

DEPARTEMENT DU FINISTERE

Enquête publique sur la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CAST

Enquête publique du 5 octobre 2020 au 6 novembre 2020
arrêté n° 12/2020 du 14 septembre 2020

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Dossier N° E20000095 /35 -

Table des matières

1. GENERALITES	4
1.1 SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE.....	4
1.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE : CARTE.....	4
2. LE DOSSIER DE REVISION DU PLU.....	5
2.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	5
2.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE	5
2.3 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE.....	6
2.31 Pièces administratives et avis PPA.....	6
2.32 Dossier technique	7
2.4 JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGEES DU PROJET	7
2.41 L'objet de la révision allégée.....	7
2.42 Le contexte réglementaire de la procédure de révision allégée.....	7
2.5 RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU OPPOSABLE	8
2.6 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	8
2.61 Situation du pôle urbain secondaire de Kergaradec.....	8
2.62 Localisation et justification du projet	9
2.63 Une procédure de révision répondant aux orientations du PLU 2017.....	10
2.7 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU.....	11
2.70 Plan de zonage.....	11
2.71 Bilan des surfaces du PLU	11
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	12
3.1 PHASE PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE	12
3.11 Désignation du commissaire enquêteur	12
3.12 Préparation à l'enquête	13
3.13 Réunions et Visite des lieux	13
3.14 Mise à disposition du dossier et modalités offertes	13
3.15 Date et durée de l'enquête publique	14
3.16 Annonces légales.....	14
3.17 Affichage de l'avis d'enquête.....	14
3.18 Bulletin d'information municipal	15
3.2 PHASE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	15
3.21 Tenue des permanences	15
3.22 Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	15
3.23 Formalités de clôture de l'enquête	15

3.3 ANALYSE DES OBSERVATIONS	15
3.31 bilan de l'enquête publique.....	15
3.32 Avis des personnes publiques associées (PPA) et services de l'état	17
4. PHASE POSTERIEURE A L'ENQUETE.....	19
4.1 Remise du Procès Verbal de Synthèse des observations.....	19
4.1 Réception du Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.....	19
4.3 Analyse des observations et réponses	19
5. CLÔTURE DU RAPPORT D'ENQUETE.....	19
ANNEXES.....	20

1. GENERALITES

1.1 SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La commune de Cast compte 1556 habitants en 2017. Elle fait partie :

- de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay regroupant 24 017 habitants en 2017 qui rassemble 17 communes : Cast, Châteaulin, Le Cloître-Pléyben, Dinéault, Gouézec, Lannédern, Lennon, Lothey, Pleyben, Ploéven, Plomodiern, Plonévez-Porzay, Port-Launay, Saint-Coulitz, Saint-Nic, Saint-Ségal et Trégarvan
- du Pays de Brest qui regroupe 7 EPCI : Pleyben-Châteaulin-Porzay du Pays de l'Iroise : Pays de Plabennec et des Abers, Pays de Landerneau-Daoulas, Lesneven-Côtes des légendes, Presqu'île de Crozon, Aulne Maritime et Brest Métropole Océane.

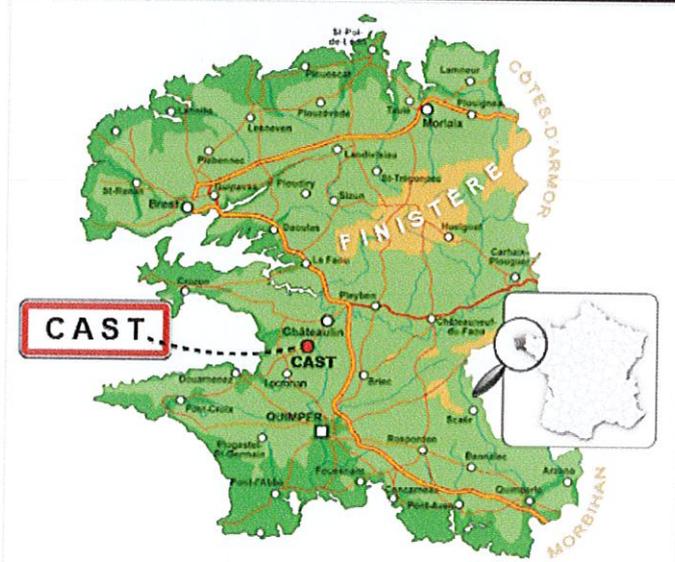
Située à 7 km de Châteaulin, 22 km de Quimper et 5.3 km de Brest, la commune de Cast présente une superficie de 3 766 hectares. Elle est située au sein du Porzay de l'Argoat vaste bassin ouvert encadré par des massifs collinaires.

La commune de Cast est marquée par une diversité paysagère assez singulière associant la plaine agricole du Porzay, le massif du Menez Quelec'h et le bassin de Châteaulin. Elle est concernée par 3 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Le réseau hydrographique est dense. La commune de Cast s'inscrit à l'interface entre trois réseaux de bassins versants majeurs : la baie de Douarnenez, le bassin de l'Aulne et le bassin versant de l'Odet.

La commune est composée d'un pôle urbain principal constitué du bourg et de Saint-Gildas et du pôle d'urbanisation secondaire de Kergaradec.

1.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE : CARTE



2. LE DOSSIER DE REVISION DU PLU

2.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Cast est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 03 octobre 2017.

La commune est membre de la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Portzay (CCPCP).

Suite au transfert de la compétence urbanisme à l'EPCI, la communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un PLU à l'échelle intercommunale, par délibération en date du 6 novembre 2018.

Ainsi, la Communauté de Communes de Pleyben Châteaulin Portzay est aujourd'hui compétente pour mener la procédure de révision n°1 du PLU de la commune de CAST, prescrite par délibération en date du 10 Mars 2020.

Comme précisé dans l'arrêté en date du 14 septembre 2020, l'objectif de cette procédure est d'adapter le PLU en vigueur sur 2 points :

- D'une part, redessiner les contours de la zone UHb du pôle urbain secondaire de Kergaradec, afin d'intégrer à la dite zone les fonds de jardin de 8 parcelles : ZX11, ZX198, ZX 210, ZX221, ZX222, ZX276, ZX277, ZX281.
- D'autre part, corriger une erreur matérielle au sujet des clôtures horticoles délimitant les parcelles susvisées, identifiées à tort comme présentant un intérêt paysager et/ou hydraulique au titre de l'article L151-23.

2.2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

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.

Le cadre d'intervention se définit selon deux types de dispositions.

Les unes sont de portée générale. Elles s'appuient sur :

- Le code de l'Environnement :

Les articles 123-1 et suivants qui légifèrent sur le cadre de l'enquête publique relative aux plans, projets et programmes ayant une incidence sur l'environnement. Ils définissent les objectifs de l'enquête publique, la procédure à respecter et son déroulement

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

- le code de l'Urbanisme :

Les articles L101-1 et 2 définissent le rôle des collectivités publiques en matière de territoire. Elles en sont les gestionnaires et garantes dans le cadre de leurs compétences.

Les articles L153-36 et suivants déroulent le cadre législatif des conditions d'ouverture de l'enquête publique, de la participation du public, des notions d'aménagement et de développement durable, d'évaluation environnementale, de constructibilité.

L'article L.153-38 du CU, quant à lui, stipule que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

De plus, si l'association et la concertation des services de l'état et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.121-4, L.123-8 et L.123-9 n'est pas obligatoire, conformément à l'article L.153-40 du CU avant l'ouverture de l'enquête publique, tel qu'indiqué au dernier paragraphe de l'extrait du registre des délibérations du conseil communautaire du 11 juin 2020, Madame Gaëlle NICOLAS, la présidente de l'EPCI a notifié le projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 et également au maire de Cast concerné par la révision allégée. Les services ainsi notifiés peuvent ou non alors émettre un avis ou des observations avant, pendant ou après l'enquête publique.

Les documents particuliers qui l'encadrent sont les suivants :

- 28 août 2020 : nomination par le Président du Tribunal Administratif de Rennes de Marc GALLIOU en qualité de commissaire enquêteur,
- 14 septembre 2020 : arrêté n°12/2020 de Madame la Présidente de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay prescrivant la révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cast et stipulant l'objet de l'enquête, sa durée, les conditions de son déroulement.

