

DEPARTEMENT DU FINISTERE



Commune de CAST

Révision allégée n°1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1 – NOTICE EXPLICATIVE DE LA REVISION ALLEE N°1

URBANISME PARTAGE

TANGUY/BESREST/AGAP

Table des matières

PREAMBULE	2
1 – L’objet de la révision allégée et son contexte réglementaire	2
1-1 l’objet de la révision allégée	2
1-2 le contexte réglementaire de la procédure de révision allégée	2
2 – L’évaluation environnementale du PLU opposable	3
3 – La procédure de révision allégée	4
4 - Rappel des orientations du projet d’aménagement et de développement durables (PADD) du PLU opposable	4
5 – Présentation et justification de la procédure de révision allégée du PLU	6
5-1 Situation du pôle urbain secondaire de Kergaradec	6
5-2 Localisation et justification du projet	6
5-3 Une procédure de révision allégée répondant aux orientations du PLU approuvé en 2017	7
6 – Modifications apportées au PLU	8
6-1 Plan de zonage	8
6-2 Bilan des surfaces du PLU	9
7 – Annexe	Erreur ! Signet non défini.

PREAMBULE

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 (annexe 1), le conseil communautaire de Pleyben-Châteaulin-Porzay a prescrit la révision allégée n°1 du PLU de Cast.

1 – L'objet de la révision allégée et son contexte réglementaire

1-1 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.

1-2 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 le forme allégée car elle ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD.**

2 – L'évaluation environnementale du PLU opposable

L'article L104-2 du code de l'urbanisme dispose que doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu notamment de la superficie du territoire auxquels il 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.

La commune de Cast n'ayant pas de site Natura 2000 sur son territoire et n'étant pas une commune littorale au sens de l'article L321-2 du code de l'environnement, l'élaboration du PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Par arrêté préfectoral du 17 mai 2016, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre le PLU de Cast à une évaluation environnementale.

Dans l'évaluation environnementale du PLU, réalisée en 2016 par DCI Environnement, il est indiqué que « la densification de la zone UHb porte sur des parcelles urbanisées ou entourées de constructions existante. Ces parcelles ne présentent plus d'intérêt agricole ».

L'article L104-3 du code de l'urbanisme dispose que « *Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles [L. 104-1](#) et [L. 104-2](#) donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration* ».

Dans le cas de la présente révision allégée du PLU, la MRAe est saisie d'une demande d'examen au cas par cas.

3 – La procédure de révision allégée

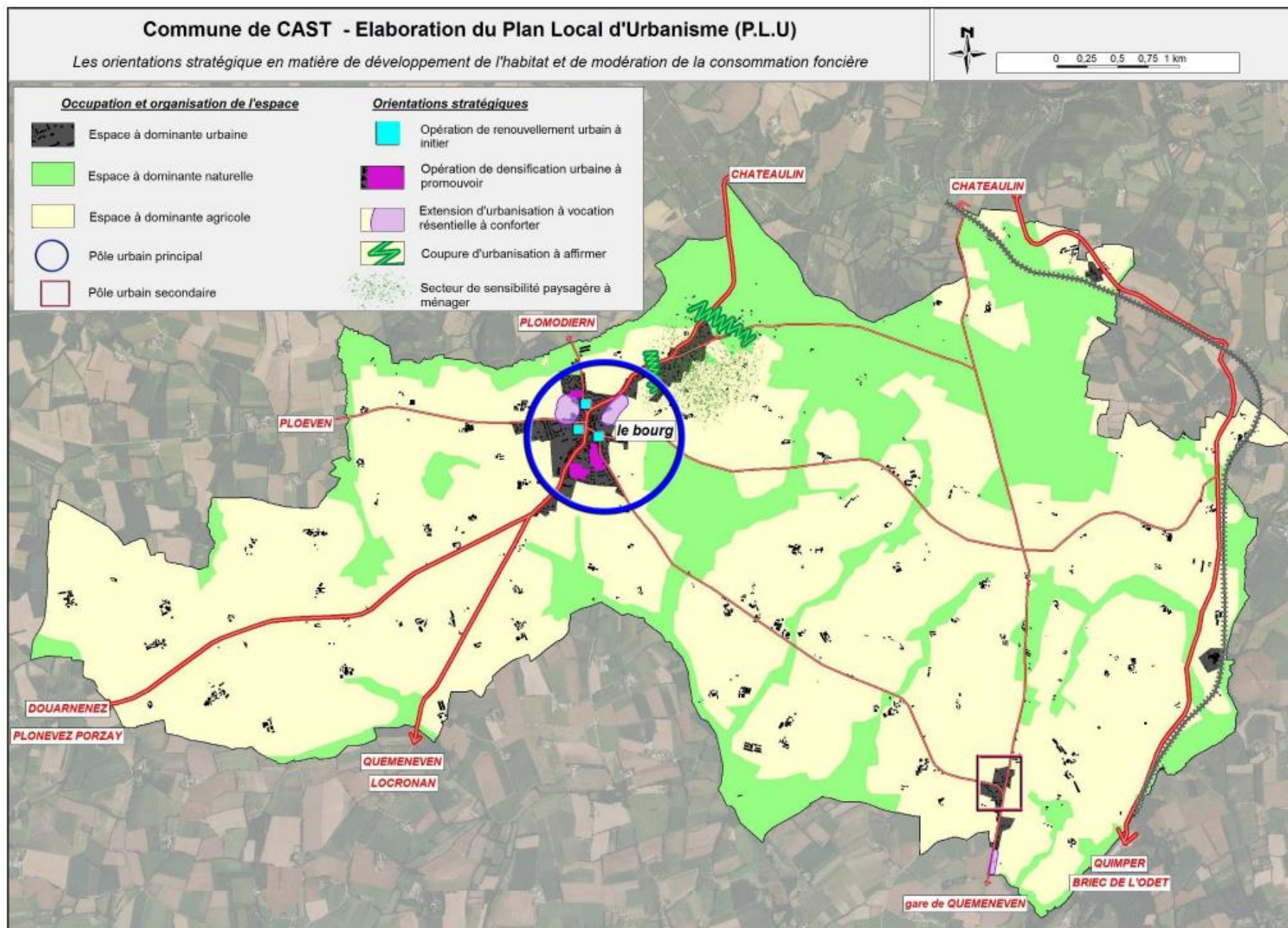
La procédure de révision allégée fait formellement l'objet :

