



Commune de

CONCARNEAU

Finistère

Plan Local d'Urbanisme

2a

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêt du projet : D.C.M. du 8 décembre 2006

Approbation : D.C.M. du 12 octobre 2007



Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Septembre 2005.

Orientations générales débattues au conseil
municipal du 29 septembre 2005.



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu, Le Maire

8 - OCT. 2005

PRÉFECTURE
du FINISTÈRE 18

07 OCT. 2005

Document provisoire
Septembre 2005.

**Orientations générales pour le débat du
conseil municipal du 29 septembre 2005.**

SOMMAIRE

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

INTRODUCTION

A. L'habitat.....9

- Permettre le développement de l'urbanisation, pour répondre aux besoins en logements, en cohérence avec les objectifs du PLH, et dans un souci de mixité sociale.
- Confirmer, compléter et actualiser la vocation des secteurs déjà prévus au Plan d'Occupation des Sols.
- Favoriser la réhabilitation ou la rénovation des quartiers et de l'habitat ancien.

B. L'environnement naturel et paysager.....14

- Maintenir une protection forte de l'environnement naturel, en particulier en secteur littoral et le long des vallées.
- Assortir le développement urbain d'un volet paysager qualitatif.
- Affirmer les coupures d'urbanisation et la qualité des lisières urbaines.

- Renforcer la protection du patrimoine bâti et paysager.

- Requalifier les entrées de ville.

C. L'agriculture.....19

- Protéger le potentiel agricole dans un contexte difficile.

D. Les activités économiques22

- Favoriser le développement du port en assurant le maintien des activités existantes.
- Assurer le cadre urbanistique du développement économique par des pôles identifiés à l'échelle de la ville ou à l'échelle de la communauté de communes.
- Prendre en considération les besoins du secteur tourisme.

E. Les équipements publics principaux28

- Compléter les équipements existants par des extensions, ou en construire de nouveaux, principalement dans les domaines de l'enseignement, des sports et des loisirs, de la culture.
- Doter les quartiers à forte identité (Beuzec et Lanriec), et/ou à fort potentiel démographique (Kerauret) d'équipements polyvalents de proximité.

F. Les infrastructures et les déplacements.....30

- Poursuivre l'aménagement des infrastructures routières, dans le souci de sécuriser les différentes catégories d'usagers.
- Développer les modes de déplacements alternatifs (transports collectifs, deux roues, itinéraires piétons).
- Aménager ou étendre des aires de stationnement.
- Étendre et renforcer les réseaux existants pour la desserte des zones d'urbanisation existantes et futures.

INTRODUCTION

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), du 13 décembre 2000, et la loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003 ont introduit une profonde réforme de l'urbanisme, et notamment, en ce qui concerne la planification, transformé les Plans d'Occupation des Sols (POS) en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Cette réforme traduit le souci du législateur de relancer la planification à l'échelle des aires urbaines (en créant les Schémas de Cohérence Territoriale), et à produire des documents d'urbanisme (PLU) plus exigeants dans leur contenu, en particulier en prenant en compte de façon globale et cohérente des enjeux souvent traités jusqu'ici de façon sectorielle, et en renforçant la concertation avec la population.

Ainsi les Plans Locaux d'Urbanisme ne se limitent plus à préciser le droit des sols mais permettent aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement urbain.

Pour ce faire, les PLU comprennent un projet d'aménagement et de développement durable qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

Le contenu de ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est défini dans le code de l'urbanisme comme suit :

Art. L. 123-1 Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et

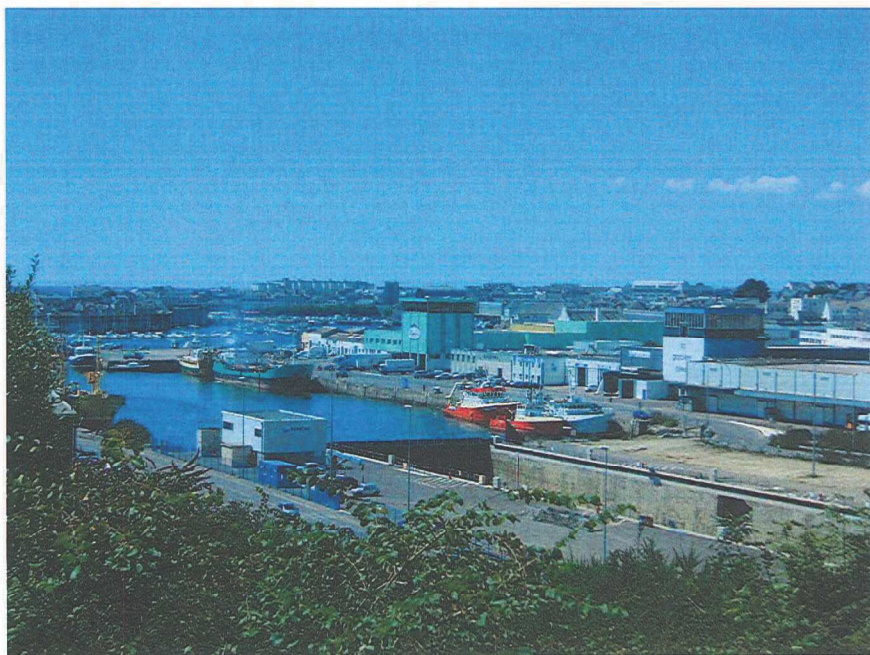
précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le Projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Art. R. 123-3 Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Art. R. 123-3-1 Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1.



*ORIENTATIONS GENERALES
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
retenues pour l'ensemble de la commune*

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Ce sont les principales options de la ville pour orienter sa politique d'urbanisme.

Ces options, discutées lors de l'élaboration du PLU par la commission municipale et lors de réunions thématiques, doivent faire l'objet d'un débat au conseil municipal.

Elles ont été présentées et débattues avec la population dans le cadre de la concertation, menée dans les formes prévues par le conseil municipal.

Il s'agit de définir les grandes options en matière d'aménagement et d'urbanisme, que la ville de Concarneau entend mettre en œuvre à travers son Plan Local d'Urbanisme.

Ces options ont été regroupées par thème. Au premier abord, certaines de ces options peuvent sembler difficilement conciliables, voire contradictoires. Néanmoins, le projet de Plan Local d'Urbanisme résulte d'une prise en compte globale de ces grandes orientations, et vise à rechercher le meilleur équilibre entre celles-ci, dans une perspective de développement durable.

Des orientations ambitieuses.

Le projet d'aménagement et de développement durable soumis à la discussion du conseil municipal propose un développement économique, social et environnemental durable dont l'objectif est de :

- * Répondre aux besoins du présent,
- * Permettre de poursuivre une croissance harmonieuse et solidaire et le progrès.

Sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Dans son habitat

- En permettant le développement de l'urbanisation, pour répondre aux besoins en logements, en cohérence avec les objectifs du PLH, et dans un souci de mixité sociale.
- En confirmant, complétant et actualisant la vocation des secteurs déjà prévus au Plan d'Occupation des Sols.
- En favorisant la réhabilitation ou la rénovation des quartiers et de l'habitat ancien

Dans son environnement naturel et paysage

- En maintenant une protection forte de l'environnement naturel, en particulier en secteur littoral et le long des vallées.
- En assortissant le développement urbain d'un volet paysager qualitatif.
- En affirmant les coupures d'urbanisation et la qualité des lisières urbaines.
- En renforçant la protection du patrimoine bâti et paysager.
- En requalifiant les entrées de ville.

Dans son agriculture

- En protégeant le potentiel agricole dans un contexte difficile.

Dans ses activités économiques

- En favorisant le développement du port en assurant le maintien des activités existantes
- En assurant le cadre urbanistique du développement économique par des pôles identifiés à l'échelle de la ville ou à l'échelle de la communauté de communes.
- En prenant en considération les besoins du secteur tourisme.

Dans ses équipements publics principaux

- En complétant les équipements existants par des extensions ou en construisant de nouveaux, principalement dans les domaines de l'enseignement, des sports et des loisirs, de la culture.
- En dotant les quartiers à forte identité (Beuzec et Lanriec), et/ou à fort potentiel démographique (Kerauret) d'équipements polyvalents de proximité.

Dans ses infrastructures et déplacements

- En poursuivant l'aménagement des infrastructures routières, dans le souci de sécuriser les différentes catégories d'usagers.
- En développant les modes de déplacements alternatifs (transports collectifs, deux roues, itinéraires piétons).
- En aménageant ou en étendant des aires de stationnement.
- En étendant et renforçant les réseaux existants pour la desserte des zones d'urbanisation existantes et futures.

A. L'habitat. (Cf. Planche n°1 : Habitat)

En tête de la liste des grandes orientations du PADD, ce thème a en grande partie motivé la collectivité dans sa décision de réviser son document d'urbanisme.

Il s'agit de mettre en œuvre les règles en matière d'urbanisme pour répondre aux besoins en logements pour les années qui viennent. Cet objectif quantitatif et qualitatif est assorti d'un volet social : Les besoins en matière de logements concernent toutes les catégories de

population, mais il convient d'éviter, comme cela a pu être fait par le passé, de créer des quartiers socialement homogènes, pouvant engendrer des sentiments d'exclusion.

Cet objectif ne sera pas atteint uniquement à travers la réalisation de constructions neuves, mais aussi, et dans un souci de développement durable, par des opérations de rénovation ou de réhabilitation de l'ancien.

Permettre le développement de l'urbanisation, pour répondre aux besoins en logements, en cohérence avec les objectifs du PLH, et dans un souci de mixité sociale.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat du pays de Concarneau arrive à sa fin :

La loi impose la compatibilité du document d'urbanisme (le PLU) avec le PLH, qui est un document intercommunal visant à répondre à des objectifs communs en matière d'habitat.

Le PLH conditionne dans une certaine mesure la délivrance par l'Etat d'aides à la pierre.

Cela implique que le PLU, qui est quant à lui opposable aux tiers, reprenne les objectifs du PLH, et comporte des dispositions pratiques visant à permettre la réalisation des objectifs fixés en matière d'habitat.

Sur le premier point, la cohérence est totale, c'est l'objet même du présent chapitre du PADD.

Le second point est en partie l'objet du règlement du PLU, graphiquement à travers la localisation et la surface des zones à aménager, et dans la partie écrite de ce règlement.

Pour approcher quantitativement les besoins en logements, on dispose de plusieurs indicateurs :

Le prix des logements et des terrains à bâtir, bien que l'insuffisance de l'offre ne soit pas le seul facteur de hausse des prix de l'immobilier ; l'arrivée d'une population extérieure est aussi déterminante.

Le nombre de demandes de logements locatifs publics, qui ne cesse d'augmenter, en raison d'une rotation faible et d'une offre privée réduite, s'établit actuellement autour de 240 (soit quatre années de production si le PLH est adopté et réalisé), en dépit de la réalisation régulière d'importants programmes de logements.

La moyenne de logements neufs réalisés chaque année s'établit autour de 200 unités ces dernières années. C'est un chiffre relativement élevé si on le compare aux périodes précédentes, mais il reflète une situation générale dans la région, qui bénéficie de facteurs locaux (secteur prisé), mais aussi d'un contexte favorable (faibles taux d'intérêts et rentabilité des placements dans la pierre), et du phénomène social général de décohabitation.

La mixité sociale en matière d'urbanisme, inscrite dans la loi SRU, se pratique déjà à Concarneau. La ZAC de Kerauret est un bon exemple de mixité. On y trouve à la fois des lots libres qui répondent aux besoins de catégories variées, dont des jeunes ménages en primo accession, mais aussi une "clientèle" plus aisée, des logements collectifs privés, des logements en location-accession et des logements locatifs publics, ainsi que deux foyers logement. A cette mixité sociale s'ajoute une mixité des fonctions urbaines, puisque la ZAC propose aussi des locaux commerciaux.

Cette mixité sociale est le résultat de l'implication de la collectivité dans la maîtrise foncière, car d'autres exemples montrent que le seul jeu du marché conduit à une production quasi exclusive de logements en accession ou de logements locatifs de rapport. Cette politique se justifie aussi en raison d'une tendance à l'accroissement du parc de résidences secondaires.

Enfin la réponse à ces besoins doit viser toutes les catégories de population, tant au niveau social que vis à vis de groupes spécifiques : jeunes actifs ou exclus, saisonniers, handicapés, personnes âgées, gens du voyage ou personnes en situation d'urgence.



Location - Accession (Kerancalvez)



Habitat collectif (Lanriec)

Confirmer, actualiser et compléter les secteurs déjà prévus au Plan d'Occupation des sols.

Le POS, approuvé en 1995 a fait l'objet début 2005 d'une analyse pour quantifier les possibilités théoriques de constructions à vocation d'habitat. Le résultat a été estimé à 2 200 logements répartis sur 240 hectares environ.

Ce chiffre est à mettre au regard des constructions effectivement réalisées ces dernières années, qui s'élève à 200 logements par an.

Sachant que le PLU doit, pour remplir l'objectif affiché au paragraphe précédent, proposer environ 2 000 logements sur 10 ans soit environ 250 hectares de zones constructibles à vocation d'habitat, on en déduit que les besoins en termes de surfaces ne sont pas très éloignés de "l'offre existante" au POS aujourd'hui (offre qui reste théorique, car dépendante de la volonté de mise en vente des biens par leurs propriétaires).

Si l'on observe dans le détail le classement des zones constructibles du POS, on s'aperçoit qu'elles sont très majoritairement situées dans des réserves foncières non immédiatement opérationnelles (zones ZNA).

Les plus importantes de ces zones existantes sont situées à Kerauret (à l'Ouest de la ZAC en cours d'achèvement), dans le secteur de Kerampéru - Kériolet (dans le triangle formé par la RD 783 à l'Ouest, la rue de Kériolet au Sud, la rue Neuve et le bourg de Beuzec à l'Est), et dans un croissant entourant le bourg de Lanriec du Nord au Sud en passant par l'Est, notamment autour de l'ancienne ferme de Kerrichard.

