

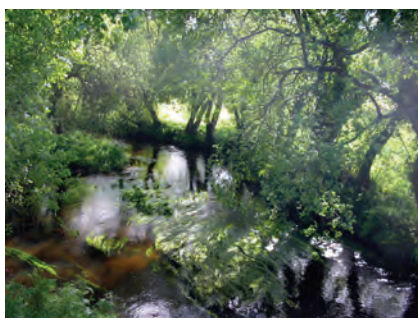


CORAY

Finistère

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Projet d'aménagement et de développement durable

Arrêté le : 13 février 2008

Approuvé le : 15 avril 2009

Rendu exécutoire le : 16 mai 2009

SOMMAIRE

LE CADRE ET LA DÉMARCHE _____ 2

1-1 QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ? _____ 3

1-2 LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI _____ 4

1-3 LES ENJEUX DU PADD _____ 5

Respecter les 3 grands principes du développement durable _____ 5

Une politique de développement territorial globale et transversale _____ 5

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE CORAY _____ 6

1^{ère} orientation : Accueillir de nouveaux habitants, avec un souci d'économie d'espace et de préservation du cadre de vie et de l'environnement. _____ 7

2^{ème} orientation : Valoriser l'espace rural en pérennisant l'activité agricole tout en protégeant les éléments du patrimoine traditionnel _____ 9

3^{ème} orientation : Conforter l'offre commerciale et artisanale _____ 10

4^{ème} orientation : Développer les activités liées au tourisme de découverte _____ 11

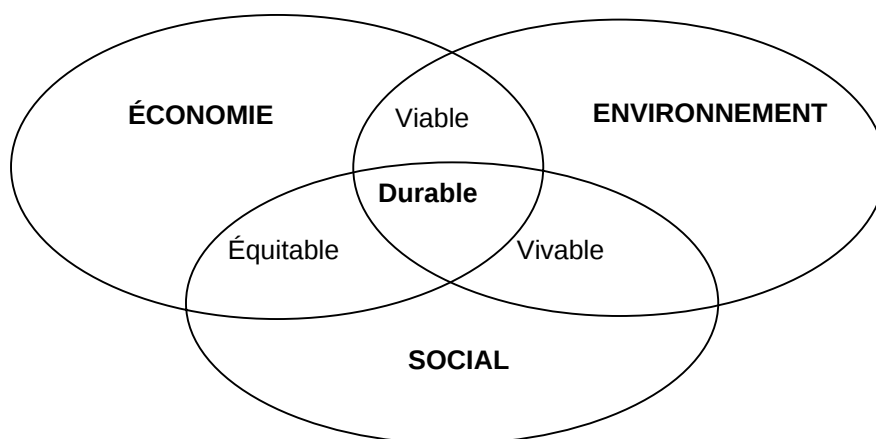
5^{ème} orientation : Mettre en valeur les éléments du patrimoine culturel et naturel et protéger les ressources naturelles pour ainsi préserver les paysages ruraux de CORAY _ 12

LE CADRE ET LA DÉMARCHE

1-1 QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

La notion de "sustainable development" traduite en français par "développement durable" est apparue en 1980 dans un ouvrage intitulé "la stratégie mondiale de protection de l'environnement" et présentée par l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN). Mis à l'honneur en 1987 dans le rapport Brundtland, le terme a été consacré par le Sommet de la Terre à Rio de Janeiro, en 1992. Le développement durable est souvent résumé aujourd'hui d'une simple phrase : "Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

Pour y parvenir, les entreprises, les pouvoirs publics et la société civile devront travailler main dans la main afin de réconcilier trois mondes qui se sont longtemps ignorés : l'économie, l'écologie et le social. À long terme, il n'y aura pas de développement possible s'il n'est pas économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement tolérable.



1-2 LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à trois principes énoncés par la loi SRU :

- **L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels et des paysages ;**
- **La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale dans l'habitat ;**
- **Une utilisation économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales et la prévention des risques.**

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise les objectifs ainsi que le contenu de ce PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Dans ce cadre, il peut préciser :

- les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».

1-3 LES ENJEUX DU PADD

RESPECTER LES 3 GRANDS PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement urbain ne peut pas, ne peut plus, s'envisager comme une consommation sans mesure et sans fin des ressources naturelles limitées dont dispose la planète. Cela est vrai de l'espace mais cela l'est aussi de l'eau, de l'air, des paysages, du patrimoine naturel et urbain. C'est pourquoi, toutes les communes se doivent d'évoluer en respectant les trois grands principes du développement durable :

- la protection de l'environnement d'abord qui permet de ménager les ressources dont nous disposons et d'assurer la pérennité du monde dans lequel nous vivons,
- le développement économique ensuite qui organise la production de richesses et crée les conditions de la prospérité,
- la cohésion sociale enfin qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites.

Il conviendra par ailleurs de veiller à ce que cette politique de développement durable ne soit pas seulement le supplément d'âme d'une politique de développement et d'aménagement (habitat, déplacements, équipements, développement économique, vie sociale...). Pour ce faire, elle devra exprimer un projet global et transversal tant dans son contenu que dans sa formulation ce qui impliquera de "casser" les logiques sectorielles.

UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL GLOBALE ET TRANSVERSALE

Afin d'avoir un développement urbain équilibré, il est important de rechercher des solutions visant à une gestion du territoire conforme aux notions de développement durable (consommation raisonnée du foncier, possibilité de renouvellement, optimisation de réseaux...).

Pour y parvenir, la mise en place d'une véritable politique de développement territorial globale et transversale s'impose. C'est pourquoi une réflexion doit notamment s'engager sur :

- les modalités d'expansion de l'urbanisation ;
- la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- la qualification des espaces publics...
- la préservation raisonnée de la trame bocagère...
- tout ce qui peut tendre à offrir aux lieux d'usage collectifs une image de qualité...

