

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Plouider

Modification n° 1

Décembre 2021



Sommaire

1. Introduction – page 3

1. Contexte réglementaire et procédure – page 3
2. Contexte territorial – page 4
3. Présentation de la modification et du site – page 6
4. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation – page 9

2. Contenu et portée de la modification – page 11

1. Le règlement graphique – page 11
2. Le rapport de présentation – page 12

3. Incidences de la modification sur l'environnement – page 13

1. La prise en compte de l'environnement – page 13

1. INTRODUCTION

1. Contexte réglementaire et procédure

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2014. Il a d'ores et déjà fait l'objet de deux modifications simplifiées. La dernière modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Lesneven Côtes des Légendes en date du 19 décembre 2019.

L'objet de la procédure

L'arrêté du 3 décembre 2021 prescrivant la modification du PLU de la commune de Plouider précise l'objet unique de la procédure, à savoir « l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe de Kerbiquet ».

Cadre juridique de la modification du PLU

La procédure de modification de droit commun est utilisée à condition que la modification envisagée (article L. 153-31 du Code de l'urbanisme) :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induit pas de graves risques de nuisance.
- N'ouvre pas 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.
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Organe compétent en matière de PLU sur la commune

La compétence « PLU » a été transférée à la Communauté de communes Lesneven Côte des Légendes (CLCL) depuis le 1^{er} janvier 2017, à la suite de l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2016. La commune de Plouider sera à terme couverte par le PLU en cours d'élaboration, prescrit par délibération du Conseil communautaire du 26 avril 2017. Son PLU restera en vigueur jusqu'à l'approbation de celui-ci.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification a été engagée à l'initiative de Mme. la Présidente de la CLCL.

Déroulement de la procédure de modification du PLU

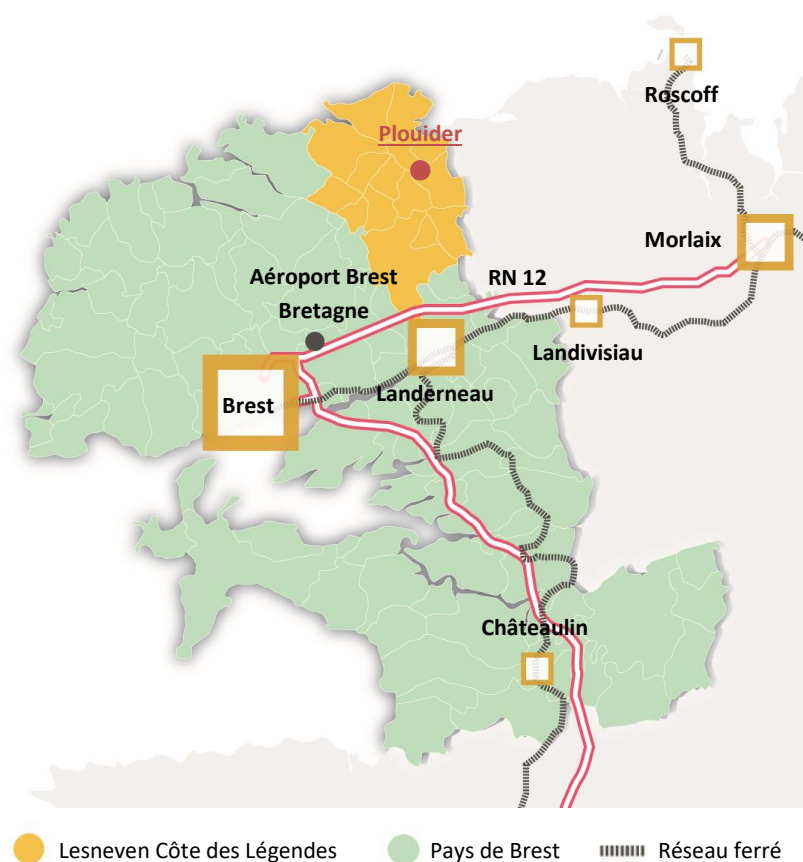
1/ Délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU sur la commune (article L. 153-38 du Code de l'urbanisme).

2/ Notification du projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié au maire de la commune concernée.

3/ Mise à l'enquête publique du projet de modification (durée de 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, les associations ... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier soumis à l'enquête.

4/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur et avis de la commune).