D'autres secteurs, aux potentialités moindres, existent néanmoins, qui tous additionnés représentent une surface importante :

Kerhun - Croas Amandy - Penanguer, le Poteau vert, le Zins, Lanadan, Kérandon, les environs du bourg de Beuzec, et les secteurs proches de Lanriec (Kerancalvez, rue de Trégunc, Kerhélène, Chant des Oiseaux, Kérose).

On peut au passage constater que le POS en 1995 avait bien anticipé le développement de l'urbanisation, et que les dispositions du PLU devraient globalement confirmer la validité de ces dispositions.

Dans le PLU, il faut par conséquent s'interroger sur la localisation précise et l'extension modérée éventuelle des zones constructibles, mais surtout sur l'éventualité de transformer ou non ces réserves foncières en zones immédiatement opérationnelles. Pour pouvoir faire cela, il faut vérifier, entre autres, leur disponibilité foncière, et vérifier que les réseaux nécessaires à leur desserte sont présents, et pourront être d'une capacité suffisante, à leur périphérie.

Le cas échéant, la collectivité a la possibilité dans son PLU de fixer un certain nombre de règles relatives à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones (localisation des accès, délimitation de zone aedificandi, conservation de tel ou tel élément existant, plantations, etc...). Si elle souhaite que ces règles soient opposables aux futurs aménageurs, ces règles doivent être traduites dans la partie graphique du règlement, sous la forme de schémas d'aménagement.

Si plusieurs scénarii d'aménagement peuvent être envisagés, on pourra alors à titre indicatif, présenter dans le PLU des hypothèses d'aménagement de zone, illustrées par d'autres schémas, dans un document non obligatoire et non opposable : les "orientations d'aménagement".

Favoriser la réhabilitation ou la rénovation des quartiers et de l'habitat ancien.

Cette action fait partie des priorités de la ville, et se doit donc d'être affichée au PADD, en tant que choix d'urbanisme qui s'inscrit pleinement dans une perspective de développement durable.

Quoi de plus durable en effet que de régénérer la ville sur elle-même, en réhabilitant les structures et les bâtiments anciens ? Ou en rénovant des quartiers, en construisant du neuf sur des terrains occupés par des friches urbaines.

Les efforts importants réalisés depuis 1998 [Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat - OPAH - et Programme d'Intérêt Général - PIQ - initiés par la communauté de communes] ont permis la restauration et la rénovation d'environ 140 locatifs privés dont plus de 100 sortis de la vacance et, l'amélioration de 130 logements de propriétaires occupants.

En ajoutant les 80 locatifs publics issus de la réhabilitation d'immeubles en mauvais état, ce sont 350 logements qui ont contribué à donner plus de vie au centre - ville de Concarneau.

Ces initiatives devront se poursuivre, complétées par les campagnes de ravalement qui contribuent à changer le visage des quartiers anciens.

La traduction de cet objectif dans le PLU est en revanche peu visible, car elle vise généralement de petites opérations, concernant souvent un seul immeuble, mais pouvant être réparties sur l'ensemble du tissu urbain. Ces opérations sont généralement facilitées par la mise en place de financements, d'aides ou d'avantages fiscaux.



C'est essentiellement dans la partie écrite du règlement du PLU que l'on trouvera les règles d'urbanisme permettant d'effectuer des opérations de rénovation ou de réhabilitation.

L'article réglementant le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) en particulier, est déterminant pour ce type d'opération, car il plafonne leur densité. On a donc là, entre autres, un outil urbanistique efficace pour assurer une gestion économe de l'espace urbain, mais aussi à contrario pour lutter contre les effets pervers de la spéculation.

Pour les opérations plus importantes, visant la rénovation d'un groupe d'immeubles ou d'un îlot (friches urbaines), la traduction graphique dans le PLU peut être plus visible. La partie graphique du règlement peut identifier de tels secteurs et permettre de visualiser et d'imposer aux futurs aménageurs un certain nombre de règles d'urbanisme (localisation des accès, délimitation de zone aedificandi, conservation de tel ou tel élément existant, plantations, etc. ...).



Habitat - Construction neuve

Ville de CONCARNEAU

Révision du P.O.S. - Elaboration du P.L.U.

Projet de P.A.D.D.

HABITAT CONSTRUCTION NEUVE

Carte de synthèse



Opérations récentes



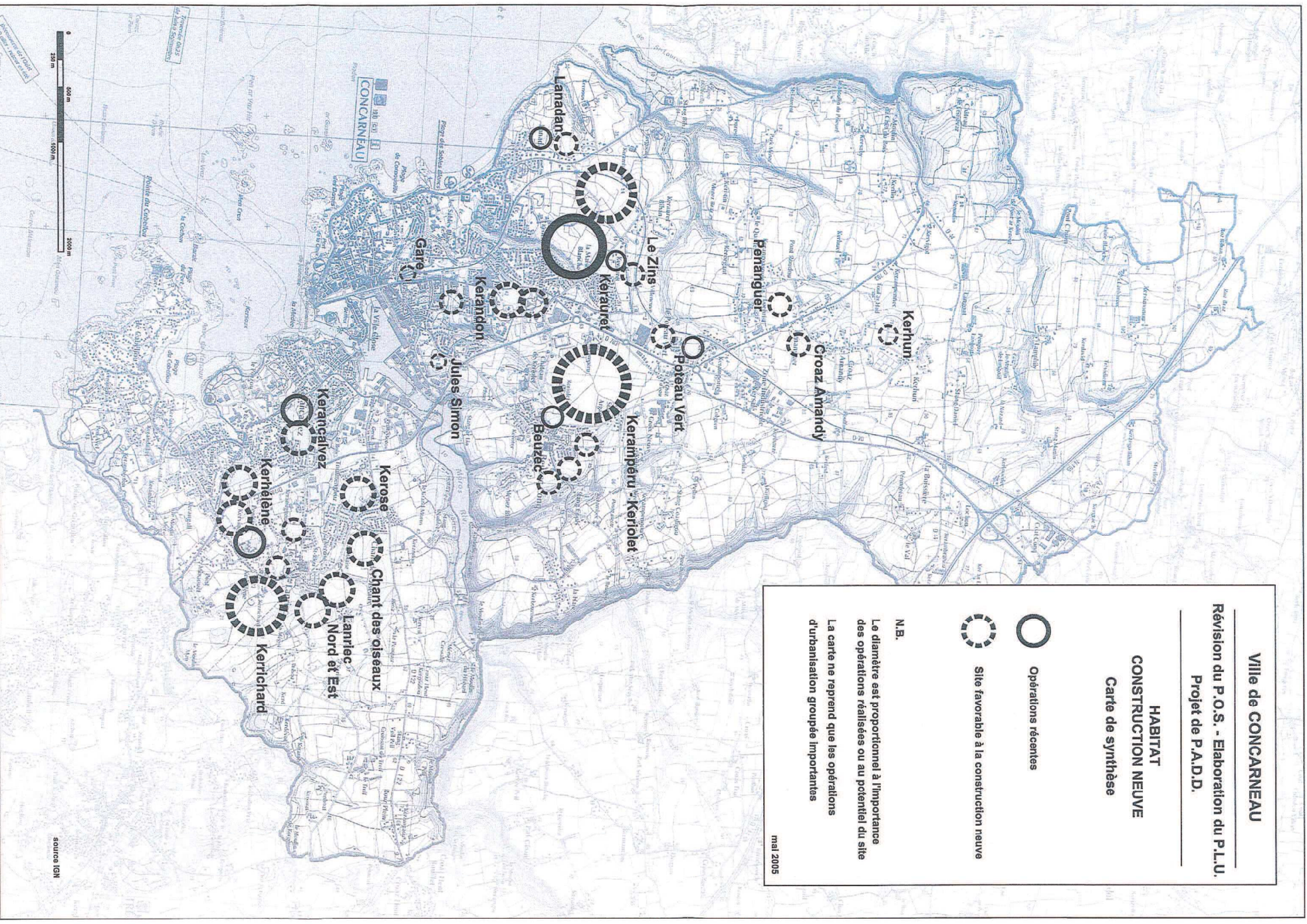
Site favorable à la construction neuve

N.B.

Le diamètre est proportionnel à l'importance des opérations réalisées ou au potentiel du site

La carte ne reprend que les opérations d'urbanisation groupée importantes

mai 2005



Source IGN

B. L'environnement naturel et paysager. (Cf. Planche n°2 : Environnement naturel)

Concarneau dispose d'un environnement de qualité, qu'il convient de protéger, et de paysages variés, sur lesquels le PLU peut contribuer à exercer un certain contrôle.

L'environnement naturel et paysager largement préservé à Concarneau est un élément essentiel du cadre de vie de ses habitants. C'est aussi un atout déterminant pour le tourisme qui doit absolument le prendre en compte pour son développement.

Maintenir une protection forte de l'environnement naturel, en particulier en secteur littoral et le long des vallées.

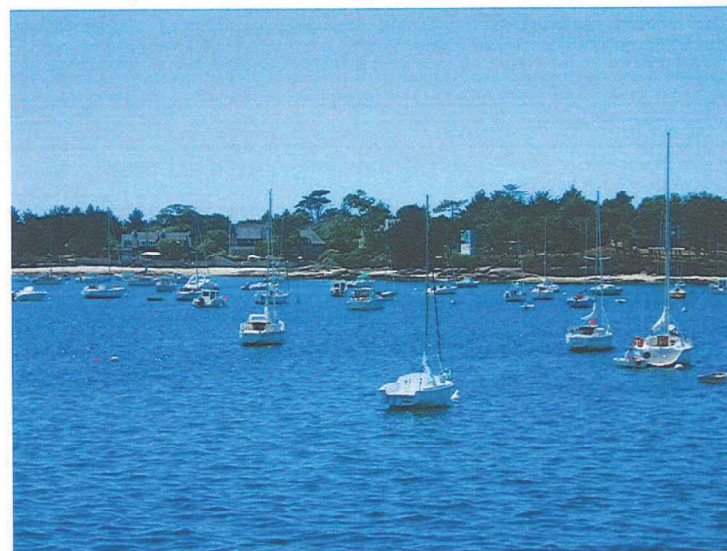
Le milieu naturel littoral bénéficie d'un bon niveau de protection, dû à l'action conjuguée du conservatoire du littoral et de la collectivité. La loi "littoral", inscrite dans le POS en vigueur, a beaucoup contribué, et continuera dans le PLU, à protéger les secteurs les plus sensibles. Il est également prévu de limiter le développement de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Dans les secteurs plus éloignés de la côte, on réinscrit au PLU les zones naturelles à préserver, et les principaux espaces boisés inscrits au POS.

Les espaces naturels ayant un intérêt évident d'un point de vue environnemental ou paysager ont été classés dans la zone ND du POS. Ils seront regroupés dans un sous-secteur spécifique de la zone N du PLU.

Les bois les plus significatifs sont classés au document d'urbanisme, et protégés conformément à la législation relative aux "espaces boisés classés". On peut également intégrer à ce classement des espaces boisés à constituer.

Un réexamen approfondi de tous les espaces boisés sera effectué, le classement des bois fera l'objet d'un accord du Préfet après avis de la Commission Départementale des Sites.



Assortir le développement urbain d'un volet paysager qualitatif.

Depuis l'adoption de la loi "paysage", les documents d'urbanisme peuvent comporter des mesures tendant à préserver ou assurer la qualité des paysages. Cette possibilité a déjà été exploitée dans le POS, surtout pour les espaces concernés par l'application de la loi "Barnier", le long des voies classées à "grande circulation" hors des zones déjà urbanisées.

Dans le PLU, et parallèlement à celui-ci, une étude paysagère, comportant un volet diagnostic et un volet propositions, a été confiée à un architecte paysagiste. Cette étude se traduit dans le document d'urbanisme à différents niveaux.

Les mesures relatives à la qualité des paysages se trouvent dans les orientations d'aménagement du PLU, avec une valeur indicative.

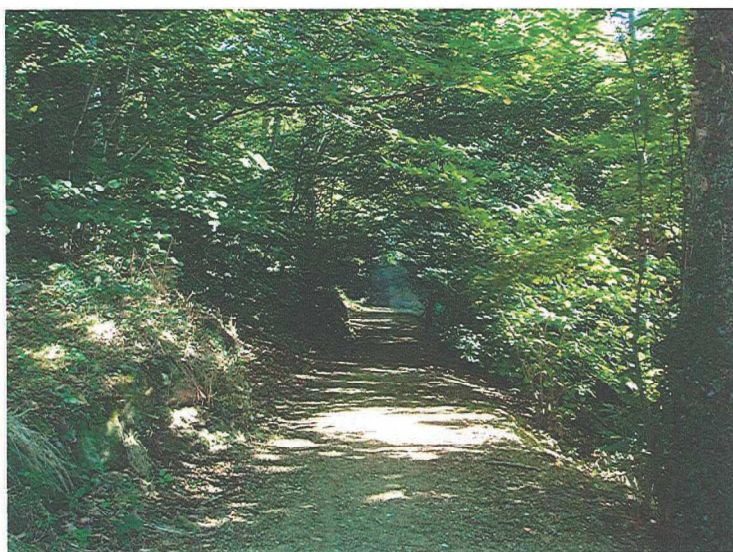
Ces mesures s'appuient souvent sur la préservation ou la reconstitution du bocage, afin d'accompagner le développement de l'urbanisation, et de traiter la transition entre les zones urbaines et les zones naturelles. Les plantations peuvent aussi avoir un rôle d'écran lorsqu'elles séparent les zones habitées des activités nuisantes. Ces indications s'appliquent

aussi bien pour les zones à vocation d'habitat, que pour les activités économiques.



Affirmer les coupures d'urbanisation et la qualité des lisières urbaines.

Le territoire de Concarneau dispose de zones de coupures d'urbanisation assez franches le long des voies de circulation, ce qui entretient des "respirations" et cônes de visibilité sur le lointain et/ou le territoire agricole. Le projet de PLU renforcera cet état des lieux par une cartographie de ces cônes de visibilité majeurs à préserver. Les coupures d'urbanisation seront maintenues et d'autres créées notamment pour éviter l'effet "tunnel" de zones d'activités d'entrée de ville.