- ◆ Concertation préalable selon les modalités de la délibération prescrivant la révision allégée
Information sur le site internet de la commune et de la CCPCP, mise en place d'un registre en mairie de Cast.
- ◆ Consultation de l'autorité environnementale
Le PLU de CAST, approuvé en 2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La révision allégée n°1 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.
- ◆ Consultation de la Chambre d'Agriculture et du Centre National de la Propriété Forestière en application de l'article R153-6 du code de l'urbanisme
- ◆ Examen conjoint du projet en réunion avec les personnes publiques associées (PPA)
- ◆ Enquête publique régie par les dispositions prévues au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.
Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte de l'avis des PPA ainsi que de l'enquête publique (le cas échéant).
- ◆ Approbation de la révision allégée par délibération du Conseil Communautaire

4 - Rappel des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU opposable

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

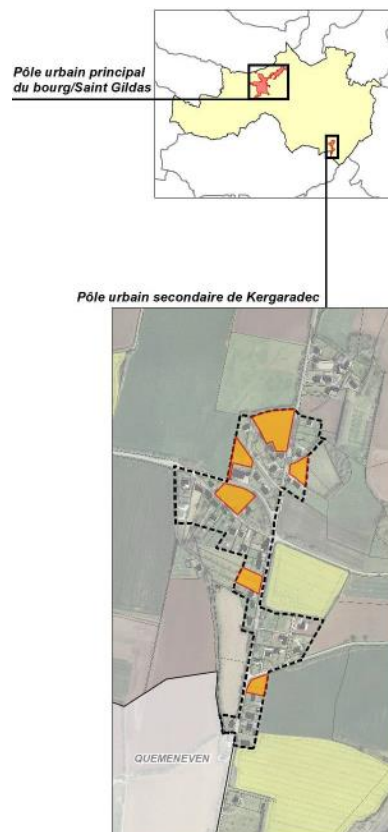


5 – Présentation et justification de la procédure de révision allégée du PLU

5-1 Situation du pôle urbain secondaire de Kergaradec

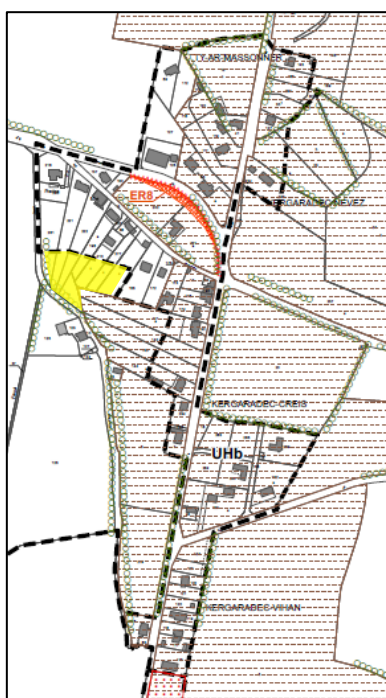
La commune de CAST est marquée par une organisation urbaine claire et lisible au sein de laquelle l'agglomération du bourg domine. En portion Est de la commune, **Kergaradec forme une entité urbaine secondaire** qui s'est développée à la faveur d'une situation proche d'axes routiers majeurs dont la RN165 via l'échangeur de Briec de l'Odé 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 ».



5-2 Localisation et justification du projet

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 évoluent vers la friche.



