VILLE de CONCARNEAU

FINISTERE

PLAN LOCAL d'URBANISME

MODIFICATION

(secteur de Kerrichard)

1. RAPPORT de PRESENTATION de la MODIFICATION

Additif au Rapport de Présentation du PLU approuvé

Prescription d'élaboration du PLU :
DCM du 30/04/2004

Arrêt du projet :
DCM 08/12/2006

Approbation :
DCM du 12 /10/2007

Enquête Publique

2 Mars – 1° Avril 2009

INTRODUCTION

Le Plan Local d'urbanisme de Concarneau a été approuvé par délibération du conseil municipal du 12 Octobre 2007 .

Le PLU approuvé , devenu exécutoire en Novembre 2007 , a fait l'objet d'une contestation de la part du Préfet qui – dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité - considère que l'ouverture à l'urbanisation de la partie Sud de Secteur de Kerrichard ne saurait être admise .

Cette contestation du service de l'Etat a donné lieu à l'introduction d'un *« déféré préfectoral »* auprès du Tribunal Administratif tendant à faire annuler le classement survenu pour cette partie Sud de la ferme Kerrichard qui ne saurait s'ouvrir immédiatement à l'urbanisation dans les conditions fixées par le document d'urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 12 Octobre 2007 .

C'est pour répondre à cette attente première du service de l'Etat que la procédure de Modification du PLU pour le secteur Sud de Kerrichard est envisagée . Cette modification survient également pour ajuster le développement de l'urbanisation à court terme que nous prévoyons en ce même secteur .

Cette procédure de modification du PLU relève de la compétence et de l'initiative du Maire ; elle permettra de répondre à l'attente de l'Etat qui préconise de retrouver le classement qui prévalait antérieurement au PLU approuvé en 2007 , soit donc le classement 2 AU .

La Modification du document d'urbanisme qui est proposée consiste à élargir le périmètre de la zone N (naturelle) qui se trouve dans la partie la plus au Sud du secteur concerné , d'une part , et pour la partie comprise entre l'ancienne ferme de Kerrichard et la zone N , c'est un classement 2 AU que nous proposons , d'autre part .

1 . Objet et justification de la Modification

La présente procédure de modification du document d'urbanisme vise à ne pas ouvrir à l'urbanisation le secteur Sud de la ferme de Kerrichard qui bénéficie du classement 1 AUC au PLU approuvé , pour lui substituer le classement 2 AU .

Nous considérons , comme les services de l'Etat , que l'ouverture à court terme de l'urbanisation de ce secteur Sud de Kerrichard grève , d'une certaine manière , l'évolution du développement des zones d'urbanisation du territoire concarnois et plus particulièrement de l'ancien bourg de Lanriec .

En effet , notre Municipalité considère que l'ensemble des principales zones d'habitat futur à court terme (zones 1 AU), prévues au PLU approuvé , sur le territoire communal offrent une capacité de développement suffisante à court et moyen terme .

Qui plus est , au regard de notre conception du développement de Concarneau - ville moyenne , attrayante et attractive –que nous souhaitons préserver tant pour le cadre de vie que pour une bonne gestion des réseaux publics , afin de soutenir et d'assurer un développement raisonnable et durable de l'habitat .

Qu'enfin , et compte tenu des conditions de développement prévisionnel du centre bourg de Lanriec (en sa partie Nord et Nord-Est) , où de nombreux secteurs 1 AU sont prévus au PLU approuvé , il convient de ne pas étendre ce même classement à la partie Sud de la ferme de Kerrichard .

Dans ces conditions , nous considérons que l'ouverture à l'urbanisation des zones figurant au PLU nous paraît atteindre un développement suffisant à moyen terme de l'habitat . C'est également ce qui ressort des préconisations contenues dans le PLH ou des orientations prévues dans le SCOT en cours d'élaboration par la Communauté de Communes Concarneau Cornouaille .

Dès lors , il convient d'admettre que le classement 2 AU peut être proposé pour le secteur Sud de Kerrichard ; ce qui n'hypothèque en rien son devenir dans le cadre de la révision du PLU qui est également prescrite et trouvera à s'engager dès cette année .

Il s'agit , très précisément , par la présente modification du PLU de pouvoir répondre à l'analyse et à l'attente de l'Etat qui considère que le secteur Sud de Kerrichard ne doit pas s'ouvrir à l'urbanisation dans l'immédiat . Il est ainsi déterminé que le front urbain ne saurait être porté au-delà de l'actuelle ferme de Kerrichard . Ce n'est que lorsque le front urbain aura atteint ce secteur , qu'il nous reviendra , éventuellement , d'envisager le devenir de ce secteur tant pour son développement que sa protection pour sa partie la plus littorale .