Le vallon du Zins



Lanriec

Renforcer la protection du patrimoine bâti et paysager.

Concarneau possède un patrimoine reconnu, classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou des sites naturels, et protégé par la ZPPAUP. Ces éléments intègrent le PLU en tant que servitudes d'utilité publique.

Au-delà, dans le PLU, la ville s'engage dans le renforcement de la protection du "petit patrimoine", en s'appuyant sur les dispositions de loi "paysage". Un relevé pouvant comporter des critères historiques ou culturels sera effectué de manière à cartographier et protéger les éléments les plus caractéristiques. Tous travaux concernant les éléments identifiés seront alors soumis à autorisation ou à permis de démolir.

Une mesure de protection est également prévue concernant les talus, le règlement du PLU soumettant à autorisation les travaux de dessouchage les affectant.



Requalifier les entrées de ville.

Les entrées de villes constituent l'image de la commune. Cependant, aujourd'hui un constat s'impose : seuls les principaux axes routiers classiques constituent l'entrée de la ville.

Il s'agit donc par des aménagements spécifiques de signifier et de marquer ces lieux par une requalification de l'espace accompagné d'un volet paysager qualitatif.

Ainsi ce sont les sites de :

- * La route de la Forêt - Fouesnant,
- * La RD 783 en provenance de Quimper (giratoire de Kéramporiel),
- * La RD 70 en provenance de Rosporden,

qui pourront être traités par :

- * Une végétalisation de l'abord des voies,
- * La création de marges de recul,
- * Un retraitement de l'espace public.

Ces différents traitements effectués sur le modèle du giratoire de Kerviniou permettront donc d'atténuer le caractère routier de ces espaces.



Environnement naturel

VILLE de CONCARNEAU

Révision du P.O.S. - Elaboration du P.L.U.
Projet de P.A.D.D.

ENVIRONNEMENT NATUREL

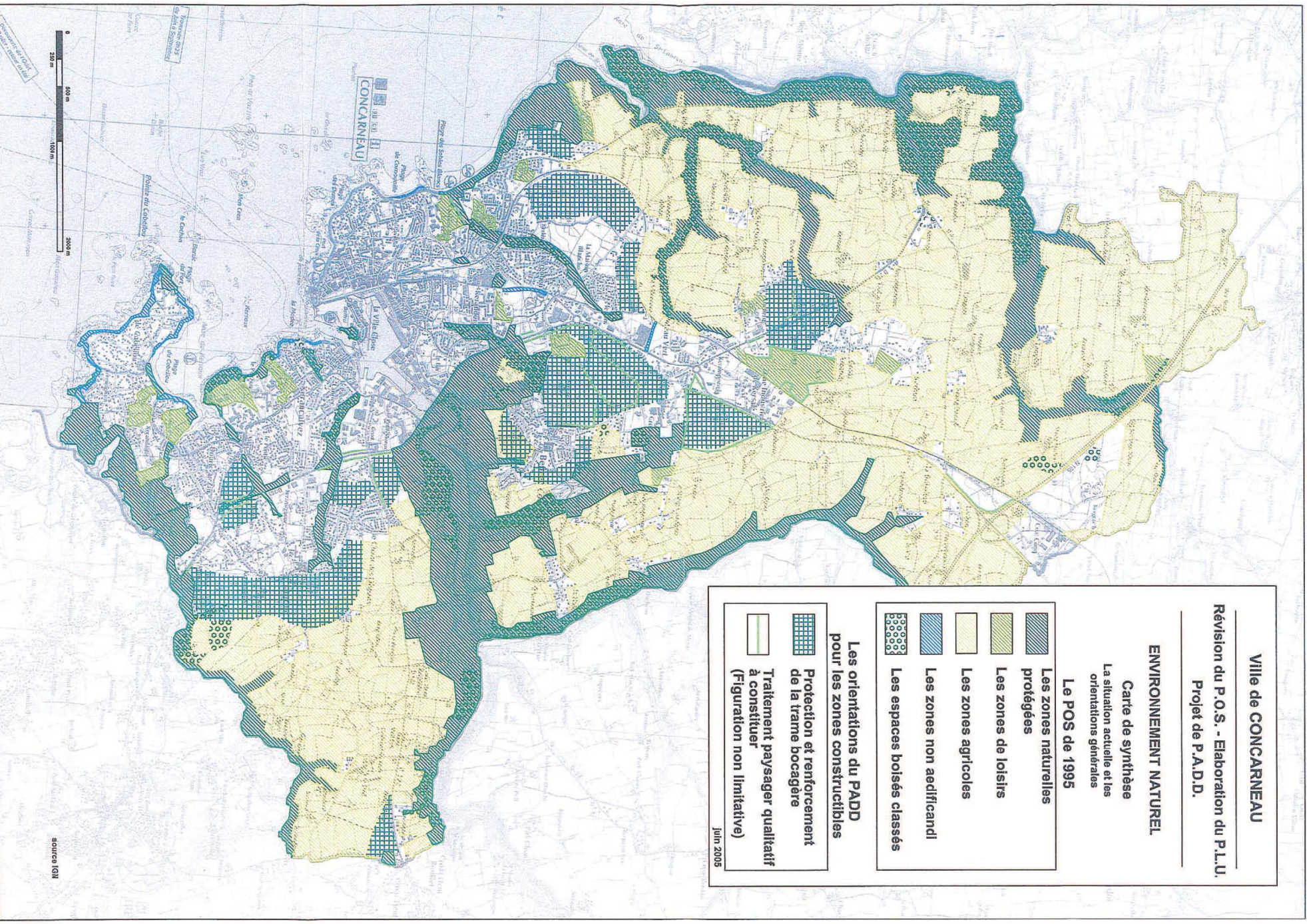
Carte de synthèse
La situation actuelle et les
orientations générales
Le POS de 1995

	Les zones naturelles protégées
	Les zones de loisirs
	Les zones agricoles
	Les zones non aedificandi
	Les espaces boisés classés

Les orientations du PADD pour les zones constructibles

	Protection et renforcement de la trame bocagère
	Traitement paysager qualitatif à constituer (Figuration non limitative)

juin 2005



source IGN

Loi Littoral, délimitation des espaces proches

La méthode retenue pour délimiter les espaces proches du rivage résulte de la combinaison de trois critères :

- la distance par rapport au rivage
- les relations de co-visibilité avec la mer
- les unités paysagères littorales

Ont reçu la qualification d'espaces proches du rivage les parties du territoire communal colorées en jaune

Commune de CONCARNEAU
Rédaction du P.L.U.

Délimitation des espaces proches du rivage

Art. L.146-4-II du Code de l'urbanisme

Critères d'appréciation :

- Distances par rapport au rivage
 - . Littoral non urbanisé : 800m, 1600m
 - . Littoral urbanisé :
 - . urbanisation peu dense : 400m, 750m
 - . urbanisation dense : 200m, 375m
- ***** Limite des entités paysagères littorales
- Délimitation des secteurs en co-visibilité avec la mer

Espaces proches du littoral :

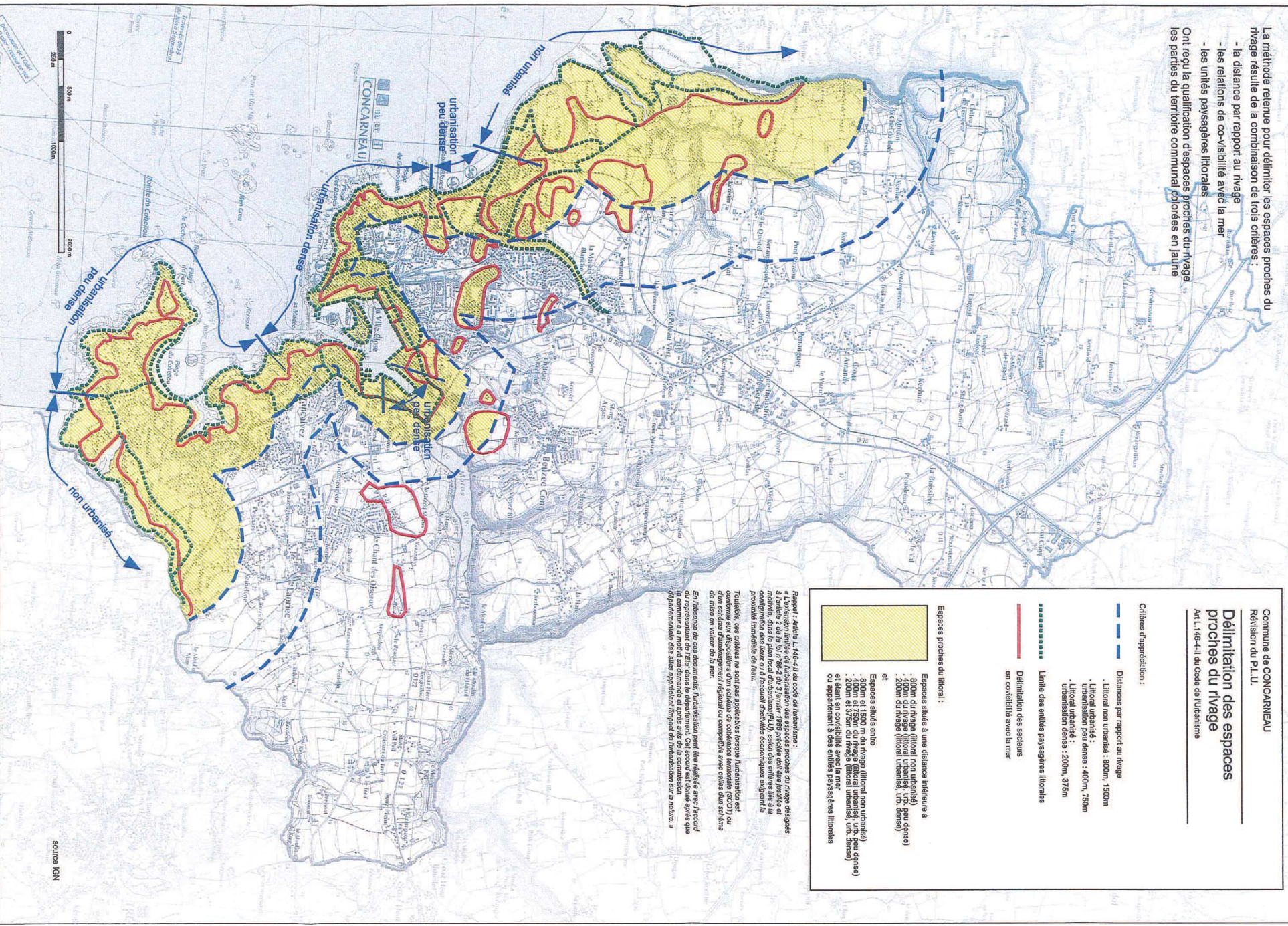
- Espaces situés à une distance inférieure à
 - . 800m du rivage (littoral non urbanisé)
 - . 1600m du rivage (littoral urbanisé, urb. peu dense)
 - . 200m du rivage (littoral urbanisé, urb. dense)
- et
- Espaces situés entre
 - . 800m et 1600 m du rivage (littoral non urbanisé)
 - . 400m et 750m du rivage (littoral urbanisé, urb. peu dense)
 - . 200m et 375m du rivage (littoral urbanisé, urb. dense)
- et étant en co-visibilité avec la mer ou appartenant à des entités paysagères littorales

Rappel : Article L.146-4-II du code de l'urbanisme :

« L'extension limite de l'habitat dans les espaces proches du rivage désignés à l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme est déterminée par le plan local d'urbanisme (P.L.U.), selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exerçant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est contenue sur des dispositifs d'urbanisme de cohérence territoriale (SCOT) ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a notifié sa demande et après avis de la commission départementale des sites approuvant l'impact des urbanisations sur la nature. »



C. L'agriculture. (Cf. Planche n°3 : Agriculture)

Protéger l'activité agricole dans un contexte difficile.

Troisième ville du département, Concarneau est aussi une commune où l'agriculture occupe une place importante. Une grande partie du territoire reste consacrée à l'agriculture, avec plus de 1819 hectares exploités sur la commune.



Cependant, le secteur agricole connaît actuellement une crise due à la conjoncture générale

Globalement, le secteur agricole poursuit une mutation engagée depuis quelques décennies. L'évolution des techniques, du marché, les nécessaires mises aux normes des outils de production et le niveau des

investissements à réaliser, les circuits de distribution, sont les principaux facteurs de cette mutation.

Elle se traduit par une accélération du rythme de disparition d'exploitations, un regroupement des terres, une augmentation de la surface moyenne des exploitations restantes, qui sont de moins en moins des entreprises personnelles et familiales.

A un niveau plus local, certaines productions sont touchées par les conséquences de la mondialisation des échanges : élevage avicole, production légumière.

Sur Concarneau, ceci se traduit directement par des problèmes de rentabilité sur les exploitations, voire des cessations d'activités.

L'âge moyen des exploitants est encore jeune, mais relativement homogène, ce qui pose la question de la relève par une nouvelle génération d'exploitants. Pour le moment, aucun enfant d'exploitant concarnois ne se destine à la profession agricole.

Autre facteur local : la pression de l'urbanisation se fait ressentir fortement, en raison du statut de commune urbaine et littorale, ce qui ajoute des contraintes pour les exploitations : recul à respecter pour les nouvelles installations, limitation des surfaces d'épandage notamment.

Le diagnostic agricole réalisé par l'ADASEA fin 2004 illustre statistiquement les difficultés rencontrées par l'agriculture concarnoise : De 1990 à 2003 le nombre d'exploitations sur la commune est passé de 53 à 28 (-47%). Aucune création d'exploitation n'a été enregistrée ces 5 dernières années contre 30 cessations d'activités. En revanche, la surface agricole exploitée sur le territoire communal reste plutôt stable.

