s'est inscrit dans une dynamique territoriale: le contrat de Pays, permettant ainsi de mettre en avant des objectifs de développement.

Le contrat de Pays s'inscrit dans le cadre du volet territorial du contrat de plan Etat – Région 2000 – 2006. Il a été décidé que la politique d'aménagement du territoire devait concourir à quatre objectifs principaux :

- promouvoir une organisation plus solidaire du territoire français autour des agglomérations, des villes moyennes et des pays
- renforcer le positionnement international des principaux systèmes urbains
- valoriser la qualité des territoires et les ressources locales
- valoriser le partenariat et la démocratie participative

La démarche territoriale initiée dans le cadre des contrats de plan Etat – Région 2000 – 2006 vise à mieux satisfaire les besoins locaux en offrant des perspectives de développement aux territoires prêts à s'organiser autour de projets cohérents sur des périmètres adaptés à la vie de la population et des entreprises.

Le contrat de Pays est un instrument visant à répondre aux enjeux d'organisation et de développement du territoire exprimés dans la charte de développement du Pays du Centre Ouest Bretagne.

Les mesures définies dans le cadre du contrat de Pays doivent ainsi contribuer à:

- **favoriser le développement durable du territoire,**
- **intensifier la mobilisation des initiatives locales,**
- **maintenir et renforcer la préservation des ressources naturelles du territoire,**
- **renforcer la cohésion de l'action publique dans le Pays du Centre Ouest Bretagne.**

En cohérence, avec ce cadre, les fiches actions suivantes sont retenues pour le contrat du Pays du Centre Ouest Bretagne.

1 - Ingénierie et animation : assurer l'animation, le suivi et l'évaluation des activités du Pays, Information et communication

2 – Aménagement durable et valorisation des ressources: être un Pays piloté pour la promotion d'une agriculture respectueuse de la biodiversité, valorisation des produits agricoles du Pays du Centre Ouest Bretagne, maintenir et développer une activité agricole de qualité, maîtrise de l'énergie, énergies renouvelables et gestion des déchets, connaissance, information et éducation à l'environnement

Soutenir les actions de conservation du patrimoine naturel du territoire, mise en place d'un dispositif de dynamisation et de professionnalisation des filières artistiques, mise en valeur de la langue bretonne, de ses locuteurs et de leurs savoirs.

3 - Développement économique: faciliter et promouvoir la création d'entreprise, les potentialités d'installations industrielles, les actions de promotion des entreprises et renforcer les capacités d'accueil, accompagner le développement des entreprises et faciliter le recrutement des salariés, renforcer la compétitivité des entreprises, mise en valeur touristique du patrimoine architectural, archéologique, culturel et naturel, accompagner les professionnels du tourisme, développement des Technologies de l'Information et de la Communication.

4 - Service au public et solidarité: développer les démarches d'insertion sur le Pays du Centre Ouest Bretagne, résoudre les freins à l'accès aux formations et à l'emploi, pérenniser et professionnaliser les Emplois-Jeunes, adapter la politique de formation aux spécificités du Pays, développer les services à la population, accroître et améliorer l'offre de logements

La commune de CORAY comptait 1778 habitants à l'enquête de recensement INSEE de 2007.

3. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de CORAY est d'une superficie de 3136 hectares et s'étend sur 7,38 kilomètres du nord au sud et plus de 7,8 kilomètres d'est en ouest.

La commune bénéficie d'une position géographique particulière : Elle se situe au carrefour de voies de communication importantes. Elle est en effet traversée dans le sens Ouest/Est par la départementale 15 (axe Quimper - Saint Brieuc), et dans le sens Nord/Sud par la départementale 36 (axe Rosporden - Châteauneuf du Faou).

Elle est limitée au nord et à l'ouest par la vallée de l'Odét, qui sépare le plateau cornouaillais des montagnes noires qui s'étendent plus au nord. Le sud et l'est de la commune appartiennent aux bassins versants du Jet et de l'Aven.

4. RAPPELS HISTORIQUES

Origine du nom

Coray vient du breton « cor » (clan).

Coray est une ancienne paroisse primitive qui englobait autrefois les territoires de Coray, de Leuhan et de Tourc'h. Au VI^{ème} siècle, le moine Ratian, disciple de saint Guénolé s'installe sur le territoire pour évangéliser le pays. Au XI^{ème} siècle la paroisse de Choroe, qui dépend de l'évêché de Cornouaille, existe déjà et les lieux de Lan Ratian (l'ancien ermitage), aujourd'hui le hameau de Larragen (ou Larragen), Sant-Iglur (aujourd'hui Saint-Hilaire) et Pencoett (aujourd'hui Penhoat) sont des possessions de l'abbaye de Landévennec (donnés par le roi de Cornouailles, le comte Budic).

Le plus ancien document qui cite le nom de Coray dans sa forme primitive : C'HOROE (du celtique : au-dessus) est le cartulaire de Landévennec. Il s'agit d'une charte qui énonce les donations de Gradlon, Roi de Cornouaille, à un disciple de Saint-Guénolé, le moine Ratian qui vivait au V^e siècle.

L'occupation Romaine fera de Coray le nœud de communication important qu'il est demeuré de nos jours.

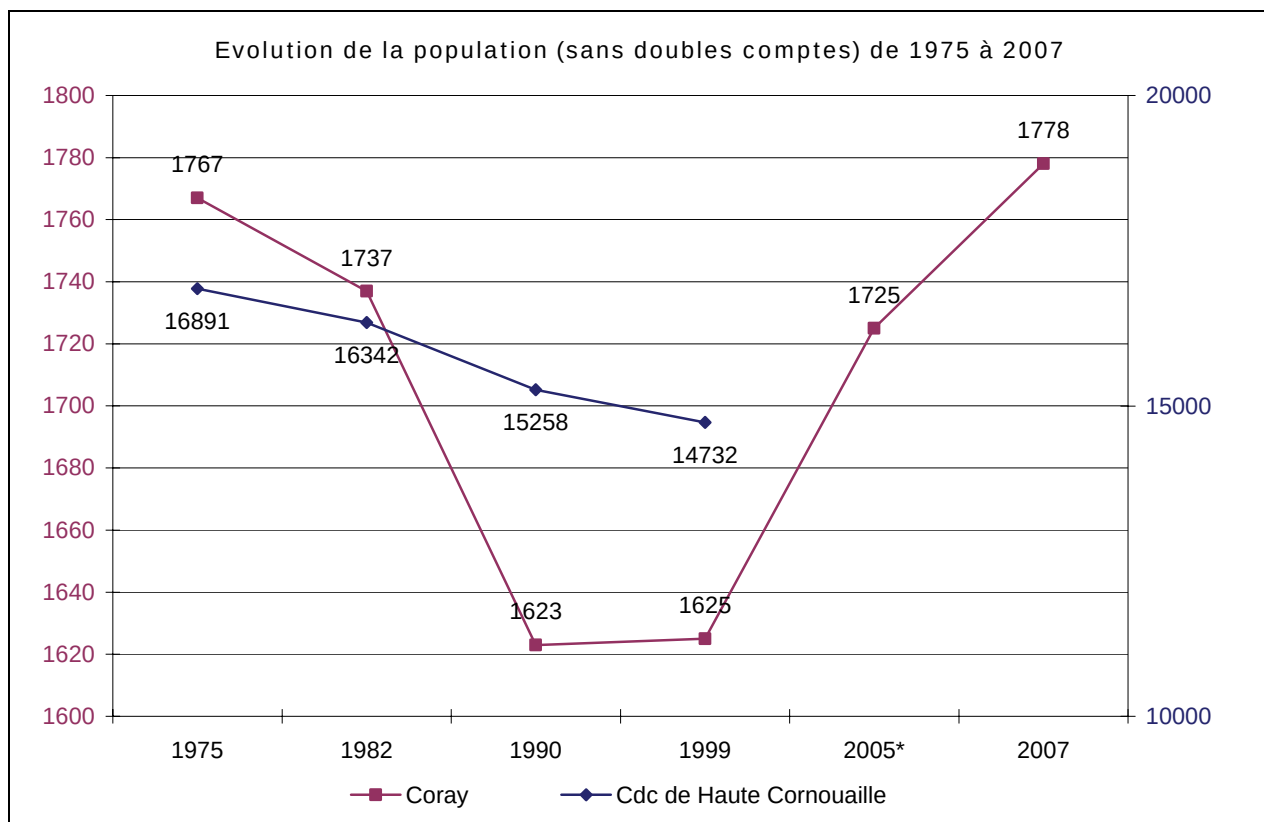
Au Moyen-Age du fait de la donation de Gradlon, la Paroisse dépend du fief des Évêques de Quimper qui possèdent une résidence au salle, résidence qui plusieurs fois au cours des siècles servira de refuge au chapitre cathédral de Quimper : en 1484, pour l'élection d'un Évêque en l'église paroissiale en raison d'une grave épidémie qui sévit à Quimper; en octobre 1564 pour un synode qui ne peut se dérouler au siège de l'évêché du fait de l'épidémie de peste qui ravage la ville et d'une curieuse tempête de neige qui dura du 11 au 23 septembre

On rencontre les appellations suivantes : Vicaria Choroe ou Vicaria Coroe (au XI^{ème} siècle), Coroe (en 1066), Corae (vers 1330) et Coray (en 1363).

1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. 1. LA POPULATION

1.1.1. UNE POPULATION QUI DIMINUE MAIS SE STABILISE



Source : INSEE (sauf pour 2005* : Estimation mairie)

En 2007, la population de CORAY est estimée à 1778 habitants sur un territoire de 3136 hectares (soit une densité de 56,7 habitants au km²), contre 1625 habitants au recensement de 1999.

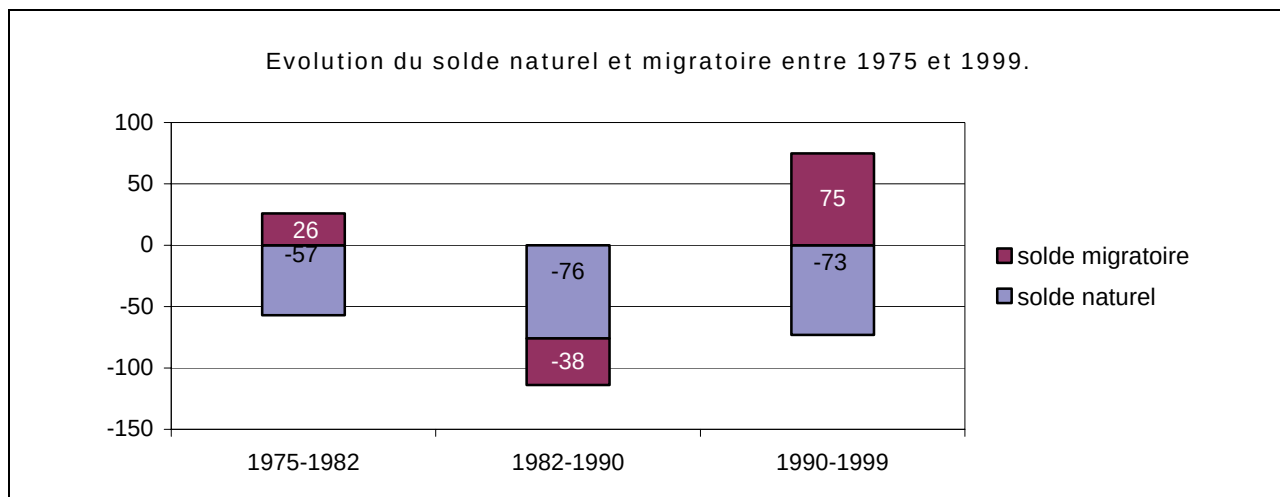
La commune a perdu 144 habitants entre 1975 et 1990, soit – 8%. La perte la plus importante se situe entre 1982 et 1990 (-114 habitants, soit -6,56%). La population s'est ensuite stabilisée jusqu'en 1999, et a finalement gagné en population, puisque l'INSEE a recensé 1778 habitants en 2007. Cette reprise de la croissance démographique peut s'expliquer par l'attractivité de la commune comme choix de résidence principale, compte tenu de la proximité du pôle d'emplois de Quimper.

La Communauté de communes a connu elle aussi une perte de population entre 1975 et 1999 : -2159 habitants, soit -12,78%, ce qui est plus proportionnellement plus marqué que sur CORAY.

Le Pays du Centre Ouest Bretagne connaît également une perte continue de sa population. La population du pays diminue régulièrement depuis 40 ans. Le pays a perdu plus de 37 000 habitants sur l'ensemble de cette période. Entre 1990 et 1999, la diminution est de 5 700 habitants, soit - 5,2 % sur la décennie. Parmi l'ensemble des pays bretons, c'est la plus forte baisse enregistrée.

Taux d'évolution annuel depuis 1975	1999
Coray	-0,35
CdC	-0,57

Source : INSEE



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 moyen entre le solde migratoire et le solde naturel.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution annuel global	0,25%	0,84%	0,01%

Le solde naturel a connu un accroissement important pendant la période intercensitaire 1982-1990, ce qui implique un vieillissement de la population. Depuis la dernière période intercensitaire 1990-1999, le solde naturel semble s'être stabilisé marquant à nouveau le vieillissement de la population.

La période 1982-1990 est marquée par un solde migratoire négatif (-38) qui implique une baisse de la population. En revanche, durant la période intercensitaire 1990-1999, le solde migratoire devient positif avec 75 nouveaux arrivants.

Ces deux indicateurs permettent d'expliquer la stabilité de la croissance démographique observée entre 1990 et 1999.

Évolution de la population

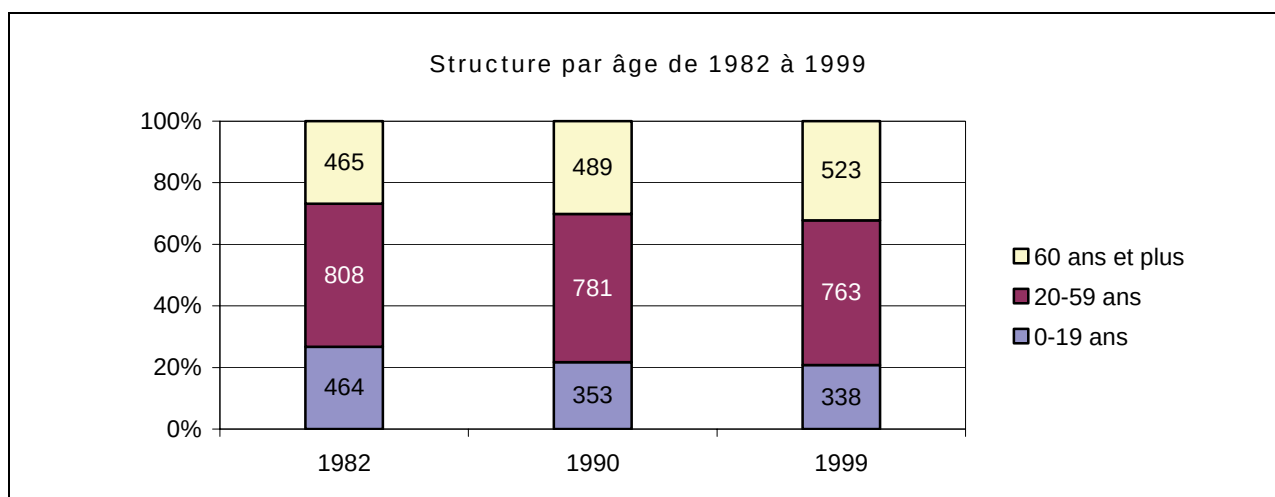
	1990-1999
CORAY	+0,12%
Cdc du Pays de Haute Cornouaille	-3,44%
Pays de Centre Ouest Bretagne	-5,2%

Contrairement à la Communauté de communes, CORAY connaît un léger accroissement de sa population. La commune fait partie des quelques communes du territoire du Pays de Châteauneuf à connaître une stabilité voire une légère croissance de sa population.

Le pays du Centre Ouest Bretagne est fortement marqué par une population en baisse. Cette diminution est due à un fort déficit naturel qui se maintient à - 0,7 % par an depuis trente ans. Seule une dizaine de communes connaissent un très faible excédent naturel. Toutes les autres communes ont une évolution négative. Plus des deux tiers ont un taux de variation annuel en dessous de - 1 %.

En revanche, le solde migratoire est redevenu légèrement excédentaire durant la décennie 90 (+ 0,12 % par an contre - 0,2 % par an entre 1982 et 1990). Ceci a permis de limiter la baisse démographique.

1.1.2. LA TENDANCE AU VIEILLISSEMENT S'ACCENTUE



Une commune vieillissante

En 1999, l'effectif des personnes de moins de 20 ans sur CORAY (20,8% de la population) est légèrement plus élevé que celui de la communauté de communes (19,65%) et celui du Pays du Centre Ouest Bretagne (20,1%).

La part des personnes âgées de 20 à 59 ans (47%) est également supérieur à celles de la communauté de communes (45,57%) et du pays de Centre Ouest Bretagne (45,29%).

Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent 32,2% de la population totale de la commune, ce qui est inférieur aux pourcentages des personnes âgées de la communauté de communes (34,78%) et du pays (34,64%).

La proportion entre les trois tranches d'âge évolue sensiblement depuis 1982. La classe des 0-19 ans est de moins en moins représentée sur la commune tandis que les classes d'âge élevées occupent une part croissante de la population.

Même si la population de CORAY est vieillissante et en ralentissement, elle ne suit pas la tendance déclinante de la plupart des communes de la communauté de communes et du pays. Au contraire, elle semble s'être stabilisée depuis 1990.

Indice de jeunesse de 1982 à 1999.

	1982	1990	1999
Coray	1,00	0,72	0,65
Cdc de Haute Cornouaille	0,79	0,58	0,56
Pays de Centre ouest Bretagne	—	0,6	0,58

Source : INSEE

L'étude des indices de jeunesse confirme le fait que la population de CORAY a connu un vieillissement important mais tend à se stabiliser. En 1982, elle comptait un jeune de moins de 20ans pour une personne âgée de plus de 60 ans. En 1999, elle compte plus de 2 jeunes de moins de 20 ans pour 3 personnes de plus de 60 ans.

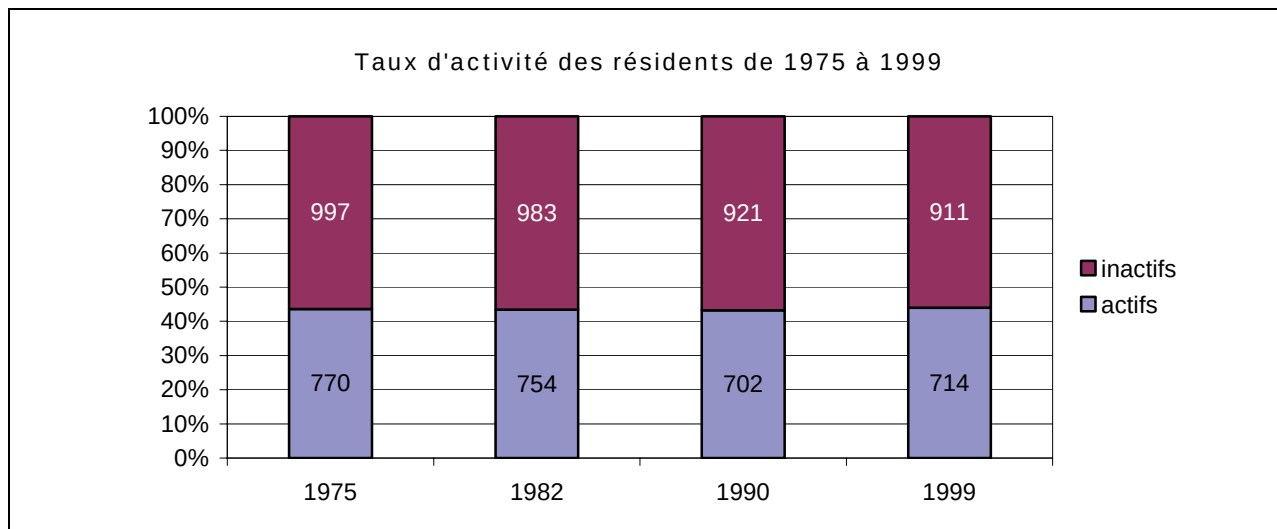
En 1999, la commune a un indice nettement supérieur à celui de la communauté de communes et du pays.

A RETENIR

- Après une baisse importante de population entre 1982 et 1990, la commune de CORAY connaît une certaine stabilité depuis 1990, et même une augmentation significative de population depuis 1999.
- Après avoir connu un solde migratoire négatif sur la période 1982-1990, la commune connaît à nouveau un solde migratoire positif avec un solde naturel en légère baisse. L'arrivée de nouvelles populations depuis 1999 laisse présager d'une reprise de la natalité et d'une amélioration du solde naturel, déficitaire jusqu'en 2000.
- La part des jeunes a diminué au profit de la classe d'âges des 60 ans et plus (2 jeunes de moins de 20 ans pour 3 personnes âgées de plus de 60 ans)

1. 2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

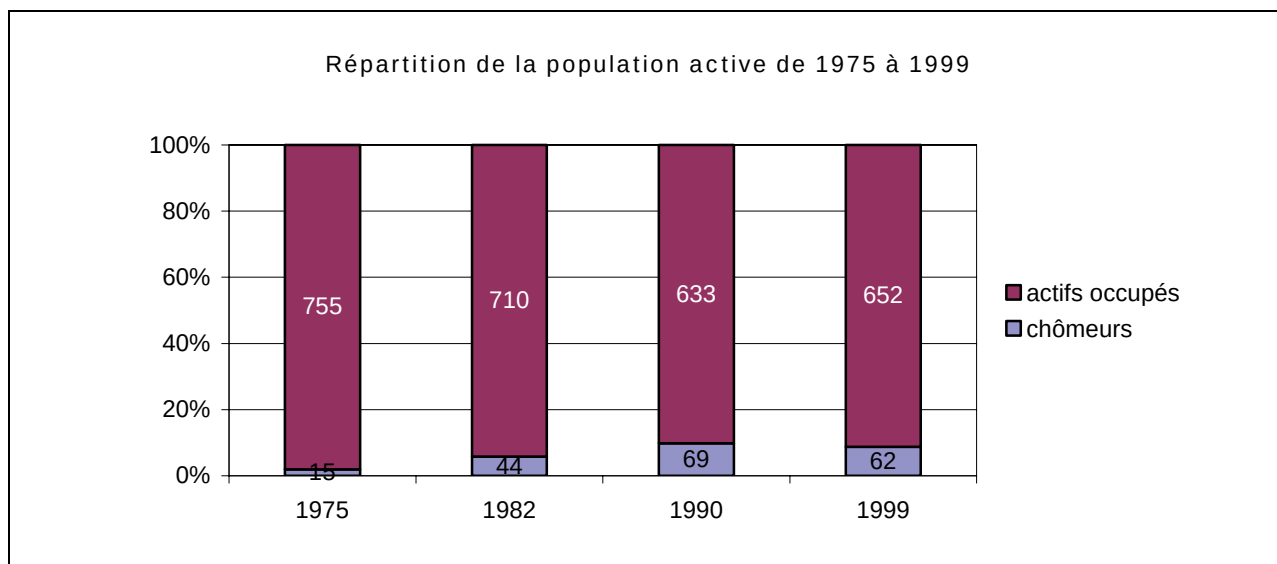
1.2.1. UNE POPULATION ACTIVE DYNAMIQUE



Source : INSEE

La population active est passée de 770 personnes en 1975 à 714 en 1999. Après avoir connu une période où le nombre d'actifs ne cesse de diminuer (-8,83%), la situation semble s'améliorer depuis 1990: la population active connaît une nouvelle croissance (+1,70%).

Cette recrudescence peut s'expliquer par le solde migratoire positif dont bénéficie la commune : les nouveaux arrivants sont principalement des personnes en âge de travailler.

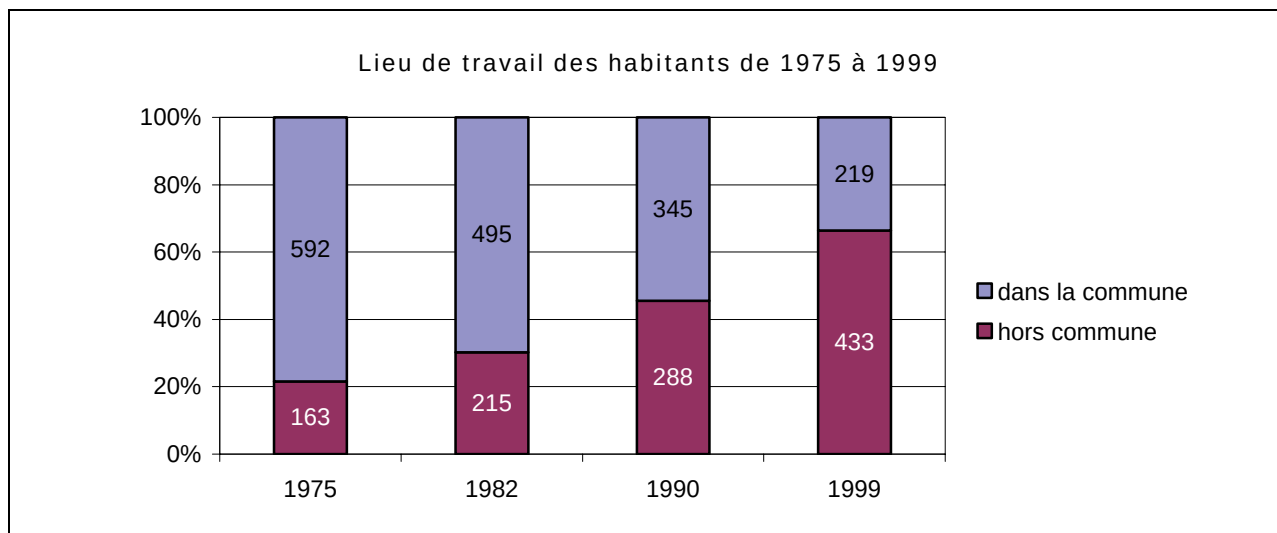


Source : INSEE

Le taux de chômage sur la commune est relativement élevé (8,68%). Après une forte hausse en 1990 (5,83 en 1982 et 9,82 en 1990), le taux de chômage a légèrement diminué en 1999. L'évolution du chômage depuis 1982 est semblable sur la communauté de communes (7% en 1982 et 8,73% en 1999).

En mars 1999, le taux de chômage du pays du Centre Ouest Bretagne (au sens du recensement de la population) atteint 9,5 % de la population active. Ce chiffre est inférieur à la moyenne régionale (10,6 %).

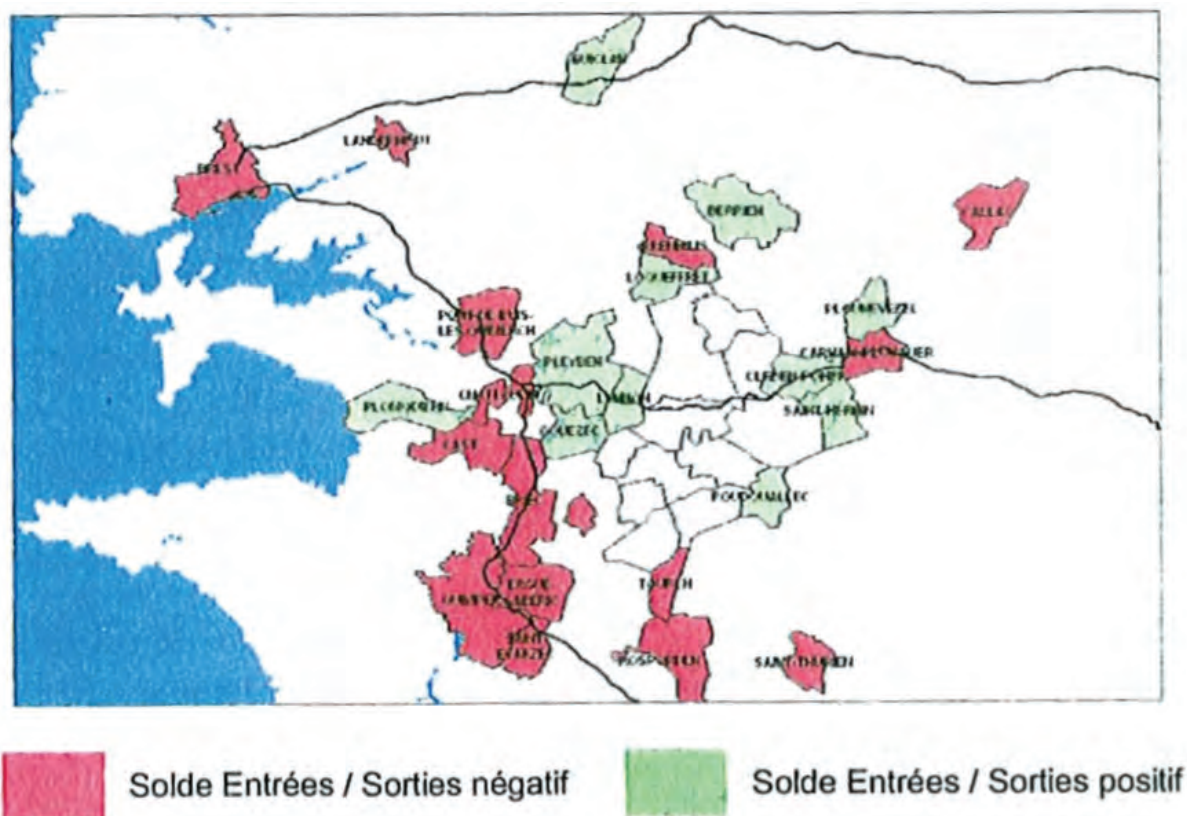
1.2.2. DES ACTIFS TRAVAILLANT DE PLUS EN PLUS HORS COMMUNE



Les actifs travaillant sur la commune sont en constante diminution : ils étaient 592 en 1975 (soit 78, 41%) et 219 en 1999 (soit 33,6%). Ces chiffres peuvent s'expliquer à la fois par une forte baisse des activités agricoles sur la commune, et par un départ des actifs vers d'autres pôles d'emplois tels que Quimper, Rosporden, Briec et Gourin...

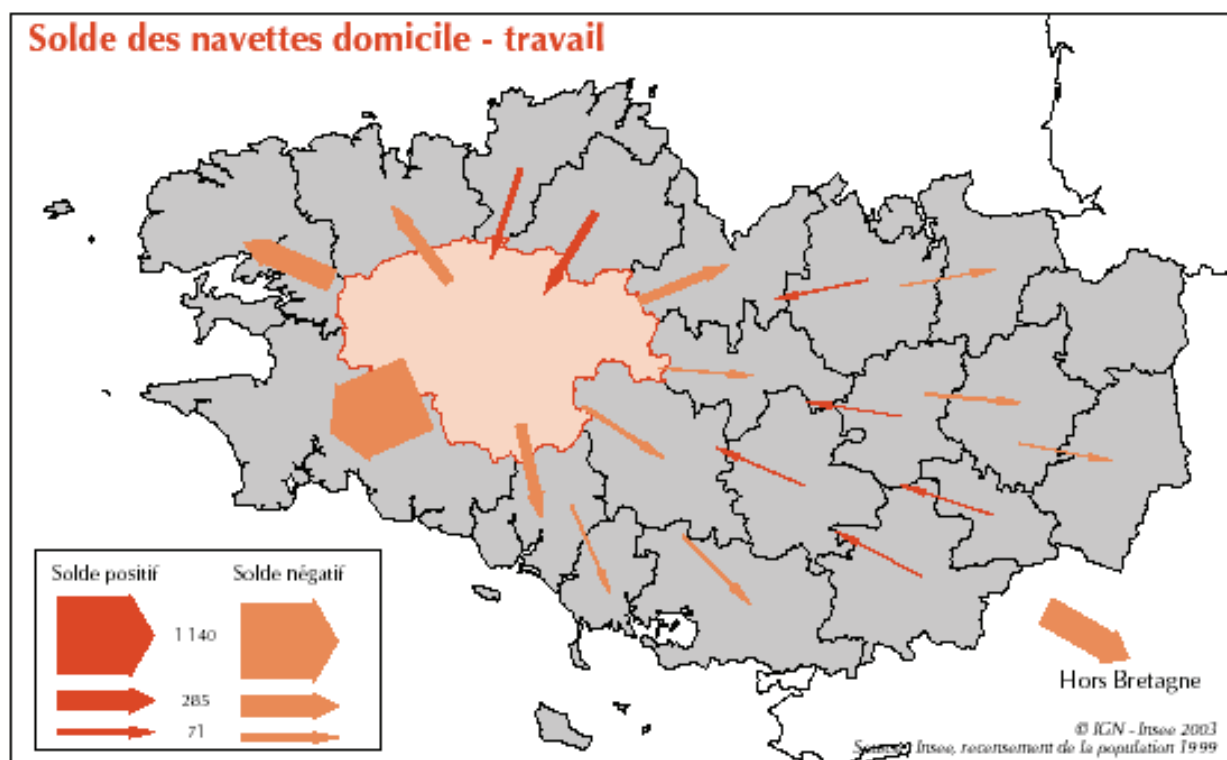
La commune offre plusieurs emplois sur son territoire, notamment par la présence des services et commerces présents. De même, la zone d'activités de Lanviliou regroupe 17 entreprises et totalisent plus d'une centaine d'emplois.

En 1999, la communauté de communes de Haute Cornouaille compte 3480 actifs résidant sur le territoire intercommunal et qui y travaillent. En revanche, 1936 actifs quittent la communauté de communes et se dirigent vers d'autres pôles d'emplois : Quimper, Carhaix, Châteaulin ou Briec. La collectivité reste attractive car elle accueille chaque jour 1276 actifs ne résidant pas sur son territoire. Ces actifs sont principalement originaires de Pleyben (7%), Carhaix (5%) et de Quimper (5%).



