

Note de synthèse du dossier de séance

-

Conseil de Communauté du 16 mars 2017

I. BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE COAT-MÉAL

Par délibération en date du 09/05/2012, le conseil municipal de Coat-Méal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 23 mai 2006.

Approuvé en 2006, le document d'urbanisme en vigueur ne répond plus aux enjeux locaux, ni aux attentes de la municipalité. C'est pourquoi, la révision du PLU est engagée par délibération en date du 9 mai 2012. Cette révision doit répondre aux principaux objectifs suivants :

- repenser et envisager l'évolution de la commune pour les 20 années à venir, en fonction du contexte communal et supra-communal et à partir d'un réel projet de territoire porté par les élus ;
- prendre en compte tant dans le contenu du document d'urbanisme, que dans la procédure de révision les objectifs du PLH de la Communauté de Communes du pays des Abers ;
- apporter une sécurité juridique au document d'urbanisme, notamment en ce qui concerne sa compatibilité avec les prescriptions et les recommandations du SCOT du Pays de Brest : la densité et la typologie des constructions, les logements sociaux, la préservation de la ressource en eau et des paysages...

Dans le cadre de cette révision de PLU, les dernières évolutions législatives ont été intégrées, notamment les dispositions relatives aux lois d'Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi ALUR, loi LAAAF,...

Ainsi ce PLU prévoit :

→ d'urbaniser la commune de manière maîtrisée

Sur la base d'un objectif de croissance démographique de 1 % par an sur les 20 prochaines années, la commune prévoit d'atteindre un peu plus de 1 300 habitants en 2036 soit 235 habitants supplémentaires. Pour cela, le PLU prévoit la construction de 6 logements par an en moyenne (122 sur 20 ans) dont 10 % en renouvellement urbain.

De 2003 à 2012, plus de 10 hectares ont été urbanisés ou artificialisés à vocation d'habitat. Ces objectifs représentent une diminution de la consommation d'espace d'au moins 30% par rapport à la période 2003-2012 ce qui induit une consommation maximum de 14 hectares pour l'habitat à l'échelle de 20 ans. Ainsi, la commune de Coat-Méal détermine un objectif plus ambitieux que le SCOT et affirme sa volonté de diminuer sa consommation d'espace.

En tenant compte d'une densité minimum de 12 logements/ha, l'enveloppe maximale à consacrer au développement de l'urbanisation sera de 12,45 ha, répartis entre le logement (10,3 ha environ), les équipements (1,3 ha environ) et l'activité (0,8 ha environ).

La commune s'est aussi fixée comme objectif de renforcer la centralité communale par la détermination de zones d'extension urbaine à proximité directe du coeur de bourg. Enfin, le projet de PLU présente un développement progressif de l'urbanisation par un phasage des opérations. Les zones IAU représente un peu plus de 50 % des zones d'extension urbaine conformément aux dispositions du SCOT en vigueur.

→ **Préserver l'espace agricole :**

La commune de Coat-Méal faisant partie de l'espace agricole majeur du Pays de Brest (où la vocation agricole prime), la zone agricole identifiée dans le PLU est réputée pérenne pour 20 ans et ne peut donc être ouverte à l'urbanisation.

Le PLU permet la diversification des activités agricoles vers des activités complémentaires (agro-tourisme, vente directe à la ferme...), permet l'extension limitée des constructions existantes et la construction encadrée d'annexe, interdit tout changement de destination dans l'espace agricole.

À noter que le PLU de la commune détermine un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), situé en zone agricole, dans lequel sont autorisées de nouvelles constructions ainsi que l'extension limitée des habitations existantes, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce STECAL correspond au hameau de Kerambléau.

→ **Maintenir les espaces à vocation économique et commerciale**

Le PLU prévoit de maintenir sans l'étendre l'espace réservé aux activités artisanales au carrefour des 3 Curés, en limite avec la commune de Milizac, de valoriser et renforcer les capacités d'accueil de la zone artisanale de Prat ar C'heff.

→ **Préserver les espaces naturelles et renforcer la biodiversité :**

Le PLU intègre les résultats issus de l'inventaire CCPA des zones humides et cours d'eau réalisé en 2013. Les terrains concernés ont été classés en Azh pour les zones humides classées en zone agricole et Nzh pour celles classées en zone naturelle.

Le schéma de Trame Verte et Bleue identifie sur le règlement graphique les réservoirs de biodiversité qui structurent le fonctionnement écologique Nord/Sud du territoire communal. Ce règlement détermine à ce titre les haies et talus à préserver et établit leur protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

À noter que le PLU de la commune détermine un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), situé en zone naturelle, dans lequel sont autorisées de nouvelles constructions ainsi que l'extension limitée des habitations existantes, à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce STECAL correspond au hameau de Kerper.

→ **Protection de la ressource en eau :**

Le PLU identifie le périmètre de protection du captage d'eau de Goadec

Suite à la réalisation d'un zonage d'assainissement des eaux usées en 2016, les principes suivants ont été définis :

→ Raccordement du réseau d'assainissement collectif de la commune à la STEP de Bourg-Blanc

→ Aptitude des sols à l'assainissement individuel de bonne qualité à médiocre pour les secteurs concernés. Ainsi, la mise en place d'assainissement non collectif ne pose pas de problème dans la majorité des cas et le fonctionnement de l'assainissement individuel dans le parc existant est qualifiée d'état acceptable.