Les projections pour les 5 années qui viennent prévoient une poursuite de la tendance actuelle, avec une nouvelle diminution du nombre d'exploitations, qui passerait à 22, et du nombre d'exploitants, qui ne seraient plus que 24.

Pour assurer son développement urbain, la ville de Concarneau utilisera des réserves foncières dont la plus grande part est déjà inscrite dans des zones d'urbanisation futures (ZNA) du POS.

Ces besoins sont localisés à proximité des zones déjà agglomérées. Même si l'activité agricole connaît des difficultés, cela ne justifie pas de transformer une part trop importante de l'espace agricole en zones à urbaniser.



Devant ce constat, de nombreux agriculteurs envisagent une adaptation de leurs activités. Certains sont déjà des pluri-actifs qui bénéficient de sources de revenus non agricoles. D'autres souhaitent s'engager dans une diversification de leur activité, notamment vers le tourisme, en créant des structures de loisirs ou d'hébergement (gîtes ruraux, accueil à la ferme, etc. ...).

D'autre part, la préservation du potentiel agricole, même s'il paraît actuellement menacé, est une évidence, au regard de son rôle économique, en tant que premier maillon du secteur agro-alimentaire qui emploie directement ou indirectement dans la région un grand nombre d'actifs), et de son rôle environnemental majeur dans la gestion et l'entretien de l'espace rural.

En outre, il semble prudent de conserver une partie de ce potentiel, tant en terrains agricoles qu'en outils de production, pour pouvoir répondre aux besoins, qui ne sont peut-être pas tous recensés actuellement, de l'agriculture de demain, dans une perspective de développement durable.

La préservation de l'essentiel du potentiel agricole passe par une gestion raisonnée et économe de l'espace rural, en application de l'article L110 du code de l'urbanisme.

Ce principe, inscrit dans la loi, entraîne implicitement une limitation du développement de l'habitat dispersé, qui représente une contrainte pour le maintien ou le développement du secteur agricole.

La volonté communale de protéger la filière agricole se traduit dans le PLU par l'adoption d'une zone "A" spécifiquement et exclusivement consacrée à l'activité agricole, suivant en cela les principes posés par la loi "SRU"

Cette zone est délimitée après réalisation par l'ADASEA et par une commission agricole compétente d'un diagnostic agricole poussé, de façon à y inclure les sièges d'exploitation en activité dont la viabilité à moyen terme semble assurée, ainsi que les terres cultivées formant des ensembles homogènes.

Les habitations ou constructions existantes situées en milieu rural sans rapport avec l'agriculture, placées dans le POS sous le régime de la zone NC seront classées en zone "N". Cette disposition concerne aussi les résidences de tiers situées dans les hameaux "mixtes" où se trouvent également des sièges d'exploitation actifs

Ceci permettra d'autoriser des travaux d'extension ou la construction de dépendances par exemple.

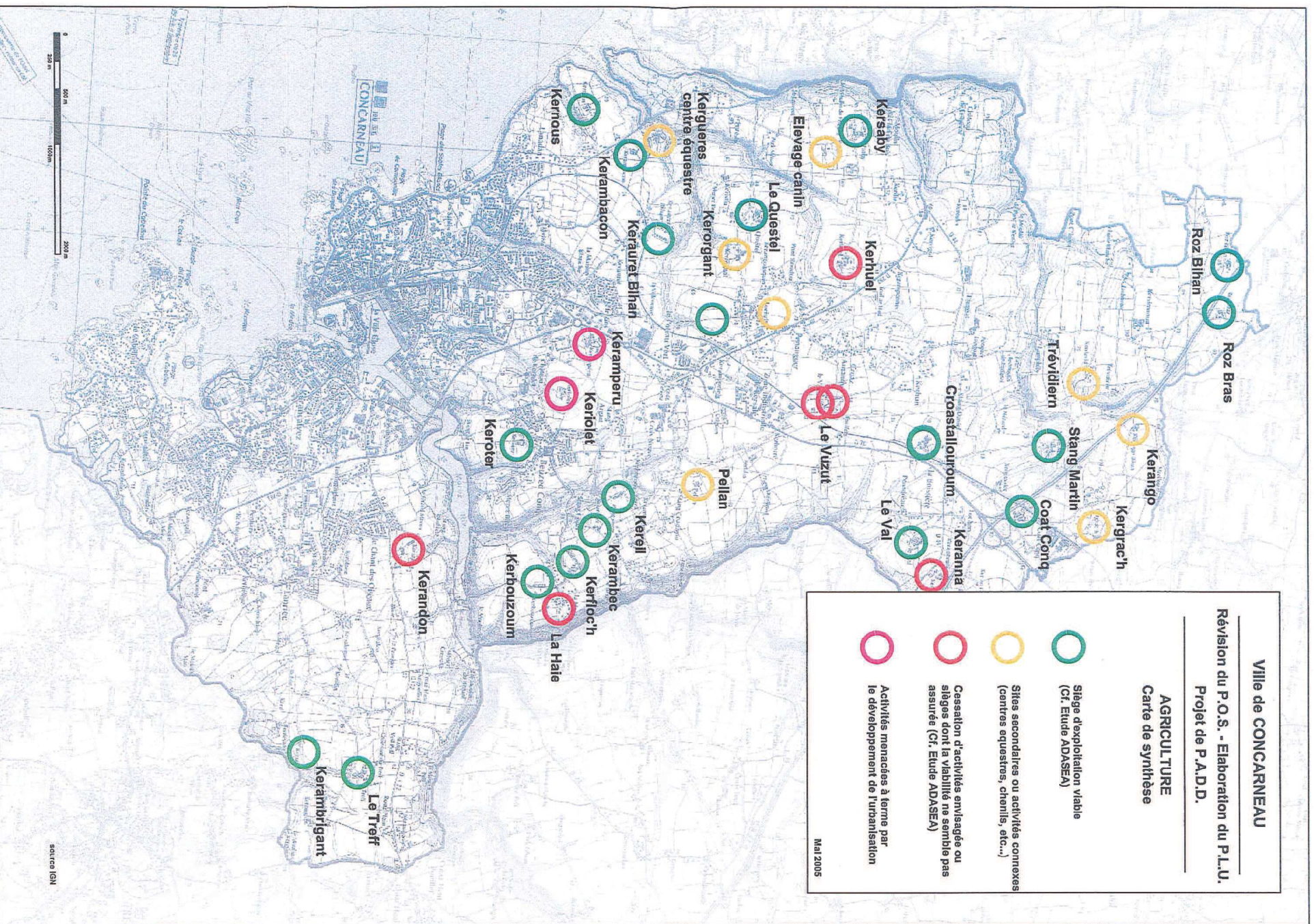
Il en va de même pour les anciens corps de fermes, auxquels on souhaite laisser la possibilité d'une réhabilitation, ou sous certaines réserves le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles. Cela se traduit souvent graphiquement par la création de "pastilles".

Toutefois, la règle dite de réciprocité, inscrite dans le code rural, continuera de s'appliquer. Cette règle instaure, sauf dérogation accordée

par l'autorité compétente après avis de la Chambre d'Agriculture, des distances minimales d'éloignement à respecter pour les nouvelles constructions entre les bâtiments d'une exploitation et des constructions appartenant à des tiers. Ces distances varient selon la taille de l'exploitation considérée (100 mètres dans le cas le plus fréquent).

Enfin, en application d'une récente disposition de la loi "Urbanisme et Habitat", certains bâtiments agricoles demeurant en zone "A", possédant un intérêt architectural ou patrimonial peuvent être désignés dans le PLU de façon à autoriser leur changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole. Il s'agit d'autoriser une certaine valorisation, soumise à conditions, du patrimoine bâti en zone "A".

Agriculture, Sièges d'exploitation



D. Les activités économiques. (Cf. Planche n°4 : Activités économiques)

Concarneau est un pôle économique important (6 700 actifs concarnoïs) et attractif puisqu'il représentait près de 8 300 emplois en 1999. La typologie des emplois proposés reflète, bien entendu, la prédominance de l'activité portuaire, aussi bien dans le secteur primaire avec la flottille de pêche (11% des emplois) que dans le secteur secondaire avec toutes les entreprises liées à la construction navale (23 % des emplois).

La "consommation d'espace" au travers des permis de construire délivrés pour les besoins des activités économiques a été ces trois dernières années de l'ordre d'une quinzaine d'hectares (5 ha par an en moyenne).

En urbanisme, on distingue les activités réputées compatibles avec l'habitat de celles qui ne le sont pas.

Les premières, parmi lesquelles on trouve la plupart des activités commerciales et de services de proximité, peuvent être accueillies dans les zones urbaines et les extensions de celles-ci.

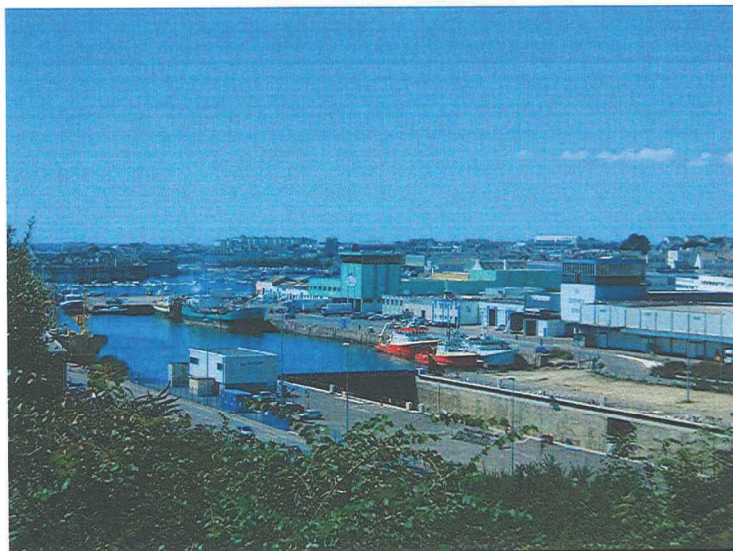
Les secondes, qui peuvent comporter un certain degré de nuisance pour les riverains, sont regroupées dans des zones spécifiques dans lesquelles la collectivité veille à la mise en place des conditions nécessaires à leur accueil et à leur développement.

Au niveau commercial, le Schéma d'urbanisme commercial arrêté en 2004 fixe les objectifs de la communauté de communes et des deux chambres consulaires en matière de développement économique jusqu'en 2007. Le PLU se place dans une perspective à plus long terme de plus, c'est un secteur soumis à de fortes tensions concurrentielles et dont l'évolution peut être rapide.

Au niveau industriel, la ville et la communauté doivent être en mesure de pouvoir répondre aux besoins des entrepreneurs.

Favoriser le développement du port en assurant le maintien des activités existantes

Berceau de son activité économique, le port de Concarneau possède une longue histoire qui se confond avec celle de la ville. La pêche a toujours été un moteur de l'activité locale, une source d'emplois directs et indirects très importante pour le bassin d'emploi. A cette activité traditionnelle, se sont greffés les secteurs de la plaisance et de la construction /réparation navale.



Toutes ces activités économiques sont toujours localisées au cœur de la ville, autour de la ville close et des bassins qui constituent le port de Concarneau, et dont la gestion est assurée par la Chambre de Commerce et d'Industrie.

La réalisation récente de la cale sèche a complété l'outil économique du port de Concarneau, et contribue à assurer son rayonnement à l'échelle régionale.

Aujourd'hui, si la pêche connaît des temps difficiles, les chantiers navals et la plaisance semblent bénéficier d'un contexte économique plus favorable.

Le développement de ces derniers secteurs d'activités, en particulier du nautisme et de la plaisance, appelle une réflexion avec la CCI et les différents acteurs. Le besoin de surfaces pour un "port à sec", notamment, se fait jour.

Le projet de zone technique "Petite Pêche Plaisance" devrait très prochainement se concrétiser. Néanmoins, on peut d'ores et déjà dans le PLU veiller à ce que les espaces disponibles pour l'accueil de nouvelles activités et situés à proximité du port (notamment au Roudouic ou à Kérose) soient réservés à des entreprises liées aux activités portuaires.

A Kérose, le développement d'un pôle d'activités au carrefour de la RD 783 et de la future déviation de la RD 122 (route de Croissant Bouillet) est déjà prévu au POS. La zone serait étendue vers l'Est, jusqu'à la route de Melgven. Cette zone est considérée d'intérêt communautaire. Sa réalisation est conditionnée par celle de la déviation, qui prévoit outre un tracé neuf au Nord de la route actuelle, la construction d'un giratoire au Nord de l'ancienne gendarmerie. De ce giratoire, une voie d'accès directe au port est également prévue, non loin de l'ancienne ferme Moros, sur des terrains appartenant à la CCI. Les terrains desservis par cette voie accueilleront sans doute des entreprises liées aux activités portuaires.

Assurer le cadre urbanistique du développement économique par des pôles identifiés à l'échelle de la ville ou à l'échelle de la communauté de communes.

Le tissu économique concarnois ne se résume pas aux activités portuaires. Il est riche de nombreuses PME réparties sur l'ensemble du territoire communal.

Il existe différentes zones d'activités, spécialisées ou non, inscrites dans le POS en vigueur.

Certaines d'entre-elles ont été créées à partir de sièges d'entreprises préexistantes; c'est le cas des entreprises implantées sur la route de Penanguer, du pôle regroupant la SARIA et l'usine d'incinération, ou des entreprises présentes dans l'agglomération (Crown Cork Company - ex Carnaud BMA -, par exemple, qui pourrait regrouper sa production sur le site de la Villeneuve).

D'autres, plus récentes, ont été créées pour l'accueil d'entreprises, c'est le cas de la zone de Kersalé - Kéramporiel.

Ces activités nouvelles, génératrices d'emplois, sont pour une part croissante des entreprises tertiaires, commerciales ou de services.

Elles sont généralement situées sur les voies de communication les plus importantes, où elles peuvent bénéficier de communications faciles et d'une situation commercialement valorisante.