Source : Communauté de communes de Haute Cornouaille

En ce qui concerne le pays du Centre Ouest Bretagne, il y a davantage d'habitants du pays, en 1999, qui travaillent hors du pays (7 300) que d'actifs qui font le chemin dans l'autre sens (5 100). Les déplacements les plus importants se font vers le pays de Cornouaille : 2 700 personnes habitant le pays du Centre Ouest Bretagne vont travailler dans celui de Cornouaille alors que 1 600 personnes font quotidiennement le trajet inverse. Les habitants du pays partent aussi travailler vers les pays de Brest et de Lorient.



Lecture : 2 702 actifs quittent le pays du Centre-Ouest-Bretagne pour aller travailler dans le pays de Comouaille, 1 563 font le chemin inverse : le solde d'actifs est de - 1 139.

Source : INSEE

A RETENIR

- Le taux d'activités a connu une forte baisse entre 1982 et 1990, mais il semble retrouver une certaine stabilité depuis 1999 (43,94%).
- Le taux de chômage est assez faible : 8,68% en 1999 contre 9,5% dans le pays du Centre Ouest Bretagne, et 10,6 dans la région.
- Une part croissante de la population active exerce un travail hors de la commune : entre 1975 et 1999, elle a été multiplié par 4, soit +165,64%.

1.2.3. UN SECTEUR PROFESSIONNEL DIVERSIFIÉ

UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR L'AGRICULTURE

L'agriculture est toujours présente sur CORAY : la commune compte 35 exploitations en activité en 2006. La superficie agricole utilisée communale (SAU) représente 59% de la superficie communale, soit 1850 ha.

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

	1990	1996	2006
Nombre d'exploitations	110	54	35
Nombre d'exploitants ou de co-exploitants	102	61	44
Surface Agricole Utilisée moyenne des exploitations en ha	21 ha	39 ha	53 ha

Source: Diagnostic agricole de l'ADASEA de Avril 2006.

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

- baisse du nombre d'exploitations : diminution de près de 35% depuis 1990,
- le nombre d'exploitants a diminué de 28%
- augmentation de la superficie agricole utilisée moyenne : 21 ha en 1990 et 53 ha en 2006.

Cependant, la commune connaît un ralentissement de l'érosion de la population agricole. En effet, entre 1990 et 1996, la diminution du nombre d'exploitations était de 51% or elle est de 35% entre 1996 et 2006.

La commune compte 35 exploitations dont 8 possèdent une SAU supérieur à 80 ha, 5 ont entre 50 et 80 ha et 7 ont entre 35 et 50 ha. Les 15 autres exploitations ont une SAU inférieur à 35 ha.

Les exploitations agricoles sont dispersées sur le territoire, et restent plus concentrées entre la RD 36 et la RD 15 à l'ouest du bourg (30 exploitations). Le reste des exploitations se situent à l'est de la RD 36 et au sud de la RD 15.

Des productions diversifiées

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

La production principale est la production laitière avec 17 exploitations. Viennent ensuite les exploitations d'élevage de bovins (8 exploitations).

D'autres exploitations complètent la diversité de l'agriculture sur la commune :

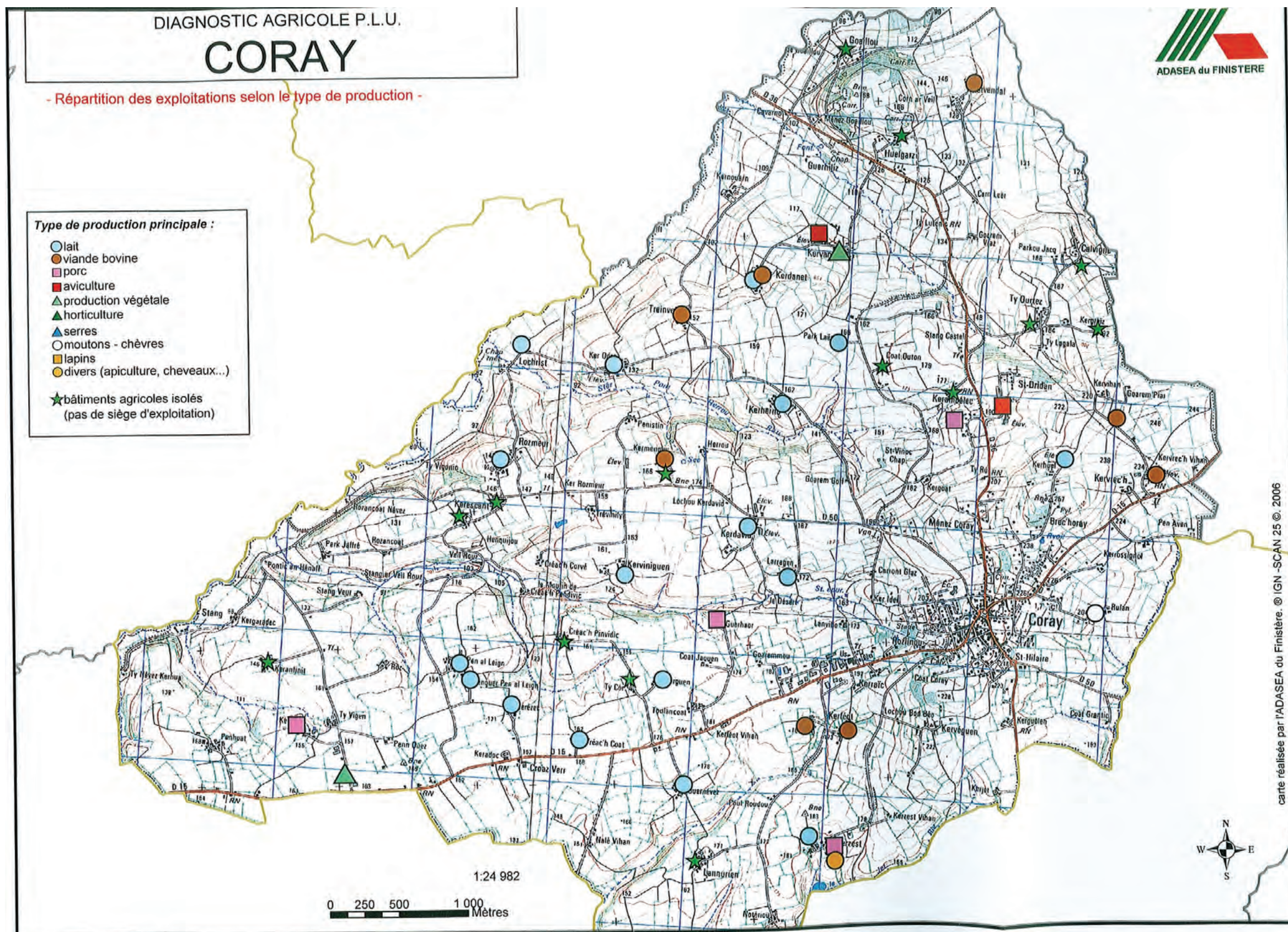
- 4 exploitations porcines
- 2 exploitations avicoles
- 2 exploitations maraîchères
- 1 exploitation à productions diverses

Deux tiers de « jeunes » exploitants

L'âge des exploitants est conforme à la moyenne départementale : 62% ont moins de 50 ans et parmi eux 9% ont entre 25 et 35 ans.

A RETENIR

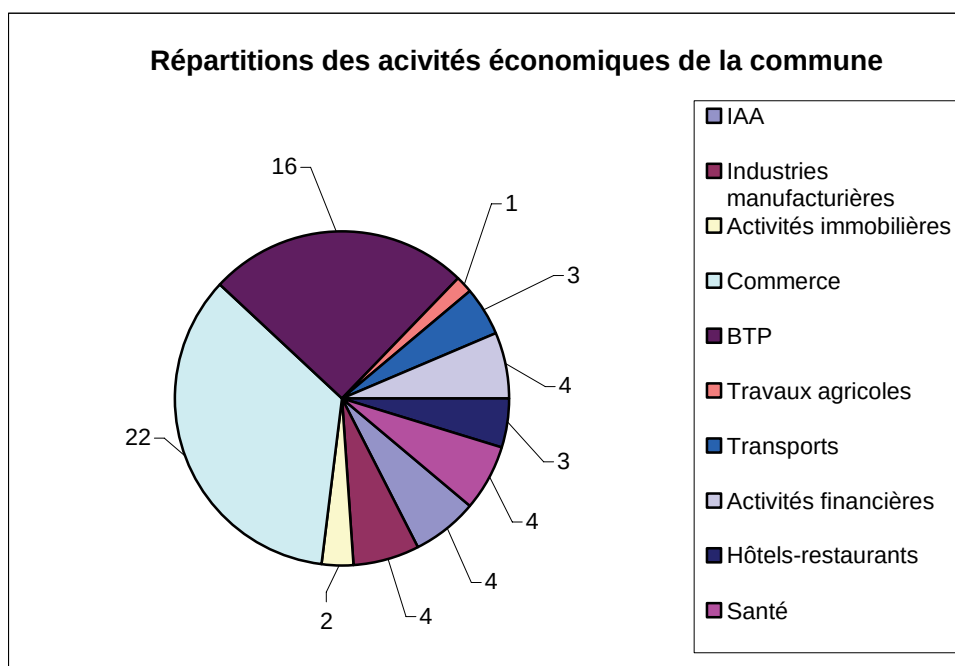
- Le nombre d'exploitations a nettement diminué au cours de ces 16 dernières années : - 35%.
- La SAU est passée de 2481 ha en 1999 à 1850 ha en 2006, soit une baisse de 34%.
- Les monoproductions ont supplanté le schéma traditionnel.
- L'évolution de l'activité agricole se remarque aussi bien dans les chiffres que dans les paysages : de moins en moins de hameaux possèdent encore une activité agricole.
- Quatre exploitations devraient cesser leur activité dans les 5 prochaines années d'après le diagnostic agricole de la l'ADASEA.



DES ENTREPRISES NOMBREUSES ET DIVERSIFIEES

Tous les corps de métier sont représentés en nombre sur la commune :

- entreprises générales en bâtiments,
- entreprises de travaux publics,
- nombreux artisans (chauffagistes, menuisiers, couvreurs, peintres décorateurs, plâtriers, carreleurs, électriciens, revêtement de sol, carrossiers),
- garages automobiles,
- entreprises agro-alimentaires,
- commerces
- autres secteurs



Les entreprises industrielles sont principalement localisées au niveau de la zone d'activités de **Lanviliou** présente sur le territoire communal. Quelques activités artisanales y sont également représentées. La zone est située au bord de la RD 15 ce qui lui permet un accès facile et visible.

En 2004 la zone d'activités communautaire a fait l'objet d'une étude d'aménagement dans le but d'élaborer un plan de développement cohérent. Les objectifs de l'étude sont de mettre à niveau les espaces existants en traitant durs comme les espaces verts qui sont mal entretenus mais également inciter certains industriels à améliorer leur environnement pour harmoniser les espaces.

Des extensions sont également prévues au programme. En effet, près de 19 ha peuvent être aménagés en zone d'activités : 10,6 ha sur la zone ouest et 8 ha sur la zone sud (qui vont être aménagés en 2008). Ces extensions permettront l'arrivée de nouvelles entreprises sur le territoire communal.

UNE OFFRE RICHE EN COMMERCE DE PROXIMITE

La commune propose une offre diversifiée en commerce de proximité et de consommation. Ceux-ci sont principalement situés dans le centre-ville et sur la zone d'activités. Les commerçants sont regroupés dans le bourg, à proximité de la place de l'église.

Il s'agit de :

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| - bars - tabac - journaux, | - merceries, |
| - restaurants, | - magasins d'électroménager, |
| - boucheries charcuteries, | - commerces divers. |
| - 1 superette, | - boulangeries - pâtisseries |

DE NOMBREUX SERVICES

La commune offre une offre diversifiée en services de proximité à la population :

- banques,
- assurances,
- taxis,
- transporteurs,
- coiffeurs,
- agences immobilières,
- services divers.

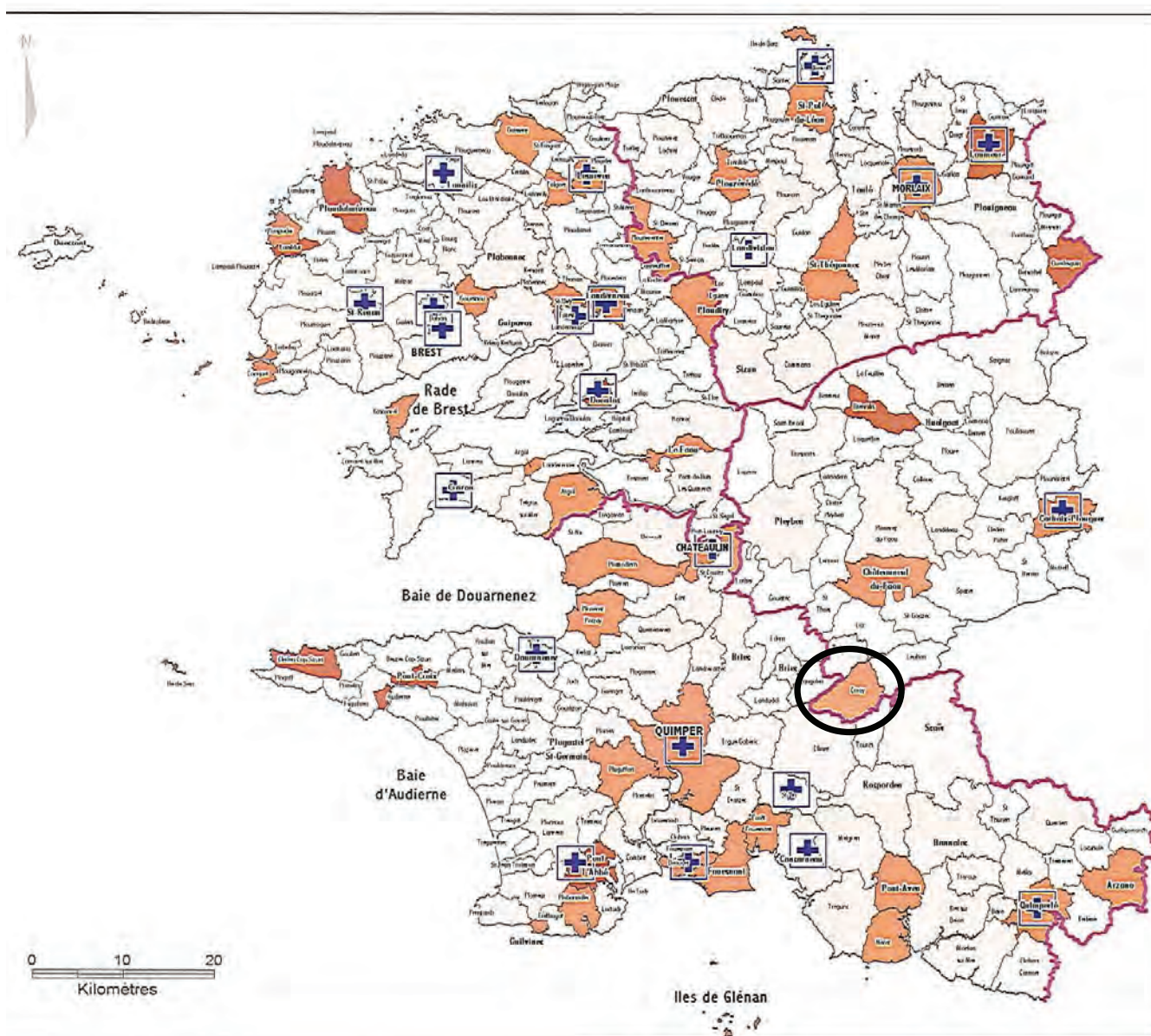
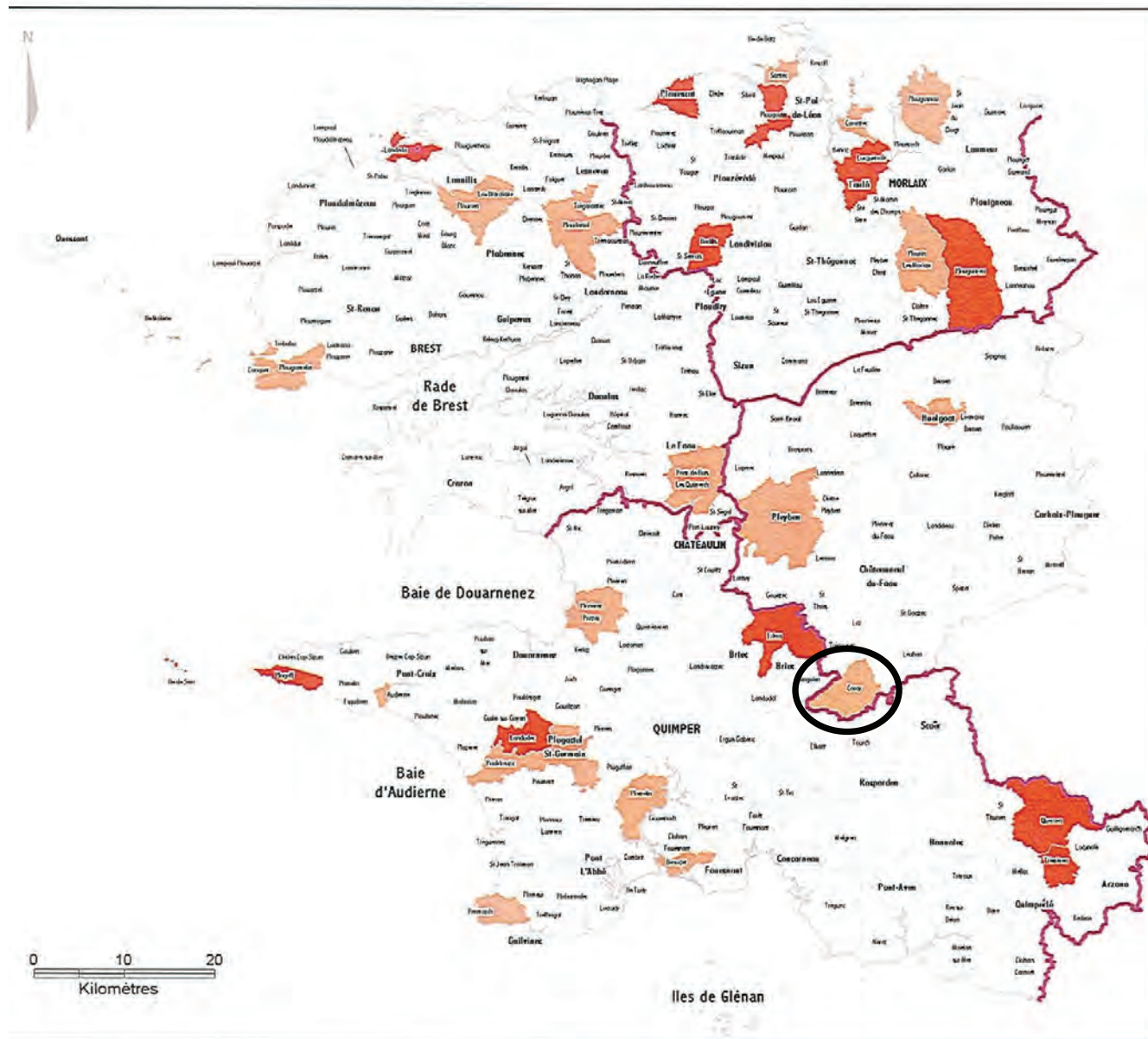
DES SERVICES DE SANTE TRES DEVELOPPES

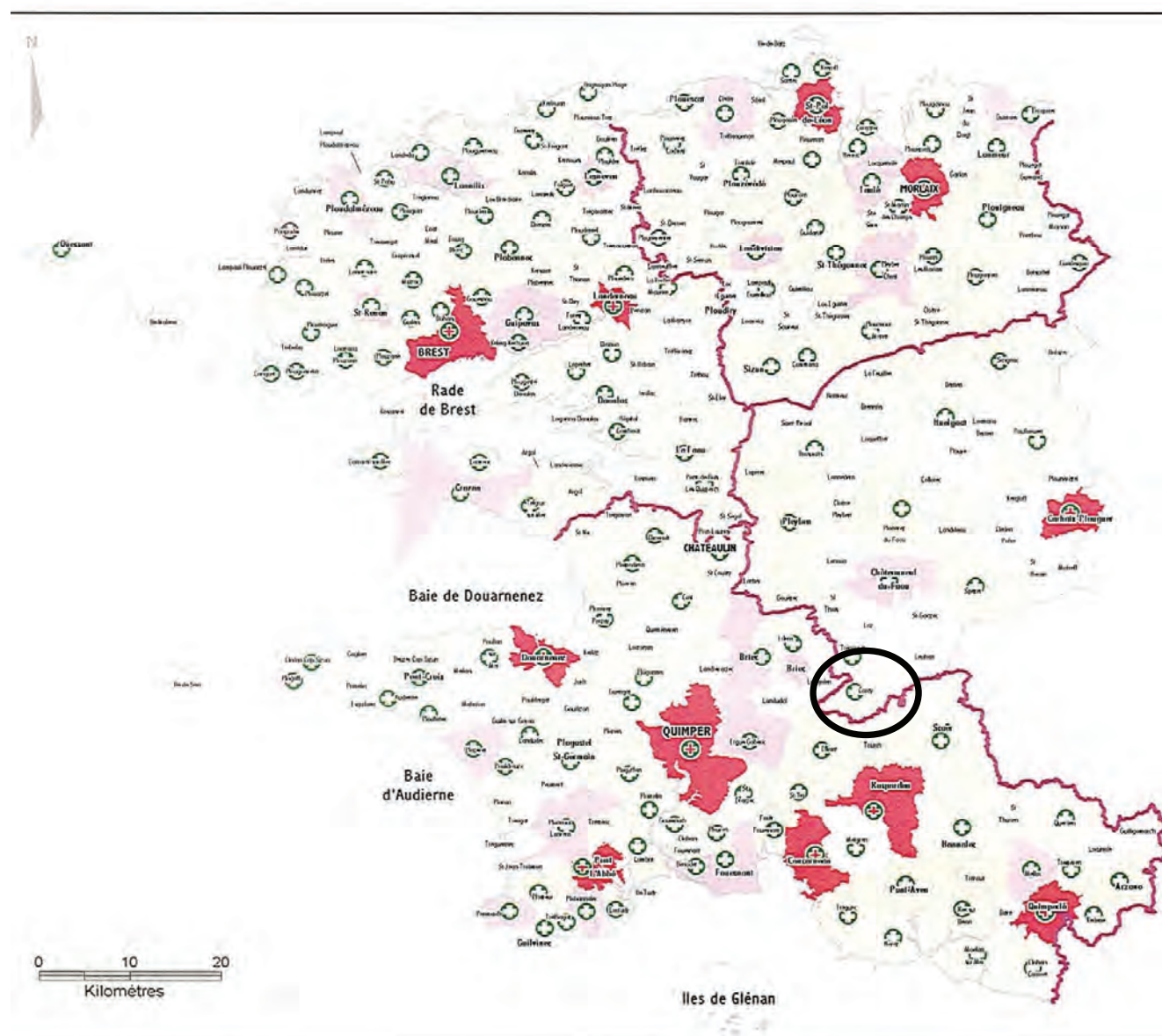
La commune offre des services divers de santé :

- cabinet médical
- cabinet infirmier
- kinésithérapeute,
- dentiste,
- pharmacie

Les services accessibles à la population sont importants et couvrent en grande partie les besoins des habitants. Ces activités se concentrent essentiellement dans le centre-ville.

En ce qui concerne les infrastructures médicales plus importantes (cliniques, hôpitaux, etc.) et les spécialistes, la population doit se rendre sur Quimper.





SERVICES AU PUBLIC

Soigner

Existence d'infirmier(e), de sage-femme,
de soins à domicile

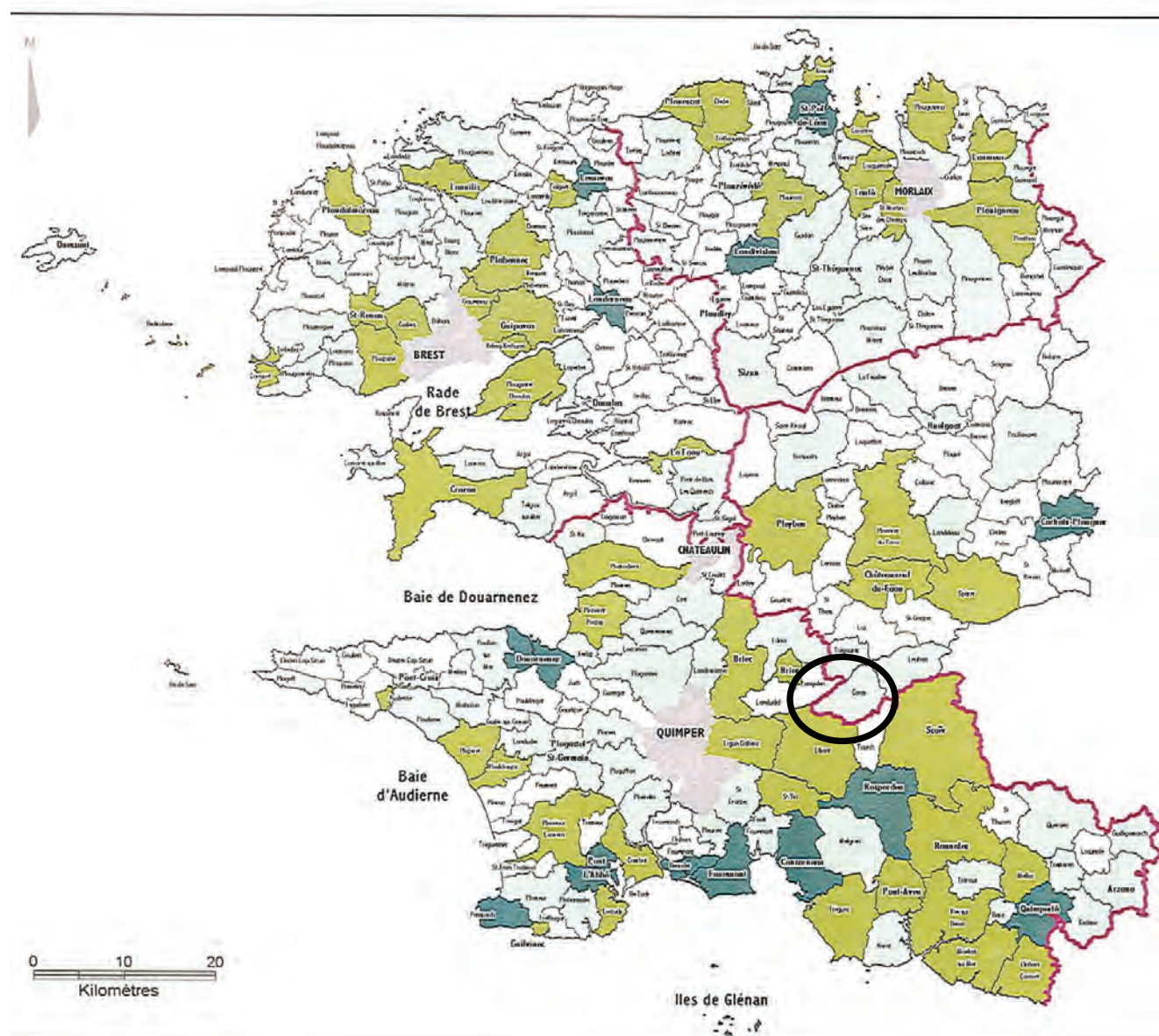
Absence des 3 services	(71)
Existence d'au moins un des services	(178)
Existence d'au moins 2 des services	(23)
Existence des 3 services	(11)

Existence d'au moins une pharmacie

— Limite des Pays

Octobre 2005

Relevés : BREST 07/01/03
Sources : BREST 07/01/03
Fond : IGN 1992



SERVICES AU PUBLIC

Se nourrir

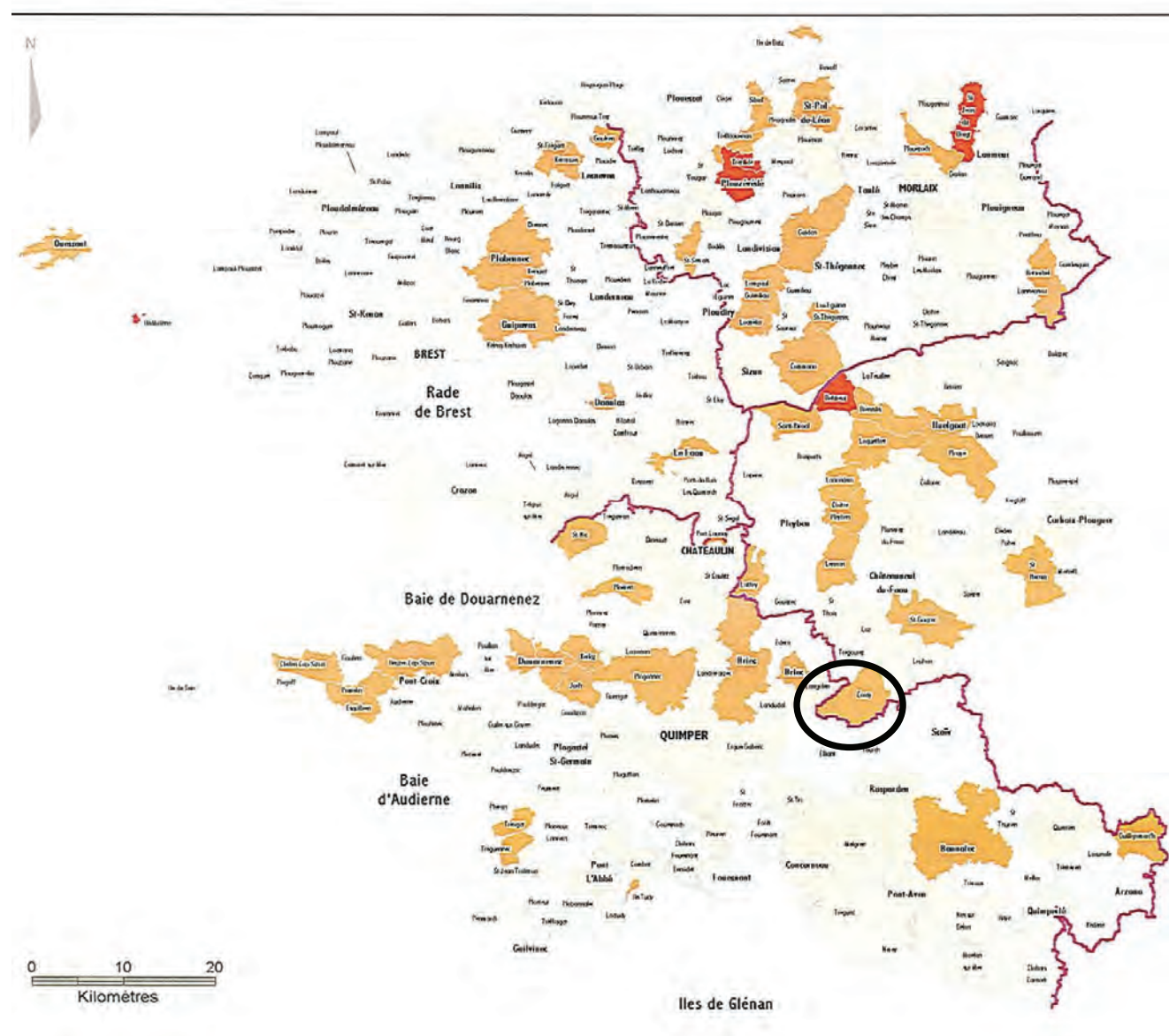
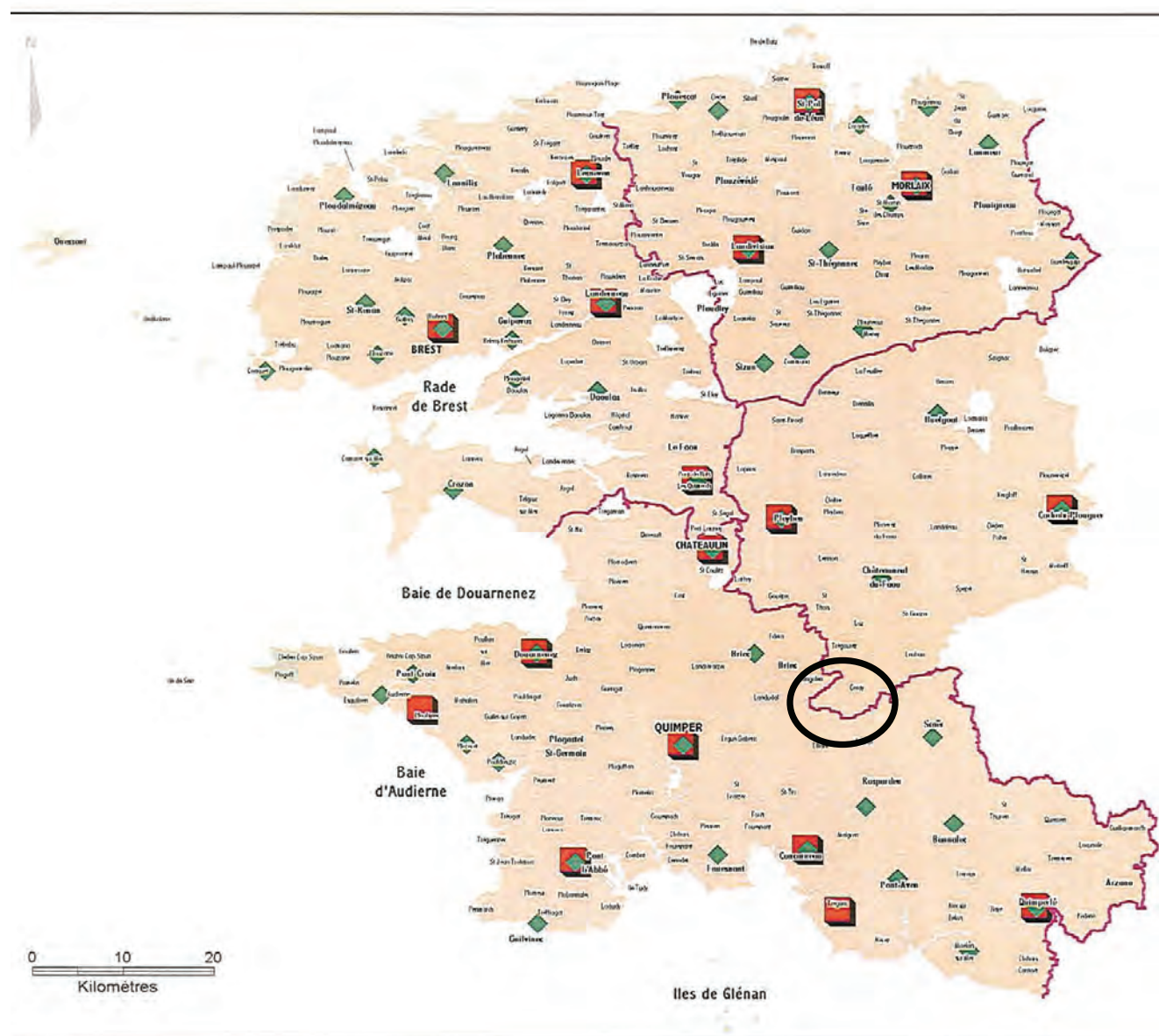
Nombre de commerces alimentaires
(boulangerie, dépôt de pain,
boucherie, charcuterie) :

9 - 26	(13)
4 - 8	(49)
2 - 3	(76)
1	(59)
0	(57)
Communes hors analyse	

— Limite des Pays

Octobre 2005

Relevés : BREST 07/01/03
Sources : BREST 07/01/03
Fond : IGN 1992



UN TOURISME TRES PEU DEVELOPPE

En matière d'hébergements touristiques, la commune possède quelques gîtes ruraux, mais le camping a été fermé et il n'existe pas de centre de vacances ; les résidences secondaires ne représentent que 5% du parc de logements.

