

DEPARTEMENT DU FINISTERE



MAIRIE de CAST
Place St Hubert
29150 CAST
Tél : 02 98 73 54 34
Fax : 02 98 73 62 87
mairie.de.cast@wanadoo.fr

Commune de CAST

Révision allégée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE

Mise à jour du sommaire

Le rapport de présentation est complété par la partie 10

Sommaire mis à jour

Dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables au présent P.L.U. de CAST, car sa mise en place a été engagée avant le 1er janvier 2016.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1. LE CONTEXTE	5
2. SITUATION ADMINISTRATIVE	9
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE	11
4. QUELQUES DONNEES HISTORIQUES	12
 1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE	 13
1.1. LA POPULATION	14
1.2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES	19
1.3. L'HABITAT.....	31
1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	41
 2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 54
2.1. LE MILIEU PHYSIQUE	55
2.2. LA RESSOURCE EN EAU	60
2.3. LES SITES NATURELS INVENTORIES	67
2.4. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE	70
2.5. LES ELEMENTS DU PAYSAGE	78
2.6. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE URBAIN ET BATI	84
2.7. LES RISQUES ET LES NUISANCES	88
2.8. LE CLIMAT, L'AIR ET L'ENERGIE	93
 3. BILAN DU POS, ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET CAPACITES DE DENSIFICATION	 100
3.1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VIGUEUR	101
3.2. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	104
3.3. LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS	106
3.4. LES ENJEUX POUR DEMAIN	110
 4. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU	 112
4.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	113
4.2. LE POTENTIEL D'ACCUEIL AU PROJET DE PLU.....	126
4.3. LA JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	134
4.4. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU	154
Révision allégée n°1	1

5. SURFACES DES ZONES	165
6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX	169
6.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LES SAGE DE L'AULNE, DE L'ODET ET DE LA BAIE DE DOUARNENEZ	170
6.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA CCPCP	173
6.3. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA CCPCP	181
7- ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	187
7.1. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	188
7.2. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN.....	189
7.3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	194
7.4. LES MESURES ENVIRONNEMENTALES	196
7.5. LES MESURES DE COMPENSATION	199
8- INDICATEURS	200
8.1. LES INDICATEURS DE SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	201
8.2. LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS	204
9- RESUME NON TECHNIQUE.....	206
9.1. INTRODUCTION	207
9.2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	207
9.3. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU.....	208
9.4. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000	210
9.5. CONCLUSION	210
10 – REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU	211
10.1. PREAMBULE	212
10.2 L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°1 ET SON CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	212
10.3. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PROJE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	213
10.4. L'EXTENSION DE LA ZONE UH DE KERGADEDEC ET LA SUPPRESSION D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	214
10.5. LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU EN VIGUEUR...	217

10 – REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

10-1 Préambule

La commune de Cast a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 3 octobre 2017

La commune étant membre de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Porzay, c'est cette dernière qui conduit la procédure de révision allégée du PLU suite au transfert de la compétence urbanisme à l'EPCI.

Par délibération en date du 6 novembre 2018 la communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale.

La procédure d'élaboration d'un PLUi étant longue, la commune de Cast a sollicité une révision allégée de son PLU afin d'adapter le règlement graphique du PLU dans le secteur de Kergaradec.

Par délibération en date du 10 mars 2020, le conseil communautaire de Pleyben-Châteaulin-Porzay a prescrit la révision allégée n°1 du PLU de Cast.

10-2 L'objet de la révision allégée et son contexte réglementaire

◆ l'objet de la révision allégée

L'objet de la révision allégée est de redessiner les contours de la zone UHb du pôle urbain secondaire de Kergaradec, afin d'intégrer à la zone UHb les fonds de jardin des parcelles ZX281, 221, 222, 198, 210, 277, 276 et 11.

Par ailleurs, au titre de l'article L151-23, le PLU protège des éléments du paysage présentant un intérêt paysager et/ou hydraulique. Or sur le secteur de Kergaradec, les clôtures horticoles délimitant les parcelles susvisées ont été identifiées à tort comme présentant un intérêt paysager et/ou hydraulique. Cette erreur matérielle est donc à corriger.