Ainsi, l'axe Coat Conq - Maison Blanche - Kerviniou, matérialisé par les routes départementales 70 et 783, qui drainent un trafic important, a vu ces dernières décennies se fixer une part importante des nouveaux locaux à usage d'activités.

L'ouverture récente de l'écoparc du Rhun en est l'illustration.

L'option de la ville est plutôt d' étoffer les zones d'activités actuelles proches de l'axe RD 70 - RD 783, en investissant pour l'accueil d'entreprises les espaces non urbanisés situés à proximité de cet axe.

L'adhésion de la ville à la Communauté de Communes de Concarneau - Cornouaille (4C) a eu pour conséquence un transfert partiel de compétences vers cet établissement public de coopération intercommunale, notamment dans le domaine économique la gestion des zones d'activités d'intérêt communautaire. Ces dernières devraient dans l'avenir regrouper la plupart des nouvelles implantations d'entreprises. L'aménagement du territoire de la 4C devrait y gagner en cohérence.

Ce mouvement a été confirmé par la mise en place de la TPU depuis le 1er janvier 2003.

Le bénéfice de la taxe est désormais partagé par l'ensemble des communes adhérentes.

Ville centre de la communauté, Concarneau possède logiquement des sites d'intérêt communautaire sur son territoire. Une récente étude de diagnostic menée par la 4C dans le cadre de l'opération "Bretagne Qualiparc" en recense essentiellement deux, dont la zone de Kérose évoquée plus haut, et celle, à l'étude, de Colguen.

- A Colguen, la disparition de l'activité agricole permet d'envisager une extension de la zone à vocation d'activités prévue au POS. La 4C réalise actuellement une étude de faisabilité sur ce site, au potentiel important (25 hectares environ). / A terme, la réalisation d'un giratoire d'entrée d'agglomération, desservant également la zone de Kersalé, pourrait être envisagée au Nord de la zone, sur la RD 70.

D'autres sites potentiels pour l'accueil d'activités économiques, de moindre importance, et pour la plupart déjà inscrits au POS, sont prévus ou reconduits dans le PLU :

- Coat Conq bénéficie de sa situation sur l'échangeur de la RN 165 (future autoroute A 82). La partie aménagée de la zone, au pied des silos de Coopagri (périmètre Seveso 2) arrivera rapidement à saturation, compte tenu des projets en cours. Au Nord Ouest, la vaste zone réservée au POS pour l'accueil d'activités (plus de trente hectares, en grande partie propriété de la ville), est handicapée par de nombreuses contraintes (notamment une voirie et des réseaux insuffisants et coûteux à mettre en œuvre ainsi que par le périmètre Seveso Z2 défini par arrêté préfectoral en 2005), qui ne permettent pas d'envisager son urbanisation à court ou moyen terme. Au Nord Est de l'échangeur, la présence d'une importante canalisation d'adduction d'eau et l'appartenance des terrains au bassin versant du Styval ne permettent pas de leur attribuer une autre vocation qu'agricole ou naturelle.
- La Boissière, au Sud-Est de l'échangeur de Coat Conq, est une zone déjà opérationnelle et en cours d'aménagement (construction récente des locaux de l'entreprise Cornouaille Laser). Son potentiel est toutefois limité en surface.
- Maison Blanche / Kerampéru. La vaste zone ZNA du POS, s'étendant vers l'Est jusqu'au bourg de Beuzec, pourrait accueillir des activités dans sa partie Ouest et Nord, aux abords du giratoire de la villeneuve dans le secteur de la rue Neuve, face à l'entreprise SARIA. Cette localisation, sur la RD 783, permettrait de bénéficier de l'attrait commercial de la zone de Kerampéru toute proche. La plus grande partie de ces terrains

étant cultivés, la question de leur disponibilité sera déterminante pour une éventuelle ouverture à l'urbanisation. Au Nord de la zone, un projet est actuellement à l'étude : un centre technique de la 4C (véhicules de collecte des déchets ménagers).

- A Kersalé - Kéramporiel, les rares terrains encore disponibles font l'objet de projets de construction.



- L'Ecoparc du Rhun se verra complété à l'Est, de l'autre côté de la RD 783, par une petite zone d'activités, reconduite du POS (à l'arrière du magasin vert et des bureaux du Conseil Général).



- A Kercorré, au-dessus de l'Avenue de Bielefeld, une petite zone serait réservée à l'accueil d'activités tertiaires.

Prendre en considération les besoins du secteur tourisme.

L'activité touristique est l'un des moteurs importants de l'économie locale.

La ville close est la vitrine et le phare de cette activité, mais d'autres sites représentent aussi des pôles touristiques importants.



L'offre en hébergement est exclusivement réalisée par des opérateurs privés. Le PLU fixe le cadre urbanistique dans lequel interviennent ces opérateurs.

Concernant des projets nouveaux, la commune entend encourager les initiatives, mais comme il est difficile de prévoir à l'avance la localisation précise de futurs projets, le PLU ne réserve aucune nouvelle zone à cet usage spécifique. Si de tels projets venaient à émerger, ils pourraient être intégrés le cas échéant au document d'urbanisme par le biais d'une révision simplifiée.

Tout comme le POS, le PLU comporte des zones spécifiquement dédiées aux infrastructures d'accueil touristiques que sont les campings (zones INAL), pour se conformer aux dispositions de la loi "littoral". La révision est l'occasion d'une réactualisation de ces zones, certaines n'ayant plus lieu d'être (campings définitivement fermés).

Certains projets d'initiative privée peuvent également être intégrés au projet de PLU, dans la mesure où leur réalisation rejoint l'intérêt général.

D'autres activités, comme les hôtels et les restaurants, ne nécessitent pas la mise en place de zones spécifiques et sont localisés indifféremment dans les zones d'habitat.

Le port de plaisance et les activités du nautisme sont traités plus haut.

Les plages concentrent aussi une part non négligeable des équipements touristiques.

A côté des "petites plages" de fréquentation plutôt locale, les Sables Blancs au Nord et le Cabellou au Sud, sont les deux sites balnéaires les plus importants. Autour de ces deux plages, le POS comportait certaines dispositions, que le PLU doit revoir afin de les réactualiser ou de les compléter.

Aux Sables Blancs, il convient de s'interroger sur le devenir de l'ancien camping de Lanadan Izella, actuellement en friches, et cerné par les zones d'habitat, qui pourrait s'ouvrir à l'urbanisation.

Le projet le plus conséquent dans ce secteur est la thalassothérapie. Ce projet est actuellement à l'étude et s'inscrit en cohérence avec le POS. Le PLU pourra éventuellement compléter les dispositions du POS afin de garantir la meilleure intégration de ce projet dans son environnement naturel et urbain.

Au Cabellou, les interrogations portent essentiellement sur le devenir de l'ancien camping à la ferme de Kersaux, et sur la zone INALS de l'anse du même nom.

Plus en détails, la ville souhaite aménager à l'entrée de la plage un parc de rangement pour les annexes, ainsi qu'une aire de stationnement.

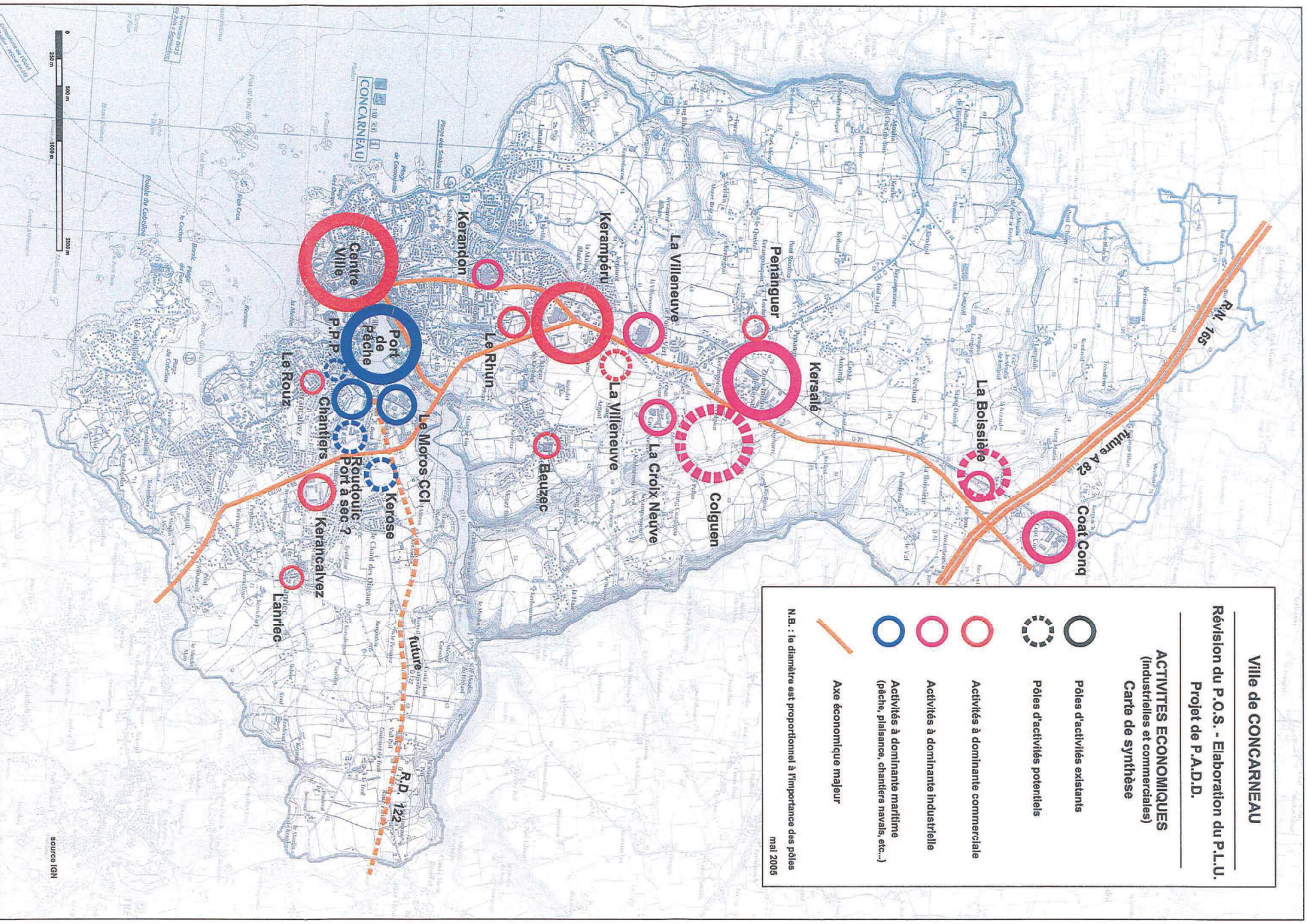
La question du stationnement est traitée au chapitre "Infrastructures et déplacements".

Le problème du stationnement des camping-cars, fait l'objet d'une réflexion spécifique.

La ville souhaite organiser au mieux l'accueil de ces véhicules afin d'éviter un stationnement anarchique. Deux sites sont aménagés, à la gare et au Porzou, plus un site privé (centre commercial de Lanvéoc). Un nouveau site communal est actuellement à l'étude, mais n'a pas encore été localisé.



Activités économiques



E. Les équipements principaux. (Cf. Planche n°5 : Équipements publics principaux)

Les équipements publics, par leur localisation, leur dimension, leur affectation, sont déterminants dans la vie de la cité.

Ils conditionnent pour partie l'aménagement et le développement de la ville ; c'est pour cela que le PADD comporte une réflexion sur ce thème.

Compléter les équipements existants par des extensions, ou en construire de nouveaux, principalement dans les domaines de l'enseignement, des sports et des loisirs, et de la culture.

La ville de Concarneau fait bénéficier ses habitants d'un bon niveau global d'équipements, mais comme dans toute collectivité, la gestion et la conception même de ces équipements doivent être continuellement repensées pour suivre l'évolution de la ville et les besoins de ses habitants.

En même temps, le budget de la ville oblige celle-ci à définir des priorités et à faire des choix, c'est particulièrement vrai en matière d'équipements.

Dans le domaine scolaire, les établissements existants et les projets en cours permettent de couvrir les besoins actuels au niveau de la capacité des locaux. En revanche, si l'on considère les hypothèses de développement de l'urbanisation pour les années qui viennent, il apparaît que les établissements de Lanriec et surtout de Beuzec devraient connaître des problèmes d'espace.

A Lanriec, la ville dispose des réserves foncières nécessaires pour envisager une éventuelle extension. En revanche, à Beuzec, il est nécessaire de prévoir au PLU un emplacement sur un terrain limitrophe de l'école primaire pour une éventuelle extension de l'école ou de s'orienter vers la réalisation d'un groupe scolaire moderne, dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée, au moment où elle serait décidée..



Dans le domaine des équipements sportifs et des loisirs, le principal projet municipal est la création d'un nouveau pôle sur le site du Vuzut, propriété de la ville. Il permettrait de répondre à des besoins variés. Dans l'immédiat, est envisagé le déplacement des terrains de rugby.

A terme, ce site pourrait aussi regrouper des terrains de football, une tribune et des vestiaires, et des locaux polyvalents, ainsi qu'un parcours sportif.

Sur le site jusqu'ici utilisé par le club de rugby, à l'anse de Kersaux, l'accueil d'activités nautiques est seul compatible avec l'application de loi "littoral".

Le site de Kerampéru pourrait être complété par l'acquisition d'une parcelle contiguë au Nord.

Dans le domaine culturel, le projet le plus important pour les années qui viennent concernera le site de l'ancien hôpital, en ville close, qui sera démoli très prochainement. Le programme précis n'est pas déterminé, seule la vocation culturelle du site est arrêtée à ce jour.

Doter les quartiers à forte identité (Beuzec et Lanriec), et/ou à fort potentiel démographique (Kerauret) d'équipements polyvalents de proximité.