La proposition de modification qui est présentée ne saurait porter atteinte à l'économie générale du PLU , ni aux orientations prévues dans le PADD , pas plus qu'elle ne saurait porter atteinte aux dispositions de la Loi Littoral en ce secteur de la commune . Bien au contraire , nous fermons à l'urbanisation un secteur de la commune pour maintenir , en l'état , ce site qui reste un secteur de culture et de nature maintenu en l'état , tant à court terme qu'à moyen terme puisque telle est la prévision du document d'urbanisme . Cette proposition nous paraît à tout le moins raisonnable et de bon sens .

2 . Incidences de la modification sur le dossier de PLU

La présente modification apporte des changements ou compléments aux pièces suivantes du PLU :

Pièce n° 1 : Rapport de présentation

le rapport figurant au dossier du PLU approuvé (2007) est complété par le présent rapport de présentation de la modification qui expose les motifs du changement apporté , et ce conformément à l'article R.123.2 du Code de l'Urbanisme .

(nota : le tableau des surfaces du rapport initial est modifié et présenté en annexe)

Pièce n° 2 : Documents graphiques

Est modifiée la planche Sud-Ouest du document 4 . Règlement – partie graphique .
Par souci pratique et de concision , il est convenu que c'est le volet graphique figurant dans le présent dossier de modification qui servira de document de référence pour le secteur concerné .

Pièce n° 3 : Règlement

Le Règlement du PLU approuvé pour les zones N et 2 AU est repris intégralement dans le présent dossier pour bien rappeler que ce sont l'ensemble des dispositions contenues dans ce document qui sont maintenues à l'occasion de la présente Modification .

Il n'y a pas lieu d'adopter de dispositions spéciales pour le secteur concerné dans la mesure où le Règlement général existant pour ces zones est lui-même suffisamment protecteur .

Annexes :

2 planches sont également intégrées dans le présent Rapport de Présentation pour mieux présenter le secteur concerné :

- annexe 1 : un document graphique synthétique pour présenter le nouveau zonage et la densité des opérations .
- annexe 2 : une planche évaluant les caractéristiques du site et les éléments du paysage dans le secteur concerné .

** Les autres pièces du PLU ne sont pas concernées par la présente modification .

ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal n° 102 / 2009 en date du 3 Février 2009 .

Cette enquête se déroulera pendant une durée de 31 jours consécutifs du Lundi 2 Mars inclus au mercredi 1° Avril inclus .

Le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné M.André QUINTRIC en qualité de commissaire enquêteur .

A l'issue de l'enquête publique , monsieur le Commissaire enquêteur remettra au Maire son rapport et ses conclusions motivées qui seront analysées et prises en compte par le Conseil municipal avant que celui-ci ne délibère sur l'approbation de ce dossier de Modification du PLU .

Après approbation , ce dossier sera transmis au Préfet pour qu'il exerce son contrôle de légalité .

////////////////////////////////

Tableau des surfaces du PLU (approuvé 2007)

	Zonage	Surfaces	Totaux	%
U	Ua	46,09		
	Uab	2,73		
	Uaa	25,34		
	Ub	49,7		
	Uba	7,85		
	Ubb	59,68		
	Ubc	61,36		
	Ubd	2,05		
	Ube	2,78		
	Ub-sb	2,61		
	Uc	548,95		
	Uca	20,9		
	Ucp2	11,97		
	Uc-rac	0		
	Ui	126,15		
	Uic	35,44		
	Uie	3,26		
	Uistep	4,08		
	UL	15,3		
	ULa	1,33		
	ULh	18,52		
	ULs	2,41		
	UP	18,11	**1066,61**	**26,0%**
1AU	1AUb	20,12		
	1AUba	2,87		
	1AUc	93,99		
	1AUc-rac	0		
	1AUi	23,41		
	1AUic	17,35	**157,74**	**3,8%**
2AU	2AU	92,2		
	2AUi	56,45	**148,65**	**3,6%**
A	A	1592,07		
	Ap1	2,26		
	Ap2	46,01	**1640,34**	**39,9%**
N	N	393,22		
	Npi	5,58		
	Na	0		
	Nas	7,57		
	Ne	286,92		
	Nepi	0,89		
	Nep1	40,43		
	Nep2	32,11		
	NeL	2,67		
	Neq	3,98		
	NL	28,02		
	NLc	3,17		
	Nm	PM		
	Ns	270,5		
	Nspi	5,68		
	Nsp1	11,61		
	Nsp2	2,31	**1094,66**	**26,6%**
Superficie totale de la commune :			**4108**	

TABLEAU des surfaces du PLU

La Modification du PLU affecte donc le Tableau initial des surfaces figurant le Rapport de Présentation du PLU approuvé (page 116) comme suit :