2.3 COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Le dossier relatif à cette enquête publique mis à disposition du public est composé des pièces suivantes :

2.31 Pièces administratives et avis PPA

- Un registre d'enquête spécifique de 32 feuillets côté et paraphé par le commissaire enquêteur (N°1 pour Cast & N°2 pour CCPCP à Châteaulin),
- Extrait du Registre des délibérations du conseil communautaire en date du 10 mars 2020,

- Extrait du Registre des délibérations du conseil communautaire en date du 11 juin 2020,
- PV de la réunion d'examen conjoint du 26 juin 2020, - à laquelle étaient conviées les PPA -
- Avis du Conseil Régional de Bretagne du 17 décembre 2019.
- Avis de la Chambre d'agriculture du Finistère du 23 juillet 2020
- Avis de la Préfecture du Finistère (DDTM) du 3 juillet 2020,
- Avis de la Préfecture du Finistère (Direction de la coordination des politiques et de l'appui territorial – bureau de la coordination-) du 30 juillet 2020,
- Décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE (MRAe) en date du 3 août 2020.

2.32 Dossier technique

- Une note de présentation de 13 pages au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement,
- Le règlement : documents graphiques planche 2/2 Echelle 1/5000^{ème},
- Un extrait du plan de zonage du PLU opposable & un extrait du plan de zonage du PLU après révision allégée en formats A4,
- Copies des annonces légales (18 septembre 2020 et 6 octobre 2020),
- Un exemplaire du bulletin mensuel municipal d'informations « L'écho de St Hubert octobre 2020 n°7.

L'ensemble du dossier d'enquête a été mis en ligne, sur le site de la CCPCP.

2.4 JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES DU PROJET

2.41 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.

2.42 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).

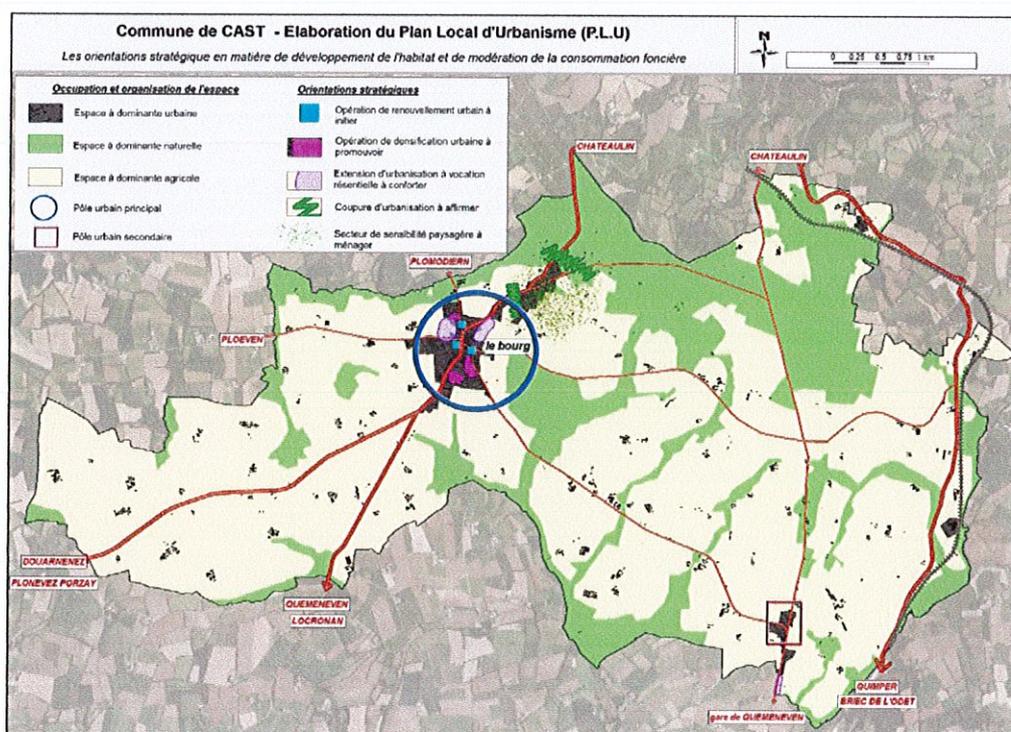
la modification du classement des fonds de parcelles ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276 et 11 et la suppression de la protection, au titre des éléments du paysage, des clôtures horticoles bordant ces parcelles, nécessite :

- 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.

2.5 RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU OPPOSABLE

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

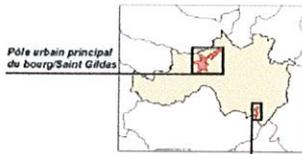
- 1 - Conforter la commune de Cast en tant que pôle de proximité dans le cadre d'une organisation cohérente de l'armature urbaine du territoire communautaire
- 2 - Contribuer à un développement résidentiel qualitatif dans une logique de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement 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



2.6 PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

2.61 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 Bric de l'Odét et des conditions de desserte en transport en commun (passage de la ligne de ramassage scolaire du Conseil Départemental).

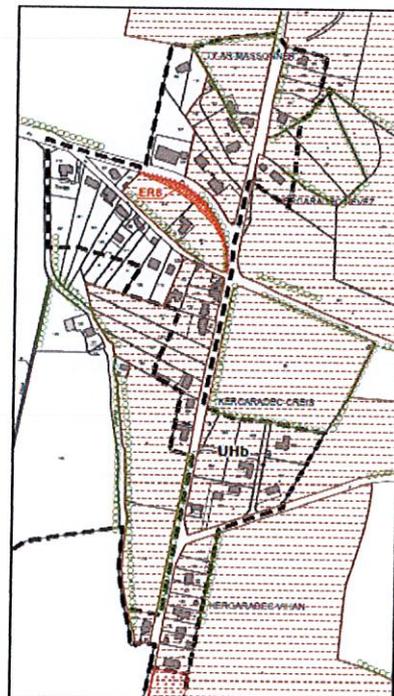


Ce pôle urbain secondaire connaît une dynamique résidentielle soutenue, au travers de l'implantation d'un habitat pavillonnaire le long de la voie menant à la gare de Quéménéven.

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 ».

2.62 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



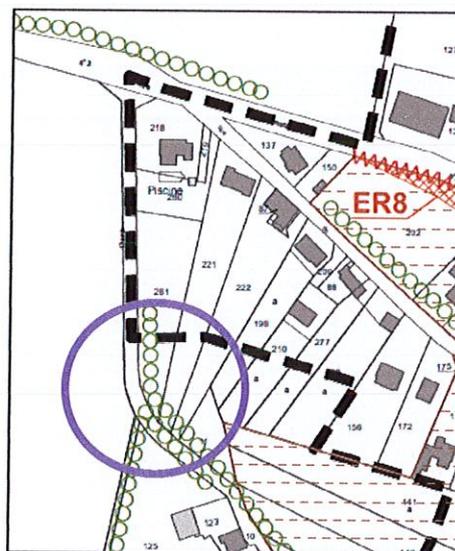
Les fonds de parcelles sont classés en zone A au PLU opposable alors même qu'ils ne peuvent être mis en valeur par l'agriculture et qu'ils sont séparés de la matrice agricole

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.



2.63 Une procédure de révision répondant aux orientations du PLU 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 »

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.

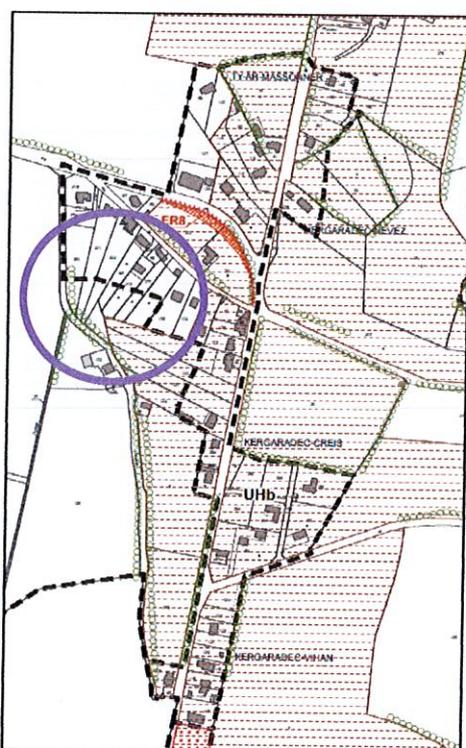
2.7 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

2.70 Plan de zonage

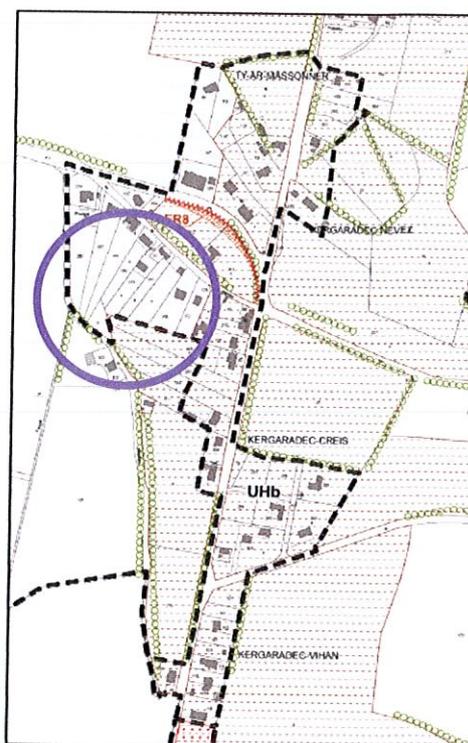
La procédure de révision allégée du PLU de Cast étend la zone UHb de Kergaradec au fond des parcelles ZX 281, 221, 222, 198, 210, 277, 276, 11 et supprime la protection d'un linéaire de haies horticoles. Les fonds de parcelles sur lesquels porte l'évolution du zonage recouvrent une surface de 3990 m².