◆ le contexte réglementaire de la procédure de révision allégée

Les fonds de jardin des parcelles ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276 et 11 sont classés au PLU en zone agricole (A).

L'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose que *«Le Plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cependant, l'article L153-34 prévoit une procédure de révision avec examen conjoint de l'Etat, de l'EPCI compétent ou de la commune et des personnes publiques associées, dite « révision allégée », lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- *La révision à uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *La révision à uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- *La révision à uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- *La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance. »*

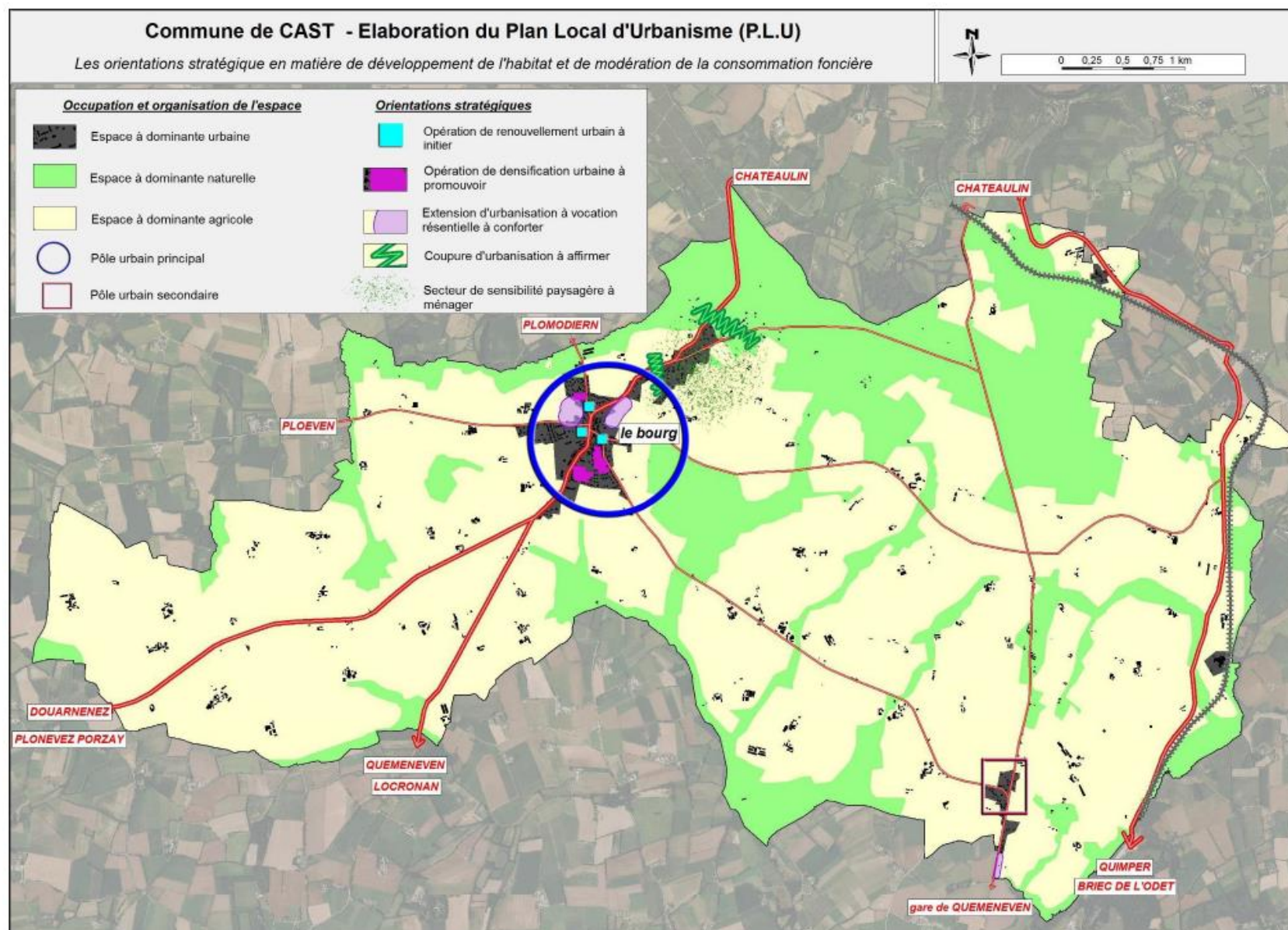
Par conséquent, la modification du classement des fonds de parcelles ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276 et 11 et la suppression de la protection, au titre des éléments du paysage, des clôtures horticoles bordant ces parcelles, nécessite :