CORAY ne dispose pas de structure touristique particulière ; cependant, la commune possède un réseau de chemins de randonnée, fréquentés par la population locale.

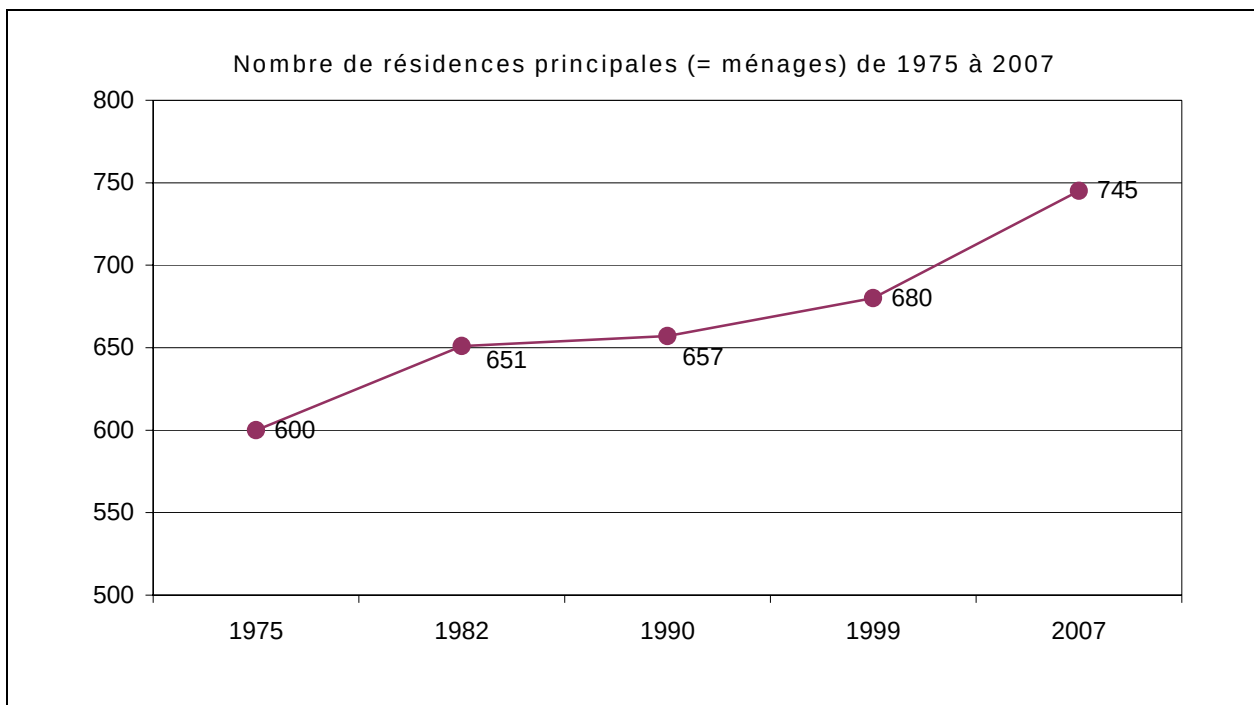
A RETENIR

- **Malgré la diminution du nombre d'exploitations, l'activité agricole reste présente et dynamique sur le territoire communal.**
- **Bien qu'elle ait un caractère rural, la commune dispose d'un très bon niveau de commerces et de services à la population.**
- **La zone d'activités de Lanviliou confère une attractivité économique à la commune. La zone a fait l'objet d'une étude d'aménagement, portée par la Pays de Châteauneuf.**
- **L'accueil touristique est très peu développé sur la commune.**

1. 3. L'HABITAT

1.3.1. UN NOMBRE DE MENAGES EN AUGMENTATION CONSTANTE

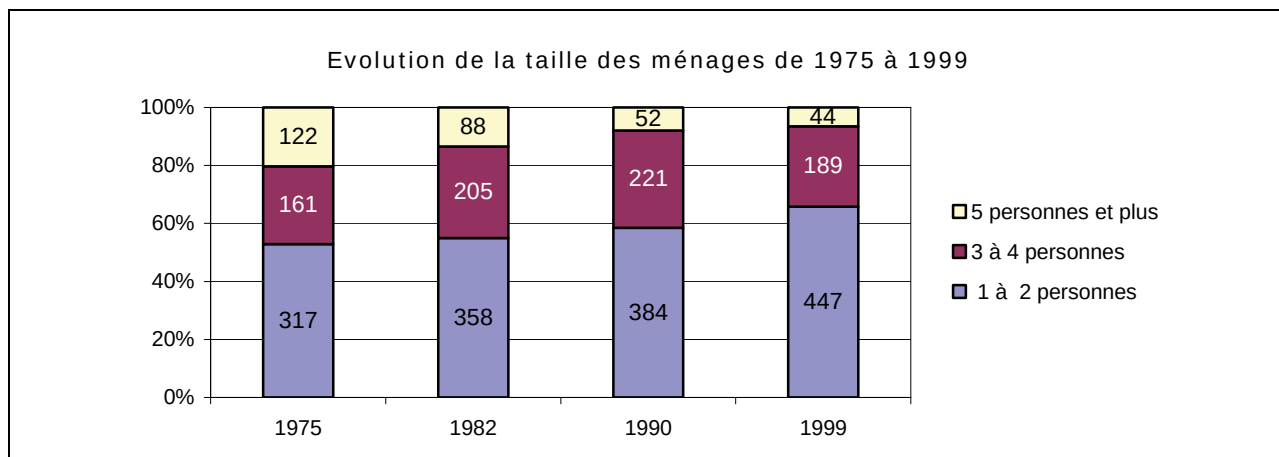
Des ménages en augmentation



Source : INSEE

Le nombre de ménages ne cesse d'augmenter depuis 1975 : + 145 ménages. Entre 1982 et 1990, la population connaît une certaine stabilité. En revanche, depuis 1990, le nombre de ménages ne cesse de s'accroître. La plus forte progression se situe entre 1999 et 2007 (+ 65 ménages).

La commune connaît donc une attractivité certaine.



Source : INSEE

La réduction de la taille des ménages

Depuis 1975, la taille des ménages de 1 à 2 personnes ne cessent d'augmenter. Ils représentaient 52,83% en 1975 et 65,74% en 1999. Les ménages de 3 à 4 personnes sont en légère baisse : après avoir connu un essor entre 1982 et 1990, ils représentent en 1999 27,79% de l'ensemble des ménages. La plus forte baisse concerne les ménages de 5 personnes et plus : ils étaient plus de 20% en 1975 et ne représentent plus que 6,47% en 1999.

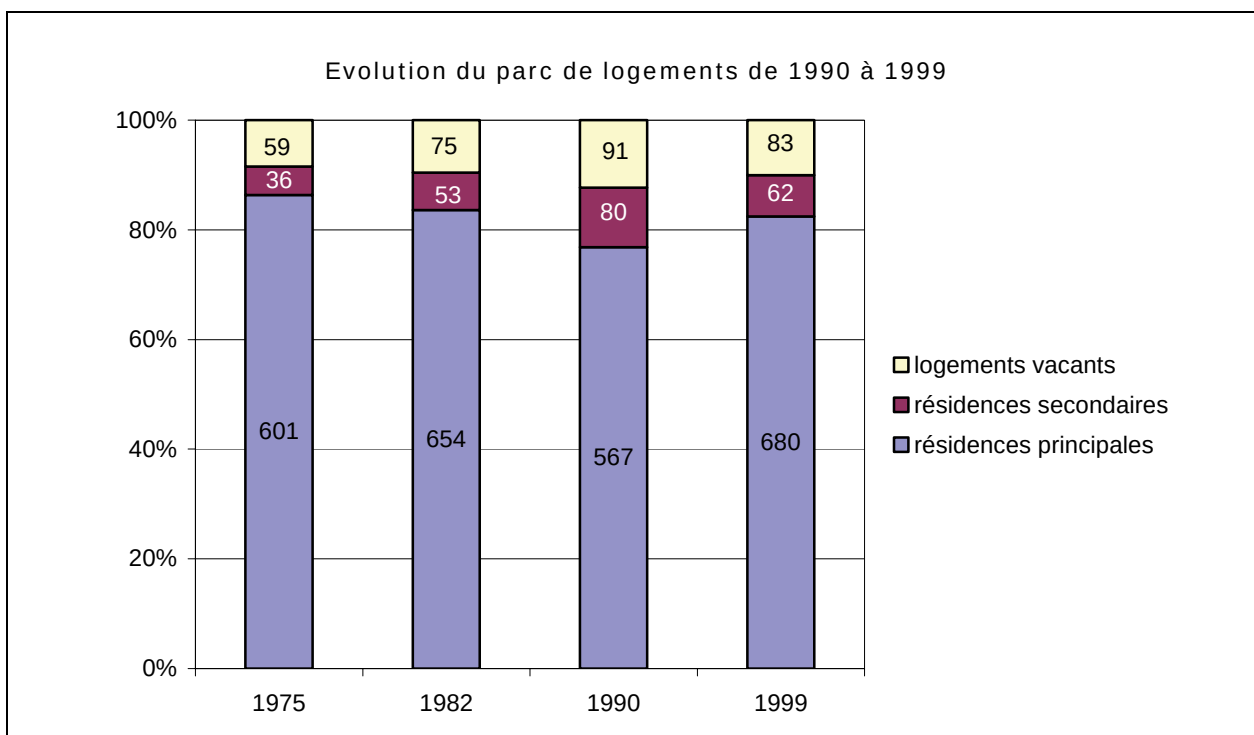
La taille moyenne des ménages (2,30 personnes par ménage) demeure supérieure à celle de la Communauté de communes (2,20 personnes en 1999) et identique à celle du département (2,3 personnes en 1999).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette diminution du nombre moyen de personnes par foyer :

- nombre de personnes âgées en augmentation,
- décohabitations juvéniles,
- les familles nombreuses ne sont plus « à la mode »
- de plus en plus de familles monoparentales.

1.3.2. UNE COMMUNE FORTEMENT RESIDENTIELLE

UN PARC DE LOGEMENT EN AUGMENTATION



En 1999, CORAY compte 825 logements contre 738 en 1990, soit une hausse de 11, 79%. La commune a gagné en valeur absolue 87 logements.

Cette forte progression du nombre de résidences sur la commune s'explique par le fort solde migratoire rencontré pendant la période 1990 - 1999.

Les résidences principales représentent 82,4% du parc immobilier total.

Les résidences secondaires représentent 7,5% du parc en 1999. Depuis 1990, leur effectif a diminué de 22,5%. La proportion des résidences secondaires est inférieure à celle des résidences principales de la communauté de communes : 13,76%.

Le taux de logements vacants représente 10,1% du parc de logements en 1999. C'est un taux relativement élevé qui montre un potentiel de logements important. Le taux de logements vacants sur la commune reste supérieur à celui de la communauté de communes : 8,67%

Résidences principales par type d'immeuble en 1999

	maisons individuelles	logements collectifs	autres
Coray	94,9%	2,94%	2,21%
Communauté de communes	94,0%	3,31%	2,73%

Source : INSEE

Les résidences principales sont aujourd'hui représentées à 94,9% sous forme de maisons individuelles.

Le poids des logements collectifs est assez faible, avec 2,94% du total des résidences principales, inférieur au taux de collectifs de la Communauté de communes (3,31%).

DES LOGEMENTS GRANDS ET CONFORTABLES

Le parc de résidences principales est bien diversifié : 79,85% sont de grande taille : 4 pièces et plus, et 8,38% de petite taille : 1 ou 2 pièces. Les logements de taille moyenne sont bien représentés également avec 11,76% du parc. Cette diversité est due principalement à la mixité de l'habitat collectif et pavillonnaire.

La communauté de communes connaît la même tendance avec un taux résidences principales de 4 pièces et plus de 73,98%, des logements de taille moyenne à hauteur de 15,53% et des logements de petites tailles atteignant les 10,5%.

On constate que 4,12% des résidences principales n'ont pas de confort sanitaire en 1999. Le taux est quasi identique sur la communauté de communes : 4,97%. Ces taux sont élevés et s'expliquent sans doute par un fort taux de logements construits avant 1949 : 32,24% et un taux moins important de logements construits après 1982 : 19,76%.

LES LOGEMENTS LOCATIFS

La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 76,03 % des ménages. Les locations représentent environ un quart (20%) des résidences principales en 1999 (soit 133 logements), ce qui reste inférieur au taux départemental (29,7%).

De même, les logements locatifs sur la communauté de communes représentent 18,96% des résidences principales du territoire.

LES LOGEMENTS SOCIAUX

Début 2008, la commune de CORAY compte 77 logements sociaux :

- Habitat 29 : 45 logements
- OPAC Quimper Communauté : 31 logements
- Mairie : 1 logement

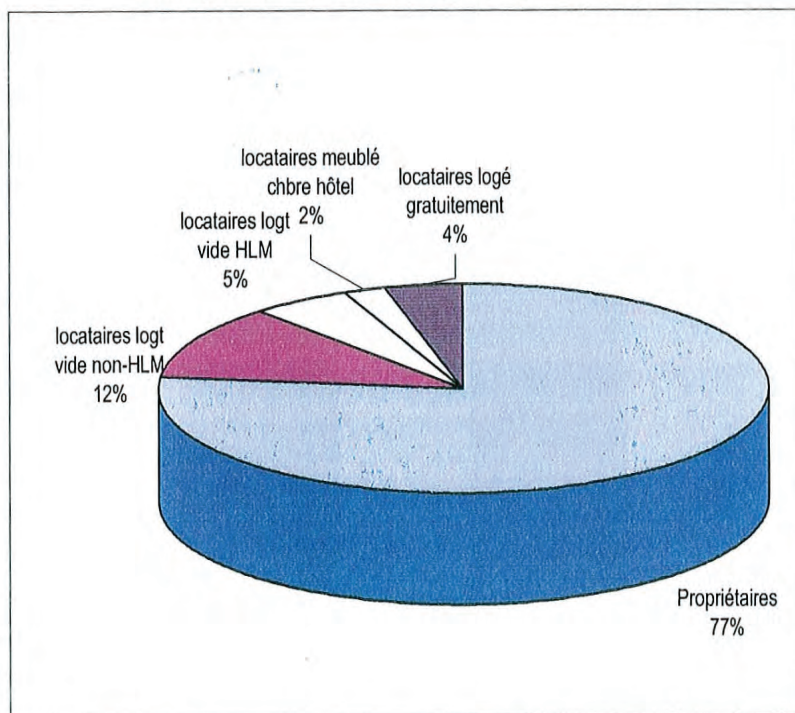
Les logements sociaux sont divers et peuvent répondre aux tailles variées des ménages :

- 40% de T4
- 11,68% de T5
- 15,58% de T3
- 31,16% de T2

SITUATION SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ET LE PAYS DU CENTRE OUEST BRETAGNE

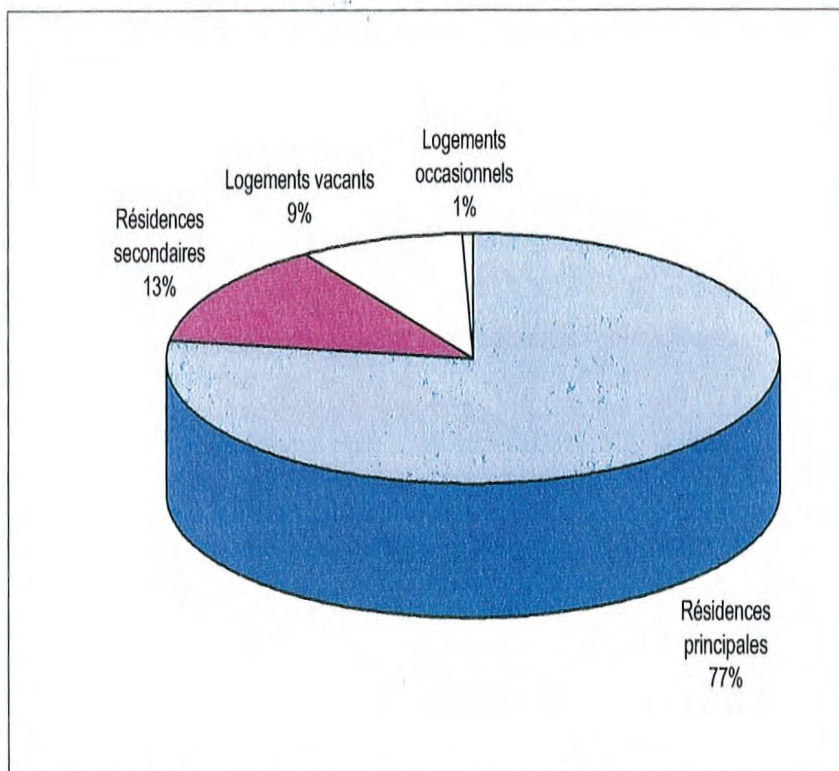
La Communauté de communes :

CC du Pays de Châteauneuf : Statut d'occupation des résidences principales



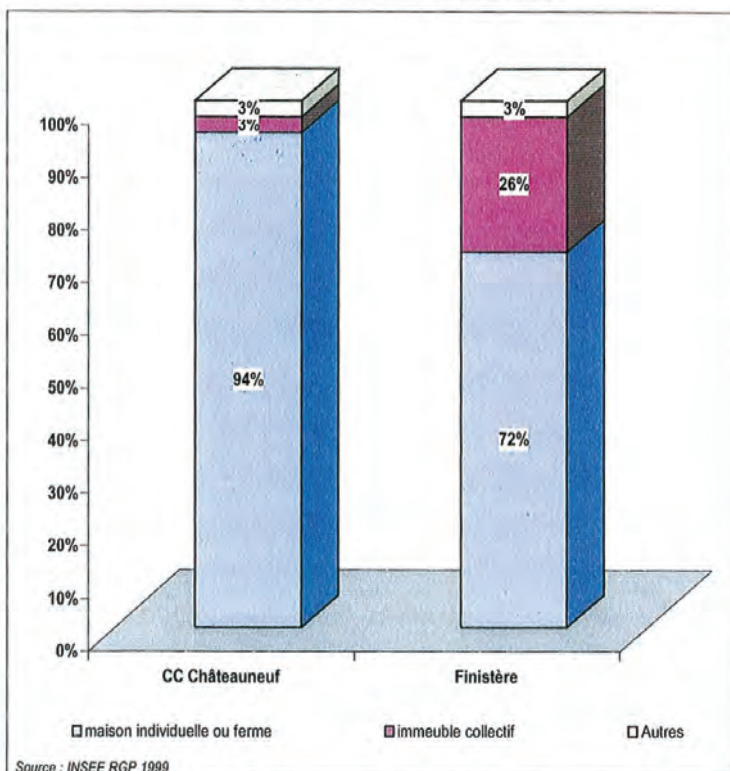
Source : INSEE RGP 1999

CC du Pays de Châteauneuf : vocation des résidences



Source : INSEE RGP 1999

CC du Pays de Châteauneuf : Structure de l'habitat



Source : INSEE RGP 1999

La communauté de communes connaît les mêmes tendances que la commune : les résidences principales sont représentées à hauteur de 78% et les résidences principales représentent 13% des logements. Un nombre important de logements vacants (10%) est recensé sur le territoire communautaire.

La population est à 77% propriétaire et 94% des habitations sont composées de maisons individuelles ou de fermes.

En revanche, l'habitat collectif est très peu développé : il représente 3% du parc de logements.

Le Pays du Centre Ouest Bretagne

	Pays			Bretagne			Pays/ Bretagne (en %)
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2004
logements commencés	265	292	460	20 802	22 704	26 962	1,7
dont : individuels	244	268	407	15 924	16 347	19 424	2,1
collectifs	21	24	53	4 878	6 357	7 538	0,7
logements autorisés	371	379	564	24 353	26 284	36 007	1,6
dont : individuels	317	342	514	17 614	19 085	23 047	2,2
collectifs	54	37	50	6 739	7 199	12 960	0,4

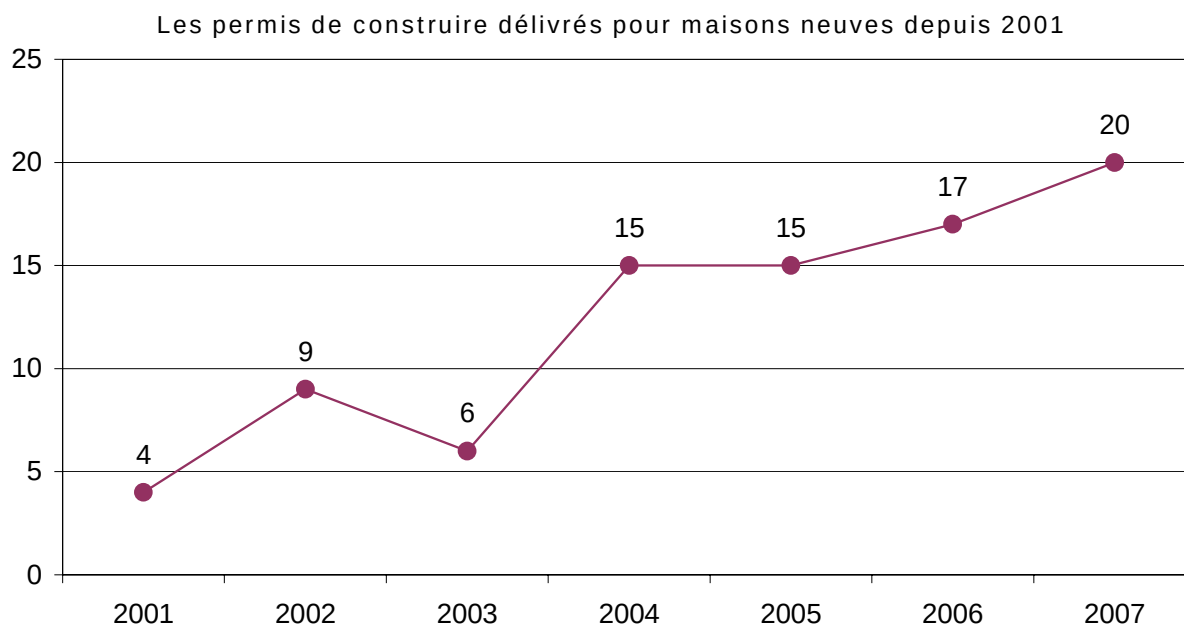
Source : Direction Régionale de l'Équipement

A RETENIR

- L'évolution du nombre de résidences principales augmente, le nombre de ménages augmente et la taille des ménages est de 2,75 personnes.
- Le taux de résidences secondaires est relativement élevé : 13,7%.
- La majorité des logements principaux (79,85%) est constituée de maisons individuelles.
- Début 2008, la commune compte 77 logements sociaux, soit près de 9% des logements.

1.3.3. LE MARCHE IMMOBILIER

LES CONSTRUCTIONS NEUVES EN AUGMENTATION



Source : mairie

Le nombre moyen de constructions est en augmentation constante sur la commune. Entre 2001 et 2007, il y a eu 86 constructions de maisons neuves, soit une moyenne de 14,3 constructions par an.

Ce pic de permis de construire délivrés en 2007 est dû aux lotissements de Brec'Horay (11 lots) et Bellevue (12 lots), tous les deux construits, ainsi qu'à la vente de nombreux terrains de particuliers.

Le nouveau lotissement « Crouan », route de Briec, qui compte une trentaine de lots, va accroître cette progression pour 2008 (19 lots étaient déjà vendus fin 2007).

L'accélération du rythme de constructions neuves s'explique par une demande croissante de la population ce qui confirme que la population communale tend à augmenter depuis quelques années.

LA POLITIQUE DE L'HABITAT :

La politique de l'habitat est de compétence intercommunautaire.

Le 17 mai 2004, le Syndicat Mixte pour le Développement du Centre Finistère a lancé pour une durée de 5 ans, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de Revitalisation Rurale.

Cette opération permet aux propriétaires de logement ou locaux vacants ou occupés de bénéficier d'aides financières pour la réhabilitation de leurs biens immobiliers.

La communauté de communes est partenaire de l'OPAH dont le maître d'ouvrage est le Syndicat Intercommunal de Développement du Centre Finistère. Cette OPAH a trois objectifs :

- Rénover les logements loués, souvent inadaptés à la demande
- Augmenter l'offre de logements locatifs défailante
- Améliorer l'image des bourgs en favorisant la remise en état des maisons vacantes

La communauté de communes intervient également sur la construction de logements sociaux et la rénovation des bâtiments dans le bourg. Elle a choisi de se substituer aux communes pour l'achat des propriétés qui sont ensuite cédés à titre gratuit aux organismes HLM qui se chargent de réhabiliter le bâtiment et d'en assurer la gestion.

De même, chaque mois la communauté de communes édite une brochure regroupant les vacances des logements locatifs des bailleurs privés ou publics.

L'habitat est également une des orientations de la charte du Pays du Centre Ouest Bretagne en augmentant et en améliorant la qualité de l'offre de logements.

A RETENIR

- **Le rythme de construction est en augmentation constante depuis 2003 après avoir connu une période creuse : le rythme de construction est de 14 logements neufs / an en moyenne depuis 7 ans.**
- **Les données relatives à la construction confirment donc la reprise de la croissance démographique sur la commune depuis 1999**
- **La commune de CORAY compte par ailleurs un certain nombre de logements vacants, qui peuvent également permettre de répondre à la demande en logements.**

1. 4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

1.4.1. LES EQUIPEMENTS ET LEURS UTILISATEURS

La commune de CORAY est pourvue de tous les équipements nécessaires à son fonctionnement.

LES SERVICES PUBLICS

Les services publics de la commune:

- 1 mairie,
- 1 agence postale,
- 1 local pour les ateliers communaux,
- 1 centre de secours

L'ENSEIGNEMENT

La commune comprend deux établissements scolaires :

- 1 école publique maternelle et primaire qui regroupe 174 élèves à la rentrée de 2008 ;
- 1 école privée Notre Dame des Lumières qui compte 34 élèves à la rentrée de 2008.

Le groupe scolaire comprend également un restaurant scolaire, et une garderie.

La commune dispose également d'un centre de loisirs sans hébergement (CLSH) qui fonctionne le mercredi et en période de vacances scolaires.

LES EQUIPEMENTS SOCIOCULTURELS

La commune comprend :

- 1 bibliothèque,
- salles de réunion pour la vie associative,
- 1 salle polyvalente et salle des fêtes,
- 1 salle de lutte bretonne,
- 1 foyer pour les jeunes.

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune comprend :

- 2 terrains de football,
- 2 terrains de tennis.

LES EQUIPEMENTS POUR LA SANTE

La commune comprend :

- 1 cabinet médical,
- 1 cabinet infirmier,
- 1 dentiste,

- 1 kinésithérapeute,
- 1 pharmacie,
- 1 équipement d'accueil pour personnes âgées : la EPHAD (60 lits).

A RETENIR

- **La commune de CORAY offre un bon niveau de services aux habitants à tous niveaux : scolaire et péri-scolaire, santé, culturel, sportif.**
- **La commune dispose d'un établissement d'accueil pour personnes âgées (60 lits).**
- **Elle compte de plus un grand nombre d'associations variées (culturelles, sportives ...), avec un total de 24 associations communales :**

APE école publique	Club de lutte bretonne	Anciens AFN
APE école privée	Pétanqueurs de l'Odét	Club photo
Amicale Laïque	Comité de Lochrist	Club d'art floral
Coray – Philatélie	Club du 3ème âge	Club radio amateur
Glaziks de Coray	Association Danserien Kore	Association Selaouit
Gwennojerien Kore	Association Ty Kore	Amicale Sapeurs pompiers
Club de Gymnastique féminine	Société de chasse	Atelier Corayen
Association Courir et Marcher	Société de pêche	
	Anciens combattants	

1.4.3. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

LES ROUTES

La commune de Coray est traversée par plusieurs axes de communication importants, parmi lesquels :

- **La RD 15** qui traverse toute la commune du sud-ouest au nord-est. Elle relie Quimper à Saint Brieuc et constitue l'axe de circulation principal de la commune, le long duquel s'est développé la zone d'activités de Lanviliou ; cet axe est une route « classée à grande circulation » par la Loi Barnier.
- **La RD 36** qui relie Concarneau à Roscoff et traverse la commune du sud au nord ; cet axe est également une route « classée à grande circulation » par la Loi Barnier.
- **La RD 50** qui relie Briec et Langolen à Scaër, via le bourg de Coray. Elle traverse la commune d'est en ouest.

Ces trois voies départementales se coupent au niveau du bourg de Coray, à partir duquel elles tissent un réseau en étoile.

La RD 150 qui relie Briec à Rosporden ne fait qu'effleurer la commune à l'extrême sud-est.

Le reste du réseau viaire de la commune, dont l'essentiel est constitué de voies communales desservent les hameaux et exploitations agricoles à partir du réseau départemental.