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



Extrait du plan de zonage après révision



2.71 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 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%			

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 PHASE PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE

3.11 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 28 août 2020, le Président du Tribunal administratif de Rennes a désigné Marc GALLIOU, inscrit sur la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour le Finistère pour l'année 2020, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « la révision allégée N°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Cast » sous le numéro de dossier E20000095/35.

3.12 Préparation à l'enquête

A la suite de sa nomination, le commissaire enquêteur a, le 2 septembre 2020, pris contact téléphoniquement avec Madame Murielle GLEHEN chargée de mission PLU à la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay, plus particulièrement en charge du dossier, pour convenir de la procédure et des modalités à mettre en place.

Après avoir étudié succinctement le dossier alors transmis par mail et après concertation, les 8 et 11 septembre 2020, avec Madame GLEHEN, les rédactions de l'arrêté d'organisation dans sa version définitive et des annonces légales ainsi que les dates de réunion préalable et des permanences ont été définies.

3.13 Réunions et Visite des lieux

Le 17 septembre 2020 à 14h30, un premier point a été effectué à la CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay avec Mme GLEHEN, pour arrêter ensemble la procédure et les modalités de réception du public et de mise à disposition du dossier d'enquête dans ce lieu d'accueil secondaire à l'enquête publique.

A l'issue de celui-ci, le commissaire enquêteur et Mme GLEHEN se sont rendus à la Mairie de Cast, siège de l'enquête publique, pour rencontrer Monsieur Jacques GOUEROU, Maire.

Cette réunion a permis au commissaire enquêteur de prendre connaissance de la position de la commune vis-à-vis du projet, d'évaluer le climat général dans la commune, la fréquentation du public à attendre lors de l'enquête, et d'arrêter ensemble les modalités d'accueil et enfin choisir la salle du conseil pour recevoir le public dans les meilleures conditions durant ou en dehors des permanences arrêtées.

A l'issue de la réunion, une visite sur le site de Kergaradec a permis d'une part, de visualiser les lieux - objet de l'enquête publique - et d'autre part, de déterminer le nombre et le positionnement des panneaux d'affichage d'enquête publique à mettre en place, pour une parfaite publicité.

A l'occasion de ces rencontres, le commissaire enquêteur a côté et paraphé les 2 registres d'enquête et paraphé les 2 dossiers destinés à être mis à la disposition du public.

3.14 Mise à disposition du dossier et modalités offertes

Sous forme dématérialisée

Le dossier d'enquête était consultable sur un poste informatique à la Mairie de Cast et au siège de la CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, et également disponible sur les sites Internet : www.mairie-cast.com et www.cpcp.bzh.

Le public pouvait adresser ses observations et remarques courriel sur l'adresse dédiée : plu-cast@cpcp.bzh.

Sous forme papier

Les tiers intéressés ont pu prendre connaissance des versions papier du dossier d'enquête, tel que décrit au point 2.3, aux jours et heures habituelles d'ouverture, et consigner éventuellement leurs observations sur le registre principal en Mairie de Cast ou sur le registre secondaire mis à

disposition à la CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

3.15 Date et durée de l'enquête publique

Conformément à l'arrêté N°12/2020 du 14 septembre 2020, l'enquête s'est déroulée du lundi 5 octobre 2020 à 9h00 au vendredi 6 novembre 2020 à 16h30, soit pendant 33 jours consécutifs.

3.16 Annonces légales

La publicité destinée à assurer l'information du public de l'ouverture de l'enquête publique a été assurée par insertions les 18 septembre 2020 et 7 octobre 2020 dans les quotidiens Ouest-France et Le Télégramme dans leurs éditions du Finistère

3.17 Affichage de l'avis d'enquête

Au siège de l'enquête, l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été positionné sur la vitrine du hall d'entrée de la Mairie de Cast, tel que vérifié par le commissaire enquêteur lors de sa première visite puis lors de ses différentes permanences.

Au niveau de la CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay, lieu d'accueil secondaire, l'affichage a été réalisé au niveau de l'entrée du bâtiment, bien visible et lisible de l'extérieur.

Enfin, deux panneaux supportant les affiches de l'enquête publique, au format réglementaire A2 et de couleur jaune, étaient placés dans des endroits visibles et réputés « passants » à proximité immédiate des zones concernées, avec possibilité de stationnement.



 : Emplacements des panneaux

3.18 Bulletin d'information municipal

Parallèlement, des insertions d'information ont été réalisées dans les numéros 7 et 8 du bulletin municipal mensuel de la commune de Cast « L'Echo de St Hubert » d'octobre et novembre 2020.

3.2 PHASE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.21 Tenue des permanences

Afin de permettre au plus grand nombre de citoyens de prendre connaissance du dossier, de participer à l'enquête publique, et de rencontrer le commissaire enquêteur, les permanences à la Mairie de Cast se sont tenues les :

- Lundi 5 octobre 2020 de 9h00 à 12h00,
- Mardi 20 octobre 2020 de 13h30 à 16h30,
- Vendredi 6 novembre 2020 de 13h30 à 16h30.

3.22 Organisation et déroulement de l'enquête publique

Les conditions d'information, de participation, d'accueil du public n'appellent pas de remarques particulières, l'enquête s'est déroulée sans incident.

3.23 Formalités de clôture de l'enquête

La dernière permanence en Mairie de Cast ayant lieu le dernier après-midi de l'enquête publique close à 16h30, le vendredi 6 novembre 2020, le dossier, le registre N°1 et tous les documents annexés ont alors été récupérés par le commissaire enquêteur. Le commissaire-enquêteur est passé également au lieu d'accueil secondaire à la CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay pour récupérer le dossier, le registre N°2 et autres documents joints ce même vendredi à 17h15.

NB : Madame GLEHEN s'assurant par la suite qu'aucun courrier ou mail recevables jusqu'à ce vendredi 16h30 ne soient parvenus ultérieurement dans les délais impartis pour l'enquête publique.

3.3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.31 bilan de l'enquête publique

Climat de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil et dans un climat serein. S'agissant d'un projet bien localisé, elle n'a mobilisé que les habitants du lieu-dit Kergaradec propriétaires des parcelles, objet de l'enquête publique.

Relevé comptable des observations à l'enquête publique

On trouvera, en annexe, copie du registre de la commune de Cast comportant 4 observations écrites.

Le registre secondaire de la CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay n'a eu, quant à lui, aucune remarque.

Il n'y a pas eu de courrier

Il y a eu 1 observation transmise par mail.

La participation du public a été modérée.

Pendant la première permanence du 5 octobre à la Mairie de Cast, deux personnes de même filiation se sont présentées pour consulter le dossier et demander certaines explications, avant d'inscrire 1 observation conjointe sur le registre.

Il y a eu également une visite à la deuxième permanence du 20 octobre, ayant donné lieu à consignation d'une observation sur le registre.

Le 6 novembre, jour de la dernière permanence, il y a eu une visite.

Observations reçues durant les permanences

- inscrites sur registre -

Lors de la première permanence, il y a eu une visite de 2 personnes (frère et sœur) à 10h00.