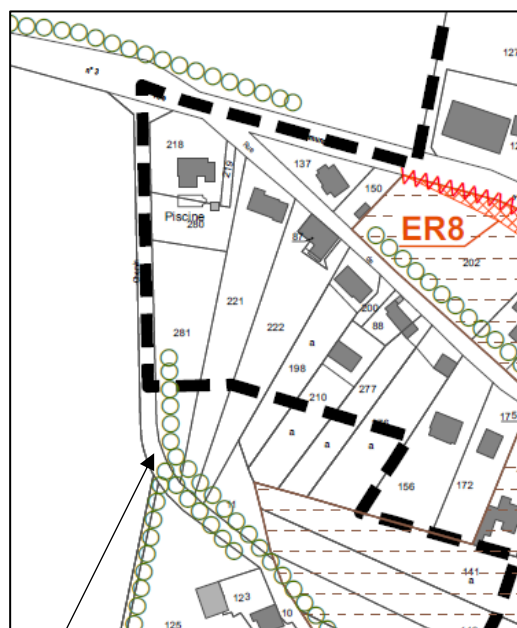
Les fonds de parcelles sont classés en zone A au PLU opposable alors même qu'ils ne peuvent être mis en valeur par l'agriculture et qu'ils sont séparés de la matrice agricole exploitée par un chemin de remembrement (parcelle ZX10) appartenant à l'association foncière et desservant la parcelle bâtie YM125.

Afin d'optimiser le foncier à vocation d'habitat de ce pôle secondaire de Kergaradec, il y a lieu d'étendre la zone UHb 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.



5-3 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 Bric de l'Odet 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.



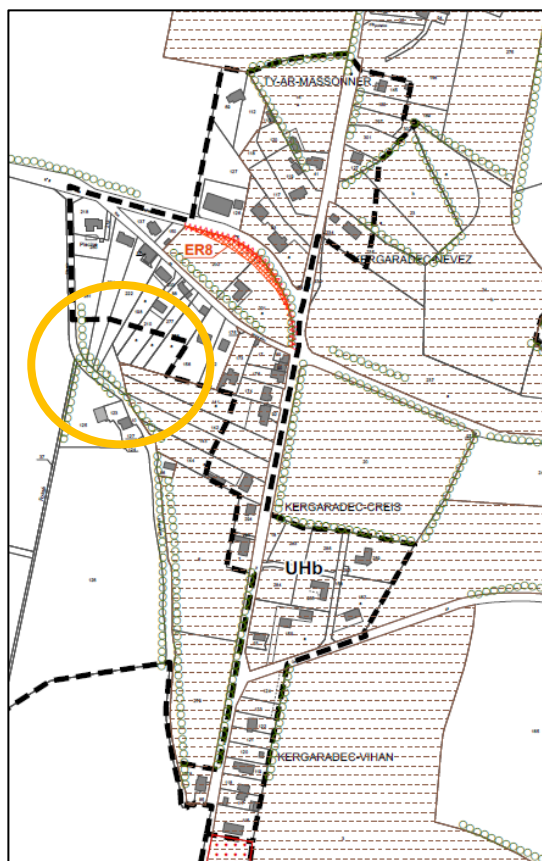
6 – Modifications apportées au PLU

6-1 Plan de zonage

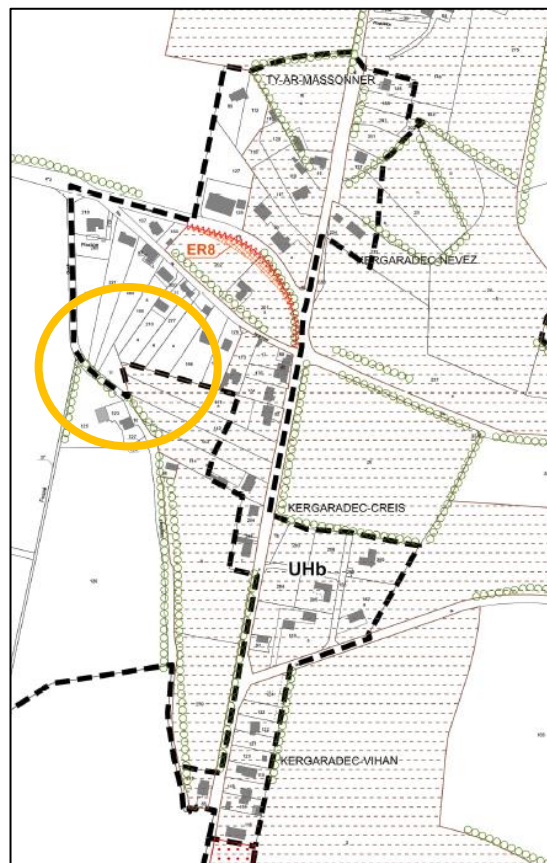
La procédure de révision allégée du PLU de Cast étend la zone UHb de Kergaradec au fond des parcelles ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276, 11 et supprime la protection d'un linéaire de haies horticoles. Les fonds de parcelles sur lesquels porte l'évolution du zonage recouvrent une surface de 3990 m².

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



6-2 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 sera 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%			