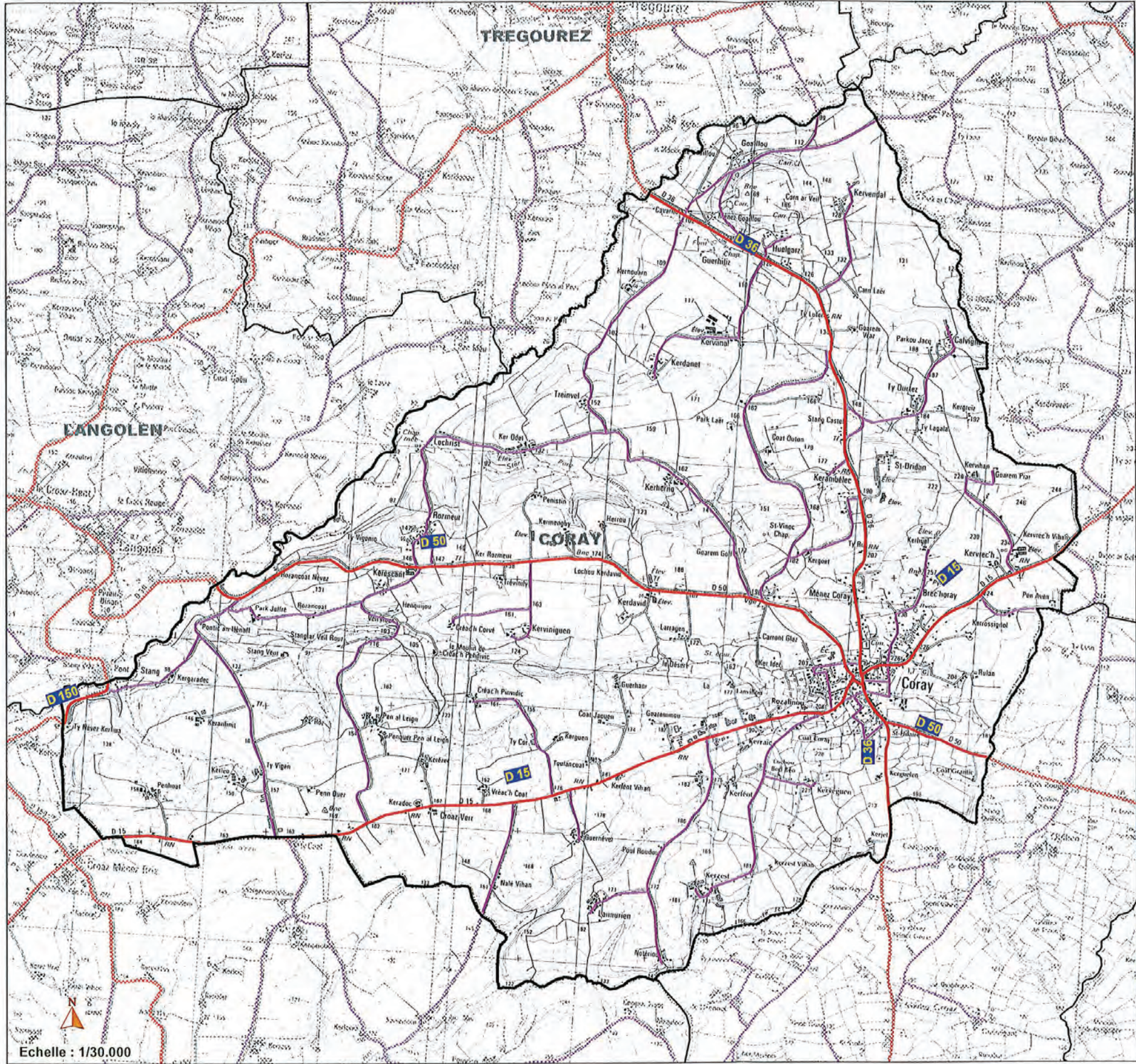
Routes nationales

- 2 x 1 voie
- 2 x 2 voies

Routes départementales principales

- 2 x 1 voie
- 2 x 2 voies

Zones d'habitat



Service
Action Territoriale Sud
Et Prospective
Stratégies Territoriales et
Urbanisme Local

CORAY

PORTER A CONNAISSANCE

ROUTES

- Routes Départementales
- Autres voies

Limite de commune



Réalisation : DDE29/SATSEP/STUL - Avril 2006.
Mapinfo 6.5
Source : fond BD Cartho ©IGN 1995
c:\pvc\Coray\PAU11_Routes.mxd

Sources : IGN DDE

LE STATIONNEMENT

La commune dispose de 3 places dans le bourg permettant le stationnement des véhicules :

- Place de Tachen Morc'h
- Place de l'Eglise
- Place de Pors-Clos

3 parkings permettent également le stationnement des véhicules :

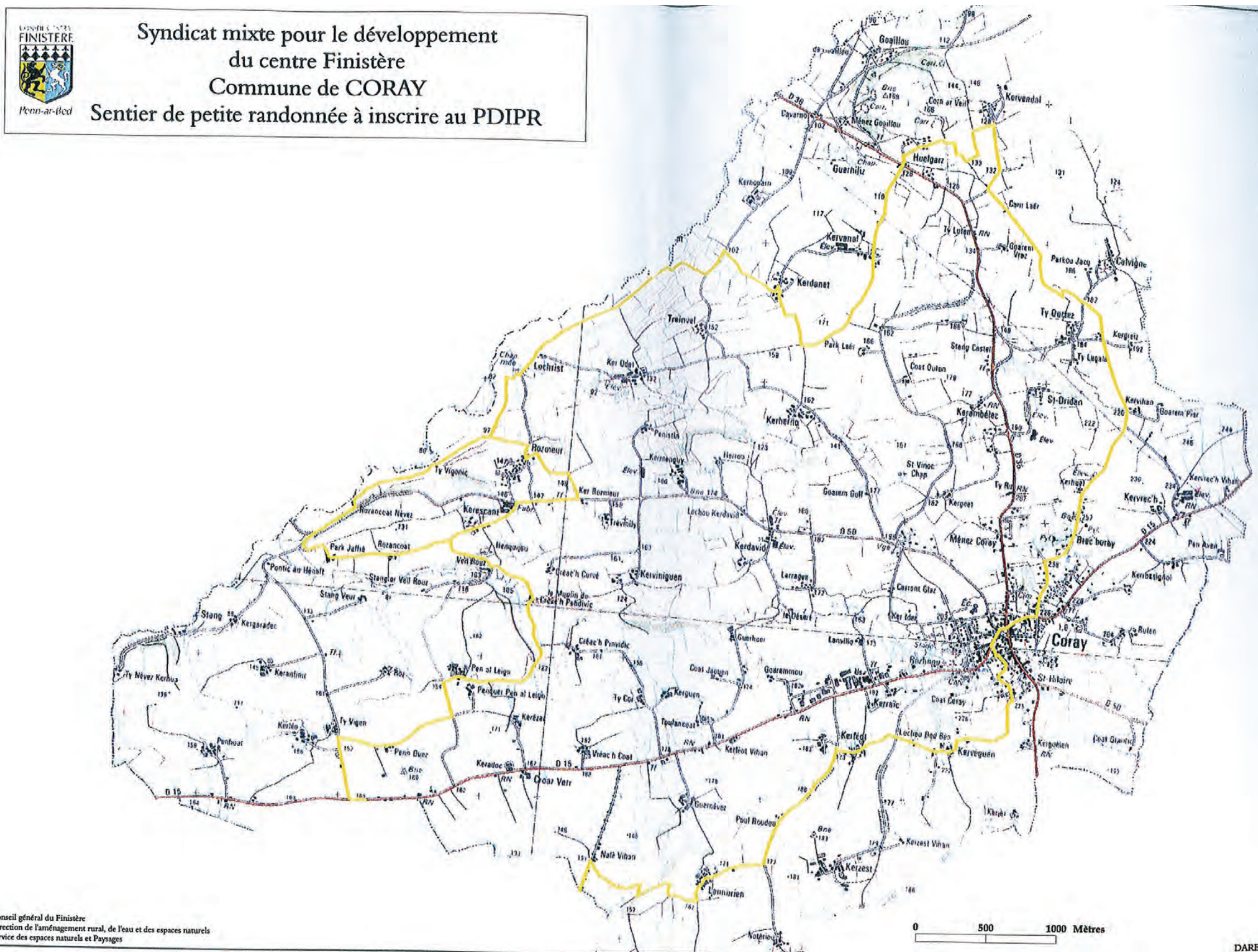
- Le parking situé derrière la MAPA
- Le parking situé derrière la mairie et la Poste (30 places).
- Le parking situé sur la rue du lavoir

LE RESEAU DEUX ROUES ET PIETONS

La commune ne possède pas de piste cyclable mais des sentiers piétons qui permettent de relier :

- les terrains de foot et de tennis au centre bourg en passant par les lotissements situés au nord ouest du bourg.
- la rue du Lavoir à la RD 15
- la rue de Salou à la RD 15

Le circuit « Tro Kore » est inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).



1.4.4. LES RESEAUX DIVERS

LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE

Le réseau collectif d'adduction d'eau potable couvre la totalité de la commune. La gestion de ce réseau est assurée en régie communale.

La ressource est uniquement composée d'eaux souterraines, issues du captage de Kerrossignol, à l'est du bourg, dont la production est estimée à 224 000m³/an (volumes pompés + volumes débités par le trop-plein).

Un deuxième captage, celui de Kerraïc, à l'ouest du bourg, est utilisé de façon marginale (Il est à noter que ce captage n'est pas officiellement protégé, ce qui le rend susceptible de ne pas garantir totalement le respect de toutes les règles sanitaires). **La commune s'est engagée à cesser d'utiliser ce captage dès la mise en place de la connexion du réseau d'eau potable avec la commune voisine, TOURC'H, qui pourra fournir ponctuellement de l'eau en cas de besoin exceptionnel.**

La station de traitement et le réservoir de stockage, d'une capacité de 450 m³, sont situés au nord-est du bourg.

Début 2008, la commune comptait 950 abonnés au réseau d'eau potable.

La DDASS contrôle chaque année la qualité de l'eau produite et distribuée, qui est conforme aux normes en vigueur.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (EAUX USEES / EAUX PLUVIALES)

Le bourg de CORAY est desservi par un réseau d'assainissement collectif, de type séparatif.

La quasi-totalité de la collecte s'effectue de manière gravitaire. Un poste de refoulement se situe à l'est du bourg et permet d'acheminer les effluents de ce secteur sur le réseau de la RD 36.

Cette première antenne de réseau permet de desservir, en situation actuelle, une large part des zones urbanisées du bourg.

Une deuxième antenne de réseau dessert la zone industrielle de Lanviliou et rejoint le réseau du bourg en tête de la station d'épuration située à Ker Yder.

La gestion du réseau est assurée par la commune.

Début 2008, la commune compte **482 abonnés** (soit environ 1100 Equivalent-Habitants).

Les effluents sont traités par la station de traitement et de distribution de Ker Yder ; elle est de type boues activées, et les eaux épurées (filtre planté de roseaux) sont rejetées dans le ruisseau de Veil Rouz, qui rejoint le fleuve l'Odette à l'ouest du territoire communal.

La station d'épuration est gérée par la commune. Mise en œuvre en novembre 1977, elle a été remise aux normes en 2001.

D'une **capacité apparente de 2700 Equivalents-habitants**, elle présente des conditions de fonctionnement globalement satisfaisantes mais limitées par les quantités importantes d'eaux parasites collectées par le réseau.

C'est pourquoi la commune a prévu d'implanter une nouvelle station d'épuration à Lanviliou ; cette station aura une capacité 'réelle' de 1800 équivalents habitants : 1100 équivalents habitants seront raccordés au départ, ce qui laisse une confortable marge de manœuvre de 700 équivalents habitants potentiellement raccordables.

Le plan de zonage d'assainissement a été mis à jour et soumis à enquête publique parallèlement avec la révision du P.L.U. ; il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 décembre 2008.

LE RESEAU D'ELECTRICITE

L'ensemble du territoire communal est desservi par le réseau électrique EDF.

LE RESEAU DE GAZ

Le territoire de la commune n'est pas desservi.

LE RESEAU TELEPHONIQUE

Le réseau téléphonique de France Télécom couvre l'ensemble de la commune.

AUTRES RESEAUX DE COMMUNICATION

Le haut débit internet est accessible.

DECHETS

La gestion des déchets est de compétence communautaire.

Les déchets ménagers de CORAY sont collectés par la communauté de communes de Haute Cornouaille, puis dirigés via le poste de transfert de Châteauneuf du Faou vers l'unité d'incinération et de valorisation du SIRCOB de Carhaix.

Outre le traitement des déchets ménagers, le SIRCOB a également dans ses attributions la collecte sélective du verre et la gestion des déchetteries syndicales.

Le tri sélectif est assuré par la communauté de communes, et dirigé vers le centre de tri de Glomel.

N.B. : A titre de mémoire, l'existence d'une ancienne décharge aujourd'hui fermée et réhabilitée est à noter à Huelgars.

A RETENIR

- Les aménagements du bourg semblent satisfaisant (places, parkings...) mais les espaces piétons sont à valoriser

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2. 1. LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. LE CLIMAT

La commune de CORAY est située au centre ouest de la Bretagne. Elle bénéficie d'un climat de type océanique tempéré. Les écarts thermiques sont peu prononcés. Les hivers restent doux et les précipitations se répartissent de façon relativement homogène sur l'ensemble de l'année.

L'été se caractérise par des températures avoisinant en moyenne les 20,5°. L'hiver est doux, la moyenne mensuelle des températures minimales étant toujours positive.

En ce qui concerne les précipitations, la répartition des moyennes mensuelles varie de 56 mm d'eau pour le mois de juillet à 170 mm pour le mois de janvier.

Les vents dominants sont principalement de secteur nord-est. Ces vents, les plus fréquents sur l'année, sont toutefois plus faibles que les vents forts de secteurs ouest et sud-ouest.

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

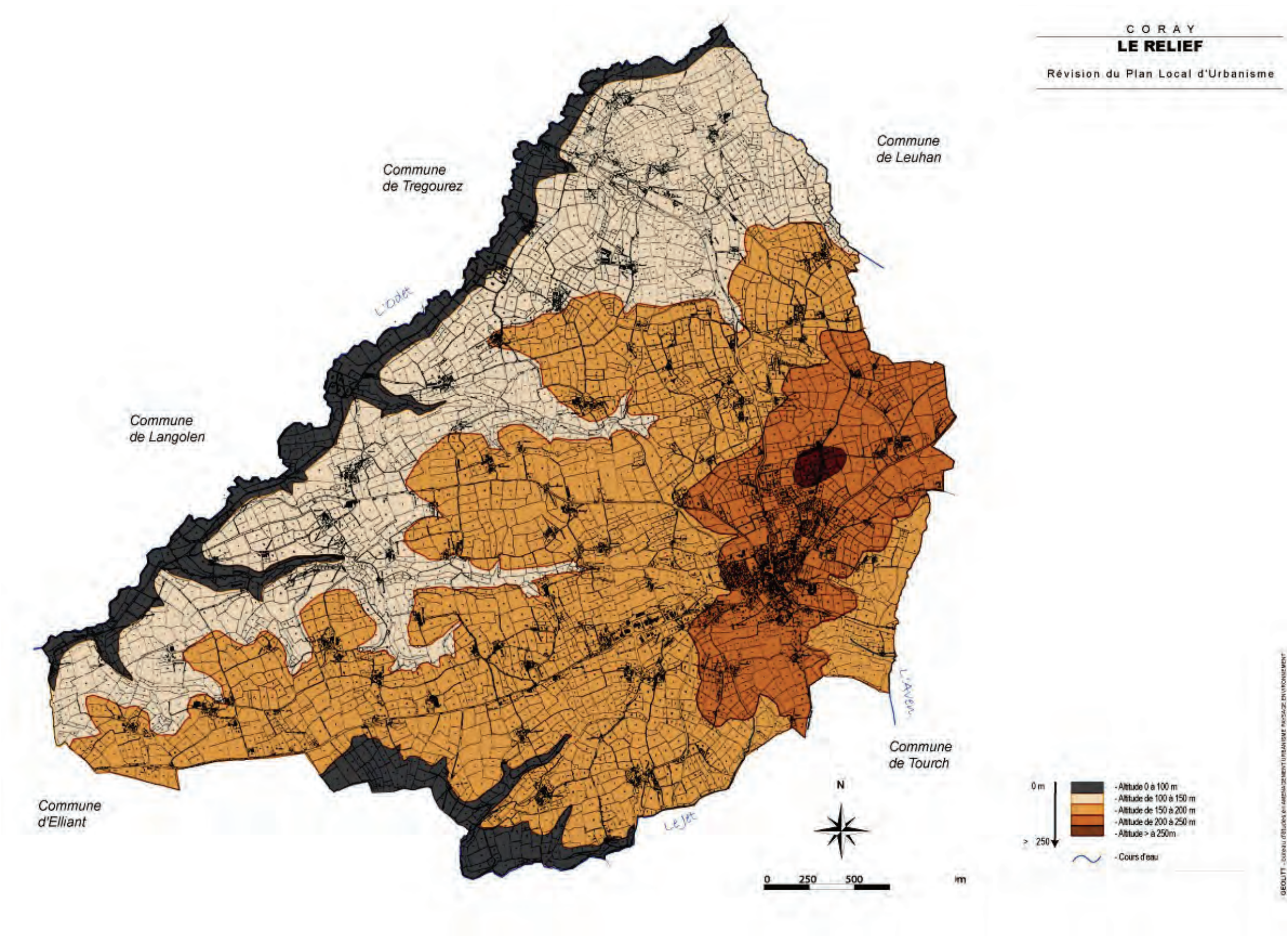
LE RELIEF

Le territoire communal s'inscrit dans un sous-ensemble du massif armoricain (ensemble granitique primaire arasé par l'érosion et réduit à l'état de pénéplaine) : le plateau de Cornouaille, aux plissements orientés globalement nord-ouest/sud-est, dont l'altitude décroît lentement à l'approche de la mer, en direction du sud-ouest.

CORAY marque la limite nord du plateau, avant le plissement important des montagnes noires, qui sépare le plateau de Cornouaille du bassin de l'Aulne, qui occupe le centre du département du finistère.

Le territoire communal de CORAY se caractérise par un relief assez vallonné, marqué par les vallées des différents cours d'eau bordant la commune, et des ruisseaux et thalwegs qui les rejoignent.

Le point haut se situe au nord du bourg de CORAY au lieu dit Bréc'horay, à une altitude de 257 mètres et les points bas se localisent en limite ouest de la commune, au niveau de l'Odét, à une altitude de 80 mètres.



GEOLOGIE ET NATURE DES SOLS

La commune de CORAY repose principalement sur deux formations :

- pour la moitié sud, sur la formation des micaschistes et schistes micacés staurotidifères. Le bourg de CORAY et les secteurs de Ty-Coat, la Villeneuve et Kervenguen se trouvent sur ces terrains.
- Pour la moitié nord, sur la formation des schistes et phyllades de Saint-Lô (schistes argileux bleu grisâtre ou noir verdâtre)

Les secteurs de Gouaillou, Ménez Gouaillou et Guernilis, au nord de la commune, se localisent sur la formation de granulite (anciennement « granite à deux micas »).

De plus, les vallées de l'Odét et du ruisseau de Veil Rouz sont remplies par des alluvions modernes.

2.1.3. L'HYDROLOGIE

INVENTAIRE PHYSIQUE

On distingue trois bassins versants sur le territoire de CORAY, alimentant trois rivières importantes qui toutes s'écoulent en limite du territoire communal. Deux d'entre-elles l'Aven et le Jet, prennent leur source à CORAY, qui peut donc revendiquer le rôle de « château d'eau » de la région.

L'Odét constitue au nord et à l'ouest la limite naturelle de CORAY. C'est également le principal réseau hydrographique qui draine la commune.

Contrairement à ses affluents, petits cours d'eau profondément enfoncés dans des vallons étroits, la vallée de l'Odét présente un profil différent, caractérisé par un fond de vallée assez large.

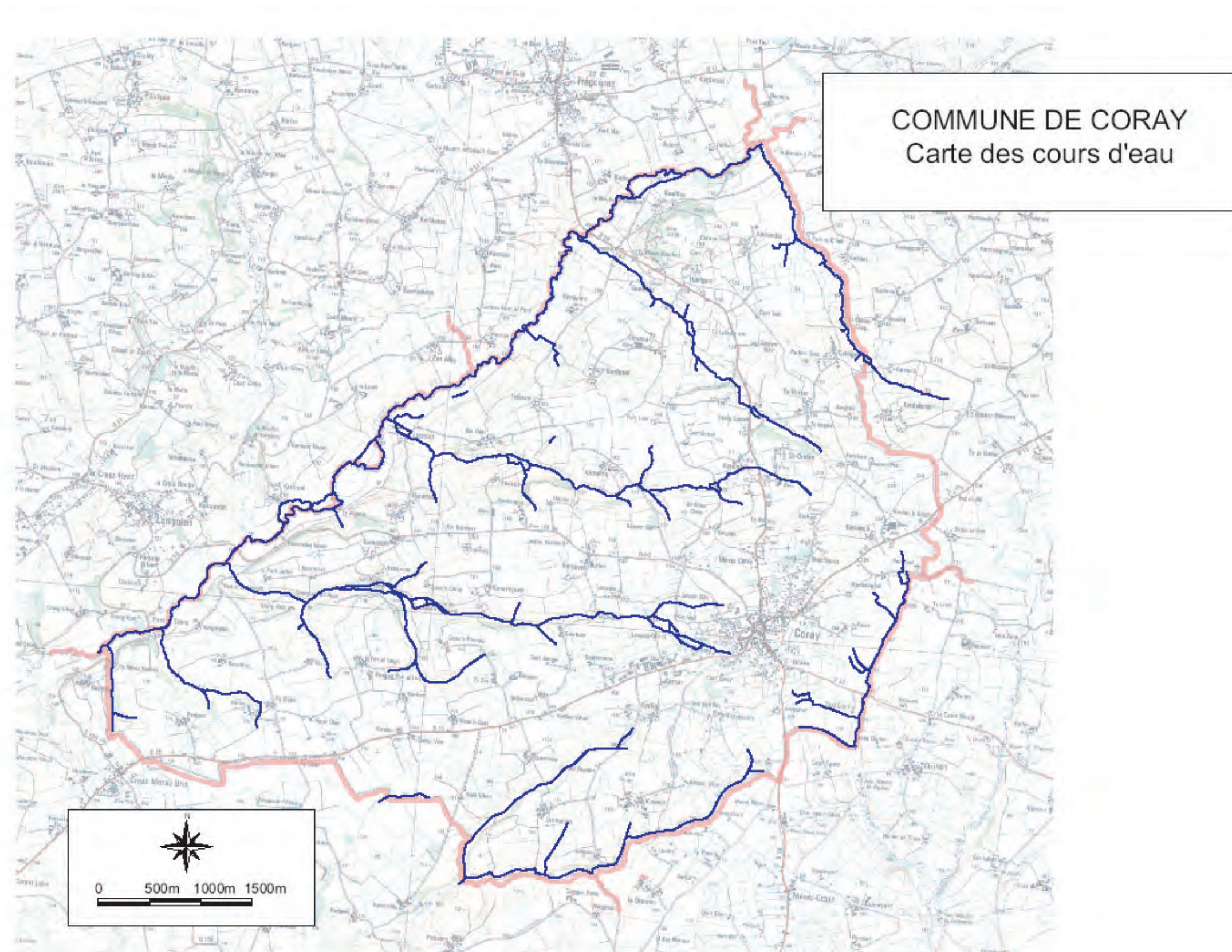
L'Odét fait l'objet d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, approuvé le 02 février 2007, avec lequel le P.L.U. doit être compatible.

Au sud, le cours d'eau du Jet marque également la limite communale, avec ses petits affluents, il draine la partie sud de territoire, au sud de la RD 15, qui délimite grossièrement les bassins de l'Odét et du Jet.

Au sud-est, le lit de l'Aven marque la limite avec Tourc'h. A cet endroit, le relief est peu marqué et la vallée ne forme qu'une dépression humide.

La limite entre les trois bassins versants se trouve au niveau du bourg, qui occupe une position de seuil géographique.

N.B. : L'inventaire du petit chevelu des cours d'eau de la commune a été réalisé en même temps que celui des zones humides en 2006. Cependant, au moment de l'approbation du présent PLU, cet inventaire n'a pas encore été officiellement validé par arrêté préfectoral ; c'est pourquoi, il n'est pas reporté pour l'instant sur les documents graphiques.



QUALITE DES EAUX

L'eau potable

Les conclusions sanitaires de la DDASS indiquent une eau d'alimentation conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Les eaux de rivières

L'étude menée sur le SAGE définit les caractéristiques hydrologiques des rivières. La relative imperméabilité du sous-sol du bassin est défavorable à l'infiltration des eaux pluviales et ne permet pas la formation de réserves aquifères importantes. Le débit des cours d'eau est donc directement influencé par les précipitations et présente des variations saisonnières importantes avec de fortes irrégularités interannuelles.

Débits moyens annuels :

- pour l'Odé : près de 5m³/s
- pour le Jet : 2,3m³/s

La qualité de l'eau relevée à la station de Ergué – Gabéric sur la période 2004 indique les résultats suivants :

ODET	minimum	maximum	Le JET	minimum	maximum
Nitrates	21	33	Nitrates	23	38
Ammonium	0,05	0,05	Ammonium	0,11	0,24
Matières en suspension	2,8	10	Matières en suspension	2	15
Ortho phosphates	0,05	0,06	Ortho phosphates	0,06	0,45
Oxygène dissout	9,8	12	Oxygène dissout	8,3	12

Ces différentes données révèlent une eau de qualité médiocre notamment par une concentration de nitrate élevée. Les autres indicateurs ont une concentration satisfaisante en ce qui concerne la qualité des deux cours d'eau.

Source : <http://www.rieb-eau.org>

2. 2. LES MILIEUX NATURELS

La commune possède une zone naturelle protégée.

2.2.1. LES ZONES DE PROTECTION EXISTANTES

La ZNIEFF de l'AVEN

Localisation



Date : 01/01/1995

Code : 00000610

Auteur : CSP-GMB, C.REGIMBEAU

Type de ZNIEFF : 1

Superficie (en ha) : 22

Altitude minimale : 149

Description : Tronçon du cours supérieur d'un fleuve côtier à grands migrateurs et mammifères aquatiques remarquables. * intérêt piscicole : peuplement caractéristique de la zone à Truites supérieure, 4 espèces dont le Chabot, remarquable population de Truites fario (une des plus fortes densités observée en Bretagne) qui trouve sur ce tronçon d'excellentes zones de frayères. * intérêt mammalogique : présence irrégulière de la Loutre.

Liste des communes concernées (département) :

- Coray (29)
- Scaër (29)
- Tourc'h (29)

2.2.2. LES ESPACES NATURELS D'INTERET

Les fonds de vallée

La commune de CORAY est marquée par des fonds de vallée importants qui donnent du relief au paysage. Les boisements situés sur les versants des fonds de vallée de l'Odét et du Jet, composés essentiellement de feuillus et de conifères, jouent un rôle actif dans la lutte contre l'érosion des sols. En raison de la topographie, ces bois jouent dans le paysage un rôle en tant que repères.

Les zones humides

Les zones humides constituent l'autre catégorie d'espaces naturels de la commune. Situées le long du réseau hydrographique, elles sont pour la plupart utilisées en prairies, ou laissées en friches. Des bosquets s'y sont développés et jouent un rôle écologique.

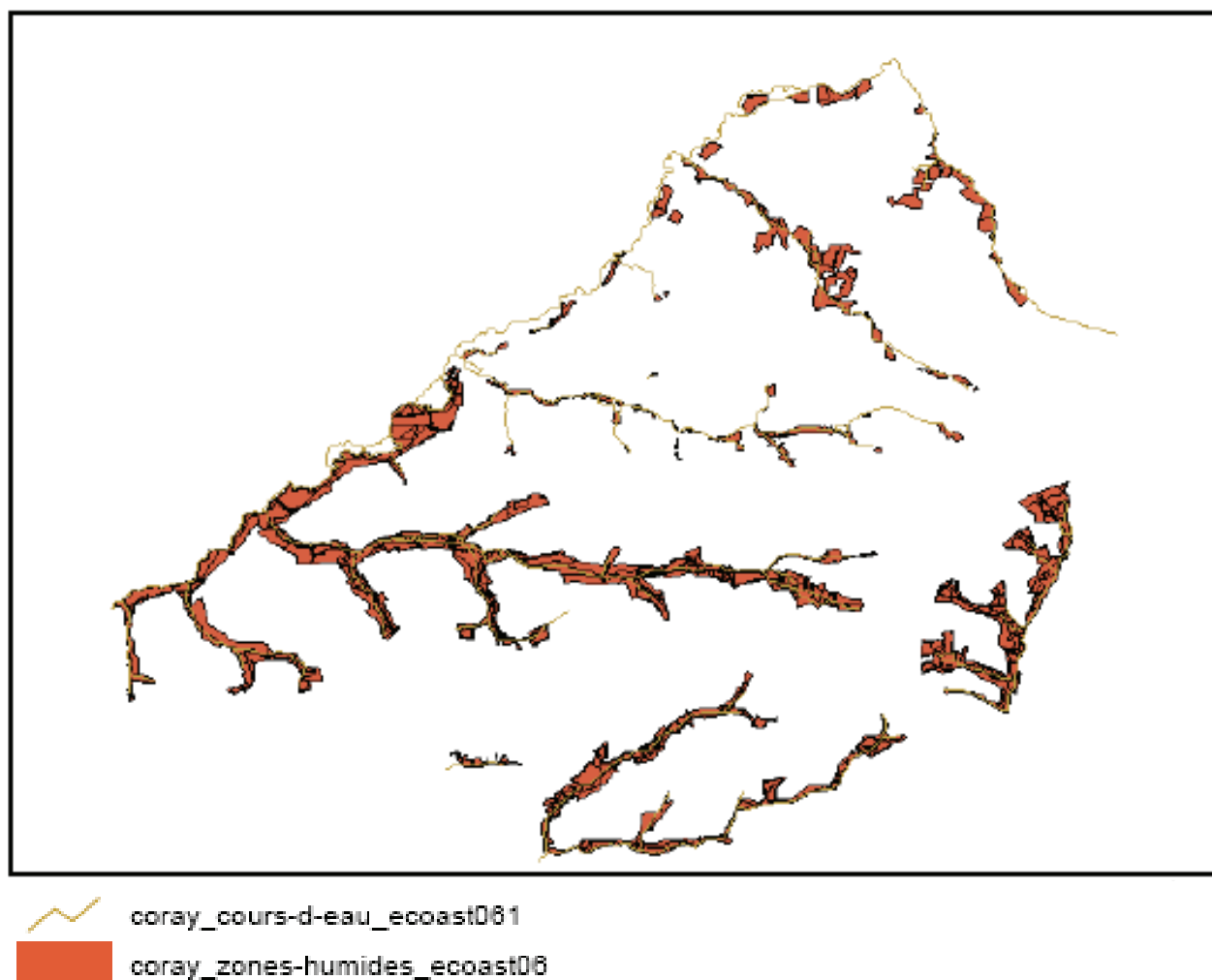
Dans le cadre du SAGE de l'Odét, approuvé depuis le 02 février 2007, l'identification des zones humides du bassin de l'Odét a été définie comme prioritaire ; c'est pourquoi un inventaire et une cartographie des zones humides et du petit chevelu ont été réalisés sur la commune de CORAY en 2006.

Ce travail a pour but d'engager une démarche de protection des zones humides compte tenu des pressions importantes exercées sur ces milieux. Il s'agit de produire des inventaires permettant de sensibiliser les communes (protection dans les PLU), d'aider la police de l'eau dans l'exercice de ses missions et d'identifier les espaces méritant une politique de gestion ou d'acquisition publique.

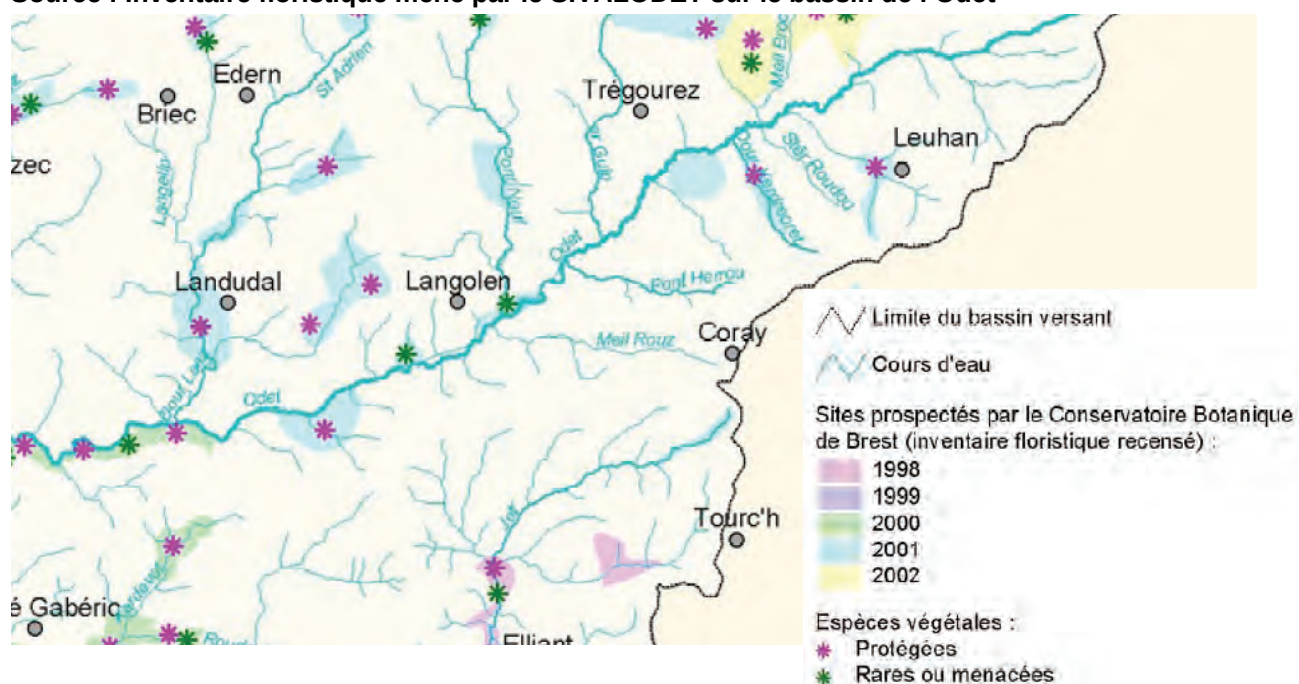
Le projet de valorisation et de gestion des zones humides du territoire du bassin versant de l'Odét a été proposé par l'association Bretagne Vivante – SEPNEB, avec l'appui technique et financier du Sivalodet. Il répond à l'enjeu 5 du SAGE de l'Odét - protéger et gérer les milieux naturels aquatiques

L'inventaire floristique montre qu'une espèce de plante protégée est présente en limite communale de CORAY et LEUHAN, au niveau du « Dour Kerdreoret ».

Source : Inventaire des zones humides mené sur CORAY par le SIVALODET en 2006



Source : Inventaire floristique mené par le SIVALODET sur le bassin de l'Odet



2. 3. LE MILIEU AGRICOLE

La zone agricole est vallonnée et permet de nombreuses ouvertures visuelles sur le paysage. De nombreux hameaux sont encore en activité. Ils sont essentiellement situés au nord ouest de la commune entre la RD 36 et la RD 15.

Les cultures fourragères et les prairies temporaires occupent la majeure partie de la SAU, avec un maintien relativement important des éléments du bocage. En effet, l'espace agricole de la commune est boisé et marqué par des talus et des haies souvent boisés par des feuillus.