Mr Marcel DERRIEN, accompagné de sa sœur Mme Ghislaine VIGOUROUX, s'est exprimé en son nom en tant que propriétaire / habitant de la parcelle ZX 198 et au nom de leur mère – actuellement en maison de retraite – propriétaire, quant à elle, des parcelles ZX 276 et ZX 277 pour indiquer qu'ils étaient favorables pour le passage en zone UHb des fonds de parcelles de leurs terrains, en soulignant oralement que ceux-ci étaient constructibles auparavant, et qu'il s'agit dès lors d'un retour logique « à la normale ».

Lors de la deuxième permanence, il y a eu une visite à 13h40.

Mr Denis LAMBLE, propriétaire de la parcelle ZX 281 est favorable pour réintégrer à la zone UHb les fonds de jardin considérés et exprime sa satisfaction tout en précisant, qu'à son sens, le positionnement en Zone Agricole avait alors été établi sans avertissement, en 2016.

Lors de la troisième et dernière permanence, il y a eu une visite à 14h10.

Mme Gisèle LAMBLE, est venu tout d'abord confirmer la position exprimée par son mari – précité - lors de sa venue le 20 octobre, et ensuite s'est présentée au nom de sa belle sœur – avec procuration – Mme MAUGUEN THI THANH HOANG, domiciliée 6, rue de Kergaradec pour donner un avis favorable au passage en zone UHB du fond jardin de la parcelle ZX 222.

Observation reçue par mail

– reçue le 4 novembre 2020 à 18h12 –

Jean Claude JANNIC et Christelle VIGOUROUX, habitant au n°2, impasse Kergaradec et propriétaires notamment de la parcelle ZX 11, souhaitent que celle-ci redevienne constructible.

Ils indiquent aussi que si un accès par les talus est envisagé sur le chemin appartenant à l'AFR appelé « impasse Kergaradec », il entraînerait alors une augmentation des désagréments

aujourd'hui constatés du fait des débordements réguliers dues aux fortes pluies en hiver et provoquant des écoulements d'eau dans leur propriété.

Ils soulignent également qu'un accès aux véhicules engendrerait des demi-tours dans la cours de leur maison alors qu'ils subissent déjà ce type de désagrèments du fait de véhicules égarés.

Ils souhaitent enfin que la parcelle YD 123 classée en zone agricole devienne constructible pour envisager des modifications éventuelles de leur habitation s'y trouvant.

3.32 Avis des personnes publiques associées (PPA) et services de l'état

Le dossier remis au Commissaire Enquêteur comprend les avis des Personnes Publiques Associées suivantes :

➤ Avis du Conseil Régional de Bretagne du 17 décembre 2019

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières de sa part. Il rappelle la démarche Breizh Cop engagée et invite la CCPCP à s'engager dans celle-ci.

➤ Avis de la Chambre d'agriculture du Finistère du 23 juillet 2020

Elle considère que :

De par sa localisation, l'usage actuel, le morcellement des immeubles visée, la révision ne consomme pas de surfaces agricoles exploitées.

De plus, elle estime que :

Cette nouvelle affectation de zonage ne vient pas contraindre indirectement l'activité agricole environnante, notamment sur les nouvelles distances de recul des zones de Non Traitement.

➤ Avis de la Préfecture du Finistère (DDTM) du 3 juillet et du 30 juillet 2020

Dans un premier temps, dans son courrier du 3 juillet 2020 :

Concernant l'extension de la zone constructible du lieu-dit Kergaradec

Elle indique que :

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une procédure de révision dite allégée de PLU ne doit concerner qu'un seul objet. Cette procédure ne peut donc pas prendre en compte à la fois l'extension d'une zone urbaine et la suppression d'une protection paysagère. La modification d'un élément paysager identifié au document graphique pourrait se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée justifiée pour « erreur matérielle ».

Elle rappelle aussi que :

Dans l'avis de synthèse du 14 mars 2017, le Préfet a émis des réserves sur l'extension du secteur de Kergaradec, considérant que le développement de ce « pôle secondaire » ne paraît

pas opportun du fait de sa situation à proximité d'espaces agricoles, de la RN 165 et de son éloignement par rapport au bourg.

Cette nouvelle extension du secteur va générer une multiplication des sorties sur une route de transit et des contraintes supplémentaires sur le milieu agricole.

Elle considère enfin que :

Un schéma permettant de définir les modalités d'accès, les cheminements doux et l'implantation des futures constructions s'imposent, compte tenu du manque de cohérence d'aménagement du secteur de Kergaradec.

Concernant la suppression d'une protection paysagère

Elle estime que :

Cette suppression de l'élément paysager au titre de l'article L 151-23 ne paraît pas pertinente, la préservation d'une bande paysagère (talus, bocage) entre l'espace bâti et l'espace agricole permet de bien délimiter les entités.

Dans un second temps, dans son courrier du 30 juillet 2020 :

Elle invite finalement à poursuivre la procédure en cours :

En levant ses objections sur l'ensemble des points soulevés, suite à une réunion du 17 juillet en Préfecture avec le Maire de Cast et une de ses collaboratrices.

- Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE (MRAe) en date du 3 août 2020 :

Elle considère que la révision allégée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001 .

Concernant l'extension de la zone constructible du lieu-dit Kergaradec

Elle considère que :

Le secteur d'une surface de 3990 m², à usage de jardin pour les habitations existantes est localisé en continuité du hameau constructible de Kergaradec, que son ouverture à l'urbanisation concerne une faible surface, et que sa localisation dans une aire géographique n'abritant pas de zone humide, en dehors des éléments structurants de la trame verte et bleue (TVB) communale et à distance suffisant des ZNIEFF.

Concernant la suppression d'une protection paysagère

Elle estime que :

La haie considérée d'une longueur de 48 mètres linéaires est peu développée et a un intérêt écologique limité du fait de ses caractéristiques.

4. PHASE POSTERIEURE A L'ENQUETE

4.1 Remise du Procès Verbal de Synthèse des observations

Dans le contexte particulier du reconfinement national face à la COVID 19 et dans un souci d'efficacité, le procès-verbal de Synthèse des observations a été remis par mail le 13 novembre 2020, à Madame Murielle GLEHEN, chargée de mission, à la CC de Pleyben-Châteaulin-Porzay qui, en retour, a confirmé la réception de celui-ci.

4.1 Réception du Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le Commissaire Enquêteur a réceptionné le mémoire en réponse de Madame Murielle GLEHEN, par voie électronique le 24 novembre 2020.

4.3 Analyse des observations et réponses

Les observations et le mémoire en réponse reproduits en annexes sont pris en compte dans les conclusions rédigées dans un document séparé.

5. CLÔTURE DU RAPPORT D'ENQUETE

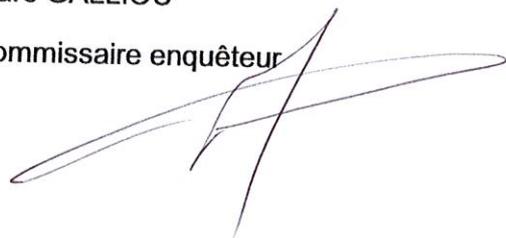
Le lundi 30 novembre 2020 à 11h00, sont les date et heure retenues pour la remise avec commentaires du Rapport et des Conclusions & Avis du commissaire enquêteur à la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

LE RAPPORT D'ENQUETE est clos pour être remis, accompagné des CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur, ainsi que des annexes avec lesquels il forme un tout indissociable, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES.

Fait à LANDEDA, le 30 novembre 2020

Marc GALLIOU

Commissaire enquêteur



ANNEXES

1. Pièces administratives

11. Extrait du Registre des délibérations du conseil communautaire en date du 10 mars 2020
12. Extrait du Registre des délibérations du conseil communautaire en date du 11 juin 2020
13. PV de la réunion d'examen conjoint du 26 juin 2020
14. Arrêté n°12/2020 du 14 septembre 2020 de Madame la Présidente de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay prescrivant l'ouverture à l'enquête publique
15. Désignation du commissaire enquêteur du 28 août 2020
16. Extrait du registre N°1 d'enquête publique de la commune de Cast
17. Extrait du registre N°2 d'enquête publique VIERGE de la CCPCP

2. Supports de l'EP

21. Notice explicative (13 pages) de l'EP
22. Le règlement : documents graphiques planche 2/2 Echelle 1/5000^{ème}
23. Un extrait du plan de zonage du PLU opposable & un extrait du plan de zonage du PLU après révision allégée en formats A4