2. Contexte territorial



● Lesneven Côte des Légendes ● Pays de Brest - - - - - Réseau ferré

La situation territoriale

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

située au sud-est du bourg, en discontinuité du bourg. Elle rassemble plusieurs entreprises en lien avec l'activité du bâtiment ou l'activité agricole. Elle intègre également une entreprise située au Boulvas. Elle accueille des structures qui répondent essentiellement à un marché de proximité.

Commune du département du Finistère, Plouider est situé dans l'aire d'influence de la métropole brestoise, au nord-est du Pays de Brest.

La commune est membre de la Communauté Lesneven Côte des Légendes. Elle s'étend sur 23,63 km² et comptait 1 852 habitants en 2018 (Insee).

Son territoire de caractère rural est à dominante agricole et résidentielle. Plouider est une commune littorale. Le bourg est localisé à l'intérieur des terres. Il s'est développé sous la forme d'une structure en étoile, le long des axes principaux de circulation. L'urbanisation s'est largement développée jusqu'à la fin des années 90, notamment par des opérations relativement éloignées du cœur du bourg. Depuis, l'urbanisation comble peu à peu les espaces laissés vacants lors des décennies précédentes.

La zone d'activités de Kerbiquet est

Focus sur le bourg de Plouider

Source : Géoportail



Zone d'équipements sportif

RD 125

RD 74

Futur quartier
d'habitations

Création d'un
lotissement en
cours : 40 lots

ZAE de Kerbiquet

Le Boulvas

**Secteur à ouvrir à
l'urbanisation**

3. Présentation de la modification et du site

La Commune a sollicité la Communauté Lesneven Côtes des Légendes pour réaliser une modification de son Plan local d'urbanisme afin d'ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AUE située en continuité de la ZAE de Kerbiquet, sur une surface de 1 940 m². L'ouverture à l'urbanisation est destinée à permettre l'extension d'une entreprise existante sur la zone de Kerbiquet : la société Cadiou JV. Créée en 2007, elle est spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de gros alimentaire. Désireuse de créer un pôle « épluchage et découpe », elle doit étendre ses locaux actuels.

Le 10 novembre 2021 le Conseil communautaire a délibéré pour la modification du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conforme au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Plouider approuvé en juillet 2014. Elle répond à l'orientation n°3 du PADD visant notamment à « Maintenir une offre économique de proximité », dont les activités artisanales.

Présentation du site

Le tissu urbain environnant

Le rapport de présentation du PLU précise que la zone 2AUE est comprise « entre deux routes » et est un site « enclavé dans l'urbanisation ». Elle est bordée à l'ouest par un quartier pavillonnaire et par la RD74 (vue 1, voir page 8), à l'est par la ZAE existante et quelques habitations diffuses classées en zone UHc dans le PLU (vue 2, voir page 8) et au sud par l'entreprise située au lieu-dit « Le Bouvas » (vue 3, voir page 8). La partie nord du site à vocation dans le PLU à accueillir à long terme un nouveau quartier d'habitat (zone 2AU).

La Commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation 1 940 m² de la zone 2AUE, soit environ 4 % de la surface totale de l'extension envisagée dans le PLU. Le secteur concerné est localisé en continuité immédiate de l'entreprise Cadiou JV, au sud-ouest de la ZAE de Kerbiquet (vues 4 et 8, voir page 8). Sa partie est est d'ores et déjà occupé par le bâtiment de l'entreprise. Il est bordé à l'ouest par un chemin agricole et au nord et au sud par des parcelles agricoles.

Le site n'est pas concerné par une protection au titre des monuments historiques et n'abrite pas de patrimoine bâti particulier. Il ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique particulier et n'est concerné par aucun périmètre de réciprocité agricole.

La desserte du site

La ZAE de Kerbiquet est desservie par une voie unique prenant appuie sur la rue de La Vallée (vue 5, voir page 8). Cette voie connecte directement le secteur au centre-bourg situé à environ 800 mètres. Le secteur ouvert à l'urbanisation sera desservi par la voie existante de la ZAE. Il n'est pas envisagé de créer de nouveaux espaces de circulation.

Les abords de la zone sont pourvus de l'ensemble des réseaux indispensables à la viabilisation de ce secteur (électricité, téléphonie, eau potable, assainissement collectif).