Les productions agricoles sont variées (production bovine, porcine, aviculture, production végétale, horticulture, serres, etc...) mais la production laitière reste dominante.

Le paysage agricole est également marqué par des bâtiments agricoles isolés, dont certains n'étant plus utilisé aujourd'hui. On recense une douzaine de bâtiments dans cette situation.

Le paysage rural de CORAY a peu souffert de l'installation souvent peu esthétique de bâtiments d'élevage hors sol.

2. 4. L'ESPACE BATI

L'espace bâti de la commune est essentiellement concentré au niveau du bourg ; il s'est progressivement développé de façon concentrique autour de l'église.

Le bourg initial ne comptait que quelques maisons organisées autour de la place de l'église, à la croisée des voies principales.

Des extensions se sont ensuite greffées au centre bourg au cours du XXème siècle : Une première couronne d'habitat s'est développée autour du centre bourg ancien, le long des actuelles RD 50 (jusqu'au lieu-dit Saint-Hilaire) et RD 36 (vers Trégourez) jusqu'aux années 1950.

Puis une seconde extension d'habitations (avec apparition d'organisation en lotissements) est venue donner plus d'épaisseur au bourg, accompagnée du développement du commerce et des activités artisanales : ainsi, on remarque que malgré son extension, le bourg comptabilise moins d'habitants en 1969 qu'en 1946.

Les extraits des différents cadastres de 1860, 1946 et 1969 illustrent très nettement ce développement progressif (voir les 3 pages suivantes).

L'espace bâti se compose donc aujourd'hui d'un paysage pavillonnaire périphérique, tandis que le cœur du bourg est marqué par un caractère plus historique, avec un bâti homogène, à l'alignement des voies et de qualité (presbytère, église, maisons de caractère en pierre sur 2 niveaux + combles).

Les hameaux caractérisent également l'espace bâti de la commune. Initialement constitués de fermes actives, ils sont dispersés sur l'ensemble de la commune. Certains ne sont plus actifs aujourd'hui, mais entièrement résidentiels.

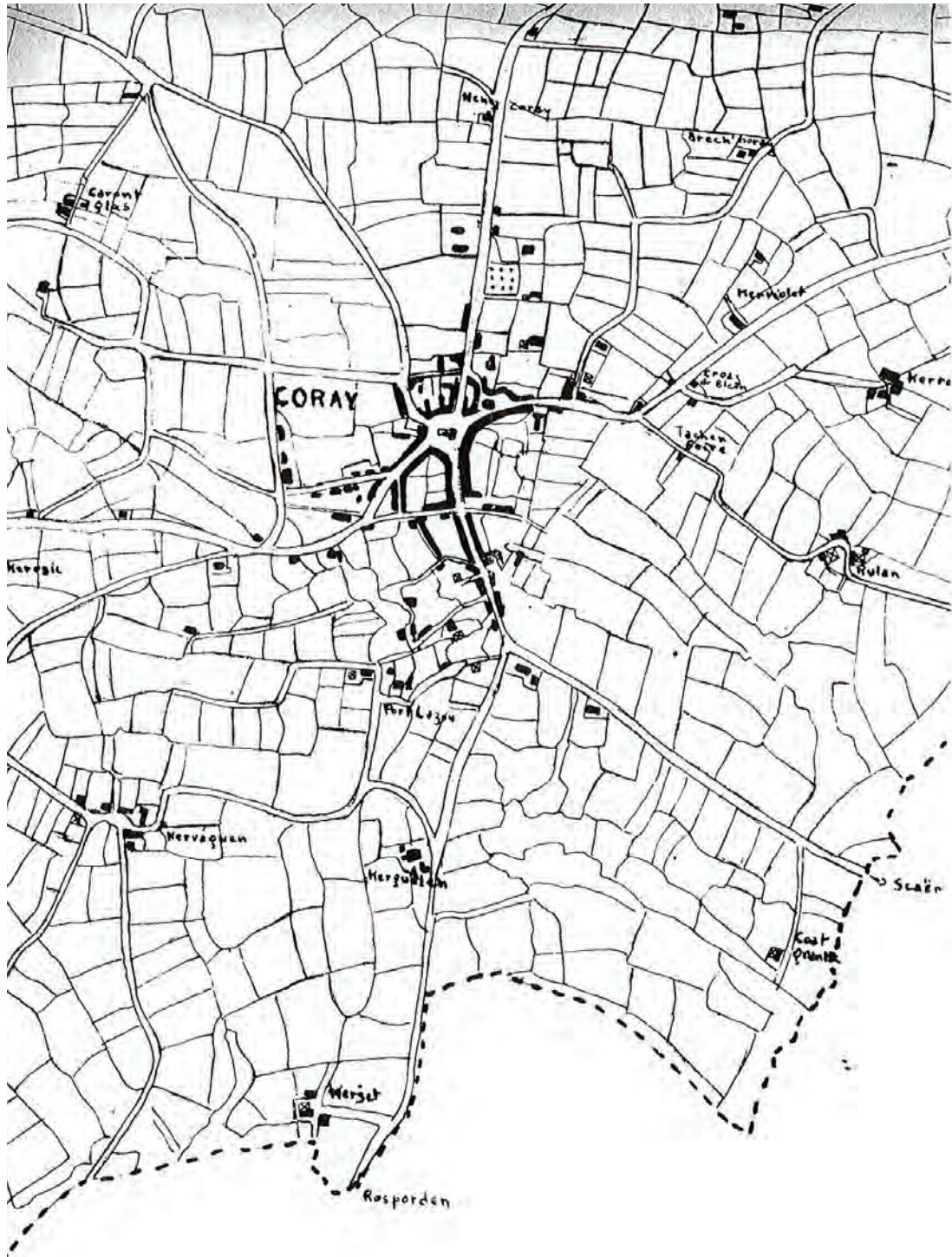
De nombreux bâtiments anciens de qualité (longères, granges) ont été rénovés, mais il subsiste également des bâtisses en ruines.

EXTRAIT DU CADASTRE NAPOLEONNIEN DE 1830 (1640 habitants)



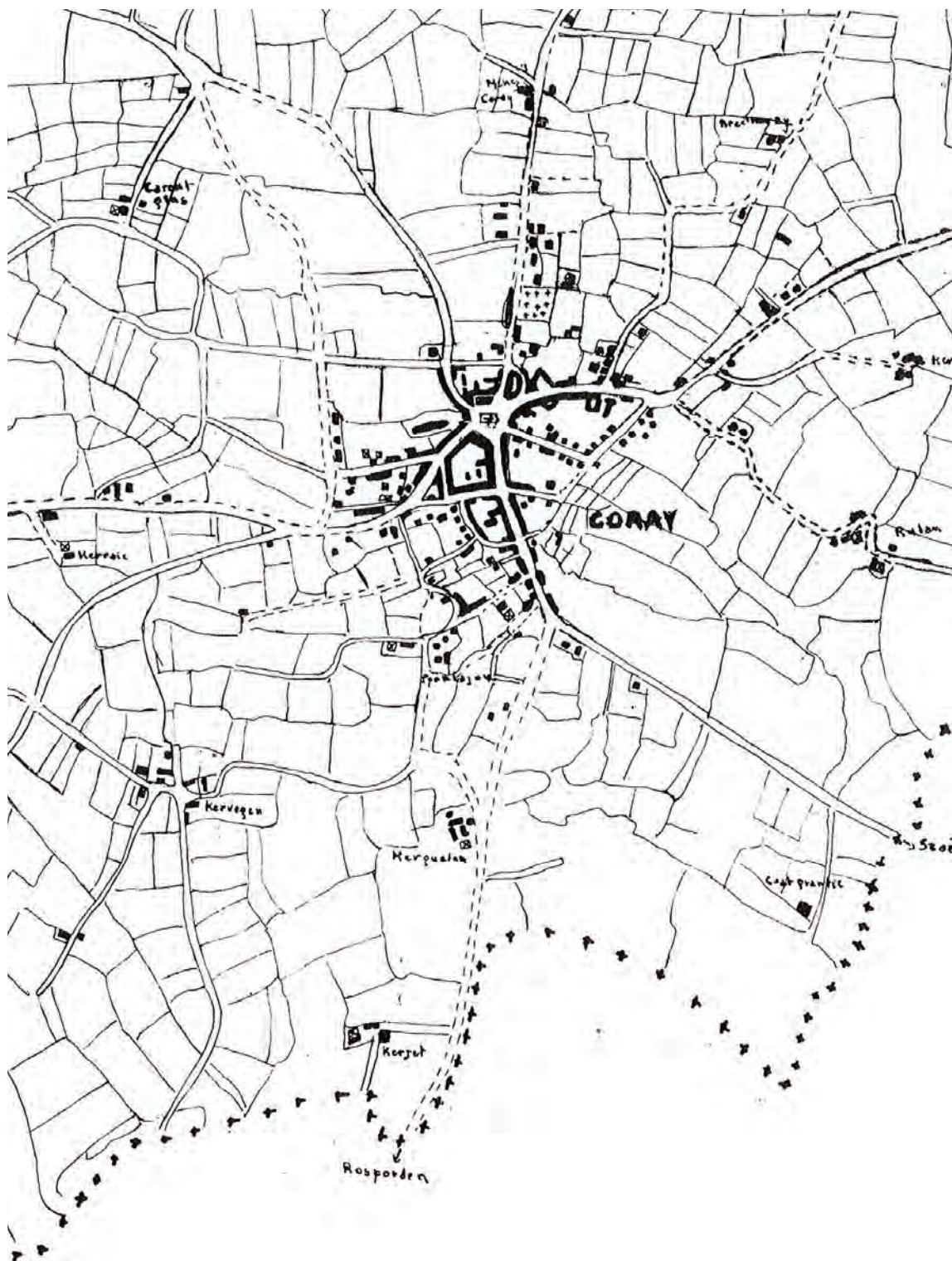
Source : Jacqueline PLOE - « Coray commune rurale » - Mémoire de maîtrise de géographie – Déc. 1970

EXTRAIT DU CADASTRE DE 1946 (2049 habitants, dont 1010 en agglomération)



Source : Jacqueline PLOE - « Coray commune rurale » - Mémoire de maîtrise de géographie – Déc. 1970

RELEVÉ CADASTRAL DE 1969 (1783 habitants dont 828 en agglomération)



Source : Jacqueline PLOE - « Coray commune rurale » - Mémoire de maîtrise de géographie – Déc. 1970

2. 5. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

2.5.1. LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le Service Régional de l'Archéologie a porté à la connaissance de la commune un seul site archéologique qui mérite une protection de degré 2 = application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU.

Il s'agit de la motte cadastrale de l'Age du Bronze, située au Herrou, parcelles cadastrales C2.217a ; C2.217b ; C2.218 ; C2.219.

2.5.2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune de CORAY possède certains éléments de patrimoine architectural, constitué essentiellement d'éléments liés à la religion. Il s'agit de :

Patrimoine religieux

- L'ancien presbytère (1638), reconstruit en grande partie en 1757. A proximité s'y trouvaient les anciennes chapelles dédiées à Saint Guénolé et la Sainte Trinité
- L'Église Saint-Pierre et Saint Paul
- La Chapelle Notre Dame de Guernilis
- La Chapelle de Lochrist
- La Chapelle Saint Vennec
- Le calvaire du cimetière
- Le calvaire situé route de Quimper
- Croix Croas-ar-Bléon
- Croix Croas-al-Louarn
- Croix de Guernilis
- Croix de Kerféot

Patrimoine lié à l'eau

- La Fontaine de Notre Dame de Guernilis
- La Fontaine de Kerherno
- Le Lavoir de Kermenguy



Zone humide aux abords de l'Odet



Fond de vallée vue depuis Rozancoat



Paysage agricole ouvert

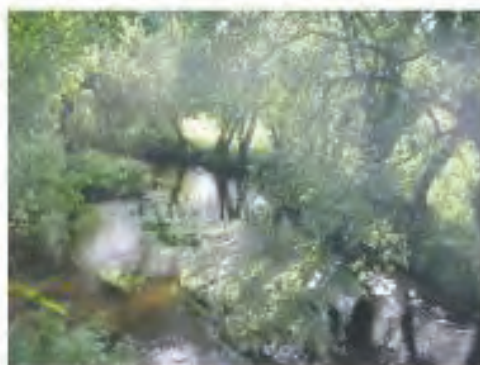


Vue panoramique de Gouailhou

C O R A Y

PLANCHE PHOTO PATRIMOINE NATUREL

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Ruisseau de l'Odet



Haies bocagères assez denses

Allée de hêtres le long du chemin rural
dit An Allée Vihan Kervanhiou

GÉOLITT - BUREAU D'ÉTUDES D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET ENVIRONNEMENT



Four à pain à Ty-Lagala



Puits à Rozancoat



Chapelle de Saint Vennec

Chapelle et Fontaine
de Guernilis

CORAY

PLANCHE PHOTO 1

PATRIMOINE BATI

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Puits ancien



Chapelle de Lochrist



Calvaire de Kerfot



Calvaire de Croas ar Eilon

CORAY

PLANCHE PHOTO 2 PATRIMOINE BATI

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Ancien bâti rénové



Eglise Saint Pierre-Saint Paul

2. 6. LES PAYSAGES

2.6.1. L'APPROCHE GLOBALE AU NIVEAU COMMUNAL

CORAY est une commune encore marquée par une forte activité agricole : la surface agricole représente plus de la moitié de la surface du territoire communal. L'espace agricole et les milieux naturels couvrent les deux tiers de la surface communale.

La commune est délimitée par trois cours d'eau principaux :

- L'Odet, du nord ouest au sud ouest ;
- Le Jet au sud ;
- L'Aven à l'est.

Ces trois cours d'eau amènent indéniablement des zones humides et des fonds de vallées verdoyantes et humides.

Le territoire communal est également marqué par des fonds de vallées boisées et denses qui offrent un paysage vallonné. Ces espaces naturels permettent une coupure parmi l'espace agricole important sur la commune.

Malgré une activité agricole importante, le territoire communal possède un maillage bocager encore relativement dense et bien conservé.

Un boisement important de feuillus est présent au nord de la commune. Ce secteur est également marqué par des anciennes carrières recouvertes aujourd'hui par la végétation.

Enfin, le bâti est également très présent : le centre bourg de CORAY constitue la plus grande entité bâtie, et forme une entité homogène.

Sur le territoire de la commune, il existe évidemment quelques petits hameaux et fermes, qui ponctuent régulièrement le paysage. Cependant, la plus grande partie du bâti est intégrée à la zone urbaine du centre-ville.

Le territoire communal de CORAY est donc composé schématiquement de 6 grands types de paysages :

- 1 – Le bourg
- 2 – L'urbanisation secondaire autour du bourg
- 3 – La zone d'activités
- 4 – L'espace agricole vallonné
- 5 – Les fonds de vallées et boisements
- 6 – les zones humides

2.6.2. L'APPROCHE PAR UNITES PAYSAGERES

LE BOURG ANCIEN

Le bourg de CORAY est composé d'un bâti ancien construit de façon concentrique autour de l'église St Pierre et St Paul. Certaines habitations vétustes restent vacantes et mériteraient un traitement particulier afin d'éviter que la qualité architecturale globale du bourg ne soit dégradée.

Le bourg concentre de nombreux commerces et services (restaurants, boulangeries, agence postale, banques, assurances, etc...) qui démontrent un certain dynamisme dans l'activité économique de la commune. Les commerces et services sont bien intégrés parmi le bâti ancien.

Les équipements communaux (salle polyvalente, bibliothèque, salles de réunion pour les associations, etc...) se situent également dans le centre ancien à proximité des autres services à la population. Seul le complexe scolaire est retiré du centre bourg. (La construction d'un tel établissement a nécessité en effet des parcelles plus grandes que celles disponibles en plein centre bourg).

Les rues piétonnes permettent un accès facile au centre bourg notamment pour les habitants des lotissements proches du bourg.

Les places et les parkings semblent satisfaisants pour le stationnement des véhicules.

Un aménagement paysager de l'entrée de ville sud par la RD15 a été réalisé afin de valoriser la commune et notamment son bourg.

LA ZONE D'URBANISATION RECENTE

L'urbanisation secondaire se situe le long des axes principaux en direction du Nord / Nord-Est. La topographie et les éléments naturels limitent les extensions vers l'Ouest et l'Est, d'où une urbanisation plus dense entre la RD 36 et la RD 15.

Les nouvelles constructions se développent essentiellement sous forme de lotissements. L'aménagement de l'espace et les différentes constructions des lotissements permettent d'ordonner chronologiquement les différentes étapes de développement du bourg.

Le bourg et ses extensions forment une entité urbaine plutôt homogène, excepté le lotissement de Kergoat, excentré et situé le long de la RD 50.

LA ZONE D'ACTIVITES DE LANVILIOU

La zone d'activités se situe le long de la RD 15, en direction de Quimper, au Sud -Ouest du bourg. Elle assure de ce fait la transition entre la zone agricole et les zones habitées du bourg. La zone présente une certaine homogénéité dans les formes et les couleurs de ses bâtiments (bas et gris). En revanche, l'intégration paysagère est limitée car peu d'aménagements paysagers ou traitements paysagers ont été réalisés. Son traitement laisse apparaître les différentes époques de son occupation alliant des espaces et des constructions de bonne qualité (plus récents) à des espaces ou constructions moins soignés (plus anciens).

L'ESPACE AGRICOLE VALLONNE

La zone agricole est proportionnellement importante sur la commune et compte de nombreux hameaux encore en activité. L'espace agricole est vallonné et permet de nombreuses ouvertures visuelles sur la commune. Malgré une extension des parcelles agricoles de plus en plus importantes, les talus bocagers et les haies boisées sont encore nombreuses. Quelques zones agricoles marquées par de grandes parcelles déboisées offrent cependant un paysage ouvert.

Les hameaux dispersés sur la zone agricole présentent d'anciennes habitations au caractère patrimonial ou architectural indéniable. La présence d'anciennes bâtisses en ruine ou fortement dégradées montre qu'il existe encore un potentiel de logements à réhabiliter dans certains hameaux.

LES FONDS DE VALLEES

Les fonds de vallées sont nombreux et donnent un relief vallonné au paysage. Marqués souvent par des boisements et une topographie accentuée, ils servent de coupures vertes naturelles sur le territoire communal.

Il est à noter que les fonds de vallées situés à l'Ouest et à l'Est du bourg limitent les extensions urbaines en ces directions.

LES BOISEMENTS

Ce secteur boisé est situé au Nord du territoire communal près du hameau le Gouillou. Cette colline autrefois exploitée pour ses carrières est aujourd'hui couverte par un boisement important de feuillus. Quelques traces de carrières abandonnées sont encore perceptibles sur ce secteur.

LES ZONES HUMIDES

Les zones humides se situent essentiellement le long de l'Odette au Nord-Ouest du territoire communal. La présence de végétation diffuse caractérise ces différents secteurs.

C O R A Y

PLANCHE PHOTO 1 **UNITES PAYSAGERES**

Révision du Plan Local d'Urbanisme



*Vue du centre bourg et
de ses commerces*



Salle polyvalents et bibliothèque



Place de l'Eglise



Nouvelles extensions du bourg



Premières extensions du centre bourg



Fond de vallées



Vitrine de la Zone d'activités vue de la RD 15

CORAY

PLANCHE PHOTO 2

UNITES PAYSAGERES

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Zone d'activités de Lanvillon



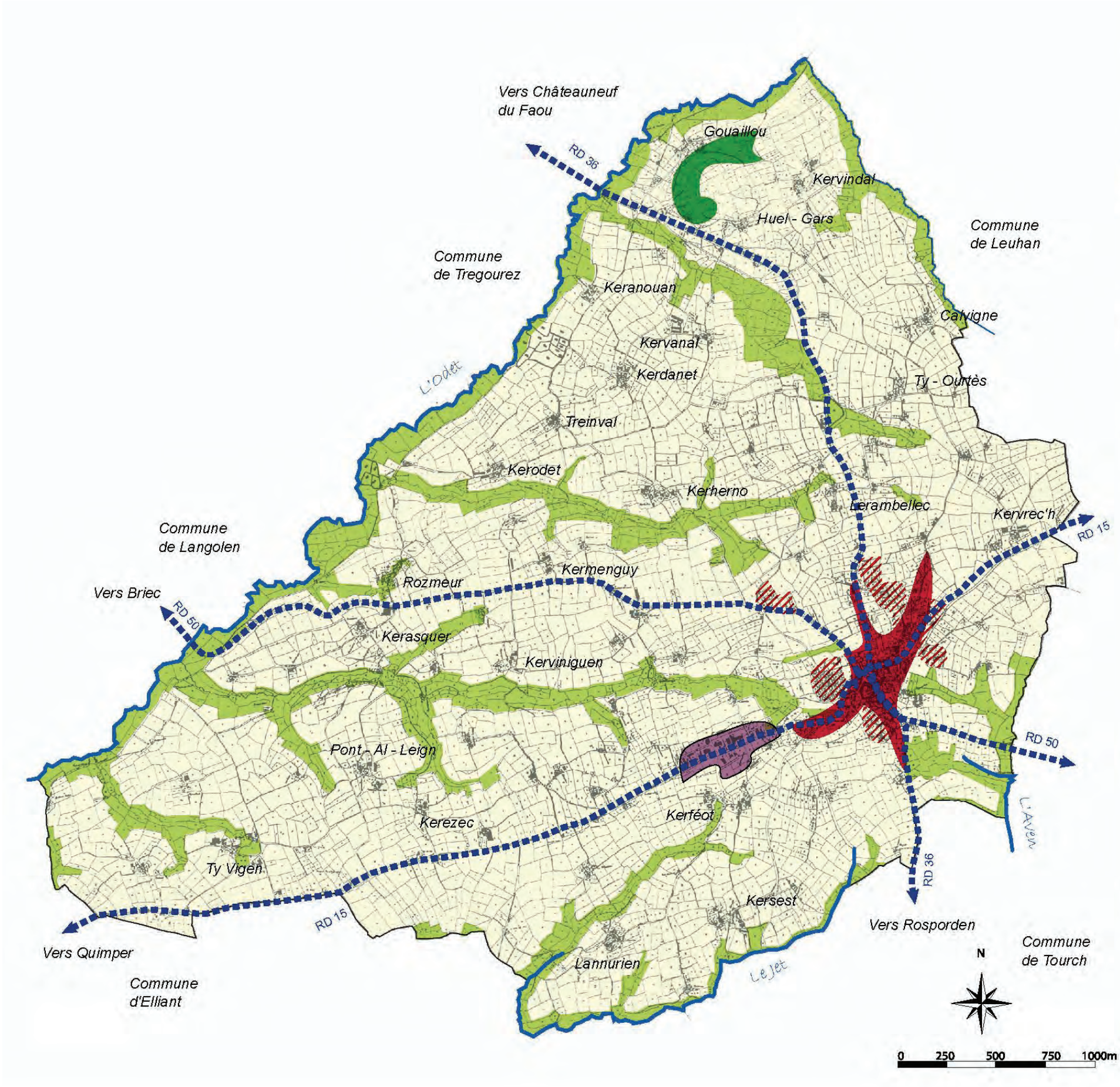
Espace agricole vallonné avec un fond de vallée



Espace agricole ouvert



Vue de l'espace agricole ouvert et vallonné



C O R A Y

LES UNITÉS PAYSAGÈRES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1 LE BOURG : PÔLE D'URBANISATION PRINCIPAL

- Bourg organisé en étoile autour de l'église,
- Bâti ancien de qualité, nouvelle urbanisation bien insérée dans ce bâti,
- Présence de nombreux commerces et services,
- Le bourg est situé sur la partie la plus haute de la commune (230 m) bien qu'il soit excentré du territoire communal (sud-est).

- Les extensions les plus anciennes se trouvent le long des voies et les plus récentes sous la forme de lotissements un peu excentrés du bourg parfois,
- De nombreuses liaisons piétonnes entre ces extensions secondaires et le cœur du bourg plus dense,
- Les entrées d'agglomérations sont bien marquées.

2 ZONE D'ACTIVITES DE LANVILIOU

- Etendue le long de la RD 15
- Homogénéité dans les formes et couleurs (bas et gris)
- L'intégration paysagère est limitée, peu d'aménagements paysagers, (beaucoup de surfaces artificialisées)

3 LA ZONE AGRICOLE VALLONNEE

- La zone agricole vallonnée permet de nombreuses ouvertures visuelles entaillées par des vallons rejoignant les rivières de l'Odet, du Jet et de l'Aven,
- Le maillage bocager est lâche mais encore présent (parcelles moyennes à grandes)
- Nombreux hameaux agricoles encore en activité, répartition homogène sur l'ensemble du territoire
- Présence de granges ou d'anciennes habitations au caractère patrimonial ou architectural indéniable
- Habitat dispersé

4 LES FONDS DE VALLEES ET LES ZONES HUMIDES

- Les fonds de vallées sont importants et donnent du relief au paysage
- Réseau de rus et ruisseaux créant des vallées humides, avec une végétation de type saules, peupliers
- L'Odet crée une importante zone humide sur le nord et l'ouest du territoire communal
- Végétation diffuse

5 LES BOISEMENTS

- Boisements de feuillus et anciennes carrières qui marquent ce secteur de la commune

LES AXES ROUTIERS STRUCTURANTS

RD 50, RD 36, RD 15

2. 7. LES NUISANCES ET LES RISQUES

2.7.1. LES RISQUES NATURELS

La commune n'est pas identifiée comme « commune à risque naturel ».

Toutefois, certains terrains situés en bordure de l'Odette peuvent être ponctuellement concernés par des crues. Ces terrains ne comportent pas de secteur bâti ; ils sont en zones naturelles au PLU (N ou Nzh).

2.7.2. LES RISQUES INDUSTRIELS

La commune ne possède pas d'établissements présentant des risques industriels.

En revanche, le territoire de la commune est traversé par une **canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression**, exploitée par GRT Gaz (dénommée « Elliant-Gouesnou – DN 250 »).

2.7.3. LA SECURITE ROUTIERE

(Source : Fichier BAAC établi par les forces de l'ordre)

Sur la période 2000 – 2004, on dénombre 14 accidents corporels de la circulation. Les accidents se sont produits exclusivement sur route départementale, et notamment les RD15 et RD36.

Le bilan des victimes est de 5 tués, 13 blessés graves et 10 blessés légers.

La majorité de ces accidents se sont produits en fin de semaine.

Les victimes de ces accidents sont principalement des usagers de voitures (2 tués et 2 blessés légers).

3. LE PROJET D'AMENAGEMENT

3. 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 perspectives en matière de développement. Ils sont la base des choix établis pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal.

DIAGNOSTIC, ENJEUX ET CHOIX EN MATIERE SOCIO-ECONOMIQUE

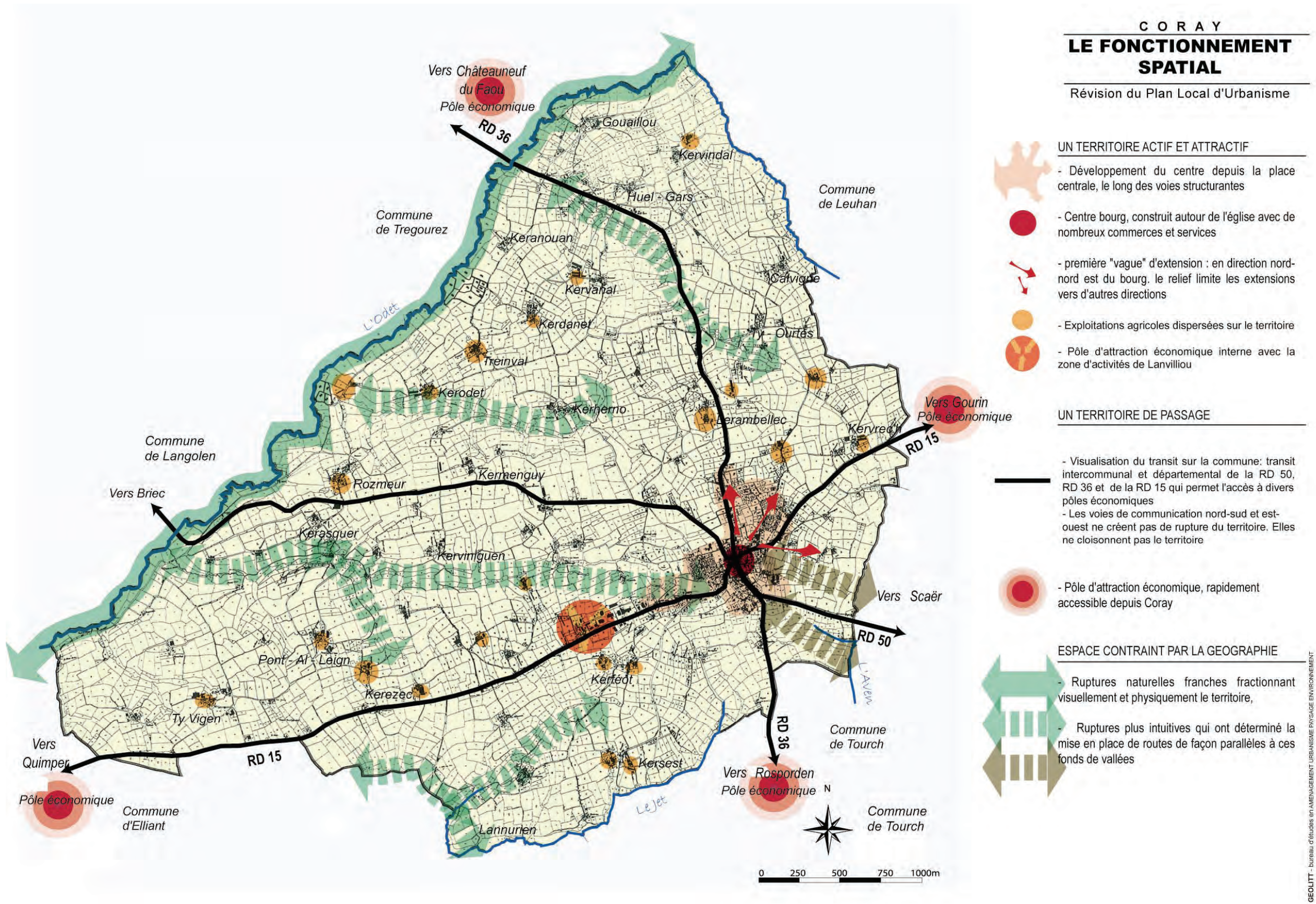
	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
1. Les habitants	Population en augmentation depuis 1999 : 1778 personnes recensées en 2007. Solde migratoire élevé entre 1990 et 1999 du à l'ouverture de la MAPA Après avoir connu un solde migratoire négatif sur la période 1982-1990, la commune connaît à nouveau un solde migratoire positif avec un solde naturel en légère baisse. L'arrivée de nouvelles populations depuis 1999 laisse présager d'une reprise de la natalité et d'une amélioration du solde naturel, déficitaire jusqu'en 2000. Population globalement plus « jeune », que celle de la communauté de communes et du Pays). Taille moyenne des ménages (2,30 personnes par ménage) supérieure à celle de la Communauté de communes (2,20 personnes en 1999) et identique à celle du département (2,3 personnes en 1999).	Tendance au vieillissement de la population : diminution de la part des moins de 20 ans et des 20-59 ans Indice de jeunesse faible par rapport au département (0,65 en 1999).	Maintenir la population actuelle, et permettre son renouvellement par l'accueil d'une nouvelle population. Limiter le vieillissement de la population en favorisant un accueil de qualité pour les jeunes ménages. Maintenir les services, poste, alimentation, école, tissu associatif. Mettre en place des services et équipements appropriés aux différentes catégories de population (personnes âgées, à mobilité réduite, enfants...). Conforter la qualité du cadre de vie.	La prospective de développement permet d'imaginer que la commune comptera environ 2000 habitants à l'horizon 2015. Ce choix se base sur l'hypothèse d'un maintien du rythme de construction réellement observé entre 1999 et 2007, soit la construction de 14 logements par an.	→ ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS, AVEC UN SOUCI D'ECONOMIE D'ESPACE ET DE PRESERVATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT En faisant le choix d'une croissance modérée avec un rythme de construction maîtrisé : Cette croissance raisonnée implique de réserver une trentaine d'hectares à l'urbanisation pour les 10 prochaines années, en prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 1000 m² (y compris les VRD), et un coefficient de marché multiplicateur de 2. Cette croissance maîtrisée de la population permettra de pérenniser les services, et les équipements existants.
2. L'habitat	Entre 2001 et 2007, 86 maisons neuves ont été construites sur la commune, soit un rythme de construction relativement soutenu (14 logements neufs/an en moyenne depuis 2001). Taux d'occupation relativement élevé (2,3 en 1999). Commune très fortement résidentielle (82% de résidences principales, 7,5% de résidences secondaires). 20% des résidences principales sont des logements locatifs, et environ 10% des logements sociaux.	95% des résidences principales sont des maisons individuelles. Il existe une demande non satisfaite en logement locatif social, notamment des petits logements.	Densifier l'habitat en centre bourg, et ne pas miter l'espace rural Augmenter les proportions de logements sociaux et de logements collectifs, économes en consommation d'espaces. Permettre aux personnes âgées de se rapprocher du bourg, aux familles monoparentales et aux jeunes de la région de rester sur place. Ne pas créer de nouvelles zones constructibles en zone rurale. Permettre la transformation des anciennes constructions agricoles d'intérêt patrimonial en logement.	Besoin de 140 logements pour accueillir la nouvelle population projetée sur les 10 prochaines années. L'OPAH, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, est reconduite	→ ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS, AVEC UN SOUCI D'ECONOMIE D'ESPACE ET DE PRESERVATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT Densifier l'urbanisation autour du centre bourg - Afin de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune ; - En limitant ainsi les déplacements et en favorisant la proximité aux équipements et services communaux (écoles, équipements collectifs, commerces...). Diversifier l'offre en logement et mixer les formes urbaines - En répartissant mieux les zones constructibles ; - En répondant à la demande en logement locatif ; - En permettant la réhabilitation de logements anciens (renouvellement urbain pour les logements vacants du centre bourg). - En permettant la remise en état et la mise en valeur du bâti traditionnel afin de maintenir les spécificités des hameaux (sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole) Dans un souci de mixité sociale et générationnelle En promouvant les démarches de haute qualité environnementale (HQE)