3. Avis des PPA

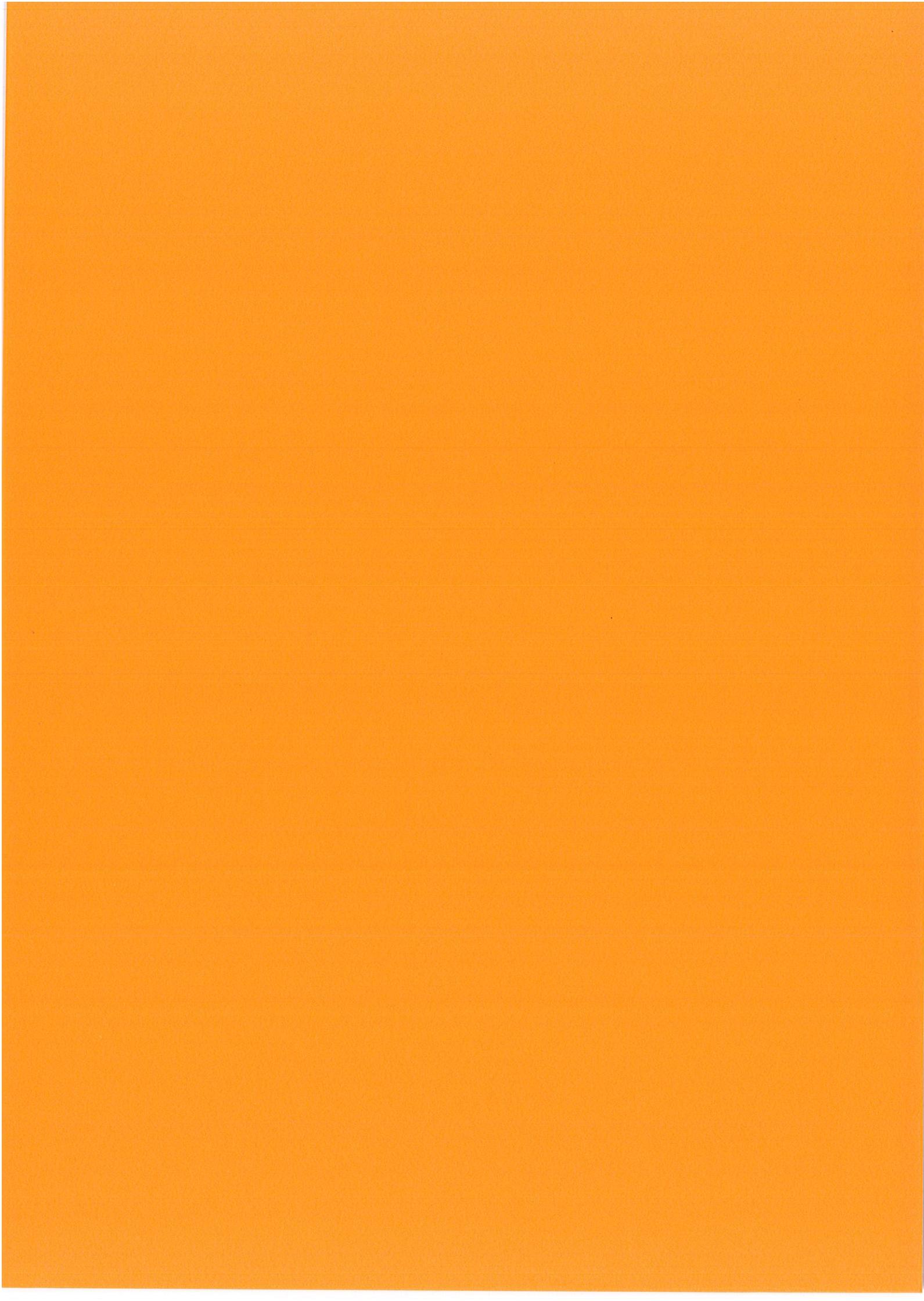
31. Avis du Conseil Régional de Bretagne du 17 décembre 2019
32. Avis de la Préfecture du Finistère (DDTM) du 3 juillet 2020
33. Avis de la Préfecture du Finistère (Direction de la coordination des politiques et de l'appui territorial – bureau de la coordination-) du 30 juillet 2020
34. Avis de la Chambre d'agriculture du Finistère du 23 juillet 2020
35. Décision de la Mission Régionale d'autorité environnementale BRETAGNE (MRAe) du 3 août 2020

4. Publicité de l'enquête publique et information

41. Insertions annonces légales EP dans Le Télégramme & Ouest France (18 septembre & 6 octobre 2020)
42. Certificat d'Affichage en date du 10 novembre 2020
44. Extraits d'insertion annonce EP dans le bulletin municipal « L'écho de St Hubert » octobre 2020 n°7 de Cast

5. Synthèse des observations & Mémoire en réponse de la CCPCP

51. Procès-verbal des observations (3 pages) remis le 12 novembre 2020
 - 51 bis. Copie de la procuration à Mme MAUGUEN
 - 51 ter. Copie de l'observation reçue par mail le 4 novembre 2020
52. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (3 pages) en date du 20 novembre 2020



DEPARTEMENT DU FINISTERE

**Enquête publique
sur la révision allégée n°1
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de CAST**

Enquête publique du 5 octobre 2020 au 6 novembre 2020
arrêté n 12/2020 du 14 septembre 2020

CONCLUSIONS & AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Dossier N° E20000095 /35 -

TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE.....	3
2. RAPPEL DU PROJET	3
3. AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	3
4. AVIS SUR LE CONTENU DU DOSSIER	4
5. AVIS REMONTES & COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	4
5.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET SERVICES DE L'ETAT	4
5.2 AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	6
5.3 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	8
6. CONCLUSIONS GENERALES & AVIS.....	12
6.1 CONCLUSIONS GENERALES.....	12
6.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	15

1. PREAMBULE

Conformément à l'article 8 de l'arrêté n°12 / 2020 du 14 septembre 2020, dans le rapport d'enquête, première partie, le commissaire enquêteur a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et le déroulement de l'enquête. Il a fait le bilan en comptabilisant les observations reçues sur registre, par courrier et courriel pour en réaliser l'analyse et la synthèse, étudier en parallèle les avis des Personnes Publiques Associées et présenter alors ses conclusions et avis, dans cette deuxième partie.

2. RAPPEL DU PROJET

Située à 7 km de Châteaulin, 22 km de Quimper et 5.3 km de Brest, la commune de Cast qui compte 1556 habitants (2017) couvre une superficie de 3 766 hectares.

Cette commune à vocation rurale fait partie de la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (CCPCP) rassemblant 17 communes.

La présente enquête publique a pour objet le projet de révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

L'objectif de cette procédure est d'adapter le PLU en vigueur sur 2 points :

- D'une part, redessiner les contours de la zone UHb du pôle urbain secondaire de Kergaradec, afin d'intégrer à la dite zone les fonds de jardin de 8 parcelles : ZX11, ZX198, ZX 210, ZX221, X222, ZX276, ZX277, ZX281.
- D'autre part, corriger une erreur matérielle au sujet des clôtures horticoles délimitant les parcelles susvisées, identifiées à tort comme présentant un intérêt paysager et/ou hydraulique au titre de l'article L151-23.

3. AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été organisée en conformité avec le code de l'environnement et la réglementation en vigueur. Elle s'est déroulée du lundi 5 octobre 2020 9h00 au vendredi 6 novembre 2020 16h30, soit pendant 33 jours consécutifs. Aucun incident notable n'est à signaler lors du déroulement de l'enquête.

Les affichages légaux ont été effectués dans la commune de Cast, siège de l'enquête publique ainsi qu'à la CCPCP à Châteaulin. L'affichage, comme exigé par l'article 9 de l'arrêté d'organisation de l'enquête, a été réalisé conformément aux textes du Code de l'environnement (article R 123-11) en respectant les normes et dimensions réglementaires (arrêté du 24 avril 2012). Une affiche AVIS au format A3 et une copie de l'arrêté, visible de l'extérieur, ont été apposées à l'entrée de la CCPCP. Il en a été de même à la mairie de Cast. Le commissaire enquêteur, avant l'ouverture de l'enquête et à chaque permanence, a pu vérifier l'effectivité de ses affichages sur la commune de Cast et à la CCPCP jusqu'à la clôture de l'enquête.

L'information légale (annonces dans la presse, affichage d'avis d'enquête, avis sur les sites internet) et l'information complémentaire (article de presse dans les pages locales des quotidiens et insertions dans le bulletin municipal de Cast) ont permis au public d'être informé de la tenue de l'enquête publique, d'avoir accès au dossier et d'être reçu et renseigné dans de bonnes conditions, en respectant les mesures sanitaires de rigueur – port du masque, gel hydroalcoolique - dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid 19, dans des lieux d'accueil et de permanences adaptés à sa réception.