La topographie, la végétation et l'hydrographie

Le site présente une déclivité nulle. Depuis la RD 74, le site est largement visible (vue 6, voir page 8). La création d'un talus et d'un aménagement paysager aux pourtours de la zone ouverte à l'urbanisation permettra une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage d'entrée de bourg.

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence territoriale et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur.

Les secteurs à proximité du site ne font l'objet d'aucune zone de protection écologique. La zone n'abrite pas de milieux constitutifs de la trame verte et bleue. Aucun espace boisé classé n'est situé à proximité du site. Toutefois, quelques alignements d'arbres et talus sont présents en bordure des parcelles agricoles constituant la zone 2AUE (zones non concernées par l'ouverture à l'urbanisation).



Bien que son occupation actuelle soit agricole, le secteur s'inscrit dans un îlot :

- Marqué par un contexte à dominante urbaine, amené à être densifié dans le futur.
- Desservi par un accès routier et doté de tous les réseaux (électricité, téléphonie, eau potable, assainissement collectif).
- Proche des commerces, équipements et transports en commun (environ 800 mètres).

Focus sur le site

Source : Géoportail



-  Zone 2AUE
-  Secteur à ouvrir à l'urbanisation

Cadiou JV



1



2



3



4



5



6



7



8

4. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation

L'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme précise 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.* »

La ZAE de Kerbiquet est considérée d'intérêt intercommunal par la Communauté Lesneven Côtes des Légendes. D'une superficie de 2,6 hectares, elle accueille 4 entreprises et 19 emplois (source : CLCL). Le foncier de la partie aménagé du site, classé en zone UE, est entièrement exploité. La totalité des lots a été commercialisée. Pour permettre l'extension de cette zone d'activités, une zone à urbaniser classée en 2AUE d'une surface de 4,87 hectares a été créée dans le PLU.

La Commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation 1 940 m² de la zone 2AUE, soit environ 4 % de la surface totale de l'extension envisagée dans le PLU. Comme précisé précédemment, il s'agit de permettre l'extension d'une entreprise existante sur la zone de Kerbiquet : la société Cadiou JV. Créée en 2007, elle est spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de gros alimentaire. Désireuse de créer un pôle « épluchage et découpe », elle doit étendre ses locaux actuels. Ce projet présente un intérêt en terme économique et d'emplois. Il permet également la valorisation de légumes locaux déclassés (défauts d'aspects esthétiques) à destination des écoles, EPHAD et de la restauration collective. Les principaux fournisseurs locaux de l'entreprise sont des agriculteurs implantés sur le secteur : Plouider, Lesneven, Lanarvily, Guipavas...

Cette société est actuellement implantée sur des parcelles classées UE au PLU. L'extension de l'entreprise est envisagée sur les deux parcelles contiguës cadastrées AC0013 et AC0012. Le secteur retenu pour l'implantation de l'extension présente plusieurs avantages :

- Il s'agit d'un secteur situé en continuité immédiate de l'entreprise existante, permettant une extension du bâti sur environ 1 000 m² dans le respect des normes nécessaires, en préservant au maximum de la surface agricole par rapport à la création d'un bâtiment sur un second site ;
- Il s'agit d'un secteur à faibles enjeux écologiques ;
- Son emplacement est opportun pour le fonctionnement de l'activité : limitation des transports par la concentration des activités sur un site unique et utilisation des infrastructures existantes (quai de chargements, matériels de conditionnement, espaces extérieurs, bassins de rétention des eaux pluviales et des eaux de lavage, assainissement, réseaux divers).

Bilan des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Au sein du PLU approuvé, l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis établie dans le cadre du PLUiH en cours d'élaboration a montré qu'environ 3,5 hectares de foncier sont susceptibles d'être mobilisables. Ces 3,5 hectares concernent à la fois des zones UHa, UHc et UHd. Ces possibilités sont dans leur totalité destinées à accueillir en priorité des logements. Leur localisation, leur faible surface et leur intégration dans un tissu essentiellement composé d'habitations ne permettent pas d'envisager l'implantation de l'activité développée par la société Cadiou JV.