DIAGNOSTIC, ENJEUX ET CHOIX EN MATIERE SOCIO-ECONOMIQUE

	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
3. Les activités	Après une forte baisse entre 1982 et 1990, le taux d'activités semble retrouver une certaine stabilité depuis 1999 (43,94%). Le taux de chômage est assez faible : 8,68% en 1999 contre 9,5% dans le pays du Centre Ouest Bretagne, et 10,6 dans la région. La commune compte une zone d'activités communautaire, à Lanviliou, qui regroupe une vingtaine d'entreprises et totalisent plus d'une centaine d'emplois. Le niveau d'équipement et de services de la commune permet de répondre aux besoins de la population en place. Bien qu'ayant fortement diminué, le nombre d'exploitations agricoles est toujours significatif : 35 exploitations en activité en 2006. La superficie agricole utilisée communale (SAU) représente 59% de la superficie communale, soit 1850 ha ; L'âge des exploitants est conforme à la moyenne départementale : 62% ont moins de 50 ans et parmi eux 9% ont entre 25 et 35 ans.	Le taux d'activités a connu une forte baisse entre 1982 et 1990. De plus en plus d'actifs travaillent en dehors de la commune (66% en 1999). entre 1975 et 1999, le nombre d'actifs quittant la commune a été multiplié par 4, soit +165,64%. Les monoproductions agricoles ont supplanté le schéma traditionnel. En matière d'activités et d'hébergements touristiques, la commune possède quelques gîtes ruraux, mais le camping a été fermé.	Maintenir / diversifier l'offre commerciale et de service afin d'entretenir l'attractivité du bourg et de permettre le maintien et le développement de la population communale. Préserver l'avenir des exploitations agricoles, à la fois richesse économiques et actrices dans l'entretien des paysages. Promouvoir la découverte du patrimoine communal. Améliorer l'offre qualitative et quantitative en hébergement touristique	Conserver une possibilité d'extension de la ZA communautaire. Développer un tourisme vert « de découverte », en s'appuyant sur les spécificités de la commune (chemins de randonnée, valorisation du petit patrimoine...) Réhabiliter des chemins actuellement inclus dans des parcelles agricoles et dont le maillage permet de créer de nouveaux circuits	→ CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE Pérenniser l'offre commerciale de proximité, et l'étoffer, afin de maintenir l'attractivité du bourg - Notamment en utilisant le droit de préemption urbain pour acquérir des bâtiments pouvant être voués à l'activité commerciale ; - En mettant en place le droit de préemption des baux commerciaux ; - En autorisant l'activité artisanale en zone urbanisée à vocation d'habitat, sous réserve d'être compatible avec l'habitat. Prévoir des possibilités d'installation pour les artisans et industriels - En maintenant la possibilité d'extension de la Z.A. de Lanviliou ; - En poursuivant l'accueil d'activités artisanales compatibles avec l'habitat sur l'ensemble du territoire. → VALORISER L'ESPACE RURAL EN PERENNISANT L'ACTIVITE AGRICOLE TOUT EN PROTEGEANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE TRADITIONNEL Préserver l'avenir des exploitations agricoles : - En Inscrivant en zone A (Agricole) les terres, les bâtiments agricoles et également les habitations des agriculteurs : ce zonage interdit toutes autres constructions. - En appliquant de façon stricte des principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas apporter de nuisances aux exploitations et permettre leur extension éventuelle. Les terrains à ouvrir à l'urbanisation autour du centre-bourg seront notamment choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole. → DEVELOPPER LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME DE DECOUVERTE
4. Infrastructures, réseaux et cadre de vie	La commune est dotée d'un réseau de collecte des eaux usées, qui dessert le centre bourg, la ZA de Lanviliou ainsi que plusieurs lotissements périphériques.	L'actuelle station d'épuration de Ker Yder ne fonctionne pas de façon optimale, car elle reçoit une quantité importante d'eaux parasites. Il existe des problèmes de sécurité au centre bourg notamment liés à la vitesse des déplacements automobiles.	Assurer l'assainissement des zones constructibles (autonome ou collectif).	Une nouvelle station d'épuration va être implantée à Lanviliou ; cette station aura une capacité de 1800 équivalents habitants : 1000 équivalents habitants seront raccordés au départ, ce qui laisse une confortable marge de manœuvre de 800 équivalents habitants	Préserver les ressources naturelles et principalement la qualité des eaux - En poursuivant la lutte contre les sources de pollution dans le domaine de l'assainissement des eaux usées, grâce à la création de la nouvelle station d'épuration.

DIAGNOSTIC, ENJEUX ET CHOIX EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DE PAYSAGE

	ATOUTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX	PROSPECTIVE	ORIENTATION DU PADD
5. Les paysages et le patrimoine naturel	Des éléments de patrimoine bâti de qualité (bâti ancien au centre bourg, bâti rural, bâti religieux) Des éléments paysagers naturels forts dus aux cours d'eau (notamment l'Odét et ses affluents), qui dans la lecture du territoire, apportent des impressions et ambiances différentes	Pas de recensement systématique et de protection réglementaire de ce petit patrimoine.	Identifier et recenser sur une carte ce patrimoine Protéger au titre de loi Paysage le patrimoine repéré.	Encourager la réhabilitation du patrimoine vernaculaire privé Maintenir le patrimoine vernaculaire de la commune pour la mémoire collective et la transmission du patrimoine aux générations futures. Préserver l'image de bourg rural. Permettre la remise en état / la mise en valeur du bâti.	→ METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL ET PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES POUR AINSI PRESERVER LES PAYSAGES RURAUX DE CORAY Lutter contre la banalisation des paysages et préserver l'identité communale en : - Conservant au maximum les talus et les haies faisant partie intégrante du patrimoine naturel communal, tant pour leur valeur écologique (habitat pour de nombreuses espèces), que paysagère par une protection au titre des EBC ou de la Loi Paysage. - Conservant les chemins ruraux, possibles supports à des sentiers de randonnée. - Conservant les nombreux boisements de la commune, en protégeant au titre des Espaces Boisés Classés les boisements les plus remarquables.
6. La ressource en eau, les zones humides et les boisements	L'alimentation en eau potable est assurée par le captage de Kerrossignol, à l'est du bourg. Un deuxième captage, celui de Kerraïc, à l'ouest du bourg, est utilisé de façon marginale, mais n'est pas officiellement protégé. Une étude recensant les zones humides a été menée en 2006 dans le cadre de la mise en place du SAGE de l'Odét, approuvé depuis février 2007.		Conservation des talus bocagers faisant partie intégrante du patrimoine naturel communal, tant pour leur valeur écologique (habitat pour de nombreuses espèces), que paysager ; Protection au titre des Espaces Boisés Classés de certaines haies et boisements, notamment ceux du périmètre de captage d'eau de Kerrossignol ainsi que ceux jouant un rôle hydraulique.	Protéger la ressource en eau. Lutter contre les sources de pollution dans les domaines de l'assainissement.	→ VALORISER L'ESPACE RURAL EN PERENNISANT L'ACTIVITE AGRICOLE TOUT EN PROTEGEANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE TRADITIONNEL Maintenir et encourager la création de talus et de haies. → METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL ET PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES POUR AINSI PRESERVER LES PAYSAGES RURAUX DE CORAY Préserver les ressources naturelles et principalement la qualité des eaux en : - Conservant les éléments naturels tels que les talus et les haies dont la position (en fond de vallons, perpendiculaire à la pente) et la composition (talus + haies, strates arborée, arbustive et herbacée) favorisent l'autoépuration des eaux ; - Recensant les zones humides de la commune ; - Identifiant par un zonage N les fonds de vallées humides et les prairies humides, dont la végétation assure une épuration naturelle des eaux ; - Poursuivant la lutte contre les sources de pollution dans le domaine de l'assainissement des eaux usées, grâce à la création de la nouvelle station d'épuration communale (à Lanviliou) et en ne permettant les constructions nouvelles que sur les seules zones dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif est prévu ou sur celles où l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est bonne et ce dans le respect des prescriptions du SPANC. - En préservant les zones des captages d'eau potable de Kerrossignol (déclaré d'utilité publique)et de Kerraïc (non protégé officiellement).



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

Le conseil municipal de CORAY 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 l'agriculture demeure sa principale activité, CORAY est également devenue aujourd'hui une commune résidentielle.

Elle dispose en effet d'une position géographique intéressante, proche des bassins d'emplois de Quimper, Rosporden, Briec et Gourin.

Afin de permettre à la commune de poursuivre son développement et de conforter et développer ainsi les services publics et privés (école, commerces,...), les élus souhaitent favoriser l'accueil de nouvelles populations, sans excès, tout en préservant l'activité agricole et la qualité de l'environnement.

Le souci de préserver ces 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 :

NB : la superficie totale de la commune diffère entre le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme ; en effet, la superficie totale donnée par le POS se rapproche de la superficie donnée par l'Insee (3136 ha) ; les superficies du PLU (3146 ha) ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques. Il en résulte une différence de 10 hectares.

3.2.1. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

PRESENTATION DES ZONES NATURELLES

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.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- **Npp**, couvrant la zone A du périmètre rapproché de protection d'un captage d'eau potable,
- **NLzh**, correspondant à des zones à vocation d'installations et d'équipements légers de sport

- et de loisirs situées dans des secteurs humides à préserver dans le cadre du SAGE de l'Odét,
- **Nzh**, correspondant à des zones naturelles humides à préserver dans le cadre du SAGE de l'Odét,
- **Nh**, qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation des constructions déjà existantes,
- **Nr** qui permet sous certaines conditions et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, l'adaptation et le changement de destination des constructions déjà existantes,
- **Nrzh** correspondant aux zones Nr situées dans des comprennent des secteurs humides à préserver dans le cadre du SAGE de l'Odét,
- **Nrp et Nhp** correspondant aux zones Nr et Nh situées dans la zone B du périmètre rapproché de protection d'un captage d'eau potable.

3.2.1.1. PRESENTATION GENERALE

Les zones naturelles sont instituées pour assurer la protection des secteurs naturels présentant un intérêt esthétique et / ou écologique que sont les cours d'eau, les vallées ainsi que les principaux boisements.

Il est à noter que les zones A et N ne sont pas 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 l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources en y interdisant les installations à nuisances.

3.2.1.2. LES SECTEURS NATURELS STRICTS : N

Il s'agit de protéger des boisements, en y interdisant les constructions :

- Le boisement situé au Nord du bourg, à Brec'horay (également en E.B.C.) ;
- Le boisement qui constitue un espace de respiration au cœur du bourg, au Nord du cimetière.

3.2.1.3. LES SECTEURS NATURELS CORRESPONDANT A DES ZONES HUMIDES A PROTEGER : Nzh, NLzh, et Nrzh

- **Il s'agit de protéger l'environnement immédiat des ruisseaux, fonds de vallées et secteurs de sources en y interdisant les constructions. Sont ainsi classés en zone Nzh toutes les vallées et zones humides recensées sur le territoire communal par le SIVALODET en 2007.**
- **Comme le stipule l'article 17 du SAGE, les zones humides doivent être préservées de toute destruction.**

3.2.1.4. LES SECTEURS NATURELS LIES AUX CAPTAGES D'EAU DE KERROSSIGNOL ET DE KERGAOUEN : Npp, Nh et Nrp

Toutes les installations et occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité de l'eau mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 15 décembre 1997 concernant le captage de Kerrossignol, et dans l'arrêté préfectoral du 07 août 2002 concernant le captage de Kergaouen sont interdites dans ces zones.

3.2.1.5. LES SECTEURS NATURELS, SITUES EN ZONE RURALE AGRICOLE, POUVANT RECEVOIR DES AMENAGEMENTS OU DES EXTENSIONS LIMITEES DES CONSTRUCTIONS ISOLEES : Nh

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 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 ou des constructions existantes, dans des proportions limitées.

Le règlement du secteur Nh, admet notamment, sous réserves :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes conservées pour l'essentiel, et notamment les bâtiments anciens dont la présence, la qualité architecturale et l'accompagnement paysager participent au paysage de la commune.
- L'extension d'une habitation existante par construction neuve.
En tout état de cause, la SHOB créée sera limitée à 30 % de la SHOB existante.
- Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 20 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,5 m. La construction devra se faire en extension de la construction existante, sauf raisons techniques contraires. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 20 m², ni plus d'un abri par unité foncière.
- L'extension mesurée d'un bâtiment d'activité existant. La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.

3.2.1.6. LES SECTEURS NATURELS, SITUES EN ZONE RURALE, AFFECTES A L'AMENAGEMENT, A L'EXTENSION LIMITEE 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...).

Le règlement du secteur Nr, admet notamment, sous réserves :

- La restauration sans changement de destination des constructions existantes ;
- Le changement de destination des constructions, d'une SHOB supérieure à 50 m², conservées pour l'essentiel, et qui présente un intérêt patrimonial ou architectural pour la commune ;
- L'extension d'une habitation existante par construction neuve. la SHOB créée sera limitée à 30 % de la SHOB existante.
- Le changement de destination des bâtiments existants d'intérêt patrimonial ou architectural situés en continuité de l'habitation existante, constituant une extension de l'habitation existante, dans les volumes existants.
- L'extension mesurée des constructions existantes, autres que des habitations ; La SHOB créée sera limitée à 30% de la SHOB existante.
- Les constructions d'annexes ou de dépendances, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une habitation et à condition que la surface au sol du projet de construction n'excède pas 20 m² de SHOB et dont la hauteur au faîtage soit inférieure à 2,5 m. Les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 20 m par rapport au bâtiment principal. Il ne sera autorisé aucune extension pour des abris existants de superficie supérieure à 20 m², ni plus d'un abri par unité foncière.
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en garage collectif de caravanes et / ou de bateaux à l'exclusion de tout logement intégré ou contigu, ainsi que pour du dépôt de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

3.2.1.7. LES SECTEURS NATURELS A VOCATION DE LOISIRS : NL

Deux zonages NL « espaces naturels à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs » sont créés, sur deux espaces verts publics :

- L'un au Sud des équipements sportifs ;
- L'autre au Nord de la cité de Tachen Foire.

Il est à noter que ces deux secteurs de loisirs – propriétés communales - sont situés sur des zones humides et indicés 'zh'. Seuls des aménagements légers ne portant pas atteinte à la préservation des milieux humides seront autorisés (tels que les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes

équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune).

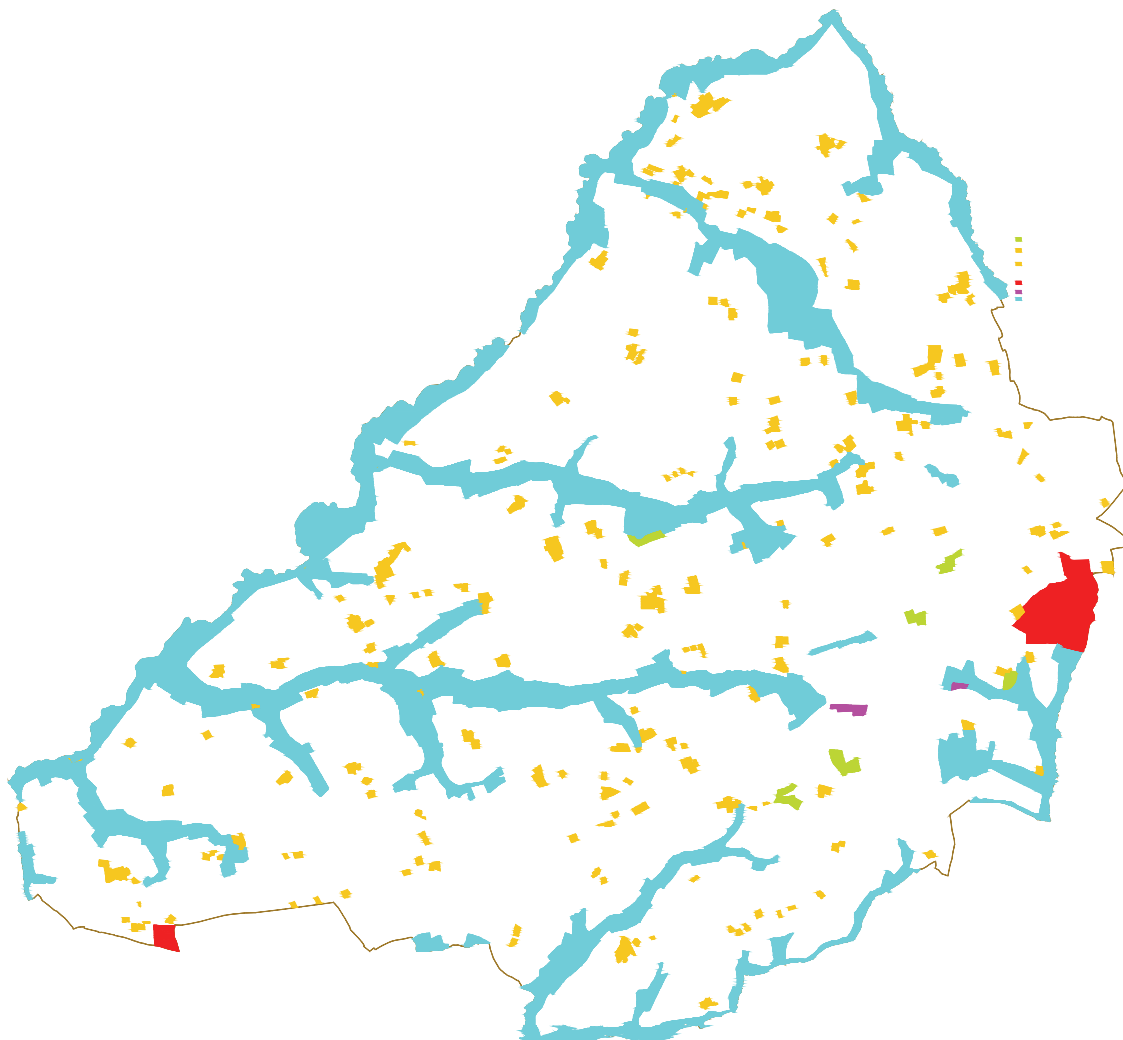
3.2.1.8. CONCLUSION

Les espaces naturels (tout indice confondu) couvrent près de 20% du territoire communal, et s'étendent sur 595 ha au Plan Local d'Urbanisme (contre 462,02 hectares indiqués au P.O.S. de 2001 soit 14,7%).

Les zones naturelles se répartissent de la façon suivante :

- **481 ha du territoire communal en Nzh, soit 15,3% du territoire communal,**
- **69,76 ha du territoire communal en Nh / Nr (tout indice confondu),**
- **26,02 ha du territoire communal en Npp,**
- **16,63 ha du territoire communal en N,**
- **1,85 ha en zone NLzh.**

Cartographie des zones naturelles du P.L.U.



En bleu : Zonages Nzh (zones humides)

En vert : Zonages N

En violet : Zonages NLzh (zones de sports et de loisirs, situées dans des secteurs humides)

En orange : Ensemble des zones Nh et Nr

En rouge : Zones Npp (incluses dans les périmètres de protection des captages d'eau potable)

3.2.2. LES ZONES AGRICOLES (ZONES A)

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 ».

3. 2. 2. 1. PRESENTATION GENERALE

Sur la commune, la zone A comprend des secteurs particuliers :

- **Aa**, qui en raison de la proximité des zones d'habitat interdit l'installation d'exploitations agricoles susceptibles d'accroître les nuisances pour les secteurs d'habitat riverains,
- **App**, couvrant la zone A du périmètre rapproché de protection d'un captage d'eau potable,
- **Ap**, couvrant la zone B du périmètre rapproché de protection d'un captage d'eau potable.

Ainsi que l'a montré la partie du diagnostic consacrée à l'évolution socio-économique, la commune comptait encore 35 exploitations professionnelles en activité en 2006.

Les exploitations agricoles sont dispersées sur le territoire, et restent plus concentrées entre la RD 36 et la RD 15 à l'ouest du bourg (30 exploitations). Le reste des exploitations se situent à l'est de la RD 36 et au sud de la RD 15.

Le présent PLU s'attache donc à préserver l'outil agricole, en cohérence avec les objectifs définis dans le PADD.

Le conseil municipal a souhaité confirmer la vocation agricole de la commune 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 Nzh).

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 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 et 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 hameaux et écarts d'urbanisation 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.

3. 2. 2. 2. L'EVOLUTION DU BATI EN ZONE AGRICOLE

Le bâti est traditionnellement dispersé sur l'ensemble du territoire. Les non - agriculteurs posent donc aujourd'hui des contraintes notamment pour les élevages soumis à la règle de réciprocité (article L 111.1.3 du code rural).

Il est à noter que le classement des vallées en zone naturelle n'empêche pas l'activité agricole, mais permet d'identifier les parcelles où il n'est pas souhaitable de voir de nouvelles constructions, y compris des bâtiments agricoles.

L'évolution du bâti en zone Agricole

Sur le bâti de « tiers » en zone agricole, les sous-secteurs spécifiques Nh et Nr ont été instaurés afin de maintenir et permettre l'amélioration de l'existant (cf. partie 3.2.1.5 et 3.2.1.6).

A l'intérieur des zones A, les zones Nh et Nr sont affectées à l'aménagement et à l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que, pour les zones Nr uniquement, au changement de destination (le changement de destination pour création de logements nouveaux n'étant possible que pour les bâtiments situés 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....).

Afin de ne pas apporter de contraintes supplémentaires aux exploitations en place, et par respect des prescriptions de la Loi d'Orientation Agricole (règle de réciprocité), **les zones constructibles prévues au P.O.S. de 2001 sur les hameaux ruraux de Kerdavid, Gouaillou, et Kervéguen ont été supprimées**, et aucune **nouvelle zone constructible n'a été créée** à proximité de sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles actifs.

De plus, les terrains à ouvrir à l'urbanisation autour du bourg ont été choisis en fonction de leur moindre impact sur le domaine agricole.

Les zones A représentent 2363,7 hectares, soit près de 75% de la superficie communale.

En terme d'espaces potentiellement utilisables pour l'agriculture (zones A, N et Nzh) les zonages totalisent 2797 ha, soit 89% de la surface totale du territoire communal.

Les élus ont appliqué strictement les principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas apporter de nuisances supplémentaires aux exploitations en place.

Comparativement aux données affichées dans le P.O.S. de 2001 qui comptait 2482,6 ha en zone NC, le P.L.U. prévoit 2369 ha de zones A, Nr et Nh (en NC au P.O.S.) ; cette diminution de 110 ha correspond à **la prise en compte des zones humides, qui ont été sorties de la zone agricole et mises en zones naturelles Nzh.**

3.2.3. LES SECTEURS URBANISES ET A URBANISER

PRESENTATION 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.**

Sur la commune de CORAY, 4 types de zones urbaines sont définis :

• **Une zone Uh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs :**

- **Uha** : secteur urbain dense, organisation en ordre continu,
- **Uhb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne, en ordre continu ou discontinu,
- **Uhc** : secteur urbain peu dense, en ordre discontinu. Le secteur Uhc comprend un sous-secteur **Uhcp**, situé sur la zone B du périmètre rapproché de protection du captage d'eau potable de Kerrossignol

• **Une zone Ue couvrant les installations de traitement des eaux usées.**

• **Une zone UL à vocation sportive ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif.**

• **Une zone Ui à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.**

PRESENTATION DES ZONES A 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.

La commune de CORAY prévoit :

- **des secteurs 1AU réglementés**, opérationnels immédiatement, pouvant s'urbaniser immédiatement conformément au règlement ; ces secteurs 1AU sont divisés en 3 sous-secteurs :
 - **1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, moyennement dense, organisé en ordre continu ou discontinu,
 - **1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, peu dense, organisé en ordre discontinu,
 - **1AUi** : secteur à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

Dans ces zones 1AU, les constructions ne seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

La commune compte un sous secteur spécifique :

- **2AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, peu dense, organisé en ordre discontinu.

LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Sur CORAY, l'agriculture a une grande importance au niveau des paysages mais également en tant qu'activité économique : 35 exploitations professionnelles ont été recensées par l'ADASEA en 2006.

Les terres et exploitations agricoles, doivent donc être préservées comme outil de cette activité de polyculture-élevage.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements publics, tant scolaires (une école publique maternelle et primaire, une école privée maternelle et primaire) que socio-culturels (bibliothèque, salles de réunion pour la vie associative, salle polyvalente, salle petite enfance, salle des fêtes) ou sportifs (2 terrains de football, 2 terrain de tennis, 1 salle de goudron...) essentiellement implantés au niveau du centre-bourg.

Le patrimoine bâti, traditionnel et naturel de la commune a également été recensé sur la commune de CORAY, dans le cadre du diagnostic du P.L.U.

Conscients de la nécessité de préserver l'outil agricole, les élus ont donc pris le parti de ne pas développer l'urbanisation dans la zone rurale mais de densifier au contraire l'existant, c'est-à-dire le bourg et son agglomération.

Un développement modéré de la commune permettra ainsi à CORAY de conserver le cadre de vie rural qui fait sa spécificité.

C'est pourquoi **les zones d'extension d'urbanisation ont été volontairement limitées, et hiérarchisées de façon à pouvoir réguler le rythme de construction** (car les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU seront conditionnées par une procédure de modification du P.L.U., à l'initiative de la commune).

Les élus se sont donc basés sur un **rythme de construction de 14 logements neufs / an**, ce qui correspond à l'indice de construction neuve réellement observé entre 1999 et 2006 (soit 8 logements neufs / an / 1000 habitants).

Ce choix correspond à la **poursuite de la croissance démographique** : la population est estimée à environ 2000 habitants en 2012 (200 habitants supplémentaires attendus d'ici 5 ans).

En prenant une superficie moyenne de terrains constructibles de 1000 m² (y compris les VRD), et un coefficient de marché multiplicateur de 2, on aboutit à une surface libre à réserver à l'urbanisation d'une **trentaine d'hectares**.

Sur la commune, toutes les zones réservées à l'urbanisation future (1AU / 2AU) se situent soit dans le tissu urbain, soit en extension directe des zones actuellement urbanisées du bourg : le caractère concentré de l'urbanisation est ainsi préservé.

Afin de pouvoir plus facilement comparer les évolutions prévues par le projet de P.L.U., le zonage du P.O.S. de 2001 a été reporté sur le fond informatisé pour le P.L.U. (le document officiel opposable du P.O.S. restant le document papier).

3.2.3.1. LE RENFORCEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE BOURG

Adaptation du zonage à l'urbanisation existante

Une relecture globale de tous les zonages NA et U du P.O.S. de 2001 a été menée, afin de les réactualiser pour tenir compte de l'urbanisation réelle des terrains et en fonction de la présence et des capacité des réseaux (redéfinition des zones U / 1AU / 2AU).

Tous les terrains en U ou 1AU sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à recevoir un dispositif individuel (Voir annexes sanitaires du P.L.U.).

Les élus ont travaillé les terrains à mettre ou maintenir en constructible au zonage du P.L.U. avec un souci d'économie d'espace, ce qui a conduit à sortir certains terrains constructibles au P.O.S. pour les remettre en zone agricole.

Il est à noter que les possibilités d'extensions du centre bourg sont physiquement limitées en façade Est par la servitude de protection du captage d'eau de Kerrossignol, et par la présence de zones humides.

Secteur de Ménez Coray, au Nord du bourg :

Les maisons situées en périphérie Nord du bourg, en zone agricole NC au P.O.S., ont été raccrochées à la zone Uhc.

Un zonage UL est logiquement appliqué au terrain de football.

La zone d'urbanisation future 2NA du P.O.S., qui dispose aujourd'hui de tous les réseaux en périphérie et qui sera raccordée à la future station d'épuration, est mise en 1AUhc (= zone de « Kerhuel »).

Pour permettre l'aménagement de cette zone dans de bonnes conditions, deux emplacements réservés au bénéfice de la commune sont créés : l'un afin de réaliser un aménagement d'entrée de bourg (RD36), et l'autre pour renforcer la voie de desserte depuis la route de Trégourez jusqu'au futur lotissement.

A l'Est, l'E.B.C. est maintenu, et mis en zone naturelle N ; situé sur un point haut, ce boisement est visible de loin, et il constitue un point d'appel visuel dans le territoire de la commune.

La zone 1AUhc s'appuie sur cet espace, ce qui permettra aux futures constructions de bien s'intégrer dans le paysage.

A l'Ouest de la route de Trégourez (RD 36), la zone d'urbanisation future a été supprimée au profit de la zone agricole. 2 emplacements réservés pour élargissement de la voie sont créés.

Photo aérienne



Extrait du P.O.S. de 2001



Extrait du projet de zonage P.L.U.



Secteur central du bourg :

L'emprise du cimetière est mise en Uhc.

Route de Langolen, le lotissement en cours de construction en 2008 (lotissement « Crouan ») est mis en Uhc.

En cohérence avec le PADD qui prévoit de renforcer uniquement les zones constructibles au niveau du bourg, la commune a souhaité créer une zone d'urbanisation future ; les terrains sont mis en 2AUhc, car il n'existe pas de projet précis à ce jour ; de plus, compte tenu de la superficie importante (3,87 ha), l'ouverture à l'urbanisation pourra s'envisager progressivement.

Cette réserve foncière relève de l'intérêt général communal, qui est de permettre le développement du bourg ; celui-ci étant de toute façon cerné par des terrains agricoles exploités, cette extension d'urbanisation supprime inévitablement des zones agricoles ; toutefois, ces terres resteront exploitables tant que le P.L.U. n'aura pas été modifié.

Le chemin qui borde la zone en façade Ouest (ancienne ligne de chemin de fer) sera conservé comme « cheminement doux » piétonnier (indiqué en Orientations d'Aménagement).

La pointe Nord, située entre cette zone 2AUhc et la route de Langolen, est maintenue en zone agricole « sans nuisance » (Aa), compte tenu de sa proximité avec des zones d'habitat.

La partie Sud des terrains est humide : elle est zonée « Nzh ».

Les équipements sportifs communaux sont mis en UL ; dans la partie Sud (identifiée comme « humide » par l'étude du SIVALODET), les terrains sont mis en NLzh (zone naturelle de loisirs, dans laquelle seuls des aménagements légers ne portant pas atteinte à la préservation des milieux humides seront autorisés, tels que les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ...).

Côté Est, quelques adaptations ont été apportées :

- La zone 1NAc Nord est englobée par la zone Uhc, en incluant l'ensemble de la parcelle 1111, située en limite du périmètre de protection du captage d'eau de Kerrossignol.
- A Tachen Foire, une petite zone 1NAc a été supprimée au profit d'une zone naturelle de loisirs NL indicée « zh » car située sur des terrains humides. Il s'agit d'un espace vert.

Extrait de la photo aérienne



Extrait du P.O.S. de 2001



Extrait du projet de zonage P.L.U.



Secteurs Sud du bourg :

Dans le secteur de Kerguélen, les maisons en zone agricole au P.O.S. ont été raccrochées au zonage Uhc, car tous les terrains encore libres sont desservis par les réseaux.

L'ensemble des habitations du quartier de Kervéguen est également mis en zone urbaine Uhc.

A Coat-Coray, la zone d'urbanisation future prévue en 1NAc au P.O.S. de 2001 a été retravaillée afin de tenir compte de la desserte par les réseaux : seule la partie Sud-Est est maintenue en 1AUhc.

La parcelle 141, située à l'Ouest a été mise en zone 2AUhc, tandis que la parcelle située en bordure de la rue de Kerzest est maintenue en zone agricole.