- **Une révision du PLU car elle a pour effet de réduire une zone agricole**
- **Une révision en la forme allégée car elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD.**

10-3 Rappel des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD du PLU, débattu en conseil municipal le 7 juillet 2015, s'organise autour des 5 orientations suivantes :

- 1 - Conforter la commune de Cast en tant que pôle de proximité dans le cadre d'une organisation cohérente de l'armature urbaine du territoire communautaire
- 2 - Contribuer à un développement résidentiel qualitatif dans une logique de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- 3 - Préserver et valoriser les espaces, les paysages et les ressources pour un territoire attractif
- 4 - Renforcer le poids économique de la commune au sein de la communauté de communes
- 5 - Favoriser une politique cohérente des déplacements

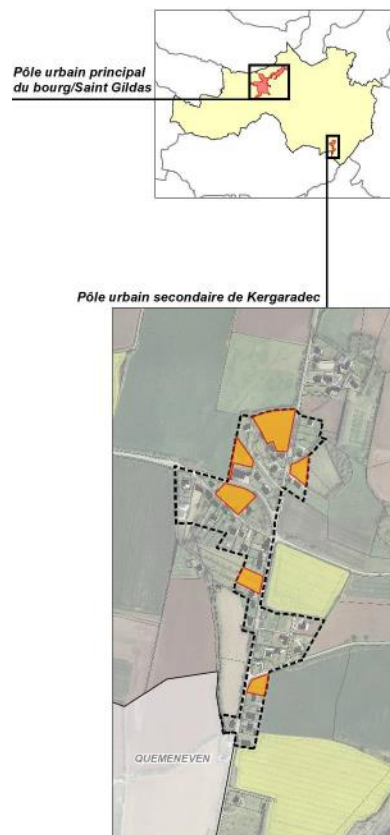


10-4 L'extension de la zone UH de KERGADEDEC et la suppression d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (correction d'une erreur matérielle)

◆ Situation du pôle urbain secondaire de Kergaradec

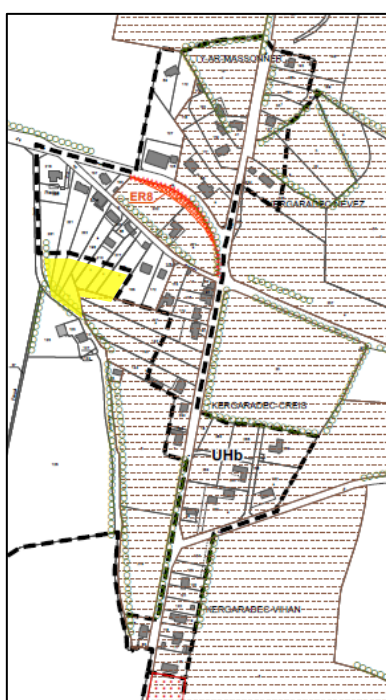
La commune de CAST est marquée par une organisation urbaine claire et lisible au sein de laquelle l'agglomération du bourg domine. En portion Est de la commune, **Kergaradec forme une entité urbaine secondaire** qui s'est développée à la faveur d'une situation proche d'axes routiers majeurs dont la RN165 via l'échangeur de Briec de l'Odet et des conditions de desserte en transport en commun (passage de la ligne de ramassage scolaire du Conseil Départemental).

Ce pôle urbain secondaire connaît une dynamique résidentielle soutenue, au travers de l'implantation d'un habitat pavillonnaire le long de la voie menant à la gare de Quéménéven. Au regard de l'urbanisation existante comprenant plus d'une trentaine de constructions, le PLU approuvé permet une densification de l'enveloppe urbaine existante par le comblement de « dents creuses ».