Ces quartiers sont aujourd'hui globalement sous-équipés au regard de la population qu'ils regroupent. Cela sera encore plus vrai demain, si l'on considère que ces quartiers concentrent l'essentiel du potentiel de développement de l'agglomération.

D'autre part, on sait que les équipements trop spécialisés sont généralement sous-utilisés, surtout à l'échelle d'un quartier.

De ce double constat est née l'idée de concevoir des équipements polyvalents de proximité (EPP), dans lesquels pourraient se tenir

Plusieurs équipements font l'objet d'une réflexion particulière :

Au vu, à côté des futurs équipements sportifs, le SIVOM de Concarneau - Trégunc devrait réaliser prochainement une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 20 places.

Le centre de secours, situé à Kérandon, doit être restructuré ou son déplacement doit être envisagé sur un nouveau site à déterminer.

Les cimetières de Beuzec et de Lanriec sont les seuls qui possèdent à proximité immédiate des terrains sur lesquels une extension pourrait être envisagée. Des emplacements réservés seront disposés dans le PLU pour permettre à la ville d'acquiescer les emprises nécessaires en cas de cession.

différentes activités ou manifestations programmées à des moments différents. Ces équipements seraient dans cette hypothèse de véritables maisons de quartiers, autour desquelles la vie scolaire ou associative locale pourrait s'organiser. Il est prévu à terme l'implantation de tels équipements dans les quartiers de Beuzec, Lanriec, et Kerauret.

Ces équipements pourraient être réalisés à l'occasion d'opérations d'aménagement concerté, dans lesquelles ils joueraient un rôle structurant.

Equipements principaux

Ville de CONCARNEAU

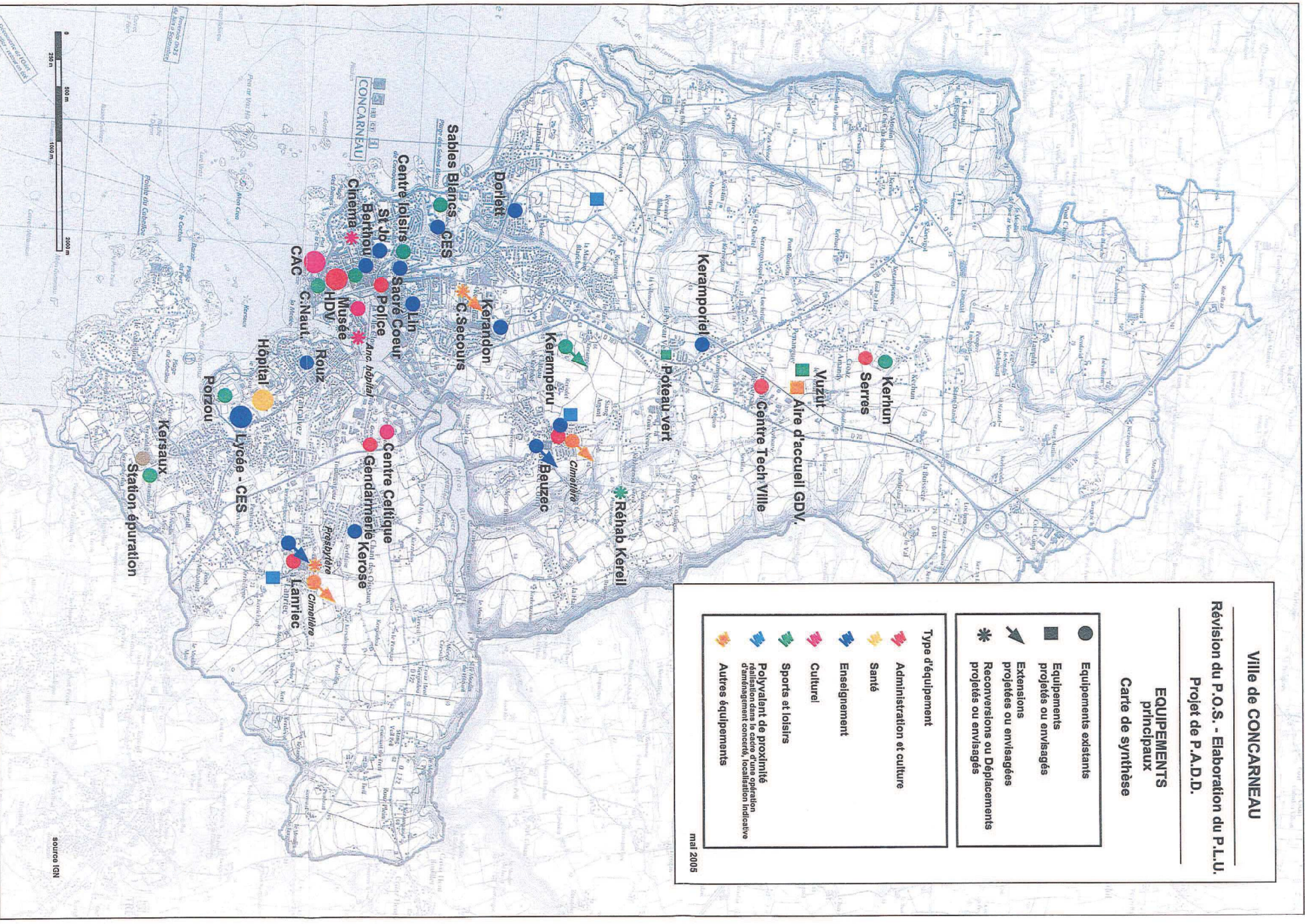
Révision du P.O.S. - Elaboration du P.L.U.
Projet de P.A.D.D.

EQUIPEMENTS principaux Carte de synthèse

- Equipements existants
- Equipements projetés ou envisagés
- Extensions
- Reconversions ou Déplacements
- * projets ou envisagés

- Type d'équipement
- Administration et culture
 - Santé
 - Enseignement
 - Culturel
 - Sports et loisirs
 - Polyvalent de proximité
 - réalisant dans le cadre d'une opération d'aménagement concerté, localisation indicative
 - Autres équipements

mai 2005



F. Les infrastructures et les déplacements. (Cf. Planche n°6 : Infrastructures)

Les principales voies, de façon générale les déplacements, et l'ensemble des réseaux plus globalement, conditionnent naturellement l'urbanisation. La prise en compte de la question des infrastructures, de leur situation et de leur devenir, se doit d'être faite au moment où la collectivité révisé son document d'urbanisme.

Une étude de déplacements est actuellement menée sur l'ensemble du territoire communal. Confiée au CETE de l'Ouest, cette

étude est suffisamment avancée pour que ses premières conclusions, au niveau des grandes orientations du PLU, puissent être prises en compte. Les autres incidences que pourrait comporter l'étude de déplacements seront intégrées dans les autres pièces du document d'urbanisme.

Les principaux choix opérés ou priorités accordées en la matière sont les suivants :

Poursuivre l'aménagement des infrastructures routières, dans le souci de sécuriser les différentes catégories d'usagers.

C'est la principale conclusion tirée du diagnostic réalisé par l'étude de déplacements.

La sécurité des usagers doit être une priorité en matière d'aménagements de l'espace public.

Les projets d'aménagement les plus conséquents concernent principalement des carrefours, et en priorité, les voies les plus fréquentées :

Deux projets importants relèvent exclusivement d'initiatives extérieures à la ville : les travaux de mise aux normes de l'échangeur de Coat Conq, et les travaux relatifs au projet de déviation de la RD 122. Ce dernier projet est aujourd'hui de nouveau à l'étude, après l'annulation de la procédure d'enquête publique. La déviation doit permettre de sécuriser les usagers et les riverains, en construisant partiellement un nouveau tracé, au droit des secteurs les plus urbanisés (Kérose et Croissant Bouillet pour la partie concarnoïse du tracé).

Après les travaux, le trafic que supporte cette route pourrait se renforcer, avec la mise en place d'une signalétique indiquant la direction de Concarneau depuis l'échangeur de Kérampaou.

Les conséquences urbanistiques de ce projet sont multiples. Elles conditionnent l'aménagement des secteurs de Croissant Bouillet et de Kérose, ainsi que les abords du port, où la déviation serait prolongée par une voie reliant le carrefour RD 122 / RD 783 au port. Elles devraient également soulager partiellement le trafic au niveau de l'échangeur de Coat Conq et de la RD 70.

D'autres projets d'aménagement concernent d'autres carrefours, pour la plupart situés sur le domaine public départemental. Les principaux d'entre eux, traités sous la forme de giratoires sont :

- Keranconvez où une attention particulière sera portée aux problèmes de sécurité et de franchissement de la route départementale par les piétons et les vélos.
- Colquen, concomitant à la réalisation d'une zone d'activités ; ce futur carrefour marquera la nouvelle entrée dans l'agglomération par la RD 70.

- Kerrest (RD 783/ rue Stang Ar Lin), en repensant l'actuel carrefour à feux pour améliorer les liaisons Beuzec – centre ville.
- Kérose, lors de la future réalisation de la déviation de la RD 122.
- Kérilin, au carrefour des RD 783 et 44,
- Aménagement de la RD 783 dans le secteur de Penanguer entre Kérilin et le giratoire de Kéramporiel.

Des projets sous maîtrise d'ouvrage Ville sont également à l'étude :

- Maison Blanche, au niveau de l'actuel carrefour à feux.
- Kérandon
- Kerneac'h
- Keraorec Bihan

D'autres axes de circulation et de carrefours font également l'objet de réflexion engendrant quelques études d'aménagement (exemple : axe Lanadan, rue des Sables – Blancs, etc. ...

La priorité majeure portera sur la sécurité et la requalification de l'espace.

Une discussion sera également menée avec le Conseil Général afin d'étudier avec la ville de Concarneau des aménagements de sécurité sur la rue de Trégunc, axe principal de desserte des collège, lycée, installations sportives.

En parallèle, une attention particulière sera portée à l'aménagement des entrées de ville et notamment à la qualité paysagère des aménagements à prévoir ou à améliorer, ainsi qu'à celui des arrières – plages (Sables – Blancs et Le Cabellou.

Développer les modes de déplacements alternatifs (transports collectifs, deux roues, itinéraires piétons).

Il s'agit d'encourager, par la réalisation d'aménagements adéquats et par une offre adaptée, la pratique des transports collectifs (réseau BUSCO) et les déplacements dits "doux" (à pied ou à vélo).





Le réseau de transports collectifs (bus et bac) est déjà relativement développé. Il sera à l'avenir adapté au développement de l'urbanisation, comme cela a déjà été fait pour la ZAC de Kerauret.

Le développement des sentiers piétons, des pistes ou bandes cyclables, et du réseau VTT fait partie des objectifs du PLU, qui prévoit d'inscrire des emplacements réservés, afin d'établir des continuités dans les déplacements (piétons / cycles) ou des boucles dans les circuits (promenade, VTT).



Le projet "phare" dans ce domaine est sans conteste la reconversion envisagée de l'ancienne voie de chemin de fer, en itinéraire piétons / cycles, à terme entre Coat Conq et la Gare. Cette voie constituerait une véritable alternative en site propre aux déplacements automobiles pour un nombre important de concarnois, compte tenu des quartiers et équipements qu'elle jouxte : Kerneac'h, le Dorlett, Kerauret, le Poteau Vert, Kéramporiel, le Vuzut, la zone de Kersalé et Coat Conq.

Elle s'achève à la Gare, proche du centre - ville, où une connexion est possible avec d'autres modes de transports urbains.

La voie étant actuellement propriété de Réseaux Ferrés de France, la ville souhaite le moment venu pouvoir procéder à son acquisition, et prévoit un emplacement réservé au PLU.

Aménager ou étendre des aires de stationnement.

Le problème du stationnement en centre ville, dont la ville se préoccupe depuis longtemps, se pose avec plus d'acuité en période estivale ; le souhait de la collectivité est d'y limiter la durée du stationnement autant que possible.

Depuis plusieurs années, une formule de stationnement payant a été instituée en période estivale dans un périmètre englobant le centre. A la gare, une aire de stationnement a été aménagée, et des navettes sont assurées vers le centre ville.



Dans le PLU, cette politique se voit confirmée : des emplacements réservés permettront la préemption par la ville en cas de cession, et éviteront toute utilisation du sol contraire à la destination affichée dans le document d'urbanisme (développer l'offre de stationnement).

La localisation de ces aires de stationnement est connue pour deux sites :



- A l'anse du Lin, où le projet est déjà engagé.
- La gare, où le parking actuel pourrait être étendu de façon conséquente et réaménagé pour renforcer son usage et sa vocation de parking - relais de centre ville

Au niveau des quartiers, des parkings seront également aménagés. Au Cabellou, un emplacement réservé est prévu.

Le parking de la criée, occupe un emplacement stratégique, à la charnière du port et du centre ville. Il présente également un impact fort dans le paysage concarnois, en relation visuelle étroite avec la ville close. Si le besoin de réaménagement de ses abords est une évidence, le devenir du bâtiment pose une véritable question.

Etendre et renforcer les réseaux existants pour la desserte des zones d'urbanisation existantes et futures.

Cette action vise à accompagner le développement de l'urbanisation pour une desserte optimale des secteurs à aménager. Elle se décline en plusieurs volets.