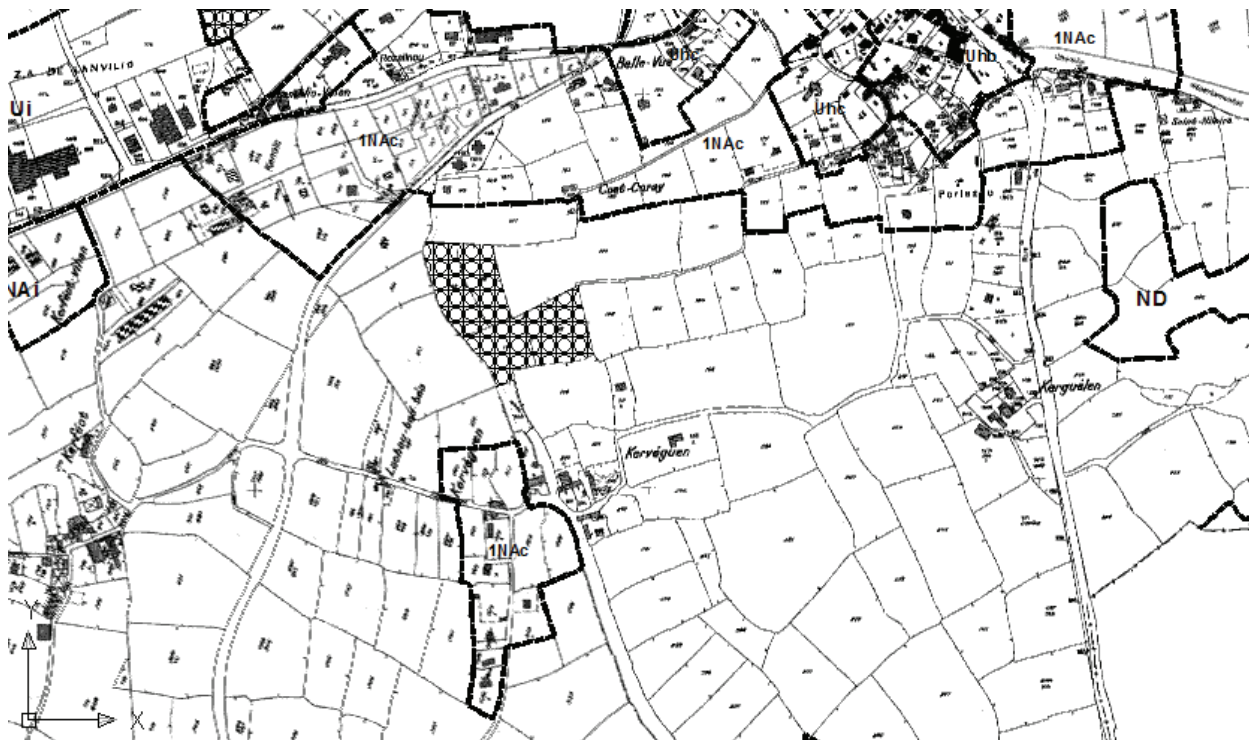
Un emplacement réservé pour une voie de desserte entre la rue de Kerzest et la rue de Parc ar C'hoat est créé au sud de ces terrains, au bénéfice de la commune.

A Porlazou, les terrains situés au Sud de la rue de Parc ar C'hoat sont remis en zone agricole.

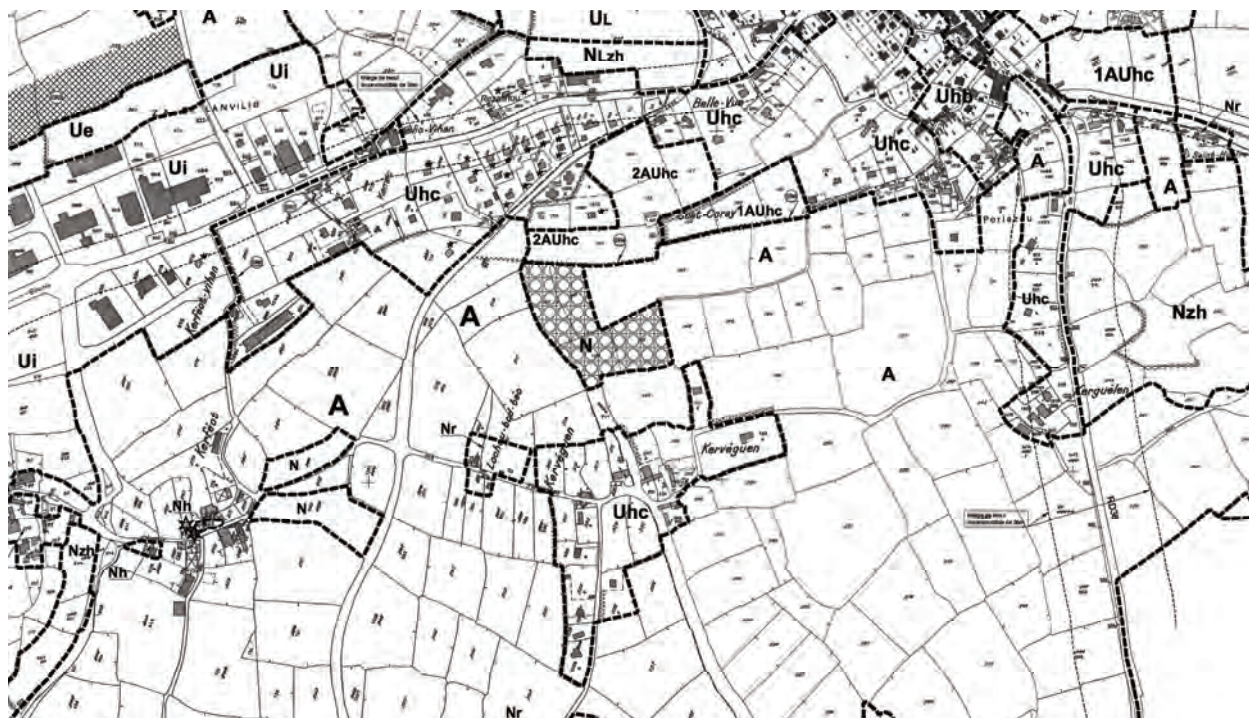
Extrait de la photo aérienne



Extrait du P.O.S. de 2001



Extrait du projet de zonage P.L.U.



3.2.3.2. CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE

La zone d'activités communautaire de Lanviliou :

Les limites de la ZA reprennent celles du P.O.S. de 2001, en intégrant les terrains aujourd'hui urbanisés en zone urbaine Ui (en tenant compte du nouveau lotissement d'activité créé en 2008 sur la partie Sud). Les parcelles situées au Sud de la zone, desservies par tous les réseaux, en limite avec Kerféot, sont également intégrées à la zone d'activités, afin de répondre à la demande de la Communauté de Communes ; leur aménagement permettra en effet une meilleure gestion des eaux pluviales et un accompagnement paysager, grâce à la conservation et à la création de haies bocagères.

L'accès à la zone 1AUi Nord se fera à partir d'un giratoire à créer sur la RD 15, et non pas à partir de la voie communale (route de Toulancoat - Guerhaor) qui passe à l'Ouest.

La RD 15 étant classé « route à grande circulation », **une étude d'aménagement dérogatoire aux dispositions de la Loi Barnier a été menée en 1999 et intégrée au P.O.S. approuvé en 2001.**

Ces principes sont repris et précisés dans le P.L.U. (voir justification en partie « 5.7.2. LES ENTREES DE VILLE »).

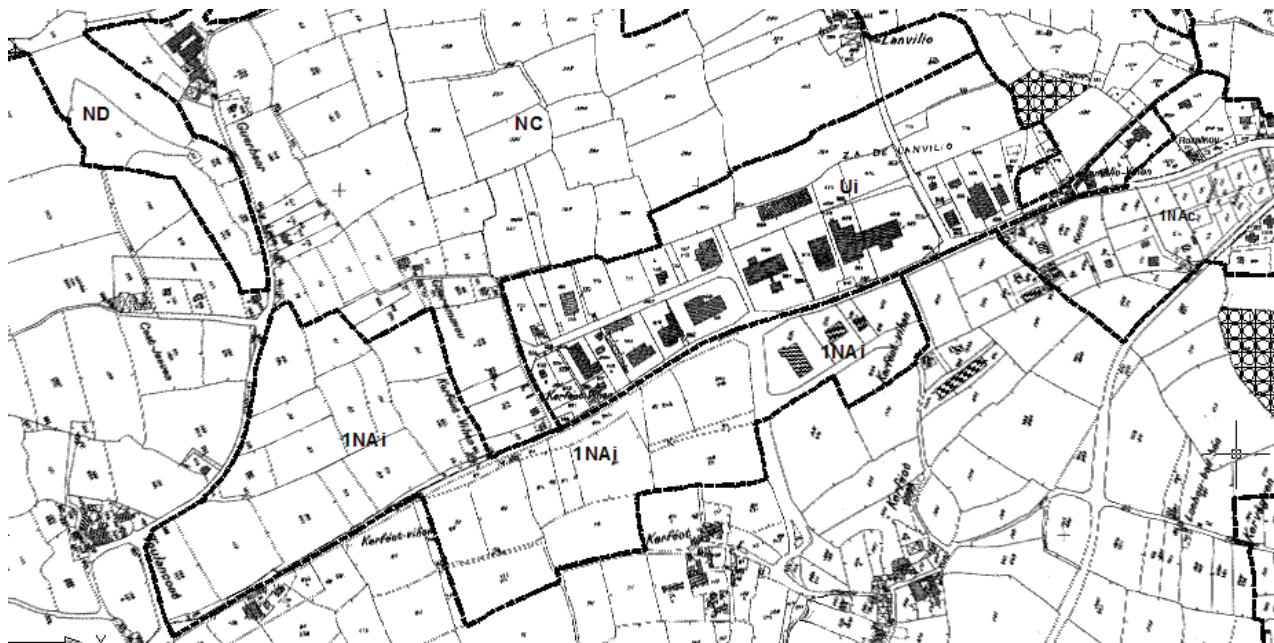
Au moment de la réalisation du présent P.L.U., à l'exception de la partie Ouest de la ZA encore physiquement 'libre' de construction, **l'ensemble de la partie Est de la ZA a été physiquement urbanisé**, selon les dispositions spécifiques définies par l'étude Barnier déjà intégrée au P.O.S. de 2001 : Le recul des constructions est de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD15, et une bande verte paysagée de 10 mètres de large (par rapport à l'emprise de la voie départementale) est créée. A l'intérieur de cette marge de recul, une bande de terrain d'une largeur de 10 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie départementale doit être constituée d'un double talus planté encadrant un chemin à usage mixte piétons/cycles.

Au Nord de la ZA, le site d'implantation de la nouvelle station d'épuration est mis en zone urbaine à vocation d'épuration (Ue), et un emplacement réservé pour l'extension de cette station est d'ores et déjà prévu.

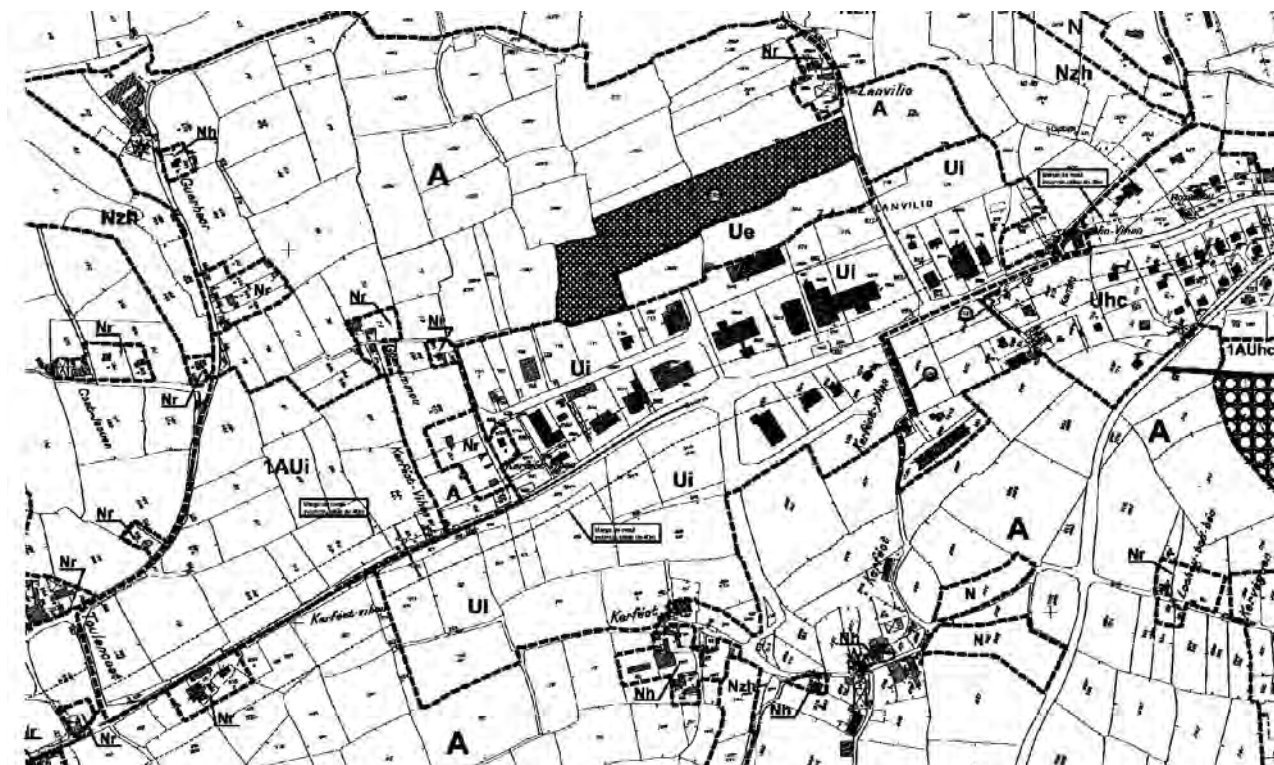
Extrait de la photo aérienne



Extrait du P.O.S. de 2001



Extrait du projet de zonage P.L.U.



Le pôle d'activités de Ty Vigen :

Afin de ne pas compromettre l'évolution du garage existant, un zonage 1AU_i a été créé sur le bâtiment et la parcelle adjacente.

CONCLUSION

Le présent P.L.U. traduit les orientations que les élus ont affiché dans leur P.A.D.D., en particulier la volonté d' « Accueillir de nouveaux habitants, avec un souci d'économie d'espace et de préservation du cadre de vie et de l'environnement » et de « Valoriser l'espace rural en pérennisant l'activité agricole tout en protégeant les éléments du patrimoine traditionnel ».

Les espaces naturels et agricoles sont respectés.

Le projet de P.L.U. est assez « sobre » en matière de développement de l'urbanisation des zones d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Soucieux de maîtriser le rythme de développement de l'habitat, ainsi que le coût liés au renforcement et aux extensions des réseaux, les élus ont hiérarchisé les priorités d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, en appliquant des zonages 2AU sur les secteurs nécessitant un renforcement des réseaux et une réflexion globale d'aménagement avant leur ouverture à l'urbanisation.

Ces extensions sont cohérentes avec l'évaluation de la croissance démographique et des besoins en zones constructibles (voir Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :

- Environ **30 ha de terrains 'libres'** sont prévus pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat (en Uh, 1AUh et 2AUh) dont 23 libres à court terme (U et 1AU) et 6,6 à long terme (2AU, qui ne pourront être ouverts que par modifications du P.L.U.).

- 11,42 ha de zonage 1AU_i sont également prévus pour conforter la zone d'activités communautaire de Lanviliou.

Le projet de P.L.U est donc en cohérence avec les objectifs fixés dans le PADD en matière de développement.

3. 3. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

Plusieurs emplacements ont été réservés pour des projets d'intérêt général :

Emplacement réservé n°	Objet	Superficie	Bénéficiaire	Justification
ER 1	Création d'une voirie de desserte depuis la route de Trégourez	1 190 m ²	Commune	Cet aménagement est nécessaire afin d'assurer la desserte du futur lotissement de Ménez Coray.
ER 2	Aménagement de l'entrée de bourg	1 787 m ²	Commune	Il s'agit de marquer et de sécuriser l'entrée de bourg par la RD 36.
ER 3	Extension de la future station d'épuration communale	32 211 m ²	Commune	Il s'agit de prévoir l'extension future de la nouvelle station de Lanviliou.
ER 4	Création d'une voie de desserte interquartier	1 996 m ²	Commune	Il s'agit de faciliter les déplacements entre la rue de Kerzest et la rue de Parc ar C'hoat, et d'assurer la desserte des futures zones constructibles prévues dans le secteur de Coat Coray.
ER 5	Elargissement de la rue de Trégourez	1194 m ²	Commune	Cet aménagement permettra d'améliorer la sécurité des déplacements tant routiers que piétonniers sur cet axe fréquenté, et de desservir de façon sécurisée la zone 1AUhc.
ER 6	Elargissement de la voie	328 m ²	Commune	Il s'agit d'améliorer la circulation dans le quartier de Kéraïc.
ER 7	Elargissement de la voie	171 m ²	Commune	Il s'agit d'améliorer la circulation dans le quartier de Kéraïc.

3.3.2. 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 en E.B.C. du P.O.S. de 2001 ont été maintenus ; il s'agit :

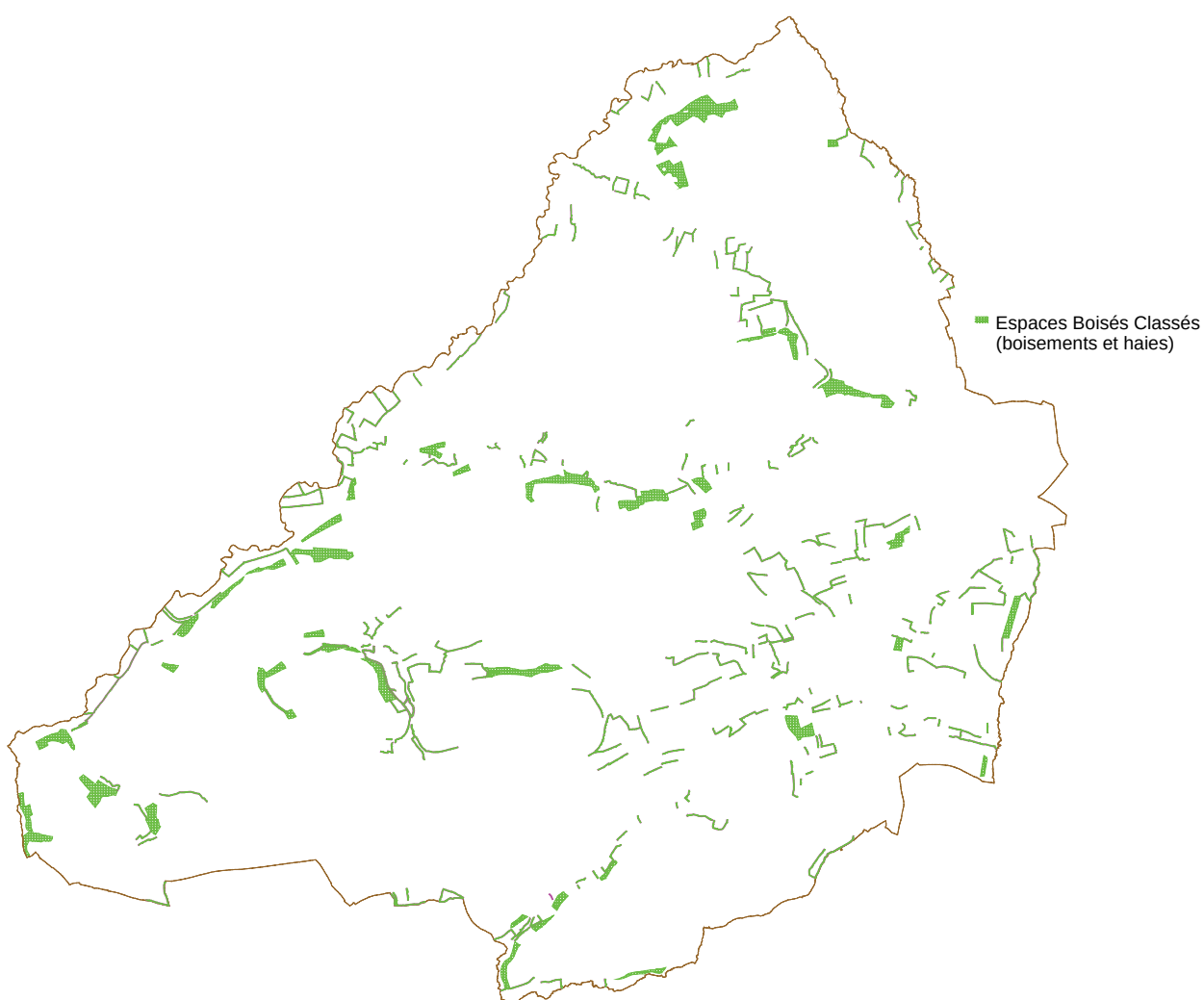
- Du boisement situé dans le périmètre de protection de la prise d'eau potable de Kerrossignol ;
- De trois petits boisements situés en périphérie du bourg, au Nord de Kervéguen, à Brec'horay, et au niveau de Tachen Foire ;
- Des boisements du coteau Sud boisé du « ruisseau du bourg », depuis Pontic an Henaff à l'Ouest jusqu'à Guerhaor à l'Est ;
- Du petit bois
- Du boisement de Penhoat ;
- Du boisement de Ty Névez Kerhua ;
- Des boisements situés le long de la vallée de l'Odet, à Pont ar Stang, Parc Jaffré, Rozancoat Névez ;

- Des boisements des versants du « Ster Pont Herrou » ;
- Des bois situés sur la colline de Ménez Goailou, au Nord de la commune.

La surface totale des boisements classés en EBC représente 56 ha, soit 1,8% de la superficie communale.

Outre ces bois, les haies bocagères de la commune les plus significatives – jouant un rôle hydraulique et paysager - ont également été inscrites en E.B.C., soit un linéaire de 54 km.

Les Espaces Boisés Classés



3.3.3. LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Rappels législatifs

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

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le territoire de CORAY possède un certain nombre d'**éléments de patrimoine paysager, tant bâti que naturel** (se reporter au chapitre 2.5 du présent rapport).

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** : toutes les vallées (fonds humides + prairies humides) ont été classées en Nzh, tandis que les boisements et versants boisés ont été classés 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** (bâti rural de qualité, manoir, muret, calvaire, four à pain, fontaine, lavoir, chapelle...) **ou naturel** (talus / haie bocager) et matérialisés sur le document graphique du règlement : « Le patrimoine : les éléments à préserver ».

Conformément à l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans un plan d'occupation des sols en application du 7° de l'article L.123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Ces éléments du paysage seront donc soumis à une autorisation d'urbanisme avant toute destruction.

- **Par le permis de démolir généré dans un rayon de 500 mètres par les ruines de la chapelle de Lochrist et son calvaire, éléments protégés aux titre des monuments historiques inscrits.**

4. POLITIQUES SUPRA ET INTERCOMMUNALES

4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX

4.1.1. LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.)

Un Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration sur le territoire du Centre-Finistère et concerne également la commune de CORAY. Le P.L.U. aura un délai de 3 ans pour être mis en compatibilité avec le futur P.L.H. dès lors qu'il sera en application.

Cependant, d'ores et déjà la commune a affiché dans son P.A.D.D. sa volonté de :

- ➔ permettre aux personnes âgées de se rapprocher du bourg, aux familles monoparentales et aux jeunes de la région de rester sur place, en favorisant ainsi un accueil de qualité pour tous ;
- ➔ répondre à la demande en logement locatif ;
- ➔ permettre la réhabilitation de logements anciens (renouvellement urbain pour les logements vacants du centre bourg)
- ➔ Mettre en place, si possible, des emplacements réservés pour la programmation de logements aidés, en compatibilité avec les orientations définies par la Communauté de communes qui a la compétence habitat ;
- ➔ Permettre les réhabilitations et les rénovations du bâti ancien (notamment dans l'espace rural).

4.2. LA PRISE EN COMPTE DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

4.2.1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DE HAUTE CORNOUAILLE

CORAY est membre de la communauté de communes de haute Cornouaille, créée le 17 décembre 1993, regroupant 11 communes et 15 172 habitants au recensement de 1999.

Les compétences de la communauté de communes telles qu'elles apparaissent dans les statuts en date du 1^{er} juin 2006 sont :

Compétences obligatoires : Aménagement de l'espace communautaire
Développement économique

Compétences optionnelles : Politique du logement et du cadre de vie
Voirie
Protection et mise en valeur de l'environnement

Compétences facultatives : Initiation, formation et enseignement de la musique, du champ et de la danse
Développement des technologies de l'information et de la communication
Enfance et jeunesse

Pour répondre aux objectifs fixés par la communauté des communes, la commune s'est déjà dotée d'équipement dédiés à l'enfance et d'équipements socioculturels, ce qui prend en compte les principes des politiques intercommunales qui sont : la participation à la vie des habitants et des communes, et la participation à la vie culturelle d'intérêt communautaire.

4.2.2. LE PAYS DU CENTRE OUEST BRETAGNE

La commune de CORAY fait partie du Pays de Centre Ouest Bretagne (COB). Le Pays s'étend de Pleyben à Corlay d'ouest en est et de Lohuec à Plouay du nord au sud, sur une superficie de 3264 km². Il s'agit du plus grand Pays de Bretagne qui s'est doté d'une charte de développement durable.

Les orientations de la charte de développement sont :

- **Développer une politique d'accueil et de services ambitieuse**

Relier le Pays du Centre Ouest Bretagne à l'extérieur

Organiser les services à l'échelle du territoire

Développer les possibilités de résidence

Favoriser la création et la transmission d'entreprises

Promouvoir la qualité de vie en Pays du Centre Ouest Bretagne

- **Valoriser les ressources du territoire**

Faire de la centralité un atout pour le développement

Favoriser l'adaptation et le développement des entreprises

Structurer des filières économiques et développer l'expérimentation de nouvelles pratiques en s'appuyant sur les spécificités locales : environnement, culture, tourisme...

- **Enrichir la cohésion territoriale**

Développer un réseau de partenaires

Mailler et structurer le territoire

Affirmer l'identité du Pays du Centre Ouest Bretagne

Organiser et gérer le projet

Pour être en accord avec les orientations de la charte de développement du Pays du Centre Ouest Bretagne, la commune de CORAY a prévu dans le PLU des terrains constructibles en zones A Urbaniser (AU), afin de permettre la réalisation de nouveaux lotissements au niveau du bourg.

En outre, l'espace naturel est largement préservé, en zone naturel N ou Nzh pour les zones humides.

L'espace agricole est pérennisé par un zonage spécifique A, dans lequel aucune zone d'extension de l'urbanisation n'est prévue en U ou AU.

Ce parti d'aménagement répond aux principes fixés par le Pays du Centre Ouest Bretagne, qui sont : promouvoir la qualité de vie du Pays du Centre Ouest Bretagne et valoriser les ressources du territoire.

4.2.3. L'AGENDA 21 DU CONSEIL GENERAL DU FINISTERE

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

Au travers de son PADD, la commune affiche sa volonté d'inscrire son PLU dans une démarche de développement durable, notamment en promouvant la Haute Qualité Environnementale (HQE) par la maîtrise de l'énergie au niveau de projets de petit collectif, ou de logement en accession à la propriété.

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.

5.1. LA GESTION ECONOMOME 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 :

« 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 ;

(...)

3° 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 CORAY, le P.L.U. 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 grande quantités de terrains à urbaniser,
- limitant les extensions de l'urbanisation uniquement au niveau du bourg et de son agglomération (pas de création de hameaux nouveaux),
- réservant un territoire relativement vaste aux activités agricoles très présentes sur la commune,
- préservant néanmoins, les zones naturelles liées aux boisements, vallées et zones humides.

5.2. 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 1^{er} 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 et n'est pas située dans une agglomération de plus de 50000 habitants au 1^{er} janvier 2001.

La commune n'a pas non plus d'obligation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage car elle a moins de 5000 habitants, et elle n'est pas intégrée à un schéma communautaire d'accueil des gens du voyage.

5.3. 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

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**.

Les éléments paysagers ont été répertoriés sur la Carte des «éléments du paysage » qui figure en annexe du présent rapport de présentation.

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-7). Ce classement est applicable sur tous types d'éléments et soumet toute destruction à déclaration préalable en mairie.

La commune a choisi de préserver de très nombreux éléments du patrimoine naturel (haies, bois...) ou bâti (habitations, petit patrimoine bâti...) : ils sont représentés sur le document graphique réglementaire : « Le patrimoine : Les éléments à préserver au titre de la Loi Paysage ».

De même, les espaces boisés classés (EBC) mis en place sur la commune participent aussi à la préservation du paysage.

5.4. LE PATRIMOINE NATUREL ET BATI

5.4.1. LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUES

L'état ou ses services peuvent établir des zones d'intérêt écologique régional ou national (Parc Naturel, ZNIEFF, NATURA 2000...).

La commune de CORAY est concernée – sur une très faible partie de son territoire - par la **ZNIEFF de type 1 de l'Aven** (tronçon du cours supérieur d'un fleuve côtier à grands migrateurs et mammifères aquatiques remarquables, d'intérêt piscicole (truites fario) et mammologique (présence irrégulière de la loutre)).

Cette zone riche est protégée grâce à un classement en zone naturelle humide « Nzh » des terrains concernés sur la commune, et aucune extension ou création de zone constructible n'est prévue à proximité.

5.4.2. 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

Le Service Régional de l'Archéologie n'a recensé qu'un seul site archéologique :

- La motte cadastrale, située au lieu dit HERROU ;

Ce site est donc soumis à la loi sur l'archéologie préventive ; ayant un degré de protection 2, il est de plus classé en zone naturelle (N et Nzh).

5.4.3. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Rappels

La commune possède 1 monument historique inscrit :

- les ruines de la chapelle de Lochrist et son calvaire (inscrits le 17/05/1933), sur lequel s'applique la servitude dans un rayon de 500 m.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Les ruines de la chapelle de Lochrist et son calvaire sont zonés en zone Naturelle « Nrzh », afin de pouvoir éventuellement faire l'objet de restauration, sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France. Aucune zone constructible n'est située à proximité.

5.4.4. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

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 hectares d'un seul tenant,
- parcs ou jardins clos attenants à une résidence principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares (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).

Tous les Espaces Boisés Classés du P.O.S. de 2001 ont été maintenus ; il s'agit principalement :

- Du boisement situé dans le périmètre de protection de la prise d'eau potable de Kerrossignol ;
- De trois petits boisements situés en périphérie du bourg, au Nord de Kervéguen, à Brec'horay, et au niveau de Tachen Foire ;
- Des boisements du coteau Sud boisé du « ruisseau du bourg », depuis Pontic an Henaff à l'Ouest jusqu'à Guerhaor à l'Est ;
- Du petit bois
- Du boisement de Penhoat ;
- Du boisement de Ty Névez Kerhua ;
- Des boisements situés le long de la vallée de l'Odet, à Pont ar Stang, Parc Jaffré, Rozancoat Névez ;

- Des boisements des versants du « Ster Pont Herrou » ;
- Des bois situés sur la colline de Ménez Goallou, au Nord de la commune.

Ces Espaces Boisés Classés représentent représente 56 ha, soit 1,8% de la superficie communale.

Outre ces bois, les haies bocagères de la commune les plus significatives – jouant un rôle hydraulique et paysager - ont également été inscrites en E.B.C., soit un linéaire de 54 km.

5.5. L'EAU

5.5.1. LES SAGES

5.5.1.1. 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.

5.5.1.2. LE SAGE DE L'ODET

Rappels

La commune de CORAY est concernée par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odét, qui a été approuvé le 02 février 2007.**

Au titre des inondations, la commune est comprise dans l'aire d'étude sur le bassin versant de l'Odét et ses affluents, ladite étude devant conduire à la prescription d'un Plan de Prévention des Risques à l'échelle du bassin versant.

Le SAGE de l'Odet concerne 32 communes du Finistère, dont 26 sont regroupées au sein du SIVALODET (syndicat intercommunal ayant pour mission d'élaborer et de conduire des études et des actions d'aménagement et de gestion de l'eau, dont le SAGE).

Il couvre une superficie de 715 km² (soit 11% du département du Finistère). La rivière principale du bassin versant est l'Odet ; elle est rejointe par deux affluents : Le Jet en rive gauche, puis le Steïr en rive droite.

Les enjeux et objectifs du SAGE de l'Odet sont :

- **Renforcer une approche globale à l'échelle du bassin versant ;**
- **Réduire les risques liés aux inondations ;**
- **Poursuivre les efforts d'amélioration de la qualité de l'eau ;**
- **Sécuriser l'approvisionnement en eau et raisonner son usage ;**
- **Protéger et gérer les milieux naturels aquatiques ;**
- **Concilier les usagers de l'estuaire, permettre leur développement et préserver un milieu naturel riche.**

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU a pris en compte ces objectifs en prévoyant :

- la protection des captages d'eau potable de Kerrossignol et de Kergaouen : zonage adapté indicé « p » pour les terrains situés en zone B du périmètre rapproché, et « pp » pour les terrains situés en zone A du périmètre rapproché, + classement en EBC des boisements ;
- 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) ;
- la protection des zones naturelles liées aux cours d'eau et des zones humides au travers des zonages et des réglementations adaptés (zonages spécifiques indicés « zh ») ;

5.5.2. L'ASSAINISSEMENT

5.5.2.1. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune avait déjà fait réaliser une étude de zonage d'assainissement en 2000 par le cabinet SETUR sur la base du Plan d'Occupation des Sols. Une mise à jour, ainsi que des compléments d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, ont également été réalisés lors des études de révision du P.L.U. en 2007-2008 (par le cabinet AQUATERRA).

Le plan de zonage d'assainissement mis à jour a été soumis à enquête publique parallèlement avec la révision du P.L.U. ; il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 23 décembre 2008.

Le bourg de CORAY est desservi par un réseau d'assainissement collectif, de type séparatif.

Début 2008, la commune compte 482 abonnés (soit environ 1100 Equivalent-Habitants).

La quasi-totalité de la collecte s'effectue de manière gravitaire. Un poste de refoulement se situe à l'est du bourg et permet d'acheminer les effluents de ce secteur sur le réseau de la RD 36.

Cette première antenne de réseau permet de desservir, en situation actuelle, une large part des zones urbanisées du bourg.

Une deuxième antenne de réseau dessert la zone industrielle de Lanviliou et rejoint le réseau du bourg en tête de la station d'épuration située à Ker Yder.

La gestion du réseau est assurée par la commune.

Les effluents sont traités par une station de type boues activées, puis rejetés dans le ruisseau de Veil Rouz, qui rejoint le fleuve l'Odét à l'ouest du territoire communal.

La station d'épuration de Lanviliou est gérée par la commune. Mise en œuvre en novembre 1977, et remise aux normes en 2001, elle a une capacité apparente de 2700 EH. Elle présente des conditions de fonctionnement globalement satisfaisantes mais limitées par les quantités importantes d'eaux parasites collectées par le réseau.