4. AVIS SUR LE CONTENU DU DOSSIER

La notice explicative de par sa présentation et son articulation, a permis une lecture aisée par tous et une parfaite compréhension du public pour les modifications projetées, du fait de cartes claires et de schémas ou plans illustrant bien les textes auxquels ils sont associés.

Les personnes qui se sont exprimées, lors des permanences ou par écrit, sont toutes propriétaires des parcelles concernées par l'enquête publique et identifiaient parfaitement les dites-parcelles tant dans leur localisation que dans leur numérotation.

Le commissaire enquêteur a pu vérifier la conformité du dossier dématérialisé, mis à jour au fur et à mesure des observations recueillies. Le dossier papier a également été vérifié avant chaque permanence.

5. AVIS REMONTES & COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET SERVICES DE L'ETAT

➤ Avis du Conseil Régional de Bretagne du 17 décembre 2019

L'examen du dossier n'appelle pas de remarques particulières de sa part. Il rappelle la démarche Breizh Cop engagée et invite la CCPCP à s'engager dans celle-ci.

➤ Avis de la Chambre d'agriculture du Finistère du 23 juillet 2020

Elle considère que :

De par sa localisation, l'usage actuel, le morcellement des immeubles visée, la révision ne consomme pas de surfaces agricoles exploitées.

De plus, elle estime que :

Cette nouvelle affectation de zonage ne vient pas contraindre indirectement l'activité agricole environnante, notamment sur les nouvelles distances de recul des zones de Non Traitement.

➤ Avis de la Préfecture du Finistère (DDTM) du 3 juillet et du 30 juillet 2020

Dans un premier temps, dans son courrier du 3 juillet 2020 :

Concernant l'extension de la zone constructible du lieu-dit Kergaradec

Elle indique que :

Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une procédure de révision dite allégée de PLU ne doit concerner qu'un seul objet. Cette procédure ne peut donc pas prendre en compte à la fois l'extension d'une zone urbaine et la suppression d'une protection paysagère. La modification d'un élément paysager identifié au document graphique pourrait se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée justifiée pour « erreur matérielle ».

Elle rappelle aussi que :

Dans l'avis de synthèse du 14 mars 2017, le Préfet a émis des réserves sur l'extension du secteur de Kergaradec, considérant que le développement de ce « pôle secondaire » ne paraît pas opportun du fait de sa situation à proximité d'espaces agricoles, de la RN 165 et de son éloignement par rapport au bourg.

Cette nouvelle extension du secteur va générer une multiplication des sorties sur une route de transit et des contraintes supplémentaires sur le milieu agricole.

Elle considère enfin que :

Un schéma permettant de définir les modalités d'accès, les cheminements doux et l'implantation des futures constructions s'imposent, compte tenu du manque de cohérence d'aménagement du secteur de Kergaradec.

Concernant la suppression d'une protection paysagère

Elle estime que :

Cette suppression de l'élément paysager au titre de l'article L 151-23 ne paraît pas pertinente, la préservation d'une bande paysagère (talus, bocage) entre l'espace bâti et l'espace agricole permet de bien délimiter les entités.

Dans un second temps, dans son courrier du 30 juillet 2020 :

Elle invite finalement à poursuivre la procédure en cours :

En levant ses objections sur l'ensemble des points soulevés, suite à une réunion du 17 juillet en Préfecture avec le Maire de Cast et une de ses collaboratrices.

- Avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE (MRAe) en date du 3 août 2020 :

Elle considère que la révision allégée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001.

Concernant l'extension de la zone constructible du lieu-dit Kergaradec

Elle considère que :

Le secteur d'une surface de 3990 m², à usage de jardin pour les habitations existantes est localisé en continuité du hameau constructible de Kergaradec, que son ouverture à l'urbanisation concerne une faible surface, et que sa localisation dans une aire géographique n'abritant pas de zone humide, en dehors des éléments structurants de la trame verte et bleue (TVB) communale et à distance suffisante des ZNIEFF.

Concernant la suppression d'une protection paysagère

Elle estime que :

La haie considérée d'une longueur de 48 mètres linéaires est peu développée et a un intérêt écologique limité du fait de ses caractéristiques.

5.2 AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur a tenu ses permanences en mairie de Cast et reçu 4 personnes.

Il y a eu réception d'un mail en date du 4 novembre 2020.

Il n'y a eu aucune réception de courrier pendant la durée de l'enquête.

Aucune observation n'a été portée sur le registre secondaire situé à la Communauté de Communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay.

Le projet de révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cast a fait l'objet de 5 observations, qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, au même titre que les questions du commissaire enquêteur.

Ces 5 observations résumées, remontées à l'autorité organisatrice, ont été également transmises dans leur intégralité dans le PV des observations à destination du maître d'ouvrage, pour éviter toute mauvaise interprétation ou oubli de la part du commissaire enquêteur.

Observations notées sur le Registre :

Observation N°1 : Monsieur Marcel DERRIEN, accompagné de sa sœur Madame Ghislaine VIGOUROUX, s'est exprimé en son nom en tant que propriétaire / habitant de la parcelle ZX 198 et au nom de leur mère – actuellement en maison de retraite – propriétaire, quant à elle, des parcelles ZX 276 et ZX 277 pour indiquer qu'ils étaient favorables pour le passage en zone UHb des fonds de parcelles de leurs terrains, en soulignant oralement que ceux-ci étaient constructibles auparavant, et qu'il s'agit dès lors d'un retour logique « à la normale ».

Observation N°2 : Monsieur Denis LAMBLE, propriétaire de la parcelle ZX 281 est favorable pour réintégrer à la zone UHb les fonds de jardin considérés et exprime sa satisfaction tout en précisant, qu'à son sens, le positionnement en Zone Agricole avait alors été établi sans avertissement, en 2016.

Observations N°3 & N°4 : Madame Gisèle LAMBLE, est venu tout d'abord confirmer la position exprimée par son mari – précité - lors de sa venue le 20 octobre, et ensuite s'est présentée au nom de sa belle-sœur – avec procuration – Mme MAUGUEN THI THANH HOANG, domiciliée 6, rue de Kergaradec pour donner un avis favorable au passage en zone UHb du fond jardin de la parcelle ZX 222.

Réponse du maître d'ouvrage :

Ces observations n'appellent pas de commentaire de la part du maître d'ouvrage.

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la communauté de communes est satisfaisante, les observations, émanant de propriétaires des parcelles concernées par le projet de révision allégée, émettant tous un avis favorable à celui-ci.

Si ceci n'amène pas de remarque particulière, le commissaire enquêteur constate toutefois que les personnes ayant posé des observations n'ont exprimé aucun point de vue concernant la haie, sujet très secondaire à leurs yeux.

Observation reçue par mail

Observation N°5 : Monsieur Jean Claude JANNIC et Madame Christelle VIGOUROUX, habitant au n°2, impasse Kergaradec et propriétaires notamment de la parcelle ZX 11, souhaitent que celle-ci redevienne constructible.

Ils indiquent également que si un accès par les talus est envisagé sur le chemin appartenant à l'AFR appelé « impasse Kergaradec », il entraînerait alors une augmentation des désagréments aujourd'hui constatés du fait des débordements réguliers dues aux fortes pluies en hiver et provoquant des écoulements d'eau dans leur propriété.

Ils souhaitent enfin que la parcelle YD 123 classée en zone agricole devienne constructible pour envisager des modifications éventuelles de leur habitation s'y trouvant.

Réponse du maître d'ouvrage :

La parcelle ZX 11 est intégrée à la zone UHb.

L'impasse de Kergaradec constitue une limite physique à l'extension de l'urbanisation. En zone A, le règlement du PLU opposable autorise l'extension limitée des habitations existantes : 30% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU ou 40 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Comme l'indique le maître d'ouvrage, la parcelle ZX 11 est bien intégrée à la zone UHb.

La parcelle YD 123 est hors sujet car n'est pas concernée par l'enquête publique.

Le maître d'ouvrage ne répond pas ici à l'inquiétude de Mme VIGOUROUX et Mr JANNIC concernant des débordements d'eau éventuels, mais on peut se rapprocher de la réponse donnée ci - après point 5.3 à la 2^{ème} question. Le commissaire enquêteur note que concernant la gestion des eaux pluviales le maître d'ouvrage indique « le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires... Sauf raison techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.». Cette réponse est satisfaisante car elle répond à l'interrogation soulevée, le commissaire enquêteur estime que cette problématique « eaux usées, eaux pluviales » essentielle est bien prise en compte.