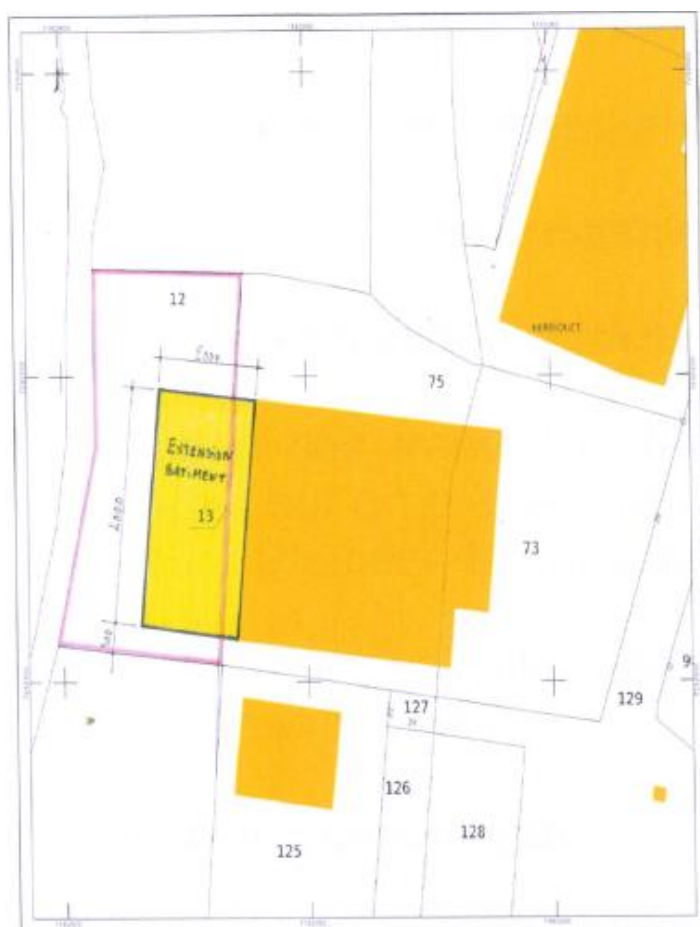
Par ailleurs, comme indiqué précédemment, la capacité d'accueil de la zone de Kerbiquet est actuellement nulle. En conséquence, il n'existe pas sur la commune de capacité d'urbanisation inexploitée permettant l'accueil de cette activité.

La zone d'activités de l'intercommunalité située la plus proche de Plouider disposant aujourd'hui d'espaces pouvant accueillir des activités est située à Plounéour-Brignogan-Plages. Le foncier disponible sur ce secteur n'est pas maîtrisé par la collectivité et aucun aménagement ne peut y être envisagé à court terme. La zone d'activités de l'intercommunalité la plus proche ayant des disponibilités foncières à court terme est celle de Kerno-Parcou, située à environ 9 kilomètres de la zone de Kerbiquet.

La création d'un deuxième site localisée à distance de l'entreprise existante présente plusieurs inconvénients, notamment :

- Un surcoût économique pour l'entreprise : double gestion des salariés, des matières premières, des emballages ; obligation de création de nouveaux bureaux, blocs sanitaires, assainissement individuel, bassins de rétentions des eaux pluviales...
- Une augmentation de la surface imperméabilisée (forte augmentation des besoins en surface liée à la circulation) et une multiplication des déplacements et des transports (impact carbone supérieur).

Par ailleurs, l'entreprise est très attachée à son implantation communale. En ce sens, l'ouverture à l'urbanisation répond également à un enjeu d'équilibre territorial.



Projet envisagé

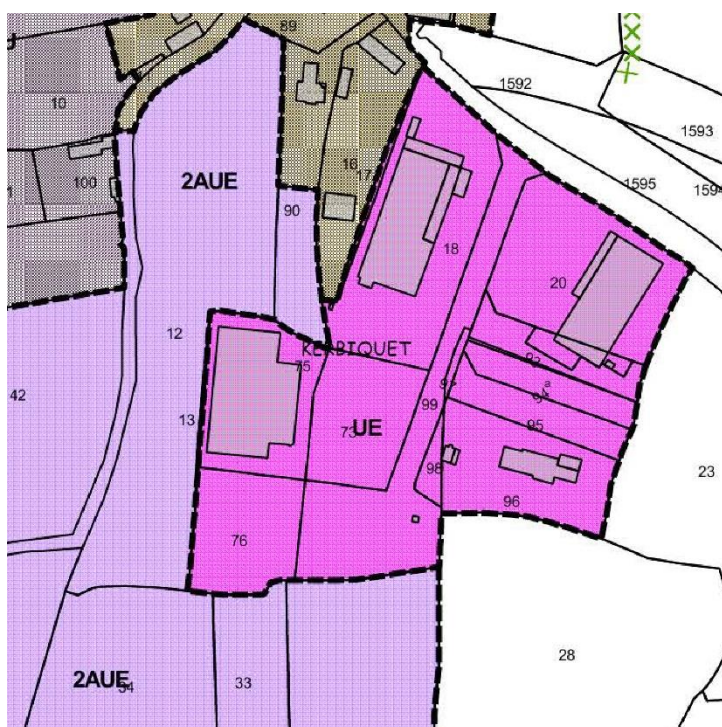
- Extension de l'existant de 1 000 m² environ
- Agrandissement du bassin de rétention des eaux pluviales
- Création d'un talus avec extension de la clôture existante
- Aménagement paysager