C'est pourquoi la commune a prévu d'implanter une **nouvelle station d'épuration** à Lanviliou ; cette station aura une capacité de 1800 équivalents habitants : environ 1100 équivalents habitants seront raccordés au départ, ce qui laisse une confortable marge de manœuvre de 700 équivalents habitants.

L'assainissement est autonome sur le reste de la commune ; toutes les zones constructibles U et 1AU prévues au P.L.U. qui ne sont pas desservies par le réseau collectif ont fait l'objet de vérifications et sont aptes à l'assainissement autonome.

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

5.5.2.2. 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 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.

5.5.2.3. 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 ».

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le PLU a pris en compte l'existence des captages d'eau de Kerrossignol et Kergaouen, qui concernent le territoire communal. Les terrains concernés sont affectés d'un indice « p » ou « pp » rappelant la superposition avec les périmètres de protection rapprochés A (indice « pp » et B (indice « p »). Le boisement existant situé dans le périmètre du captage de Kerrossignol a été classé 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, gérée en directe par la commune, la capacité de production en eau potable est suffisante pour pouvoir approvisionner de façon satisfaisante la nouvelle

population susceptible de s'installer sur la commune dans les zones prévues en constructibles au niveau du présent P.L.U. La mise en place de la connexion du réseau d'eau potable avec la commune voisine, TOURC'H, pourra permettre de fournir ponctuellement de l'eau en cas de besoin exceptionnel.

Il a également été vérifié que toutes les zones U ou AU pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable.

5.5.2.4. LES ZONES HUMIDES

Le SDAGE Loire Bretagne demande de « sauvegarder et mettre en valeur les zones humides », et le SAGE de l'Odette a également comme objectif de « Protéger et gérer les milieux naturels aquatiques ».

A l'appui de l'« Inventaire et cartographie des zones humides et du petit chevelu » réalisée en 2007 par le SIVALODET, **toutes les zones humides ont été classées en zones Naturelles humides indicées « zh »**, interdisant les constructions ainsi que les exhaussements et affouillements des sols (« à l'exception de celles liées aux modes d'occupations et d'utilisations du sol admis dans la zone »).

Le règlement graphique du PLU a également vérifié et exempté d'urbanisation les zones humides au niveau du bourg et des secteurs urbanisables.

5.6. 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 respectées. 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),
- du périmètre d'éloignement des parcelles soumises à un épandage de lisier.

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.

Le troisième point est plus délicat et doit être étudié au cas par cas puisque des compromis sous forme d'échange de terrain peuvent être trouvés.

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 des agriculteurs en activité.

En cohérence avec la 1^{ère} et la 2^{ème} orientation du P.A.D.D., aucune zone constructible U ou de nouvelles zones constructibles AU n'ont été maintenues ou créées dans l'espace rural, afin de préserver les exploitations agricoles.

5.7. LES GRANDES INFRASTRUCTURES

5.7.1. 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, aucune route départementale ne fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral.

5.7.2. 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.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune est traversée par deux routes départementales classées à grande circulation : la RD 15, et la RD 36.

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 ces voies.

Cependant, ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs déjà urbanisés : ainsi elles ne s'appliquent pas aux secteurs U et 1AU situés en agglomération du centre bourg et de son agglomération, qui sont construits de part et d'autre.

Prise en compte de la Loi Barnier au niveau de la zone d'activité communautaire de Lanviliou

Concernant la zone d'activité communautaire de Lanviliou, située en bordure de la RD 15, **une étude d'aménagement, dérogatoire aux dispositions de la Loi Barnier, a été menée en 1999 par le cabinet MARCOU et intégrée au P.O.S. approuvé en 2001.**

Au moment de l'approbation du présent P.L.U, **seule une partie de la ZA est physiquement urbanisée** (il existe également un projet de lotissement d'activité sur les terrains situés au sud de la RD 15).

Ainsi la partie Nord-Ouest de la ZA est encore physiquement 'libre' de construction : Les principes d'aménagement dérogatoires à la Loi Barnier ont donc été repris et traduits dans le règlement écrit des zones Ui et 1AU qui reprend les dispositions particulières (dont les articles 7 et 13) permettant de garantir la qualité des aménagements.

N.B. : L'étude d'aménagement menée en 1999 par le cabinet MARCOU, et intégrée au P.O.S. approuvé en 2001, a servi de base au projet urbain défini ci-après :

Caractéristiques du site d'implantation de la Z.A.

En terme **de topographie et de relief**, la ZA se situe sur un promontoire séparant le bassin versant de l'Odét au Nord, et celui du Jet au Sud ; le relief est relativement plat, d'une altitude moyenne de 180 m, avec une faible inclinaison vers le Nord et vers le Sud (la RD étant située en ligne de crête).

En terme **de perception visuelle**, étant donné la relative platitude du relief et la rectitude du tracé de la RD, le traitement des clôtures et abords et des bâtiments sont particulièrement perceptibles, bien que la vitesse des automobilistes à cet endroit reste relativement élevée.

Il n'y a pas de co-visibilité sur ce site, ni d'ouvertures visuelles lointaines ; seul le bois de Coat-Coray est bien visible et attire le regard.

Si ce site ne présente pas d'intérêt paysager particulier, sa position en entrée d'agglomération le rend toutefois sensible, et nécessite d'y prévoir un aménagement de qualité, qui valorisera l'image globale de la commune.

Ainsi, les dispositions d'aménagement portent donc principalement sur le traitement de l'interface ZA / RD 15.

Justifications de l'aménagement de la ZA au regard des NUISANCES

Vocation de la zone

Seuls les bâtiments d'activités (et leurs éventuels logements de fonction) sont autorisés dans la zone.

Il n'y aura donc pas de nuisances vis-à-vis de résidents.

Aménagements paysagers

Afin de créer un interface agréable entre la ZA et la RD 15, le projet prévoit **une marge de recul inconstructible de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD15, dans laquelle les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.**

En outre, une bande verte paysagée de 10 mètres de large par rapport à la limite d'emprise de la voie départementale sera conservée et entretenue par la commune.

En frange avec la zone d'habitat de Kerféot, le talus planté est mis en E.B.C. afin de garantir à long terme une bordure d'aspect naturel et de diminuer les nuisances tant sonores que visuelles. De plus, les futures constructions d'activités devront respecter une distance d'implantation de 5 mètres minimum par rapport aux zones d'habitations voisines.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

Afin de conserver au site son image initiale et de diminuer les nuisances, 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.

Assainissement eaux usées

Le plan de zonage d'assainissement prévoit la desserte de l'ensemble de la ZA de Lanviliou.

Assainissement eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) ne devront pas ruisseler sur le domaine public ; sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, elles seront raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, ou sinon elles seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Imperméabilisation

Il est fortement recommandé de traiter le maximum de la surface non construite, telles que les zones de recul et de stationnement, par un revêtement perméable, afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

Réseaux divers

Sur le domaine public, les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. L'enfouissement est préconisé sur l'espace privé.

Justifications de l'aménagement de la ZA au regard de la SECURITE**Accès et voirie**

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Pour des motifs de sécurité, tout accès direct sur la RD 15 est interdit.

En accord avec le Conseil Général et la commune, le principe d'un accès unique est retenu pour la partie Sud de la ZA (en Ui) et la partie Nord (en 1AUi). Un giratoire est envisagé à terme.

L'accès à la partie Sud est également possible depuis la voie communale située à l'Est.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Elles comporteront une chaussée de 6 m de largeur au minimum, carrossable en tout temps.

Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Circulations douces

Pour la partie de la zone de Lanviliou située au Sud de la RD 15, la marge de recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 15, la bande de terrain de 10 mètres de largeur à partir de la limite d'emprise de la voie départementale sera constituée d'un **double talus planté encadrant un chemin à usage mixte piétons/ cycles** ; les circulations douces pourront ainsi se faire en toute sécurité sur ce secteur.

Défense incendie

Les hydrants devront être conformes à la réglementation en vigueur et judicieusement répartis pour être implantés à 200 m maximum des bâtiments et constructions les plus éloignées.

Stationnement

Les aires de stationnement des véhicules automobiles devront correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

Tout stationnement est strictement interdit dans la marge de recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 15.

Justifications de l'aménagement de la ZA au regard de la QUALITE ARCHITECTURALE**Rappel de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :**

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Rappel de l'article R 111-21 sur la Loi sur l'architecture de 1977 (extraits) :

« L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public ».

Implantation

L'implantation des constructions ou ouvrages à modifier devra être traitée en relations avec le site dans lequel ils s'inscrivent qu'il soit naturel ou urbain.

Volumétrie, couleur et matériaux

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol. En conséquence :

- l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ;
- les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- toute construction réalisée avec des moyens de fortune est interdite.

Clôtures sur voie ou emprise publique

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et afin de mettre en œuvre l'image d'un parc paysager, il sera préféré des terrains non clos, excepté dans le cas de nécessité de protection des biens et des personnes justifiée. Cette zone clôturée sera limitée à la stricte nécessité technique imposée par l'activité.

Au sein de la ZA de Lanviliou, **les clôtures éventuelles seront toutes de type identique**, constituées de grillages à mailles rigides plastifiées de couleur neutre, d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement, montées sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur. Ces clôtures seront doublées d'une haie vive constituée d'arbustes en mélange.

Clôtures sur limites séparatives

Elles seront constituées :

- de haies vives composées d'arbustes en mélange, éventuellement doublées d'un grillage de couleur neutre, monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- d'un mur maçonné enduit,
- de plaques de béton préfabriquées avec végétation,
- de grillages et de plaques de bois ou PVC préfabriquées avec végétation.

Elles seront d'une hauteur ne devant pas excéder 2 m, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

Les clôtures différentes, notamment en plaques de béton préfabriquées sans végétation ainsi qu'en parpaings non enduits, sont interdites.

Hauteur et emprise au sol des constructions

La hauteur et l'emprise au sol n'est pas réglementée, car le site d'implantation ne présente pas de sensibilité particulière.

Ceci permettra une certaine souplesse en fonction des besoins particuliers des diverses entreprises.

Justifications de l'aménagement de la ZA au regard de la QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Recul des constructions par rapport aux voies

Afin de préserver un interface visuel entre la RD et la ZA, le recul des constructions sera de 40 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 15.

Ces marges de recul seront réellement « non aedificandi » et **les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux y sont interdits.**

En dehors de ces marges de recul, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies publiques.

Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Recul des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, le recul des bâtiments sur limites séparatives est de 5 mètres minimum.

D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, et notamment pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères.

Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'urbanisation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur de la zone Ui.

Espaces libres et plantations

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 aires de stationnement et les surfaces non circulées et libres de toute construction seront aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, etc., devront faire l'objet de mesures d'intégration paysagère (ex : haie d'essences locales en mélange, ...).

L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera privilégiée, si la nature du sol le permet.

A l'intérieur de la marge de recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la RD 15, la **bande de terrain d'une**

largeur de 10 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie départementale sera constituée d'un double talus planté encadrant un chemin à usage mixte piétons/ cycles.

Le reste de la marge de recul sera végétalisé (engazonnement et plantations arbustives en bosquet...).

Afin de conserver au site son image initiale, les éléments végétaux existants devront être maintenus et améliorés.

N.B. : Les éléments les plus significatifs ont été identifiés, et sont protégés réglementairement dans le P.L.U. soit au titre des EBC, soit au titre de la Loi Paysage.

Conclusion

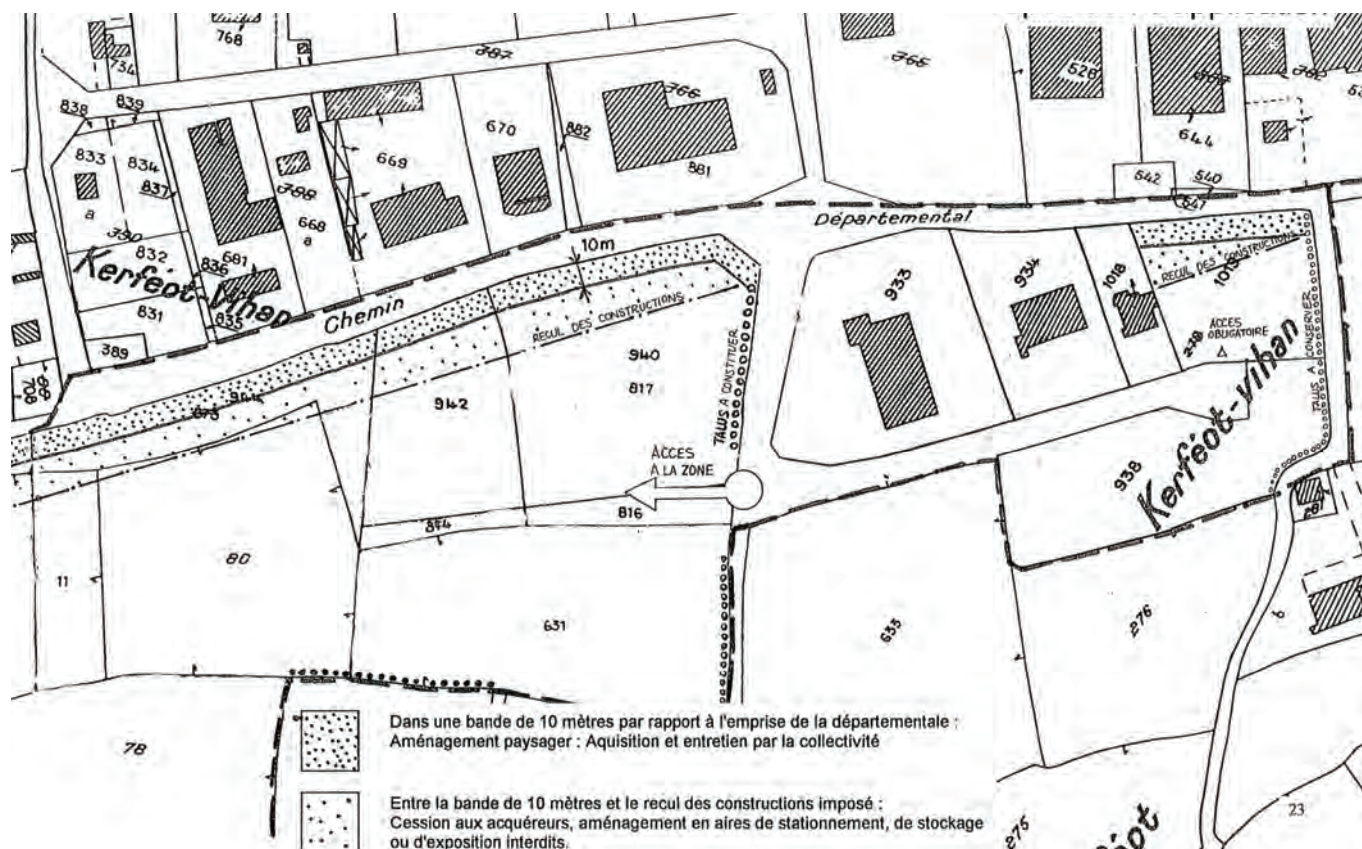
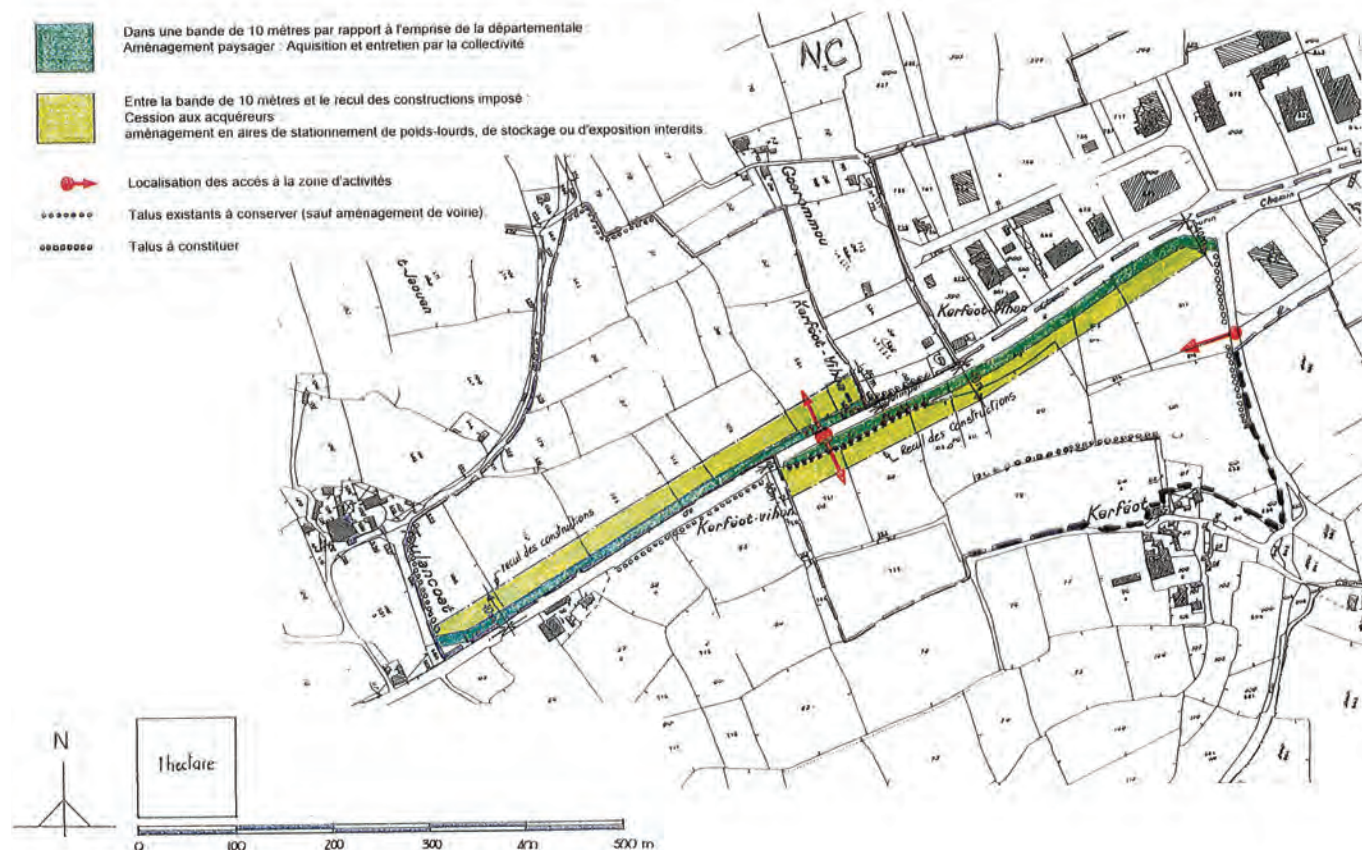
Les principes d'aménagement retenus dans le projet urbain permettront de garantir un aménagement de qualité en bordure de la RD 15.

Ils ont été définis afin de prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ceci permet de déroger au recul initialement imposé par la Loi Barnier, en ramenant la marge de recul le long de la RD 15 de 75 mètres à 40 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ces principes d'aménagement dérogatoires à la Loi Barnier sont traduits réglementairement dans le PLU au niveau du règlement graphique et du règlement écrit.

Etude des espaces concernés par l'application de la loi "Barnier" Zone d'activités de LANVILIOU - KERFEOT Secteur Ouest



(D'après l'étude réalisée par le cabinet MARCOU en 1999)

5.7.3. LES RECULS ET ACCES

5.7.3.1. 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 1^{ère} 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 bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation),
- 25 m des RD de 2^{ème} catégorie non classées à grande circulation,
- 15 m des RD de 3^{ème} 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

CORAY est concernée par plusieurs routes départementales.

Sur le règlement graphique du PLU, des marges de reculs ont été reportées en fonction de la catégorie de classement de ces routes départementales :

- 25 m par rapport à l'axe de la RD 50 (routes de 2ème catégorie) **en dehors des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).**
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 150 (routes de 3ème catégorie) **en dehors des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).**

De plus, en application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, pour la **voie départementale RD 15, classée à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés** le recul minimal des constructions, par rapport à l'axe de la voie est de :

- 75 m par rapport à l'axe ; Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, ni aux centres techniques de gestion routière qui peuvent être implantés à 35 m ;
- 40 m par rapport à l'axe de la RD 15 en bordure de la Z.A. de Lanviliou, qui a fait l'objet d'un **projet urbain en 1999 déjà intégré au P.O.S. approuvé en 2001**;
- 35 m par rapport à l'axe de la RD 15 pour les secteurs Uh et AUh, qui ont également fait l'objet d'un **projet urbain en 1999 déjà intégré au P.O.S. approuvé en 2001**.

N.B. : Les principes d'aménagement dérogatoires à la Loi Barnier ont été repris dans le règlement écrit des zones concernées.

5.7.3.2. LES RECULS ET ACCES SUR VOIES COMMUNALES

Le règlement écrit rappelle que 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. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les reculs sur les voies communales sont réglementés au niveau de l'article 6 de chaque zone du P.L.U.

5.7.4. LES AUTRES INFRASTRUCTURES

5.7.4.1. LES LIGNES ELECTRIQUES MOYENNES ET HAUTES TENSIONS

Plusieurs lignes de moyenne et haute tension constituant des servitudes d'utilité publique traversent la commune. Aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU concernant ces lignes.

5.7.5. 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 les 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

Plusieurs emplacements réservés sont prévus au P.L.U. pour améliorer et sécuriser les déplacements sur la commune :

- Création d'une voirie de desserte depuis la route de Trégourez afin d'assurer la desserte du futur lotissement de Ménéz Coray,
- Aménagement de l'entrée de bourg par la RD 36,

- Création d'une voie de desserte interquartier entre la rue de Kerzest et la rue de Parc ar C'hoat, afin de faciliter les déplacements, et d'assurer la desserte des futures zones constructibles prévues dans le secteur de Coat Coray
- Elargissement de la rue de Trégourez, afin d'améliorer la sécurité des déplacements tant routiers que piétonniers sur cet axe fréquenté, et de desservir de façon sécurisée la zone 1AUhc.

En outre, dans le cadre des Orientations d'Aménagement concernant notamment les zones 1AU, des indications ont été données concernant les accès et les principes de voies de desserte, qui participeront aussi à l'amélioration de la sécurité.

5.8. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.8.1. 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.

Incidences et mesures prises dans le PLU

La commune n'est concernée par aucun risque naturel particulier au moment de l'approbation du présent P.L.U.

Un atlas des zones inondables est en cours de réalisation par la DIREN, mais il ne devrait pas être disponible sur la commune avant fin 2009.

Si certains terrains situés en bordure de l'Odette peuvent être ponctuellement concernés par des crues, aucun ne comporte de secteur bâti ; ils sont en zones naturelles au PLU (N ou Nzh).

5.8.2. 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.

En revanche, le territoire de la commune est traversé par une **canalisation de transport de gaz naturel sous haute pression**, exploitée par GRT Gaz (dénommée « Elliant-Gouesnou – DN 250 »).

L'arrêté ministériel du 04 août 2006 portant sur le « règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques » doit être pris en compte ; cette réglementation s'applique notamment lors de projets d'urbanisation situés à moins de 100 mètres de cet ouvrage.

Il est à noter que **seule une petite partie du territoire de CORAY** est touchée par le passage de cette canalisation, qui traverse la RD15 à l'extrémité Ouest de la commune.

Aucun bâtiment n'est implanté à proximité sur CORAY.

5.8.3. 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.

Les accidents corporels se situent essentiellement sur la commune hors agglomération et au niveau des routes départementales (notamment la RD15 et la RD 36).

Hormis le secteur du bourg, aucune zone constructible n'a été créée ou maintenue le long des routes départementales.

Les accès groupés sont privilégiés dans le cadre de l'aménagement des zones A Urbaniser (au niveau du règlement et des orientations d'aménagement).

5.9. 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 commune de CORAY adhère au SIRCOB (Syndicat Intercantonal de Répurgation du Centre-Ouest Bretagne).

Les déchets ménagers de CORAY sont collectés par la Communauté de Communes de Haute Cornouaille, puis dirigés via le poste de transfert de Châteauneuf-du-Faou vers l'unité d'incinération et de valorisation du SIRCOB implantée à Carhaix.

Outre le traitement des déchets ménagers, la Communauté de Communes a également dans ses attributions la collecte sélective du verre et du tri sélectif ; les déchets sont ensuite transférés au centre de tri de Glomel (Côtes d'Armor).

Les déchetteries sont gérées par le SIRCOB.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucune mesure particulière n'a été prise par le PLU en matière de gestion des déchets.

N.B. : A titre de mémoire, l'existence d'une ancienne décharge aujourd'hui fermée et réhabilitée est à noter à Huelgars.

5.10. LES ENERGIES RENOUVELABLES

La Charte départementale des éoliennes du Finistère (validée en 2002) indique que la commune ne fait pas partie d'un paysage emblématique d'intérêt.

L'article L123-1 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* ».

Le PLU a pris en compte l'intérêt de développer les énergies renouvelables en ne les interdisant pas dans les zones 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 ».

6. LES CHANGEMENTS APPORTES PAR RAPPORT AU POS

6.1. SUPERFICIE DES ZONES POS / PLU

Plan d'Occupation des Sols de 2001		Plan Local d'Urbanisme approuvé	
Zones	Surface totale (ha)	Zones	Surface totale (ha)
UHa	7,19	Uha	7,22
UHb	11,19	Uhb	16,25
UHc et UHcp	27,75	Uhc	94,55
		Uhcp	0,70
TOTAL zones UH	46,13	TOTAL zones Uh	118,72
Ui	17,06	Ue	2,90
		Ui	27,65
		UL	7,73
TOTAL zones U	63,19	TOTAL zones U	157,00
1NAb	4,17	1AUhb	1,90
1NAc	84,50	1AUhc	9,61
TOTAL zones 1NA "habitat"	88,67	TOTAL zones 1AUh	11,51
1NAi	24,30	1AUi	11,42
1NAL	7,58		
TOTAL zones 1NA	120,55	TOTAL zones 1AU	22,93
2NA	7,64	2AUhc	6,66
TOTAL zones NA	128,19	TOTAL zones AU	29,59
NC et NCp	2 482,60	A	2 299,13
		Ap	59,23
		App	0,92
		Aa	4,41
TOTAL zones NC	2 482,60	TOTAL zones A	2 363,69
ND	435,31	N	16,63
NDp	26,71	Nzh	481,05
		NLzh	1,85
		Nh	17,63
		Nhp	0,43
		Nr	48,37
		Nrzh	1,22
		Nrp	2,11
		Npp	26,02
TOTAL zones ND	462,02	TOTAL zones N	595,31
TOTAL ZONES	3 136,00	TOTAL ZONES	3 146

NB : la superficie totale de la commune diffère entre le Plan d'Occupation des Sols et le Plan Local d'Urbanisme ; en effet, la superficie totale donnée par le POS se rapproche de la superficie donnée par l'Insee (3136 ha) ; les superficies du PLU (3146 ha) ont été calculées à partir du fond de plan informatique qui a été utilisé pour établir les documents graphiques. Il en résulte une différence de 10 hectares.

6.2. EVOLUTION DES ZONAGES

6.2.1. LES CHANGEMENTS APPORTES AU NIVEAU DES ZONES NATURELLES

La révision du PLU du CORAY a **mieux pris en compte la préservation de l'environnement** : En plus de toutes les zones naturelles et boisées du P.O.S. de 2001 qui ont été maintenues, les **zones humides ont été identifiées et zonées de façon spécifiques (Nzh)**.

Ainsi, l'ensemble des zones naturelles du PLU représente près de 600 ha (soit 19 % du territoire communal), contre 462,02 ha au P.O.S. de 2001 (soit une augmentation de 137 ha).

6.2.2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU NIVEAU DES ZONES AGRICOLES

En terme d'espaces potentiellement utilisables pour l'agriculture (zones A, N et Nzh) les zonages totalisent 2797 ha, soit 89% de la surface totale du territoire communal.

Les élus ont appliqué strictement les principes de réciprocité sur l'ensemble du territoire communal, afin de ne pas apporter de nuisances supplémentaires aux exploitations en place.

Comparativement aux données affichées dans le P.O.S. de 2001 qui comptait 2482,6 ha en zone NC, le P.L.U. prévoit 2369 ha de zones A, Nr et Nh (en NC au P.O.S.) ; cette diminution de 110 ha correspond à **la prise en compte des zones humides, qui ont été sorties de la zone agricole et mises en zones naturelles Nzh.**

6.2.3. LES CHANGEMENTS APPORTES AU NIVEAU DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Les surfaces de zones urbaines prévues au P.L.U. ont augmenté (passant de 63,19 ha à 157 ha), essentiellement par le passage en zone U de secteurs NA aujourd'hui construits au niveau du centre ville et de son agglomération.

En revanche, **les zones à urbaniser (1AU et 2AU) prévues au P.L.U. ont considérablement diminué** passant de 128,19 ha au POS à 29,59 ha au P.L.U.

Les zones d'extension d'urbanisation ont en effet été volontairement limitées, et hiérarchisées (sous forme de zones 1AU / 2AU) de façon à pouvoir réguler le rythme de construction (car les ouvertures à l'urbanisation de ces zones 2AU seront conditionnées par une procédure de modification du P.L.U., à l'initiative de la commune).

6.2.4. CONCLUSIONS

En synthèse, le présent P.L.U. n'apporte qu'assez peu d'évolutions par rapport au P.O.S.

Les espaces naturels et agricoles sont respectés et mieux pris en compte, en particulier les zones humides.

En matière d'urbanisation, le P.L.U. permet surtout une réactualisation et une réorganisation des zonages (passage en U des zones NA aujourd'hui urbanisées, suppression des zones constructibles sur les hameaux ruraux).

Il n'y a en effet que peu de zones constructibles nouvelles par rapport au Plan d'Occupation des Sols précédent, à l'exception de la zone d'urbanisation future 2AUhc prévue route de Langolen (3,87 ha).

Les zones Uh et AUh prévues par le P.L.U. permettront de répondre aux besoins de la population pour la décennie à venir, tant en matière de zones d'habitat qu'en matière d'équipement et d'activités économiques et touristiques.

Elles sont en parfaite cohérence avec l'hypothèse de « croissance raisonnable » retenue par les élus dans le P.A.D.D., qui nécessite une trentaine d'hectares de terrains à offrir à la construction :

- Environ 30 hectares sont potentiellement réellement disponibles immédiatement en zones Uh ou 1AUh pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat ;
- et 6,6 hectares seront disponibles à long terme (zone 2AU).

6.3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Rappels législatifs

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme indique que font l'objet d'une évaluation environnementale « Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme fait obligation « aux plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement » ainsi qu' « aux plans locaux d'Urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 ha » de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'article L.414-4 du code de l'environnement stipule que : « Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui

ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent. »

Les communes ayant démarré leur enquête publique P.L.U. avant le 1^{er} février 2006, ou ayant approuvé leur P.L.U. avant le 21 juillet 2006 ne sont pas concernées.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Aucun site Natura 2000 n'est répertorié sur la commune.

Comme cela a été développé au chapitre 5 « JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT : INCIDENCES, PRESERVATION, MISE EN VALEUR », le présent P.L.U. a un effet 'notable' bénéfique sur l'environnement, puisqu'il identifie et préserve les zones humides de façon spécifique.

En valeur absolue, lorsque l'on compare les zonages U et AU du P.L.U. par rapport aux zones U et NA du P.O.S., 5 ha ont été supprimés (ce qui s'explique essentiellement par la suppression de toutes les zones 1NAc sur les hameaux ruraux).

La présente révision du P.L.U. n'est donc pas soumise à obligation d'évaluation environnementale.

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION

Rapport de présentation Les éléments du paysage

Echelle: 1/10 000ème

Finistère

Arrêté le : 13 février 2008
Approuvé le : 15 avril 2009
Rendu exécutoire le : 16 mai 2009Bispe Social, 2001 - 7 Rue Le Prieur - 29400 LE PLESTEC-KERPICH - Tél : 02 98 28 13 10 - Fax : 02 98 28 91 13
Agence Urbanisme - 12 Rue du Prieur du Parc La Vieille - 29200 PLESTEC - Tél : 02 98 96 80 74 - Fax : 02 98 96 80 15
GEOUR : Adresse postale : 7 Rue Le Prieur - 29400 LE PLESTEC-KERPICH - geo@plestec.fr

Bureau Urbanisme, S.A.S., capital variable - capital 8 000 euros - R.C.S. 501 130 800 - NAF 7420 - Siret 501 130 800 00010 - TVA intracommunautaire : FR2007120000

LES ÉLÉMENTS BÂTIS

LE PATRIMOINE BÂTI

-  Patrimoine architectural (manoir, ferme, four...)
-  Patrimoine religieux (église, chapelle, calvaire, oratoire...)
-  Patrimoine lié à l'eau (fontaine, lavoir, ruisseau, puits, moulin à eau, pont...)
-  Patrimoine archéologique (tumulus, menhir, dolmen, voie romaine...)
-  Autres éléments du patrimoine bâti (mur, mur, talus mur...)

LES AUTRES ÉLÉMENTS BÂTIS CARACTÉRISTIQUES DE LA COMMUNE

-  Installation industrielle, agro-alimentaire, château d'eau, ruine...

LES ÉLÉMENTS NATURELS

-  Boisement
-  Haie, talus planté, alignement
-  Arbre remarquable
-  Source, rivière, ruisseau, étang
-  Zone humide (marais, roselières, tourbières)
-  Lande Franche
-  Chaos granitique

LES AUTRES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE

-  Voies structurantes : RN, RD
-  Itinéraire de randonnée
-  Cône de vision
-  Site de qualité

COMMUNE
DE LANGOLEN