◆ Localisation et présentation du projet de révision allégée

Le projet de révision allégée porte sur les parcelles cadastrées ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276, 11. Ces parcelles, sont occupées soit par du bâti (présence d'un garage dans la partie sud de la parcelle ZX281), soit par des jardins d'agrément. Faute d'entretien, certains de ces jardins s'enfrichent.



Les fonds de parcelles sont classées en zone A au PLU opposable alors même qu'elles ne peuvent être mises en valeur par l'agriculture et qu'elles sont séparées de la matrice agricole exploitée par un chemin de remembrement (parcelle ZX10) appartenant à l'association foncière et desservant la parcelle bâtie YM125.

Afin d'optimiser le foncier à vocation d'habitat de ce pôle secondaire de Kergaradec, la zone UHb est étendue aux fonds de jardin.

Ces fonds de parcelles ne présentent pas d'enjeu spécifique au maintien de l'activité agricole. En effet, ces 3990 m²

ne peuvent être mis en valeur par l'agriculture puisqu'étant à usage de jardins d'agrément ou encore supportant une construction

Par ailleurs, le PLU a identifié les clôtures bordant la partie sud des parcelles sus visées comme étant des « talus ou haies remarquables » à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. **Dans les faits, il s'agit des haies horticoles qui n'ont rien de remarquables aussi la suppression de cette protection se justifie-t-elle.**



♦ Une procédure de révision allégée répondant aux orientations du PLU approuvé en 2017

L'objectif visé par la procédure de révision allégée ne contrevient pas à l'économie générale du PLU.

L'orientation 2 du PADD « Contribuer à un développement résidentiel qualitatif dans une logique de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain » se décline en différents objectifs dont :

- L'objectif 2.3 vise à « Renforcer l'attractivité résidentielle du pôle secondaire de Kergaradec, par une redéfinition des potentiels fonciers »

2-3- Renforcer l'attractivité résidentielle du pôle secondaire de Kergaradec, par une redéfinition des potentiels fonciers

La réflexion d'aménagement et d'urbanisme menée à l'échelle du territoire communal a conduit la collectivité à retenir un site susceptible d'accueillir de nouvelles constructions à vocation résidentielle, il s'agit du pôle urbain secondaire de Kergaradec qui connaît une dynamique résidentielle soutenue ces dernières années.

Au regard de l'urbanisation existante comprenant près d'une trentaine de constructions, de la proximité de l'échangeur de Briec de l'Odier et des conditions de desserte en transport en commun (passage de la ligne de ramassage scolaire du Conseil Départemental), la collectivité souhaite permettre une densification de l'enveloppe urbaine existante par le comblement des dents creuses encore existantes.

Il s'agira également de favoriser une extension de l'urbanisation en direction de la Gare de Quéménéven, en frange Sud du site urbain. Cet espace composé de jardins et de friches ne présentent pas une occupation agricole.

L'extension de la zone UHb aux fonds de parcelles répond donc à l'objectif de densification de ce secteur résidentiel attractif de la commune. Cette densification sera d'autant facilitée que les fonds des parcelles sont soit desservis par l'impasse de Kergaradec (chemin de remembrement) à l'ouest et au sud, soit par la rue de Kergaradec au nord.



10-5 LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU EN VIGUEUR

L'objet de la révision allégée n°1 du PLU étant d'intégrer les fonds de jardins actuellement classés en zone A au profit de la zone UH et de corriger une erreur matérielle ayant pour conséquence de supprimer ponctuellement une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, a pour effet de modifier :

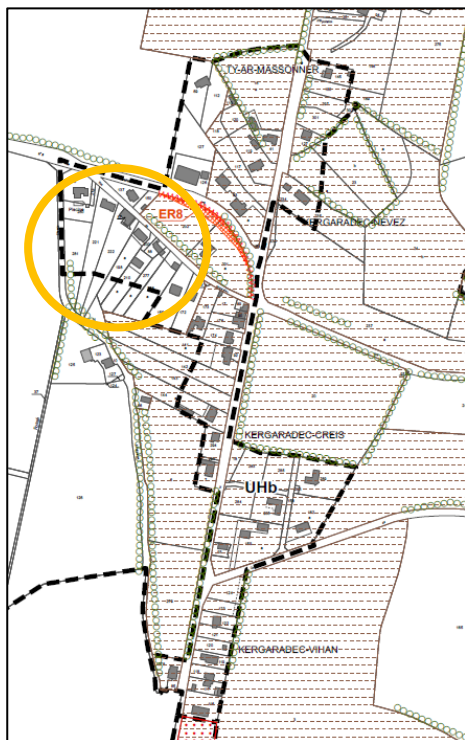
- La planche 2 du règlement graphique.
- Le rapport de présentation où la procédure de révision allégée est justifiée et le tableau des surfaces modifié