Le volet routier consiste à prévoir la localisation de l'accès et les aménagements de voirie nécessaires aux zones d'urbanisation futures. Les principaux projets concernent :

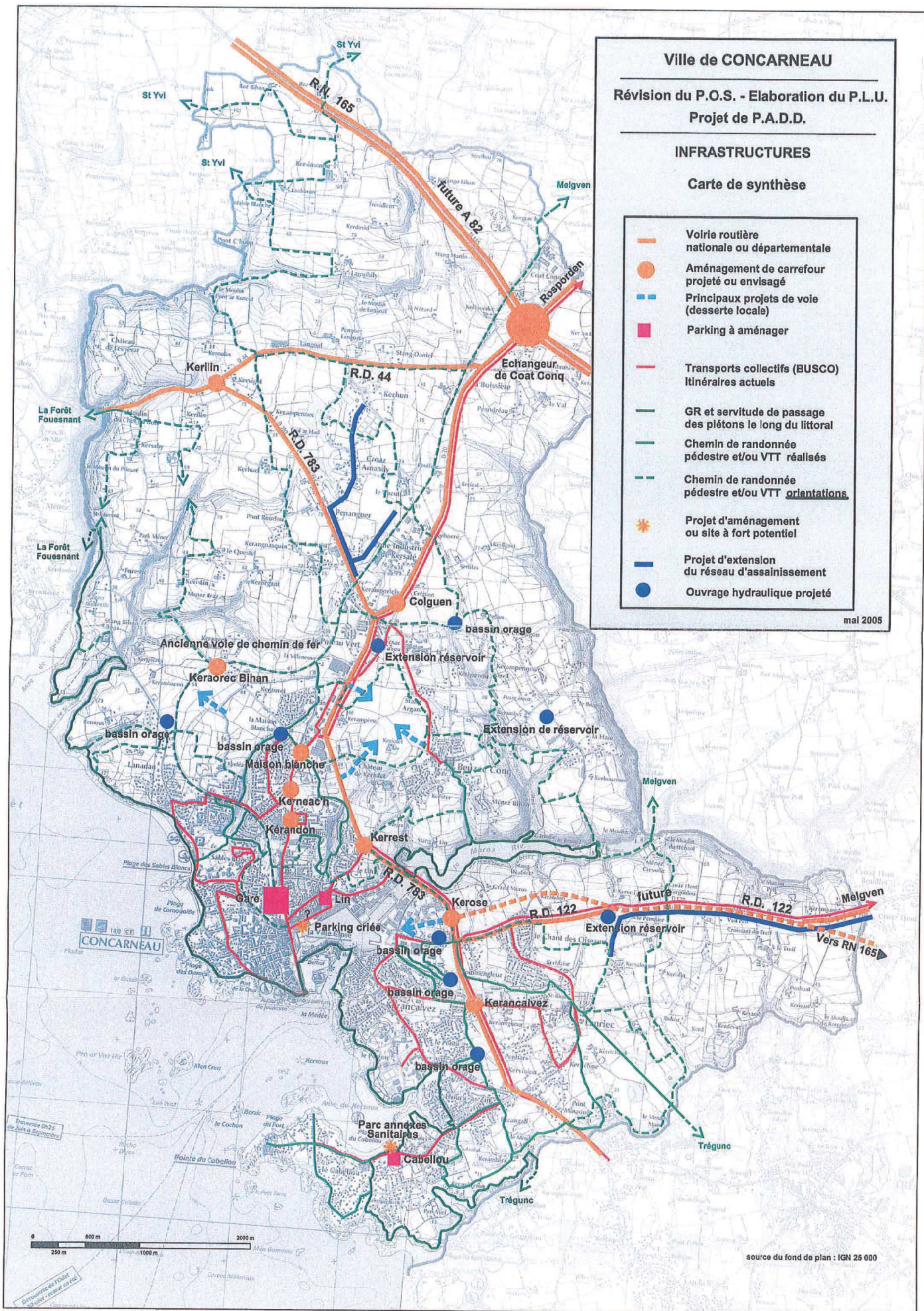
- * Le secteur du port, avec la réalisation d'une nouvelle voie entre le port et les RD 783 et 122, en lien avec le projet de déviation de la RD 122.
- * Le secteur de Kerauret, où après les aménagements réalisés récemment (ZAC et VC 6), la future desserte de la zone d'urbanisation future est prévue principalement dans le prolongement de la rue principale de la ZAC de Kerauret et par l'aménagement d'un giratoire au niveau de Keraorec Bihan.
- * Le secteur de Kerampéru - Kériolet (environ 40 Ha), où trois accès sont prévus, depuis le giratoire de la Villeneuve à l'Ouest, depuis la rue neuve à l'Est (côté bourg de Beuzec), et depuis le RD 783 au Sud, par la quatrième branche amorcée sur le giratoire du Rhun.

Le volet assainissement s'intègre dans les projets d'extension du réseau municipal d'assainissement collectif. Il est prévu au cours de ces prochaines années d'étendre le réseau dans le secteur de Penanguer, puis progressivement à l'ensemble du quartier de Croas Amandy et de Kerhun. La desserte par le réseau collectif du quartier de Croissant Bouillet, dans un cadre intercommunal, liée la protection de la ressource en eau potable, est également programmée. L'extension du réseau collectif au Cabellou est également envisagée.

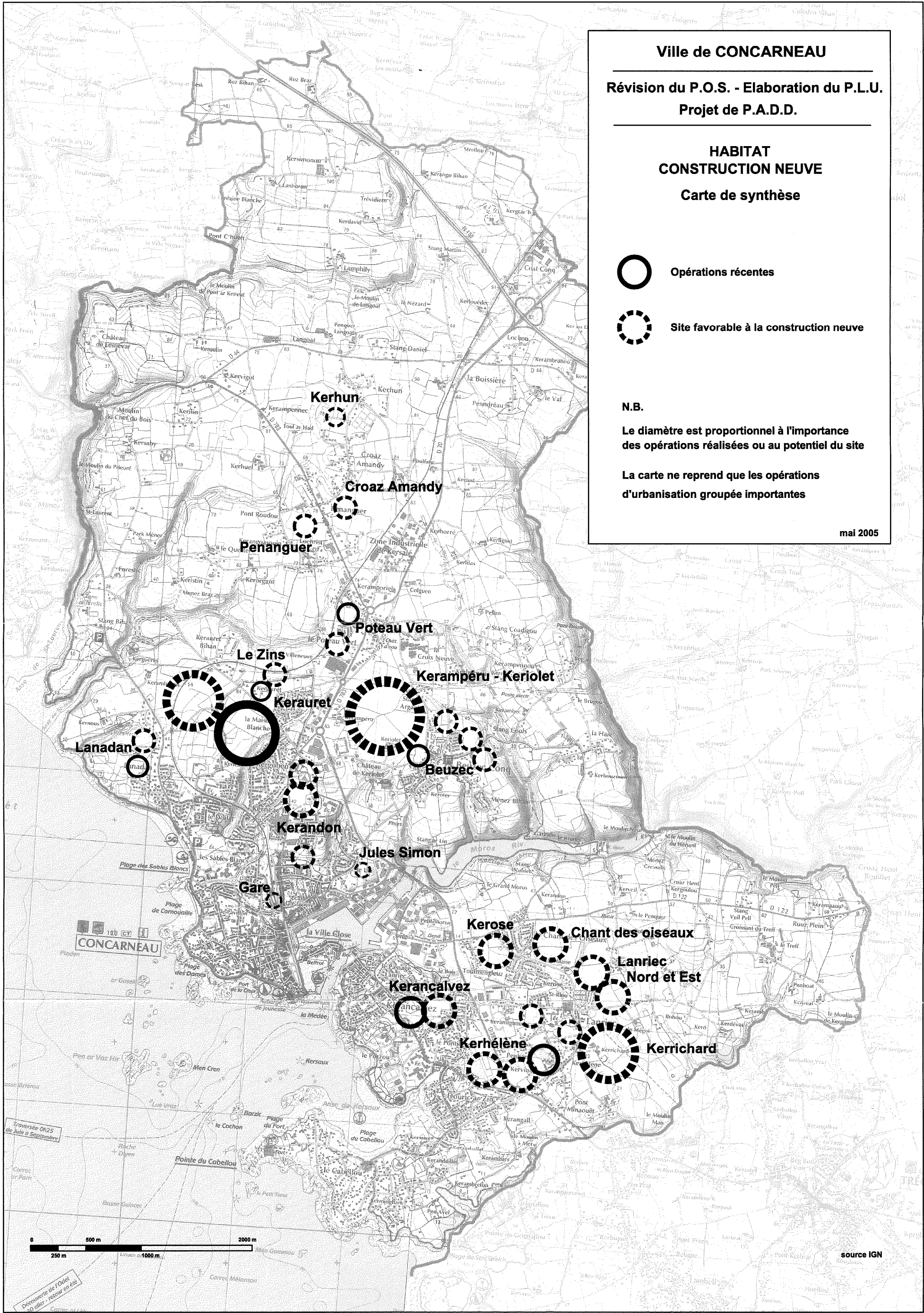
Une étude est en cours concernant le volet "eau potable". On prévoit d'ores et déjà l'augmentation de la capacité des principaux réservoirs. A la Croix Neuve, cela implique l'acquisition foncière de l'emprise nécessaire à l'ouvrage ; un emplacement sera réservé au PLU.

Le volet "eaux pluviales" est l'application du programme de réalisation d'un réseau de bassins d'orage déjà bien engagé par la ville ou par des aménageurs. Les emplacements réservés du PLU seront utiles pour d'éventuelles acquisitions foncières.