Zone 1 AUC	- 15.6 hectares
Zone 2 AU	+ 13.2
Zone N	+ 2,4

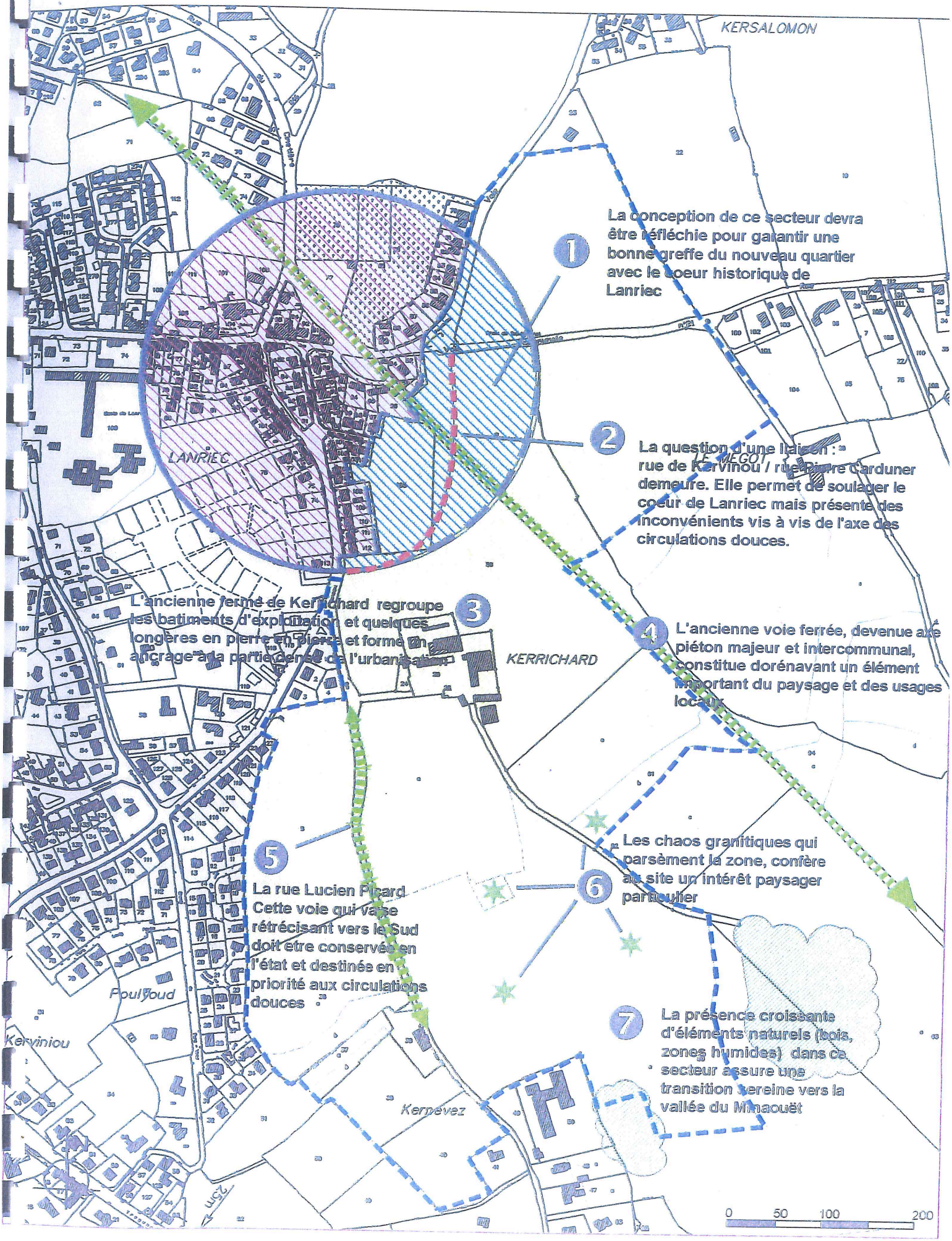
Ce qui porte le Total Général du Tableau des Surfaces comme suit :

			Modification			/	2007
Zone U	inchangé	=	**1066.61 ha**	soit :	**26%**	/	26%
Zone 1 AU	157.74 – 15.6	=	**142.14 ha**	soit :	**3.45%**	/	3.8%
Zone 2 AU	148.65 + 13.2	=	**161.85 ha**	soit :	**3.93**	/	3.6%
Zone A	inchangé	=	**1640,34 ha**	soit :	**39,9%**	/	39,9%
Zone N	1094.66+ 2,4	=	**1097.06 ha**	soit :	**26.70%**	/	26.6%

Superficie totale de la commune = 4108 ha

//////////////////////////////////////

Mise en lumière des particularités du site



NOUVEAU ZONAGE et Densité des opérations