Le 2^{ème} point d'inquiétude concernant le désagrément lié aux véhicules faisant demi-tour dans la propriété et susceptible d'aggravation à l'avenir a été omis. Le commissaire enquêteur souligne tout d'abord qu'un surplus de trafic lié à la nouvelle destination des parcelles considérées restera très modéré et que de surcroît un accès judicieux aux fonds de jardins et une signalisation plus appropriée en entrée d'impasse permettra de réguler la circulation et d'éviter la venue de véhicules s'engageant par erreur dans l'impasse.

5.3 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1^{ère} question :

La préfecture du Finistère soulève notamment que l'extension du secteur de Kergaradec va générer une multiplication des sorties sur une route de transit et des contraintes

supplémentaires sur le milieu agricole. Quel est votre avis sur ce point et comment envisagez-vous de remédier aux éventuels désagréments soulevés ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans son avis du 3 juillet 2020, le Préfet a rappelé les réserves qu'il avait émises en 2017 sur l'extension du pôle secondaire de Kergaradec.

L'extension de la zone UH aux fonds de jardins n'aura pas pour effet générer une multiplication des sorties sur une route transit, l'accès aux parcelles se faisant soit par la rue de Kergaradec (au Nord), soit par le chemin de Kergaradec au sud.

L'extension de la zone UH de Kergaradec n'apportera pas de contraintes supplémentaires sur le milieu agricole, les terrains concernés étant les jardins d'agrément de propriétés bâties. Dans son avis, la Chambre d'Agriculture du Finistère a bien précisé que « De par la localisation, l'usage actuel, le morcellement des immeubles visés, cette révision ne consomme pas de surfaces agricoles exploitées. Parallèlement, cette nouvelle affectation de zonage ne vient pas contraindre directement l'activité agricole environnante, notamment sur les nouvelles distances de reculs des zones de non traitement... »

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du maître d'ouvrage et considère que d'une part l'extension de la zone UH n'apporte pas de contraintes supplémentaires sur le milieu agricole et que d'autre part il n'y aura pas de multiplication des sorties directes sur les routes de transit.

Cependant, il estime que l'accès aux parcelles se faisant par la rue de Kergaradec au nord semble compromis – au vu de la conformation des lieux, des constructions déjà existantes dans des terrains clos de murs et souvent non traversant - qu'il se fera vraisemblablement par l'impasse de Kergaradec au sud, et qu'il convient alors de le concevoir en tenant compte de la remarque formulée par Mme VIGOUROUX et Mr JANNIC en alliant sécurité et accessibilité de circulation, aussi minimales soient-elles.

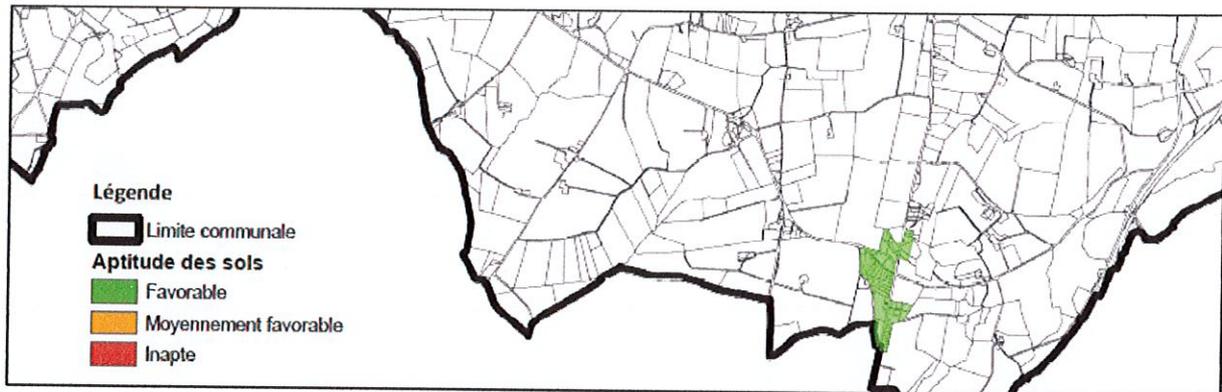
2^{ème} question :

Dans votre compte rendu de séance du conseil communautaire du 10 mars 2020, vous indiquez que l'implantation de réseaux souples et humides ne pose aucune difficulté, mais qu'en est-il d'une part de l'assainissement et d'autre part, du réseau d'eaux pluviales (des débordements de fossés en période de pluie font d'ailleurs l'objet d'inquiétude de la part de Mr JANNIC et Mme VIGOUROUX) ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La révision du zonage d'assainissement eaux usées, réalisé en 2017, a conclu que les terrains sont favorables à la mise en place de filières d'assainissement non collectif sur le secteur de Kergaradec (voir extrait de plan ci-après). La définition de zones aptes à

l'assainissement autonome ne déroge pas à l'obligation de réaliser une étude complémentaire.



Concernant la gestion des eaux pluviales, l'article UH 4 du règlement écrit du PLU dispose que « le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

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

...

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisation appropriées (arrosage...).

Avis du commissaire enquêteur :

La réponse de la communauté de communes est tout à fait satisfaisante. La vigilance doit rester de mise sur ce point.

3^{ème} question :

Dans ce même compte-rendu, vous soulignez que des accès peuvent être créés. Dans la mesure où les parcelles concernées sont des fonds de jardin, donc majoritairement non accessibles par le Nord, certains enclavés et, au regard de la topographie des lieux, une ou des ouvertures devront se faire au niveau de l'impasse de Kergaradec, côté Sud. Y avez-vous déjà réfléchi tant en termes de positionnement que de sécurité de circulation véhicules / piétons. De même de manière plus large avez-vous envisagé un cheminement doux dans l'ensemble de ce pôle urbain secondaire de Kergaradec ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le chemin de Kergaradec sera uniquement destiné à desservir les parcelles dont l'accès automobile ne pourra se faire que par le sud.

Le PLU opposable n'a pas prévu un cheminement doux dans l'ensemble de ce pôle secondaire.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend bonne note de ces réponses et indique, qu'après avoir visualisé les lieux (topographie, accessibilité), la desserte - accès et sortie - des parcelles concernées semble ne pouvoir se faire que par le sud, c'est-à-dire par l'impasse de Kergaradec. Le point concernant l'accessibilité à la zone constructible demande dès lors une attention toute particulière afin notamment de répondre aux craintes énoncées par Mme VIGOUROUX et Mr JANNIC, liées à l'accès (ou aux nouveaux accès) à envisager pour desservir la nouvelle zone constructible dès lors qu'il y a un débouché sur l'impasse de Kergaradec.

4^{ème} question :

Si la haie horticole, objet de l'enquête, située au sud des parcelles concernées par la modification de zonage, ne présente aucun intérêt paysager et/ou hydraulique, elle constitue tout de même un abri faunistique intéressant et une bande paysagère qui délimite bien l'espace bâti et l'espace agricole tout en permettant un véritable obstacle acoustique vis à vis de la voie routière d'autre part. Dans vos aménagements futurs du secteur, avez-vous un schéma directeur susceptible de tenir compte de l'environnement paysager, ou prévoyez-vous des mesures correctives ou de compensation en cas de disparition de la haie existante ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le retrait de la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne sous-entend pas la suppression de cette haie. Bien au contraire ne pas l'identifier comme « talus ou haie remarquable à préserver » (cf. légende du règlement graphique), donnera plus de souplesse dans le cas où les propriétaires souhaiteraient la remplacer par une clôture plus qualitative.

Les haies bocagères qualitatives existantes sur le secteur de Kergaradec sont préservées au PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur est tout à fait en accord avec l'argumentation développée. Toutefois, il souligne que la haie bocagère actuelle, bien que non qualitative, présente tout de même un intérêt faunistique d'habitat et de protection certain pour les petits

animaux et que des mesures de compensation par réalisation de plantations pourraient être envisagées avec les propriétaires pour des linéaires de haies éventuellement détruits par le projet.

6. CONCLUSIONS GENERALES & AVIS

6.1 CONCLUSIONS GENERALES

La présente enquête publique a été organisée en conformité avec le code de l'environnement et a fait l'objet d'une publicité suffisante dans les délais réglementaires (avis dans la presse, site internet, affichage) et a permis une bonne information du public.