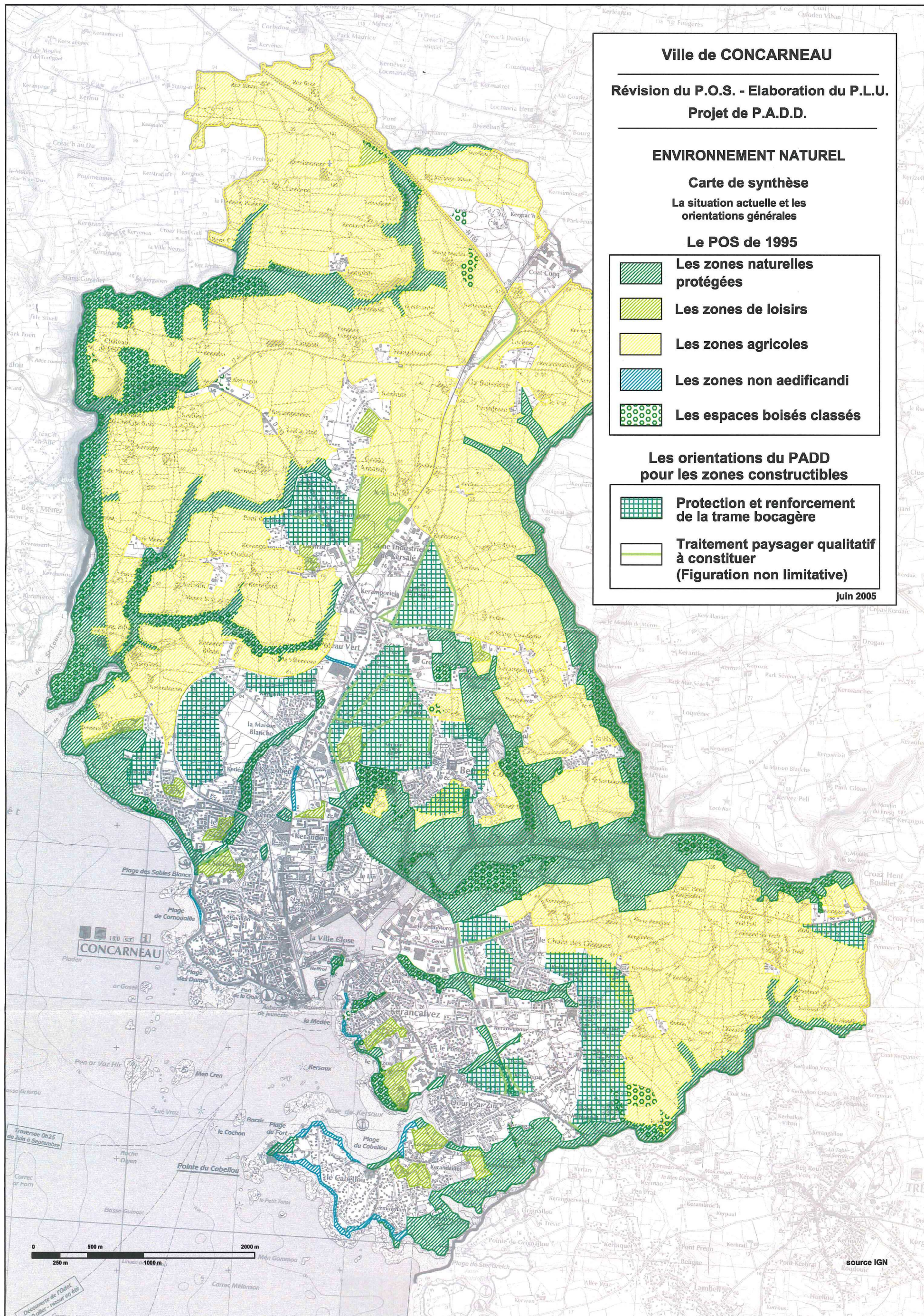
Infrastructures



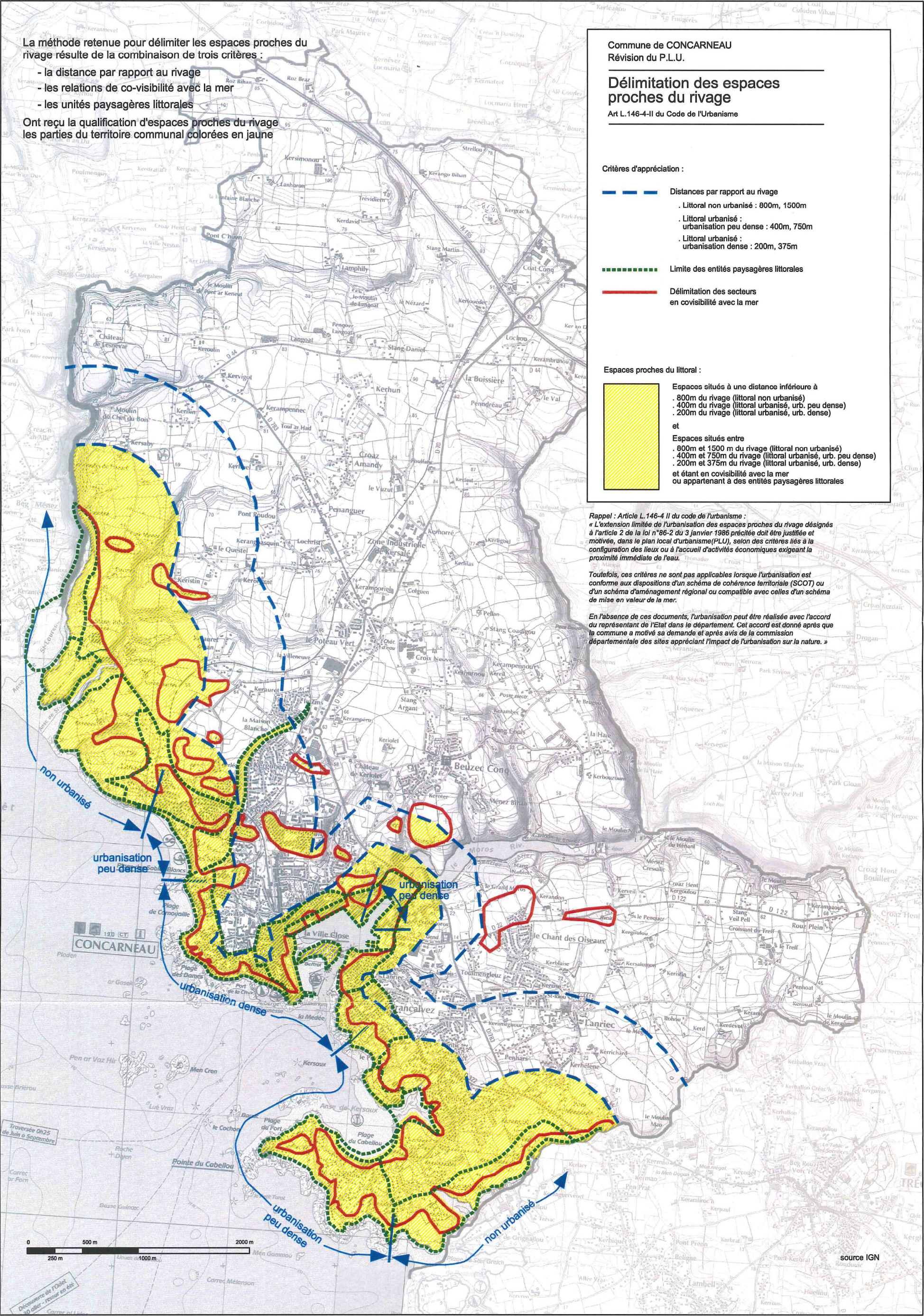
Habitat - Construction neuve



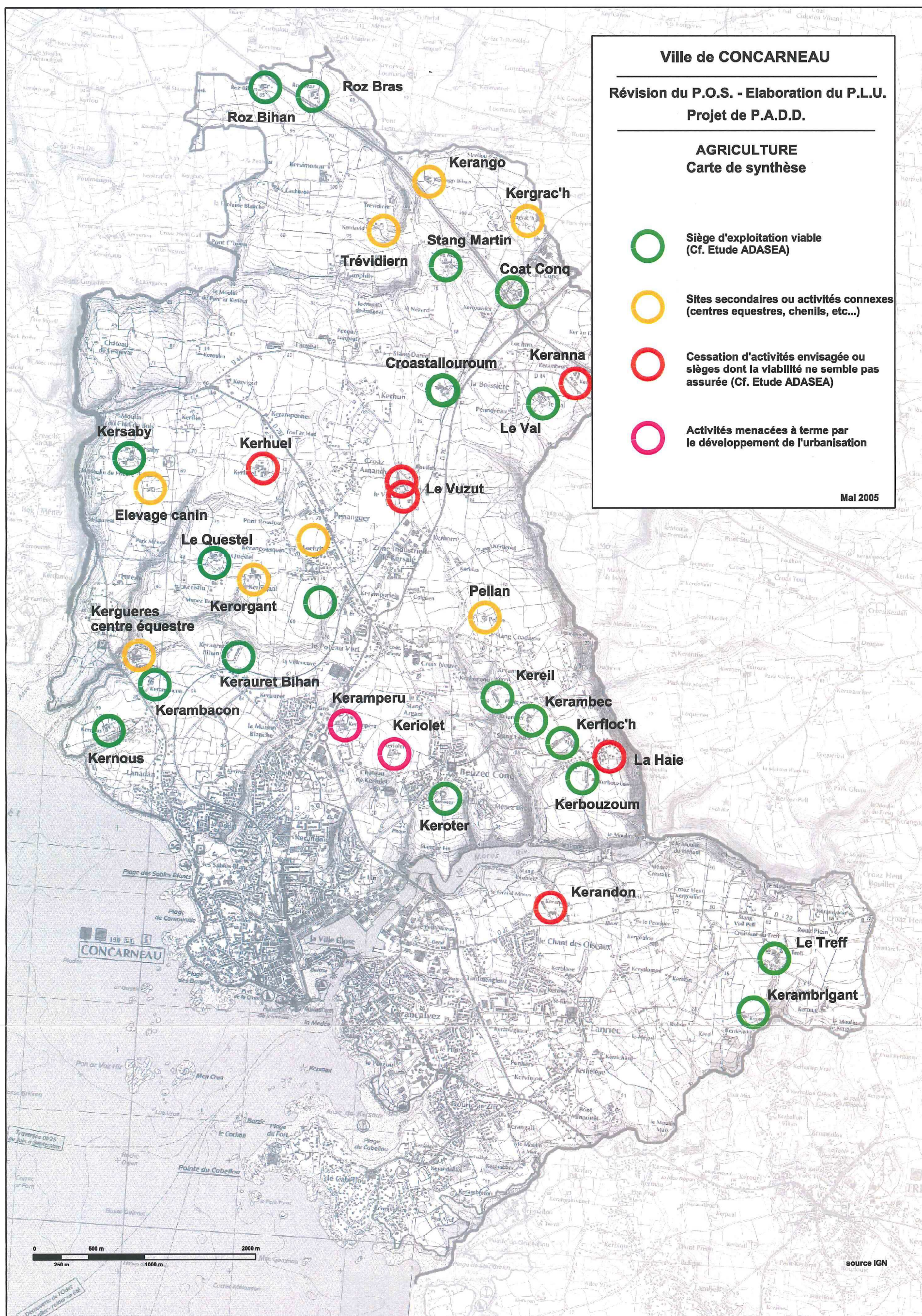
Environnement naturel



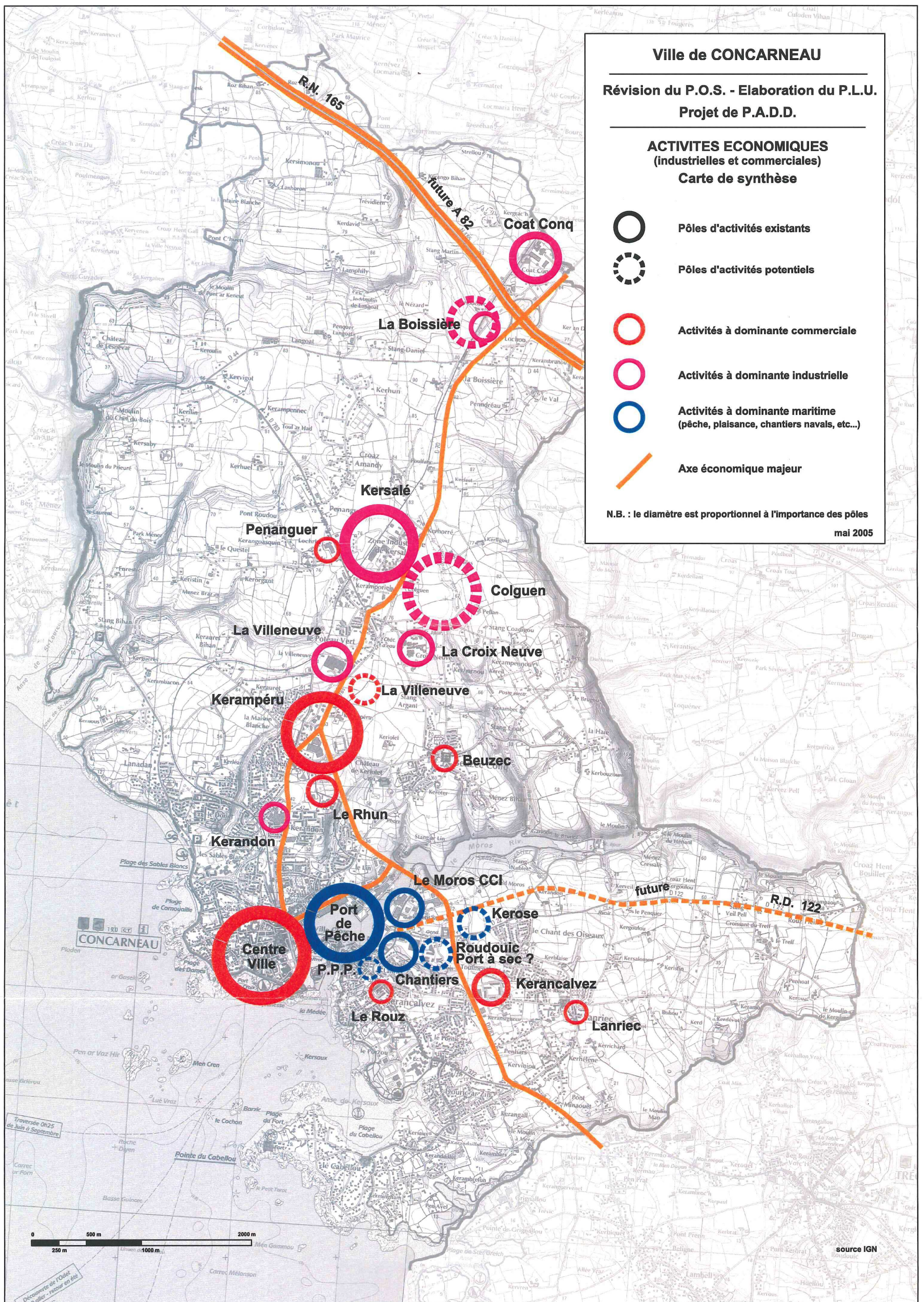
Loi Littoral, délimitation des espaces proches



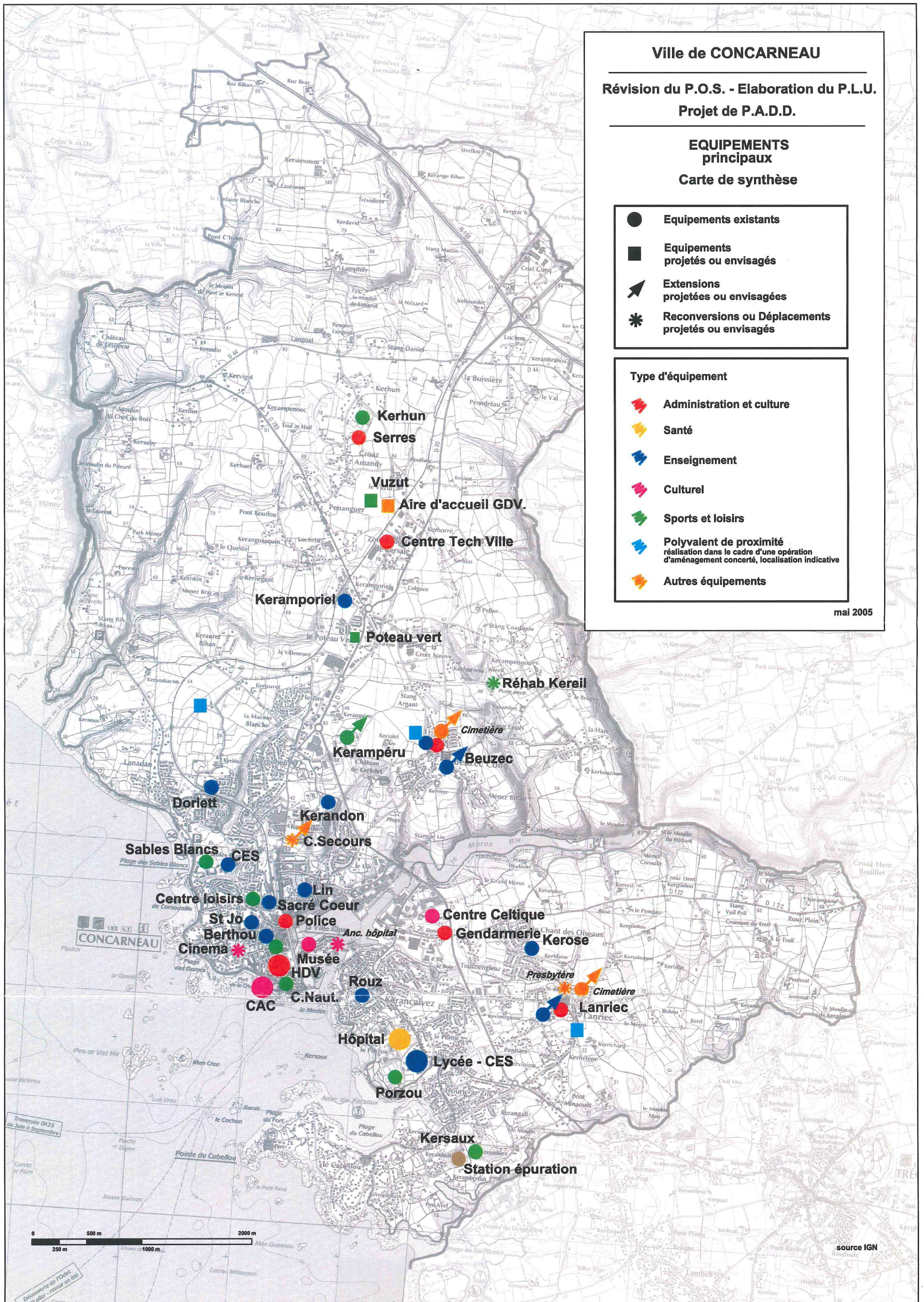
Agriculture, Sièges d'exploitation



Activités économiques



Equipements principaux



Infrastructures