Extension envisagée du bâti existant

Source : Commune de Plouider

2. CONTENU ET PORTEE DE LA MODIFICATION

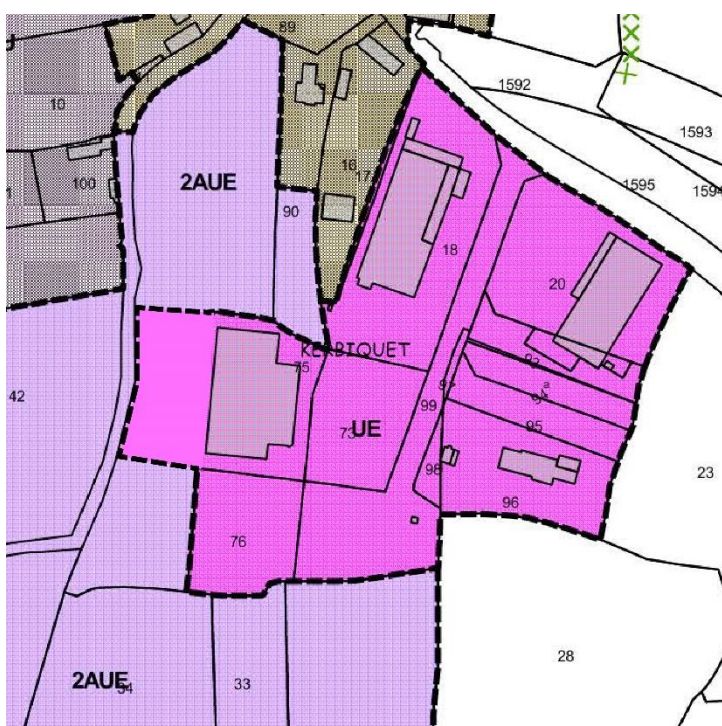
1. Le règlement graphique



L'ouverture à l'urbanisation de la zone induit une modification mineure du plan de zonage.

Le site du projet est actuellement classé en zone 2AUE. Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, la commune souhaite passer le secteur en zone UE.

**Plan de zonage
avant modification**



**Plan de zonage
après modification**

2. Le rapport de présentation

Des ajustements et des corrections sont nécessaires dans le rapport de présentation du PLU afin de prendre en compte le projet de modification.

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.

1/ Page 105 (Bilan des surfaces du PLU)

UE ~~4,62~~ **4,81**

2AUE ~~4,87~~ **4,68**

2/ Page 120

Surface en ha ~~4,86~~ **4,68**

3/ Page 126

2AUE ~~4,87~~ **4,68**

TOTAL ~~27,01~~ **26,82**

4 / Page 158

Une zone à vocation d'activités économiques (2AUe) est également présente au niveau de Boulvas, elle couvre une superficie de ~~4,87~~ **4,68** ha.

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L.104-2, L.104-3 du code de l'urbanisme et au sens de l'annexe II de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001, la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Plouider ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La modification du PLU envisagée dans la présente notice ne remet pas en cause les orientations du PLU approuvé en 2014.

1/ Prise en compte de l'environnement naturel

Le projet consiste en l'aménagement d'une parcelle jusqu'à présent à usage agricole. Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été recensée lors de l'évaluation environnementale du PLU. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur. Les effets de l'aménagement porteront en premier lieu sur la végétation existante, et par voie de conséquence, sur la faune associée. Cependant, cette modification porte essentiellement sur les emprises utilisées par l'agriculture, qui est aussi la plus pauvre du point de vue de la flore.