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DÉFINIES PAR LA COMMUNE DE CORAY

Au regard des éléments de diagnostic et des différentes contraintes, tant physiques, qu'économiques ou que réglementaires, les élus de la commune ont retenu les grandes orientations suivantes :

1^{ère} ORIENTATION : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS, AVEC UN SOUCI D'ECONOMIE D'ESPACE ET DE PRESERVATION DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT.

- Conscients de la nécessité de préserver l'outil agricole, les élus ont pris le parti de ne pas développer l'urbanisation dans la zone rurale mais de densifier au contraire l'existant.
- 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 gouren...) essentiellement implantés au niveau du centre-bourg.
- Afin de maintenir tous ces services et son dynamisme, la commune affiche la volonté de prévoir son développement :

■ En faisant le choix d'une croissance modérée avec un rythme de construction maîtrisé :

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

- ➔ Les élus se sont 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** (soit 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.**

■ En densifiant 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...).

■ **En diversifiant l'offre en logement :**

- ➔ **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).

■ **Dans un souci de mixité sociale et générationnelle**

- ➔ L'objectif est 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.

■ **En promouvant les démarches de Haute Qualité Environnementale (HQE)**

- ➔ Notamment par la maîtrise de l'énergie au niveau de projets de petit collectif, ou de logement en accession à la propriété.

2^{ème} ORIENTATION : VALORISER L'ESPACE RURAL EN PERENNISANT L'ACTIVITE AGRICOLE TOUT EN PROTEGEANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE TRADITIONNEL

- 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.
- 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.
- Afin de protéger l'avenir des exploitations agricoles, la commune affiche la volonté de :

■ Préserver l'avenir des exploitations agricoles :

- ➔ **Inscription en zone A (Agricole)** des terres, des bâtiments agricoles et également des habitations des agriculteurs : ce zonage interdit toutes autres constructions.
- ➔ **Application 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.**

■ Permettre l'entretien et la reconversion du bâti non agricole.

- ➔ **Les hameaux agricoles possèdent un patrimoine bâti de qualité qu'il est important de valoriser**, afin d'éviter la disparition de nombreux éléments de patrimoine rural.
- ➔ Dans les hameaux mixtes, où cohabitent agriculteurs et non agriculteurs, **seules les habitations existantes sont susceptibles de pouvoir évoluer** (extension limitée, garages, etc...). **En revanche, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ne sont pas autorisés à proximité des exploitations**, tant qu'elles sont en activité, car pouvant empêcher leur développement économique.

■ Maintenir et encourager la création de talus et de haies participant non seulement à la préservation de la ressource en eau mais également à la protection des cultures.

- ➔ **Protéger préférentiellement les talus et haies** perpendiculaires à la pente et ceux perpendiculaires aux vents dominants **par un classement au titre des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)**, les autres, de moindre importance, pouvant être à préserver au titre de la Loi Paysage.
- ➔ **Favoriser la participation aux démarches volontaires** de conservation du maillage bocager en complétant la politique menée par différents acteurs pour les replantation/réfection : actions subventionnées dans le cadre du SAGE de l'Odet, aides du Conseil Général...

3^{ème} ORIENTATION : CONFORTER L'OFFRE COMMERCIALE ET ARTISANALE

- Des commerces et services de proximité, répondant aux besoins de la population, sont installés dans le centre-bourg.
- La commune possède une zone d'activité communautaire, au niveau de Lanviliou, dont une extension potentielle de 8 ha est déjà prévue au P.O.S. de 2001.
- Afin de permettre la croissance économique, la commune souhaite :

■ 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.

4^{ème} ORIENTATION : DEVELOPPER LES ACTIVITES LIEES AU TOURISME DE DECOUVERTE

- 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.
 - Afin de promouvoir la découverte de son patrimoine, la commune souhaite :
-
- **Développer un tourisme vert « de découverte », en s'appuyant sur les spécificités de la commune (chemins de randonnée, valorisation du petit patrimoine...)**
 - **Améliorer l'offre qualitative et quantitative en hébergement touristique**
 - ➔ Notamment en permettant la réhabilitation du bâti pour la création de chambres d'hôtes et gîtes ruraux, en particulier en zone rurale.
 - **Promouvoir les circuits et routes touristiques**
 - ➔ Réhabiliter des chemins actuellement inclus dans des parcelles agricoles et dont le maillage permet de créer de nouveaux circuits.

5^{ème} ORIENTATION : METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE CULTUREL ET NATUREL ET PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES POUR AINSI PRESERVER LES PAYSAGES RURAUX DE CORAY

Une étude paysagère a été réalisée et a permis d'identifier et de localiser les éléments du patrimoine paysager communal (aussi bien d'origine naturelle qu'architecturale).

Une étude recensant les zones humides a été menée dans le cadre de la mise en place du SAGE de l'Odet, approuvé depuis février 2007.

Les élus souhaitent donc :

■ Protéger et encourager la réhabilitation du patrimoine traditionnel (puits, fours,...) par :

- ➔ Un recensement et une préservation au titre de la loi Paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme doivent être préalablement soumis à l'autorisation du maire (Déclaration préalable ou Permis de démolir). Les éléments concernés par cette protection figureront sur le document graphique réglementaire du PLU.
- ➔ Un encouragement à leur restauration et leur mise en valeur.

■ Permettre 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) en :

- ➔ Permettant le **changement de destinations** et des extensions limitées des constructions **des hameaux non agricoles** et des constructions isolées dans l'espace rural.
- ➔ Permettant le **changement de destination de bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural**.

■ 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.

■ 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 Lanvilio)** 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 et de Kerraïc**.