→ **Autres dispositions du projet de PLU**

Libellé	Nombre	Surface en hectares	Mètres linéaires
Emplacement réservé (voirie)	2	0,07	-
Emplacement réservé (chemin)	1	0,03	-
Éléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable) - Petit patrimoine	15	-	-
Éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à déclaration préalable) - Talus ou haie remarquable à préserver	558	-	109 095
Éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à déclaration préalable) - Boisement significatif	63	103,54	-
Éléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable) - Bâti remarquable	2	0,08	-
Éléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable) - Bâti intéressant	26	0,36	-
Éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à déclaration préalable) - Site naturel ou paysager à protéger	1	0,05	-
Marge de recul inconstructible (par rapport à l'axe de la voie ou aux limites séparatives) et conditions d'alignements (sur la voirie)	9	-	15 356
Servitude de mixité sociale	2	2,42	-
Périmètre de centralité commerciale	1	12,24	-
Liaison douce existante à conserver	25	-	15 070
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (plans d'eau)	20	3,31	-
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cours d'eau)	31	-	8 068
Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cours d'eau)	14	1,18	-
Interdiction d'accès nouveau sur voie	46	-	15 293

Les changements principaux apportés par rapport au PLU en vigueur sont les suivants:

- Les surfaces de zones à urbaniser ont été diminuées de 25% dans le cadre de la révision du PLU par rapport à celles inscrites au PLU en vigueur. En effet, elles représentaient 1,44% de la superficie totale de la commune dans le document opposable, contre 1,07% dans le PLU.
- Cette réduction est due à la volonté politique de gérer au mieux la consommation des espaces agricoles et naturels au profit des zones constructibles, dans le respect d'un développement maîtrisé de sa population.
- 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), aucune nouvelle zone constructible n'a été créée à proximité de sièges d'exploitation.
- La zone agricole, dont la préservation fait partie d'une des priorités de la commune, a gagné en superficie près de 40 ha. Cette augmentation est en partie due à la prise en compte de la réalité des terres appartenant aux exploitations.
- Par rapport à la zone naturelle, la révision du PLU renforce la protection des sites et milieux mais perd en superficie du fait de la mise en place de zone zh pour les zones humides, pour parties classées en A. Mais également des zones Nh passées en Ah. Cela visant à assurer une cohérence du zonage avec l'environnement alentour.

2. DÉBAT SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU PAYS DES ABERS.

Suite au transfert de compétence en matière de « PLU, document en tenant lieu et carte communal » des communes vers l'intercommunalité au 1^{er} novembre 2015, le Conseil de Communauté du Pays des Abers a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) lors de sa séance du 17 décembre 2015, définit les modalités de concertation avec la population et les objectifs de la procédure. Préalablement et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les modalités de collaboration avec les communes ont été validées en conférence intercommunale des Maires le 5 novembre 2015 et une délibération du Conseil a été prise en ce sens le 17 décembre 2015.

Ce transfert de compétence engage la communauté dans l'élaboration d'un document d'urbanisme à l'échelle des 13 communes membres de la CCPA. Le PLUi a pour objectif premier d'exprimer un projet de territoire et de le décliner sur les questions d'urbanisme, d'aménagement et de développement. Il fixe les règles générales d'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire communautaire de façon harmonieuse, tout en conservant les particularités de chacune des communes tout en intégrant les principes et dispositions édictés par les diverses lois préconisant la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des espaces agricoles et naturels et la protection de la biodiversité.

Les problématiques de l'aménagement impliquent que ces questions soient appréhendées à l'échelle intercommunale. L'interdépendance des territoires s'est développée et les limites administratives sont transgressées par la dilatation des bassins de vie, les modifications des modes de vie, l'amélioration des capacités de déplacement, les enjeux agricoles, les logiques d'implantation économique, les unités paysagères et la préservation de la biodiversité. Cet urbanisme intercommunal vise donc à adapter l'échelle de la planification à celle du fonctionnement des territoires et poursuit un objectif de cohérence entre les politiques publiques communales et communautaires

Suite à la prescription du 17 décembre 2015, la procédure d'élaboration du PLUi a été lancée le 31 aout 2016. Toutes les communes ont été rencontrées afin d'appréhender les projets communaux et d'échanger sur les éléments du diagnostic. Les acteurs économiques et les exploitants agricoles ont été conviés à une réunion d'information le 27 septembre 2016, puis des ateliers thématiques à destination des élus et des partenaires ont été organisés au mois d'octobre et de novembre dernier pour dégager les enjeux et les orientations qui serviront de base au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi.

En effet, conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (...))»

La procédure d'élaboration d'un document d'urbanisme prévoit que ces orientations générales soient débattues au sein de l'organe délibérant de la collectivité en charge de cette procédure et selon les dispositions de l'article L.153-12 devant chaque conseil municipal : « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Ainsi, les élus communautaires sont invités à débattre de ces orientations le 16 mars 2017 après que chacun des conseils municipaux en aient débattu préalablement, soit entre le 30 janvier 2017 et le 15 février 2017.

Afin que chacun des élus communautaires puissent prendre connaissance de celles-ci préalablement à la tenue du conseil, le support de présentation de ces orientations et une notice explicative annexée à celui-ci sont joints au dossier de séance.