Le public a pu avoir accès au dossier dans de bonnes conditions et le lieu des permanences était bien adapté à son accueil, tout en tenant compte des règles sanitaires à respecter du fait de la Covid 19.

Les documents explicites du dossier présenté et la notice explicative concise et parfaitement illustrée par des cartes et schémas, a permis une lecture aisée et compréhensive par le public.

La présente enquête a permis au public de s'exprimer. La faible participation apparente de celui-ci est à relativiser car cette enquête a intéressé, en premier chef, les propriétaires des parcelles « devenant constructibles » et ils se sont dès lors déplacés pour donner unanimement un avis favorable sur ce point, sans pour autant s'exprimer sur le 2^{ème} point concernant la reclassification de la haie bocagère, pour laquelle ils n'y voyaient aucune opposition quand ils se sont exprimés oralement, à la demande du commissaire enquêteur, lors de leur venue aux permanences, considérant du peu d'importance de ce point administratif et que l'erreur pouvait donc être rectifiée.

L'objectif de cette procédure est d'adapter le PLU en vigueur sur 2 points :

- D'une part, redessiner les contours de la zone UHb du pôle urbain secondaire de Kergaradec, afin d'intégrer à la dite zone les fonds de jardin de 8 parcelles : ZX11, ZX198, ZX 210, ZX221, ZX222, ZX276, ZX277, ZX281.
- D'autre part, corriger une erreur matérielle au sujet des clôtures horticoles délimitant les parcelles susvisées, identifiées à tort comme présentant un intérêt paysager et/ou hydraulique au titre de l'article L151-23.

La nature de la révision allégée est en cohérence avec les documents supra-communaux, et s'inscrit dans 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 » d'autant que l'objectif 2.3 vise à « Renforcer l'attractivité résidentielle du pôle secondaire de Kergaradec, par une redéfinition des potentiels fonciers » et reste en pleine conformité avec les autres documents encadrant, sans contrevenir notamment aux orientations du SDAGE ni aux objectifs du SAGE.

Cette procédure a fait l'objet d'un examen des services de l'état et des Personnes Publiques Associées qui ont tous donné un avis favorable ou n'ont pas émis d'observation sur les points soulevés par la révision.

Si la préfecture, dans un premier temps, s'est interrogée sur la légitimité d'une révision portant sur 2 objets, à savoir : *Conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une procédure de révision dite allégée de PLU ne doit concerner qu'un seul objet. Cette procédure ne peut donc pas prendre en compte à la fois l'extension d'une zone urbaine et la suppression d'une protection paysagère. La modification d'un élément paysager identifié au document graphique pourrait se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée justifiée pour « erreur matérielle ».* Celle-ci, dans un deuxième temps, ne s'y oppose pas et le commissaire-enquêteur considère alors que ces 2 objets peuvent être traités conjointement dans cette enquête-publique.

En ce qui concerne la clôture bocagère

Le commissaire enquêteur souligne par ailleurs, que sa visite sur le site, lui a permis de visualiser notamment la protection paysagère, à proximité du chemin de remembrement que constitue le chemin de Kergaradec. Le retrait de la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme - qui identifie et localise, dans les zones urbaines, les éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques à protéger et inconstructibles - ne sous-entend pas la suppression de cette haie. Le commissaire-enquêteur retient l'argumentation donnée sur ce point par le maître d'ouvrage.

Le commissaire enquêteur note que, si à ses yeux la bande paysagère (talus, bocage, taillis) peut constituer un abri faunistique intéressant, la haie considérée est peu développée et a un intérêt écologique limité du fait de ses caractéristiques tel que le souligne la MRAe. Elle ne présente toutefois pas un intérêt paysager et/ou hydraulique au titre de l'article L151-23.

Dès lors, le commissaire enquêteur ne s'oppose pas à la rectification de cette erreur initiale en requalification de clôture horticole.

En ce qui concerne l'intégration des fonds de jardin en zone UHb

Eu égard aux explications argumentées de la CCPCP dans le dossier présenté, dans son mémoire en réponse, et de l'illustration cartographique jointe en appui de ses dires, le commissaire enquêteur, de par son analyse et constatation visuelle des lieux, considère que :

- La commune de Cast présente une armature urbaine actuelle particulière, avec un bourg – centre ancien –, Saint Gildas et le pôle d'urbanisation secondaire de Kergaradec, situé près d'un axe menant plus particulièrement à la gare de Quemeneven.
- Dans cette zone secondaire, les fonds de jardins sont par nature, immédiatement contigus aux espaces déjà lotis situés au nord et en rupture de continuité avec l'espace agricole au Sud du fait de la présence d'une séparation physique constituée par le chemin de remembrement (l'impasse de Kergaradec).

- Les parcelles en cause, sont incluses dans un secteur déjà desservi par les réseaux d'eau potable, d'électricité, le service de collecte des déchets et de plus l'assainissement y est tout à fait envisageable, ce qui concoure de fait à qualifier cette intégration comme véritable zone urbanisée.
- L'apport de ces parcelles à la zone secondaire de Kergaradec viendrait conforter la densification de celle-ci sans nuire au paysage local du fait de son positionnement géographique et du caractère actuel de celles-ci dévolues en fonds de jardin, en friche pour la plupart tel que constaté.
- Il n'y a à déplorer, à proprement parler, aucune consommation véritable d'espace agricole générée par le projet du fait de l'enclavement des parcelles considérées, morcelées et sans vocation agricole et, quoiqu'il en soit au regard de la surface modeste en jeu.
- Le caractère bénéfique de cette opération sur une totale intégration dans une zone déjà urbanisée, compense favorablement le léger préjudice foncier car les 3990 m² ne représentant que 0,015% de la surface de la zone agricole communale.
- Cette réduction très limitée de la zone agricole ne remet, bien évidemment, pas en cause le PADD en matière de maintien de l'activité agricole qui constitue le pilier de l'économie de la commune de Cast.
- Au regard de l'ensemble de ces éléments d'analyse et des informations fournies par le maître d'ouvrage et la commune de Cast, la révision n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur l'environnement.

En résumé,

Le dossier ne met pas en avant de sensibilité écologique particulière sur les parcelles concernées par un projet éventuel futur d'urbanisation qui constitue en soi une gestion économe du foncier, permettant d'assurer une urbanisation progressive et réfléchie par la commune de Cast,

L'impact paysager de l'urbanisation future sera limité du fait de la localisation de la zone concernée en continuité et pour partie au sein même de l'enveloppe bâtie, de plus le trafic routier et la circulation des véhicules ne seront pas ou que très peu affectés,

Le raccordement aux réseaux existants est possible et l'assainissement en lui-même peut-être résolu sans difficulté,

De plus, il n'y a aucune remarque particulière des PPA et Services de l'état, et comme le souligne la Chambre d'agriculture, le projet concerne des parcelles qui n'ont pas de vocation agricole, en outre, cette révision n°1 est, aux yeux du commissaire enquêteur, l'illustration du caractère raisonnée de la politique d'urbanisation conduite par la commune de Cast, en parfaite conformité avec le PADD

Qu'il n'y a donc pas de contre-indication au projet.

6.2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

De tout ce qui précède,

Après visite des lieux et étude du dossier, entretiens avec le maître d'ouvrage, recueil des observations, prise en compte des réponses des Personnes Publiques Associées et du maître d'ouvrage, et analyse des souhaits soumis au public,

Le commissaire enquêteur estime que :

L'absence d'intérêt agricole des terres, la localisation au sein d'un espace déjà urbanisé justifie l'urbanisation des 8 parcelles ZX11, ZX198, ZX 210, ZX221, ZX222, ZX276, ZX277, ZX281 et permet de redessiner les contours de la zone UHb du pôle urbain secondaire de Kergaradec,

Le commissaire enquêteur estime qu'il y a lieu d'ordonner

La suppression de la protection, au titre des éléments du paysage, des clôtures horticoles bordant les parcelles susvisées, celles-ci étant identifiées à tort comme présentant un intérêt paysager et/ou hydraulique au titre de l'article L151-23,

C'est pourquoi, au vu des éléments énoncés, le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la révision N°1 du PLU de la commune de Cast,

Avec la **recommandation suivante** :

- Réaliser une réunion de concertation avec l'ensemble des propriétaires des parcelles concernées par le positionnement en zone UHb afin de définir un schéma cohérent d'aménagement (implantation et nombre des futures constructions, positionnement et sécurisation d'accès, gestion des eaux pluviales et eaux usées...)

Fait à LANDEDA, le 30 novembre 2020

Le commissaire enquêteur,

Marc GALLIOU