♦ Le règlement graphique modifié (planche 2)

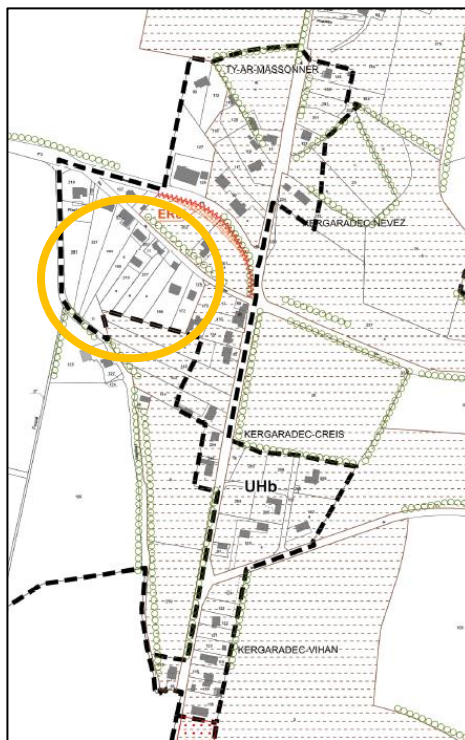
La procédure de révision allégée du PLU de Cast étend la zone UHb de Kergaradec au fond des parcelles ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276, 11 et supprime la protection d'un linéaire de haies horticoles. Les fonds de parcelles sur lesquels porte l'évolution du zonage recouvrent une surface de 3990 m².

Les 3990 m² représentent 0,015% de la surface de la zone agricole communale (2558 ha). Cette réduction très limitée de la zone agricole ne remet pas en cause le PADD en matière de maintien de l'activité agricole qui constitue le pilier de l'économie du Cast.

Extrait du plan de zonage avant révision allégée



Extrait du plan de zonage après révision allégée



♦ Bilan des surfaces du PLU

L'extension de la zone UHb du second pôle urbanisé de Kergaradec implique une réduction de la zone A. Le tableau des surfaces figurant en p.165 du rapport de présentation est modifié de la manière suivante (les modifications apparaissent en écriture rouge dans le tableau).

PLU opposable (calculé sous SIG)			PLU après révision allégée		
Zones	Ha	% de la superficie communale	Zones	Ha	% de la superficie communale
UHa	8,17	0,22%	UHa	8,17	0,22%
UHb	60,46	1,62%	UHb	60,85	1,62%
UE	4,14	0,11%	UE	4,14	0,11%
Ui	1,73	0,05%	Ui	1,73	0,05%
TOTAL U	74,50	1,99%	TOTAL U	74,89	2%
1AUhb	11,67	0,31%	1AUhb	11,67	0,31%
1AUi	1,36	0,04%	1AUi	1,36	0,04%
TOTAL 1AU	13,02	0,35%	TOTAL 1AU	13,02	0,35%
2AUh	2,53	0,07%	2AUh	2,53	0,07%
TOTAL 2AU	2,53	0,07%	TOTAL 2AU	2,53	0,07%
TOTAL AU	15,56	0,42%	TOTAL AU	15,56	0,42%
A	2 552,73	68,20%	A	2 552,34	68,18%
Ah	2,16	0,06%	Ah	2,16	0,06%
Ai	4,92	0,13%	Ai	4,92	0,13%
TOTAL A	2 559,81	68,39%	TOTAL A	2 559,42	68,37%
N	877,64	23,45%	N	877,64	23,45%
Nc	80,81	2,16%	Nc	80,81	2,16%
Np	134,65	3,60%	Np	134,65	3,60%
TOTAL N	1 093,10	29,20%	TOTAL N	1 093,10	29,20%
Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	3 743 Ha	100%			