À travers les dispositions inscrites dans le règlement écrit, la modification du PLU vise à éviter autant que possible les incidences négatives sur l'environnement, notamment par la protection du bocage qui se trouve en périphérie du site. A noter également que le porteur de projet envisage, parallèlement à l'extension du bâti, la création d'un talus et d'un aménagement paysager.

Il est précisé que l'aménagement du site ne créera pas de rupture de passage entre deux espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Le site n'entretient pas non plus de relation géographique de proximité avec la trame verte et bleue. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les continuités écologiques.

La commune dispose de différents inventaires de type ZNIEFF ou de zones réglementaires telles que les sites NATURA 2000. Ces sites sont localisés sur la partie littorale de la commune, à distance de la zone agglomérée. La ZAE de Kerbiquet se situe à plus de 3 kilomètres de ces secteurs. Au regard de cette distance, et de la nature des interventions en continuité immédiate d'un milieu déjà urbanisé, le projet de modification ne devrait pas engendrer de destruction d'habitat et de perturbation sur les espèces ayant servi à la désignation de ces sites.

2/ Prise en compte du paysage et du patrimoine

Le paysage du site sera nécessairement modifié puisqu'une portion de parcelle agricole sera remplacée par une zone aménagée. Comme précisé ci-dessus, le projet prévoit plusieurs aménagements visant à assurer une bonne intégration paysagère du projet situé en entrée de ville.

Par ailleurs le règlement de la zone UE fixe des règles de gabarit du bâti et des règles de traitement architectural qui ont vocation à privilégier la création de bâtiments ayant une intégration paysagère maximale.

À noter que la zone n'est pas intégrée dans un périmètre de protection au titre des bâtiments historiques. Le site n'abrite pas de patrimoine bâti particulier, ni de sites archéologiques.

3/ Prise en compte de l'agriculture

Le passage d'une partie de la zone 2AUE en zone UE n'implique la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU. Toutefois, l'urbanisation future du secteur entraînera une consommation de 1 940 m² de terres actuellement exploitées. L'impact direct, pour l'exploitation concernée, sera donc une réduction de la surface agricole utile, entraînant une diminution des productions végétales. Le rapport de présentation du PLU indique que l'artificialisation de la zone 2AUE (d'une surface totale de 4,87 ha) ne remet pas en cause la pérennité de l'exploitation. La superficie totale exploitée par l'agriculteur concerné est évaluée à environ 50 ha. Le projet de modification porte sur 0,4 % des terres exploitées.

Par ailleurs, la situation vis-à-vis de l'agriculture est clarifiée de longue date dans la mesure où le site fait l'objet d'un classement au PLU en vigueur en zone 2AUE. L'agriculture y est donc maintenue à titre provisoire, en attente de l'urbanisation. Les terrains concernés sont actuellement en location précaire, ce qui permet l'exploitation temporaire de la parcelle avant son changement de destination.

4/ Prise en compte de la santé

Parmi les déterminants de santé environnementale, une vigilance particulière est portée à la question des nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Aucune atteinte majeure relative au bruit ne devrait être constatée. En effet, le site ouvert à l'urbanisation vise à étendre un bâtiment existant pour l'accueil d'une activité d'épluchage et de découpe de légumes. Les autres impacts potentiels sur la santé sont ceux liés à une éventuelle augmentation de la pollution engendrée par la circulation automobile et le chauffage des locaux. La localisation du secteur, situé dans la continuité immédiate de la ZAE existante permet d'envisager la limitation de l'usage de l'automobile. Aucune atteinte majeure à la qualité de l'air ne devrait être constatée.

5/ Prise en compte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Les incidences sur cette thématique doivent être appréhendées à l'échelle du projet de PLU dans son ensemble. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et est couverte par le zonage d'assainissement pluvial. Le porteur de projet prévoit l'agrandissement du bassin de rétention des

eaux pluviales existants. De plus, des dispositions réglementaires sont prises dans le règlement en rapport avec le traitement des eaux pluviales.

La présente modification n'engendre pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur. D'une manière générale, le projet de modification s'inscrit dans les principes développés par les récentes lois d'urbanisme que sont notamment :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement promulguée le 3 août 2009 et dite « Grenelle I » ;
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR ».