Commune de

CONCARNEAU

Finistère

Plan Local d'Urbanisme

Vu, Le Maire

Mairie de Concarneau Finistère

18 OCT. 2007

1 Rapport de présentation

Tome II : Parties n°3 et 4

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

Présentation au conseil municipal du 12 octobre 2007

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

3

Les options du P.A.D.D.

3 Les options du P.A.D.D. 75

3.1 Justification des choix retenus pour le PADD 77

3.2 Délimitation des zones 89

3.2.1 Typologie des zones 89
3.2.2 Rappel et justificatif du règlement (partie écrite) 93
3.2.3 Délimitation des zones 94
3.2.4 Tableau des surfaces 115
3.2.5 Autres éléments du document graphique du règlement 124
3.2.6 les zones AU : modalités d'urbanisation et orientations d'aménagement 128
3.2.7 Modalités d'urbanisation et articulation avec les Orientations d'aménagements 133

3.3 Respect des objectifs et dispositions définis aux articles L 121-1 et L 111-1-1 du code de l'urbanisme 141

3.3.1 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux. .. 142
3.3.2 Compatibilité avec la loi Barnier (article L.111-1-4) 145
3.3.3 Compatibilité avec la loi Besson 150
3.3.4 Compatibilité avec la loi "littoral" 151

Conformément au 3e alinéa de l'article R123-2 du code de l'urbanisme, la troisième partie du présent rapport de présentation "*explique les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), expose les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables…*"

Cette troisième partie intitulée "les options du PADD" s'organise en plusieurs chapitres :

- le premier expose les choix retenus pour l'élaboration du PADD
- le second justifie la cohérence et la délimitation des zones avec le PADD
- le troisième analyse la compatibilité du document vis à vis des prescriptions nationales et locales, notamment celles fournies dans le cadre du "porter à connaissance".

3.1 Justification des choix retenus pour le PADD

Le PADD est l'expression du projet de la commune, c'est pourquoi dans le cadre de la révision du PLU et de la concertation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été présenté à la population à l'occasion des réunions publiques de juin 2005.

Le conseil municipal a ensuite débattu sur les orientations définissant les principales options retenues lors du Conseil Municipal du 29 septembre 2005.

La page ci-après rappelle les grands thèmes du PADD. Les pages suivantes déclinent ensuite axe par axe la justification des choix retenus. Le texte est émaillé en certaines circonstances des idées échangées lors du débat au conseil municipal.

Les choix du PADD sont transcrits dans la partie écrite du règlement (pièce n°3 du dossier de PLU) et dans la partie graphique du règlement (pièce n°4).

Pour certaines parties du territoire ou pour certains objectifs, il a été convenu de préciser et d'illustrer les choix du PADD au travers des orientations d'aménagement particulières
Ces orientations d'aménagement particulières forment la pièce n° 2b du dossier de PLU

Ces orientations d'aménagement pour certaines parties du territoire sont en cohérence avec le PADD et avec le règlement. En application de l'article L.123-2, les travaux et opérations doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.
Cependant, cette pièce n'a pas pour objectif d'ajouter au règlement (parties graphique et écrite) des règles supplémentaires, elle a une valeur de recommandations et non de prescriptions.

Habitat

- 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 de l'habitat ancien

Environnement naturel et paysage

- 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

Agriculture

- Protéger le potentiel agricole dans un contexte difficile

Activités économiques

- Favoriser le développement du port et assurer 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

Équipements publics principaux

- 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

Infrastructures et déplacements

- 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

Habitat

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.

Concarneau est en proie depuis quelques années à une forte pression immobilière en matière de logements. La rapidité de commercialisation des dernières opérations et la longueur des listes de demandeurs d'accès aux HLM en sont des signes tangibles.
Autre conséquence, évoquée lors du débat du PADD au conseil municipal : la menace d'une raréfaction des terrains qui entraîne un renchérissement du foncier ; or la volonté de tous est de permettre un accès équitable au logement. Un autre phénomène est à prendre en considération : le desserrement des ménages, appelé aussi décohabitation qui se concrétise par une baisse du nombre de personnes par logement. Il faut donc un plus grand nombre de logements pour un même nombre d'habitants.

La ville doit donc être en mesure d'offrir suffisamment d'opportunités foncières pour permettre la construction d'un nombre suffisant de logements. Le PLH (Plan Local pour l'Habitat) de la 4C fixe en la matière pour Concarneau des objectifs d'une production de 200 logements par an dont 55 logements locatifs sociaux.

Certains conseillers font part lors du débat de leur crainte de voir émerger de grands nouveaux quartiers. L'urbanisation et l'assimilation des nouveaux secteurs au tissu urbain ne se font pas en un jour, c'est un long processus, comme le rappelle le député maire "je crois que les habitants de la Ville Close, lorsqu'ils ont vu se développer le quartier de la Croix ou du Lin, se sont peut être dit aussi à l'époque que l'on était entrain de mettre à l'extérieur des quartiers sans âme, sans possibilité de retrouver le centre ville qui était à l'époque en Ville Close."

La création de nouveaux quartiers passe par la mise en place d'une vision d'ensemble et pas uniquement par rapport au projet d'un seul propriétaire, au risque de voir émerger des petites opérations de type "lotissement de 4-5 habitations dans une impasse". La prise en compte de l'intérêt collectif passe par une cohérence du projet d'urbanisme possible par la réalisation d'opérations d'ensemble.

Les nouveaux programmes d'habitat comme Kerauret sont des exemples en matière de diversité des formes d'habitat (pavillonnaire et petits collectifs) et du statut des occupants (propriétaires / locataires) d'autres secteurs devraient pouvoir bénéficier de ce schéma d'aménagement global. Un conseiller précise d'ailleurs "c'est une opération qui semble réussie et qui nous invite à poursuivre dans cette voie dans l'avenir".

La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permet en effet d'obtenir une meilleure cohérence du tissu urbain. Les intérêts sont multiples :
- Articulation plus fine avec les quartiers déjà existants (routière, piétonnière...)
- Financement en partie des réseaux et des équipements par les aménageurs
- Introduction d'une certaine mixité sociale (locatif, accession à la propriété)
- Gestion économe de l'espace (voirie adaptée, lots facilement aménageables)
- Création de coulées vertes et de circulations douces qui irriguent l'ensemble des nouveaux secteurs.

L'implication active de la collectivité dans la réalisation de ces opérations est un gage de réussite pour parvenir aux objectifs de mixité sociale fixée par la loi et pour garantir une urbanisation de qualité.

Confirmer, compléter et actualiser la vocation des secteurs déjà prévus au Plan d'occupation des sols

La majeure partie des zones d'urbanisation futures avait déjà été retenue dans le POS. Certains secteurs prévus pour une urbanisation à long terme ont cette fois-ci été classés en urbanisation à court terme.

Certaines limites définies par le POS ont été retravaillées pour correspondre à des limites naturelles (par exemple un bocage existant) ou à une limite parcellaire. Le "raccordement urbain" de ces nouveaux quartiers à l'ensemble de la zone urbaine existante a été analysé (desserte par les réseaux, desserte routière, voies piétonnes et cyclables, intégration paysagère...).

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

La réhabilitation urbaine est devenue, notamment par le biais de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) un axe de travail pour de nombreuses villes et agglomérations afin de répondre à la demande en logements.
D'importants efforts ont déjà été réalisés comme le précisait l'adjoint à l'urbanisme pendant le débat du PADD "ces dernières années nous avons aidé aussi bien la ville que la communauté de communes à ce que 350 logements soient remis sur le marché par les aides de l'OPAH et par les réalisations des offices HLM." Ce type de réalisation s'inscrit parfaitement dans une logique de développement durable.

La partie écrite du règlement, élément capital pour la définition des projets de renouvellement urbain, doit pour cela être adaptée au mieux pour permettre la réalisation de nouvelles opérations au cœur du tissu urbain (Coefficient d'Occupation des Sols, reculs...).

Environnement naturel et paysage

Lors du débat du PADD au conseil municipal, tout le monde s'accorde sur l'importance pour Concarneau de conserver un cadre de vie agréable. Plusieurs éléments sont à prendre en compte et à respecter (loi Littoral, loi sur l'eau, loi paysage ...)

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

Les principaux secteurs protégés par le POS ont été repris dans le PLU. Les vallées et les zones naturelles littorales ont ainsi toujours un classement protecteur. La commune a bien entendu pris en compte dans l'élaboration de son PLU, les dispositions liées à la loi Littoral (voir chapitre 3.2.7).
Les périmètres de captage indispensables à la protection de la ressource devront également être identifiés sur un document graphique. Leur préservation constitue un gage d'avenir pour l'accès à une ressource en eau en qualité et en quantité.
Les espaces boisés les plus significatifs avaient été repérés et protégés dans le POS, ces dispositions seront reconduites dans le PLU.

Assortir le développement urbain d'un volet paysager qualitatif

Les options d'aménagement des zones d'urbanisation future ont intégré la notion d'intégration paysagère. La trame bocagère si elle existe est conservée ou maintenue.

L'ensemble des dispositions paysagères indiquées dans la partie graphique du règlement ou dans les orientations d'aménagements doit être de nature à améliorer le volet paysager de ces nouveaux secteurs urbanisés.

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

L'application de la loi Barnier – article L-111-1-4 (développé dans la suite du chapitre), a conduit à prescrire un certain nombre de mesures destinées à s'assurer de l'impact des nouveaux secteurs urbanisés près des axes à grande circulation. Il s'agit d'éviter l'effet tunnel et de respecter certains cônes de visibilité
Les nouvelles zones d'urbanisation sont bien souvent situées à la lisière entre le secteur urbain et rural, c'est pour cela qu'il faut s'assurer de leur insertion paysagère. Différentes mesures d'accompagnement sont imposées sur les nouvelles zones à urbaniser (AU).
L'identification et la justification des coupures d'urbanisation sont également développées dans la partie sur la loi Littoral.

Renforcer la protection du patrimoine bâti et paysager

La Ville Close de Concarneau constitue la pièce maîtresse du patrimoine concarnois. La ZPPAU avait déjà été prise en compte par le POS. Ce document a permis d'élargir cette protection et de renforcer, par le biais du contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, la qualité de l'intégration des nouveaux projets urbains.

La zone rurale comporte un certain nombre d'éléments de patrimoine qu'il convient de protéger. Ce "petit patrimoine" est composé de calvaires, fontaines... dont les plus remarquables ont été identifiés.

Pendant le débat, l'importance de la protection des arbres et de manière plus générale des talus bocagers a été défendue par une large partie des conseillers municipaux qui se sont exprimés. Les problèmes de gestion de ces espaces sont d'ailleurs largement évoqués (plainte des riverains pour des problèmes de vue ou pour des coupes rases abusives). Les mesures mises en place pour garantir la protection de ces ensembles paysagers remarquables doivent se traduire par une application simple et efficace.

Pour les nouvelles zones à urbaniser, une réflexion pourra être menée sur leur conservation comme ce fut le cas à Kerauret. De nouveaux talus pourront même être reconstitués pour séparer les différentes zones d'habitat.

Requalifier les entrées de ville

Ce point est fortement lié à l'application de la loi Barnier et au problème de gestion des lisières urbaines. Certains terrains à urbaniser nécessiteront un traitement particulier pour s'assurer de leur intégration paysagère notamment pour les zones commerciales. Le mitage et l'urbanisation linéaire sont également à éviter pour ne pas laisser place à un front urbain désorganisé et diffus.

Agriculture

Protéger le potentiel agricole dans un contexte difficile

La pression urbaine induite par la taille de la ville et sa situation littorale influe beaucoup sur les exploitations les plus proches. Concarneau a pourtant su maintenir un tissu actif d'exploitations agricoles. Les dispositions retenues pour la zone agricole dans le PLU doivent permettre de garantir pour une grande partie des terres et des exploitations une protection suffisante.

Le faible nombre de possibilités de construction dans la zone rurale constitue également un gage de responsabilité et de protection de cette activité.
Le PLU doit également être à même d'accompagner les agriculteurs dans leur volonté de plus en plus fréquente de diversifier leurs activités (ex : gîtes ruraux).

Certains secteurs, proches des zones urbanisées bien souvent déjà identifiés par le POS comme réserve foncière future seront amenés à être bâtis et intégrés au tissu urbain. On peut penser au site de la Villeneuve – Kériolet qui constituera ainsi une réserve pour du long terme.

L'agriculture n'est plus seulement perçue comme une activité économique, lors du débat, un conseiller a associé la nécessité de protéger les espaces agricoles et de veiller à la protection des paysages. Il est vrai que la zone agricole et rurale constitue pour beaucoup de concarnois un espace supplémentaire de "respiration".

Activités économiques

Favoriser le développement du port et assurer le maintien des activités existantes

Le port est l'activité historique et centrale de la commune. Il faut donner les moyens au port de pouvoir se transformer et s'adapter aux nouvelles exigences économiques et réglementaires. Les limites de la zone UP se calquent sur les limites administratives du port. Le règlement devrait être en mesure de réaliser tous les projets en rapport avec le secteur maritime et permettre d'accueillir de nouvelles activités ou des extensions des entreprises existantes.

Les secteurs de la pêche et de la construction navale disposent déjà d'un certain nombre d'équipements. Dans le cadre de la diversification des activités du port et étant donné la conjoncture du secteur, la plaisance pourrait se voir offrir quelques aménagements permettant d'optimiser son développement. Une partie des terrains appartenant à la CCI pourrait permettre l'installation d'un port à sec. La zone technique appelée " Petite Pêche Plaisance" devrait pouvoir se réaliser dans le secteur du Passage. Ces activités seraient génératrices d'emplois et de retombées directes sur l'économie locale.

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

Lors du débat au conseil municipal, un conseiller fait part de ses inquiétudes sur la sur-offre qui pourrait être faite en matière de surfaces commerciales et aux risques de voir apparaître des friches urbaines. Le diagnostic mené sur l'ensemble de la communauté de communes est le signe de la volonté de réaliser un projet cohérent en matière de développement économique sur l'ensemble de la 4C et d'éviter une dissémination de ces surfaces commerciales sur l'ensemble du territoire communautaire.

Concarneau constitue un vrai pôle d'emploi local, la Ville propose en effet plus d'emplois qu'elle ne compte d'actifs. Dans le cadre d'une concurrence accrue entre les différentes zones d'emplois, l'agglomération doit être en mesure de prévoir comme le requiert le code de l'urbanisme "les besoins présents et futurs en matière [...], d'activités économiques, notamment commerciales."
Or aujourd'hui, la commune ne dispose plus de surfaces suffisantes pour accueillir de nouvelles entreprises (unités de production ou grandes enseignes commerciales). Pour défendre et consolider sa position, il faut prévoir les réserves foncières suffisantes.

Sur Concarneau, les secteurs de Kérampéru et surtout de Colguen ont été définis par la communauté de communes comme des sites présentant les caractéristiques adéquates pour y implanter de nouvelles activités. D'autres sites pourront être aménagés plus tard comme celui de Coat Conq ou de Kérose.

L'aménagement de ces nouvelles zones économiques se fera sur un modèle différent de ce qui a pu être réalisé par le passé. Leur création passera par le respect de critères définis par les opérations Qualiparc, initiées par la Région et la C.C.I. La volonté affichée est d'en faire

un modèle en matière de respect de l'environnement. Les attentes des consommateurs ont changé, tout comme les besoins des entreprises en matière de service mais aussi d'image.

La future zone d'activités de Colguen, portée par la communauté de communes, constitue un projet cohérent issu d'une réflexion commune. Prévue déjà pour partie par le POS, sa situation à proximité et en continuité du pôle existant de Kersalé-Keramporiel constitue l'un de ses principaux atouts.

La réalisation d'une telle opération sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), s'inscrit parfaitement dans une logique de développement durable. En effet, la conception de la zone permet d'intégrer de multiples facteurs et de garantir la création d'un réseau cohérent de circulations douces (piétonnes et vélos) sur l'ensemble de la zone. Il en est de même pour la gestion de la circulation automobile et des stationnements. Le regroupement de l'ensemble des activités sur un même site permet également des économies d'échelle ou de développer des services par exemple gardiennage, réseau très haut débit, restauration collective, transports (collectifs ou covoiturage).

A Concarneau, l'activité économique ne se concentre pas uniquement dans les zones périphériques. L'activité commerciale est déjà fortement implantée au centre ville et ces entreprises dont l'activité est compatible avec l'habitat devront pouvoir se développer au sein du tissu urbain tout en respectant certaines règles (ex : ZPPAU).

Prendre en considération les besoins du secteur touristique

Les dispositions nécessaires à mettre en œuvre en matière d'urbanisme, pour satisfaire aux besoins spécifiques du secteur touristique sont assez réduites. Les règles générales de construction permettent dans la majorité des cas de développer une activité en rapport avec le tourisme. Il existe quelques exceptions comme les différents campings de la commune qui doivent disposer des moyens adéquats pour développer et pratiquer les installations nécessaires au bon fonctionnement de leur activité. Le PLU doit également permettre la création d'un institut de thalassothérapie aux Sables Blancs. Cet équipement touristique est en mesure d'apporter un rayonnement supplémentaire conséquent à la commune en matière d'attractivité.

Les secteurs littoraux et notamment l'accès aux plages constituent des secteurs sensibles pendant la saison estivale.
Les problématiques liées au stationnement, à l'usage du sol et à la protection des milieux sensibles qui rentrent dans les critères de qualification d'une ville attrayante pour les touristes, trouvent des éléments de réponse communs développés dans d'autres axes du PADD ("infrastructures et déplacements" ou "Environnement naturel et paysage").

Équipements publics principaux

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

L'extension de l'urbanisation nécessite d'anticiper sur les besoins à venir des nouveaux habitants. Certains équipements devront être étendus ou créés ex nihilo. La collectivité se doit de prévoir les réserves foncières suffisantes pour leur réalisation.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de cette volonté, la Ville s'est dotée des moyens appropriés. Sur le plan foncier, il s'agit principalement du Droit de Préemption Urbain, (D.P.U.) et des Emplacements Réservés (E.R.) lorsque la localisation des équipements est précise. Sur le plan financier, il peut s'agir de participations demandées aux aménageurs ou l'obligation qui peut leur être faite d'entrer dans un cadre financier préétabli, tel la Z.A.C. ou le Plan d'Aménagement d'Ensemble.

Cette démarche et ces réserves s'inscrivent dans une démarche de développement durable en anticipant sur les besoins futurs. Comme cela a été reconnu lors du conseil municipal, ces équipements constituent des éléments importants pour l'émergence d'une vie de quartier, notamment pour les associations.

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

Ces secteurs devraient connaître une évolution démographique importante dans les 10 ans à venir. Il n'est pas aisé de définir à l'heure actuelle, les besoins exacts de ces quartiers : équipement scolaire, sportif ou culturel ?
La question reste posée, d'où l'émergence du concept "d'Equipement Polyvalent de Proximité".

Au moment de l'urbanisation de ces terrains et dans le cadre d'une opération d'aménagement concerté, un emplacement et un financement seront définis entre les opérateurs et la collectivité. La localisation de ces équipements souvent générateurs de flux de déplacements au plus proche de la population concernée permettra de limiter les déplacements à l'échelle de la ville entière.

Infrastructures et déplacements

L'étude du Plan de Déplacements menée par le CETE de Nantes a guidé une grande partie des réflexions et des orientations de ce thème.

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

La réalisation de la déviation de la RD22-122 devrait permettre de diminuer le trafic sur le pont du Moros et éviter aux poids lourds qui souhaitent rejoindre le port d'encombrer la RD783 dans son contournement de Concarneau. Dans le même ordre d'esprit, le réaménagement de l'échangeur de Coat Conq devrait améliorer nettement les conditions de sécurité. Ces deux projets ne sont pas d'initiative communale, mais Concarneau doit tout de même les prendre en considération ne serait ce par les impacts qu'ils peuvent générer sur le trafic et les conditions de circulation.

Des réservations foncières sont notamment à prévoir aux abords du futur tracé de la RD22 et de son débouché sur la RD 783. L'urbanisation doit y être gelée pour ne pas présenter de gêne à la réalisation du projet.

Dans un souci d'amélioration des conditions de circulation et donc de sécurité routière, un certain nombre de carrefours sur la RD 783 pourraient être réaménagés. Les modalités seront à définir pour chacun d'entre eux ultérieurement.

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

Cette problématique est de plus en plus prise en compte par l'ensemble des services municipaux, comme le précise un élu : "chaque projet réalisé aujourd'hui est un projet où les services techniques étudient la possibilité de mettre une bande cyclable ou deux bandes cyclables quand c'est possible"

Certains conseillers s'interrogent toutefois sur l'intérêt de réaliser les itinéraires par "petits tronçons". La difficulté de la topographie locale est également évoquée.
Toujours est-il que la promotion et le développement des infrastructures nécessaires au développement des deux roues reçoit l'assentiment de tous.
La transformation de l'emprise de l'ancienne voie ferrée sur Concarneau en piste cyclable et piétonne constitue un des éléments phare du développement de ce mode alternatif.
D'autres itinéraires communaux devraient voir également le jour en zone rurale et urbaine.

Le réseau urbain de transports en commun, reconnu comme de bonne qualité par l'étude du CETE, devra s'adapter et s'étendre au gré des nouvelles opérations d'urbanisation. Une certaine densité urbaine accroît l'intérêt et la valorisation de sa mise en place.

Aménager ou étendre des aires de stationnement

L'idée de dissuader les gens de rentrer dans le centre ville est évoquée dans le débat. A ce titre, le parking de la Gare est un exemple à suivre puisqu'il offre aux visiteurs de nombreuses places et permet de soulager la circulation dans le centre. Il faut donc prévoir d'autres emplacements aux différentes entrées de Concarneau en fonction des opportunités foncières.

Au moment de la période estivale, le stationnement devient payant dans le centre ville et les visiteurs sont invités à stationner sur le parking de la gare. Des navettes gratuites sont alors mises à la disposition du public à destination du centre ville.

L'ensemble de ces mesures et des nouvelles opérations d'aménagements urbains s'inscrit dans une démarche globale de réduction progressive de la place de l'automobile dans le centre de Concarneau.

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

Les nouveaux quartiers sont progressivement reliés au reste de la ville, comme cela a été le cas pour Kerauret. Les continuités routières et d'itinéraires piétons et vélos avec le reste du tissu urbain vont s'opérer progressivement. Les accès des zones d'urbanisation future ont été étudiés de manière à ce qu'ils se fassent dans de bonnes conditions de sécurité routière.

Dans le domaine de l'assainissement, des eaux potables et pluviales, toutes les dispositions ont été prises afin de garantir une desserte correcte des nouvelles zones à urbaniser. Le cas échéant, le renforcement des réseaux par la mise en place de réservoirs supplémentaires ou de bassins de stockage a été identifié dans la partie graphique du règlement pour s'assurer de leur réalisation. Ces dispositions sont issues d'une étude de terrain et de discussions entre les différents services de la mairie.

Au niveau de la ressource en eau, avec le captage de Brunec, celui de Cadol renforcé et du Fresq réouvert, la commune de Concarneau dispose d'une certaine marge pour les années à venir.

3.2 Délimitation des zones

3.2.1 Typologie des zones

Le Plan Local d'Urbanisme définit différentes zones ayant des vocations spécifiques.
A chacune de ces zones est attribué un règlement particulier comportant quatorze articles.

Suivant le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R.123-12, le P.L.U. distingue les zones urbaines, dites "zones U", les zones à urbaniser, dites "zones AU", les zones à vocation agricoles dites "zones A ", et les zones naturelles et forestières dites "zones N".

Les zones urbaines "U"

Les espaces déjà urbanisés (ou en voie de l'être) et équipés, ont été placés en zones urbaines, ces zones ont différentes vocations.

Les zones **Ua, Ub**, et **Uc** sont des zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

La zone **Ui** est destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales.

La zone **UL** regroupe les zones ayant une vocation sportive ou d'accueil touristique.

La zone **UP** correspond à la zone portuaire.

A l'intérieur de chaque zone, peuvent être créés des secteurs particuliers lorsque le tissu urbain, la typologie du bâti ou l'activité présente ou future nécessite un règlement spécifique et/ou plus précis que celui de la zone dont il est issu. A titre d'exemple un secteur Uie a été créé au sein de la zone Ui, ce secteur unique cerne les installations du poste de transformateur électrique de Kereil.

Ainsi,
la zone **Ua** comporte un secteur **Uaa** correspondant à la partie la plus dense du centre ville ainsi qu'à la Ville Close et un secteur Uab correspondant au périmètre de la ZAC du Centre Ville ;

la zone **Ub** comporte cinq secteurs :
le secteur **Uba** couvrant la Corniche,
le secteur **Ubb**, à l'arrière de la Corniche, aux Sables Blancs, au Porzou,
le secteur **Ubc**, couvrant des secteurs d'habitation moyennement denses,
le secteur **Ubd**, couvrant un secteur destiné à recevoir des constructions ou équipements liés à l'intérêt général ou aux services publics,
les secteurs **Ub-sb** et **Ube**, situés aux Sables Blancs.

la zone **Uc** comporte trois secteurs :
le secteur **Uca** couvrant les quartiers à faible densité,
le secteur Ucp2 inclus dans le périmètre de protection de la prise d'eau de Brunec.

la zone **Ui** comporte trois secteurs :
le secteur **Uic** à vocation commerciale,
le secteur **Uie** destiné à recevoir des installations de transformation d'énergie électrique,
le secteur **Uistep** qui recouvre les installations de la station d'épuration des eaux usées.

la zone **UL** comporte trois secteurs :
le secteur **ULa** destiné à l'accueil des gens du voyage,
le secteur **ULh** destiné à l'accueil touristique dans des structures d'hébergement léger (terrains de camping - caravaning),
le secteur **ULs** ayant vocation à accueillir des parcs d'attractions.

Les zones à urbaniser "AU"

Les espaces à urbaniser sont appelés AU. Il s'agit de terrains dont le niveau d'équipement est encore insuffisant. Ils possèdent toutefois en leur périphérie des réseaux de capacité suffisante pour desservir la zone.
Il faut distinguer les zones d'urbanisation à court terme, indicées " 1 " , de celles qui seront ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une modification du document d'urbanisme et d'une enquête publique, indicées " 2 ". Elles constituent une réserve foncière pour le développement de la ville dans les années à venir.

Il a été défini plusieurs types de zones d'urbanisation future, qui comme les zones urbaines, ont des vocations différentes. Ces zones sont les suivantes :

Les zones 1AU et 2 AU, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.
Les zone 1 AUi et 2 AUi, à vocation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

De même que la zone U, la zone AU comprend des secteurs qui ont chacun quelques spécificités réglementaires.

La zone **1AU** comporte quatre secteurs :
le secteur **1AUb**, qui correspond à un type d'urbanisation mixant des parties moyennement denses et des secteurs d'urbanisation pavillonnaire,
le secteur **1AUba**, qui est défini sur un secteur urbain à vocation d'activités dont la reconversion est potentielle,
le secteur **1AUc**, qui correspond à un type d'urbanisation aérée,

La zone **AUi** comporte un secteur **1 AUic** à vocation commerciale

La zone à vocation agricole : "A"

Cette zone est exclusivement réservée aux activités agricoles, et aux constructions ou équipements liés à cette activité.
Les occupations et utilisations du sol autorisées dans cette zone "A" sont strictement encadrées par l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Y sont admises, "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole".

Ainsi, les seules constructions d'habitations autorisées dans la zone sont les logements de fonction des agriculteurs exploitants, ainsi que les gîtes ruraux, à condition que ceux-ci constituent une activité secondaire de l'exploitation.

En application de l'article L 123-3-3 du code de l'urbanisme, institué par l'article 15 de la loi "Urbanisme et Habitat", le P.L.U. désigne, dans la partie graphique du règlement, et dans la zone agricole, "les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole".

Ces bâtiments sont désignés sur le document graphique par ce symbole : ◈

La zone **A** comporte deux secteurs :
les secteurs **Ap1** et **Ap2** inclus dans le périmètre de protection de la prise d'eau de Brunec.

La zone naturelle et forestière : "N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement restrictif de la zone agricole a conduit à classer également en zone N les constructions situées en zone rurale et qui ne sont pas liées à l'agriculture, de façon à permettre leur évolution.

Les zones N regroupent six zones N, Ne, NL, Nm, Nas, Ns,

La zone **N** comporte le secteur Nceq à vocation de centre équestre.
(compte tenu de l'importance des surfaces concernées, le terme de sous zone a été préféré à celui de secteur.)

La zone **Ne**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique.
La zone Ne comporte les secteurs suivants :
Les secteurs **Nepi**, **Nep1** et **Nep2**, inclus dans le périmètre de protection immédiat, et rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Brunec.
Le secteur **NeL** dans lequel sont autorisées les aires de stationnement paysagées. Il s'agit de l'ancienne zone NdL du POS dont l'appellation a été modifiée.

La zone **NL,** zone naturelle, destinée aux loisirs et à l'accueil touristique, comporte un secteur **NLc** destiné à l'accueil des auto-caravanes.

La zone **Nm**, couvrant le Domaine Public Maritime, D.P.M. à l'exclusion des concessions portuaires et des parties maritimes des sites classés.

La zone **Nas**, couvre quelques zones de stationnement à créer ou existantes.

La zone **Ns**, délimitant les espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique ou caractéristique du patrimoine naturel, sont classés en Ns, les espaces répondant strictement aux critères des articles L.146-6 et R.146-1.
La zone **Ns** comporte trois secteurs :
Les secteurs **Nspi**, **Nsp1** et **Nsp2**, inclus dans le périmètre de protection immédiat, et rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Brunec.

3.2.2 Rappel et justificatif du règlement (partie écrite)

Le contenu de la partie écrite du règlement est conforme aux articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

Pour chaque zone citée au paragraphe précédent, est adjoint un règlement particulier composé de 14 articles. Ces articles sont les suivants :

1. Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2. les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ;
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
5. La superficie minimale des terrains constructibles (lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif) ;
6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9. L'emprise au sol des constructions ;
10. La hauteur maximale des constructions ;
11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14. Le coefficient d'occupation du sol ;

Il convient de rappeler que la majorité de ces règles a un caractère facultatif ; aussi il n'est pas apparu que la bonne gestion du droit des sols nécessite une rédaction complète de tous ces articles pour toutes les zones ; à titre d'exemple, il n'est pas, par exemple, utile de définir des hauteurs pour les bâtiments agricoles.

L'application des règles du POS en vigueur ayant fait apparaître quelques imperfections, il a été possible d'introduire dans le règlement du PLU quelques améliorations pour une meilleure gestion quotidienne des autorisations des droits des sols.

3.2.3 Délimitation des zones

La délimitation des zones a été faite en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Les contours des zones U et AU, des zones A et des zones N reflètent les orientations générales d'aménagement arrêtées par le conseil municipal.
Les pages suivantes décrivent et justifient, secteur par secteur, les dispositions prévues dans la partie graphique du règlement, et présentent la cohérence de ces dispositions avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les parties graphiques et écrites du règlement sont la transcription pratique des grandes options du PADD. Elles forment le corps de règles qui permettra, dans la gestion quotidienne du droit des sols, de mettre en application les grandes options du PADD arrêtées par le conseil municipal.
Ainsi les orientations concernant l'habitat et la réponse que les élus souhaitent donner à la question du logement, seront transcrites dans le règlement écrit et le contour des zones U et AU. La volonté de protéger l'environnement et les paysages, affirmée dans le PADD se retrouvera dans les règles des différentes zones N et leur localisation. Enfin le souhait du maintien d'un potentiel agricole se reflétera dans la délimitation de la zone A

Plusieurs principes retenus dans le cadre de l'étude mené par le CETE ont également été intégrés à la définition des différentes zones. On peut notamment citer la volonté d'élargir l'offre en stationnement aussi bien pour la saison estivale que pour le fonctionnement à l'année du centre ville. Les zones Nas ont été créées dans cet esprit, elles permettront de matérialiser sur la partie graphique du règlement, les secteurs qui seront réservés principalement à la création de stationnements. Le développement des modes doux a également été intégré par la réalisation d'emplacements réservés ou de cheminements protégés aussi bien dans la partie réglementaire que les Orientations d'Aménagements.

Par ailleurs, le PLU étant aussi une révision du POS, il est fait référence dans cet exposé au POS afin d'en montrer les évolutions.

La thématique "proximité et capacité des réseaux et voiries" n'est pas développée spécifiquement dans les paragraphes suivants mais elle a bien été prise en considération pour chacune des zones à urbaniser. Les sections 1.6.2, et 3.2.(6-7), du présent rapport de présentation en détaillent les différents aspects.

Dans les pages qui suivent, sont présentées, selon une description géographique, les zones U, les zones AU et les zones N.
La zone A, plus homogène est présentée globalement sur l'ensemble du territoire.

Les zones urbaines

Le centre ville de Concarneau

Historiquement la ville s'est développée autour du port, aussi le centre de gravité de la ville se trouve autour de celui-ci, et plus précisément sur la rive droite du Moros face à la Ville Close. Le cœur de la ville, dense et resserré, s'étend sur une profondeur de 300 mètres environ le long de cette rive. Le cœur de la ville se prolonge le long de l'accès principal en direction du Nord (avenue de la Gare).

Sur l'autre rive de la ria du Moros, face à la Ville Close, le quartier du Passage est également dense et resserré, mais le gabarit des constructions y est moindre que sur l'autre rive.

Le centre ville regroupe une grande palette de fonctions urbaines : le commerce, les bureaux, les services administratifs, l'habitat, mais aussi l'accueil touristique. On notera que les entreprises (essentiellement les conserveries) ont aujourd'hui déserté le centre ville. De cette diversité des fonctions urbaines résulte une forte attraction de ce centre, qui peut engendrer des problèmes de circulation et de stationnement.

Le centre ville, la Ville Close et le quartier du Passage ont reçu un classement Uaa et Ua, à l'exception de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre Ville qui a reçu un classement Uab, classement qui prend en compte les spécificités du règlement de cette Z.A.C..

Les parkings du quai d'Aiguillon et du quai Penéroff, classé en Up au POS, ont été reclassés en zone Nas, à l'instar des autres aires de stationnement, il n'est pas apparu souhaitable de les maintenir en Up alors que ces espaces n'ont pas de vocation portuaire.

La Corniche

La Corniche, entre les Sables Blancs et la Croix, a été investie par une urbanisation résidentielle très typée. S'y développe une architecture balnéaire, construite dès la fin du XIX^{ième} et pendant la première moitié du XX^{ième}. Cette architecture très libre d'expression offre quelques remarquables témoignages de cette époque qu'il convient de préserver.

Ce patrimoine architectural a été répertorié dans la ZPPAU, laquelle a défini des règles pour la conservation des éléments les plus intéressants de ce patrimoine. Il convient de rappeler que les règles de cette ZPPAU s'ajoutent à celles du Plan Local d'Urbanisme.

L'application des règles du POS n'ayant pas soulevé de problèmes majeurs dans la gestion urbanistique de cette Corniche, il est apparu souhaitable de reconduire les règles du POS et les contours des secteurs UHba et UHca. Seule une modification de terminologie a été opérée puisque les secteurs UHba et UHca se nomment dorénavant Uba et Uca.

La périphérie immédiate du centre ville

A l'arrière du centre ville et à l'arrière de la Corniche, s'étend un quartier mixte, à dominante d'habitat mais dans lequel se trouve quelques équipements publics.
Ce quartier qui s'étend jusqu'à la rue Robert Jan au Nord, et jusqu'à la gare à l'Est, s'organise autour d'une trame de voirie nettement moins dense qu'au centre ville.
Le bâti y est beaucoup moins homogène, ainsi trouve-t-on des villas du début XX$^{ième.}$, (par exemple entre la rue Ernest Renan et la Corniche), des immeubles de 3 ou 4 niveaux (le long de la rue Max Jacob ou à Porzambars), ou des bâtiments accueillant des équipements (centre de loisirs et collège Saint Joseph par exemple).
A ce quartier on peut adjoindre le quartier de Kerambrigant, créé ces dernières années sous la forme d'une ZAC et composé en majeure partie d'habitat pavillonnaire.

Pour ce quartier le PLU retient des classements Ua, Ub et Uc qui autorisent des hauteurs et densités décroissantes. Les contours de ces zones tentent de se caler au plus près du bâti actuel pour permettre l'évolution du tissu urbain sans autoriser de modification radicale.

Pour mémoire, on signalera qu'ont été incluses dans ce zonage les deux ZAC de Kerambrigant et de Porzambars.

Enfin, il convient de noter la création d'un secteur Ubd, de part et d'autre de la rue du Maréchal Foch. Ce secteur a vocation à recevoir des équipements d'intérêt général et des services publics

Les Sables Blancs

Enserré entre le quartier du Dorlett et la périphérie de la ville, le quartier des Sables Blancs est d'urbanisation récente. Cette urbanisation a été conduite sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
Ce quartier regroupe des équipements collectifs (collège, complexe sportif, ...) des opérations d'habitat sous forme d'immeubles et sous forme d'habitat individuel ou individuels-groupés, des commerces et un hôtel.
Bien que le programme initial d'urbanisation ne soit pas complètement terminé, l'achèvement de la Z.A.C. a été prononcé.
La partie urbanisée située le long de la plage des Sables Blancs avaient été initialement classée en N, pour éviter toute densification. Suite aux remarques des services de l'Equipement, et suite à la réunion plénière du 14 septembre 2007, il a été décidé de la classer comme le secteur de la Corniche en Ub.sb, secteur dont le règlement vise à maintenir la silhouette urbaine dans son état actuel..

Les dispositions du POS ont été en grande partie reconduites. Toutefois, il convient de noter quelques modifications d'une part la terminologie des zones a été actualisée, et d'autre part la zone 1 NALs a été séparée en deux : une zone NL et une partie rattachée à la zone Ub voisine du collège des Sables Blancs.
La zone NDL du POS a été reconduite et nommée NeL

La zone UHbb du POS actuel, a été reconduite sous l'appellation Ube, le contour a été légèrement modifié dans sa partie Ouest.
Cette zone Ube est unique, son règlement autorise la création d'un centre de thalassothérapie et permet de développer une S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette) de 14 000 m².
Le contour de cette zone Ube et les règles sont conformes aux dispositions arrêtées par la Ville à l'occasion de la cession de ces terrains.

Du Dorlett à Lanadan

Immédiatement au Nord des Sables Blancs, se trouve le camping des Sables Blancs. Ce camping a reçu un classement ULh en remplacement du classement 1NAL devenu caduc. La préconisation du maintien et du renforcement de la bande boisée au Sud du camping permettra une liaison harmonieuse entre ce camping et le futur établissement de thalassothérapie.

Jouxtant ce camping, la cité du Dorlett avait été classée en zone UHc au POS. Compte tenu de la densité de cette opération, ce classement est apparu inadapté, aussi un classement Ubc a été préféré.

Entre le Dorlett et Lanadan, une vaste zone Uc couvre les secteurs bâtis ou en cours de construction. On notera que l'ancienne zone 1 NAL a également été placée, pour partie, dans cette zone Uc. Ce terrain, entouré par une urbanisation existante, n'a pas le caractère de coupure verte, et compte tenu de cet environnement il a vocation à être bâti. On notera que la seconde partie de l'ancienne zone 1NAL a été classée en N pour éviter une densification contraire à la loi "littoral", et que le règlement de la zone Uc ne permettra qu'une densification modeste de ce quartier comme le requiert la dite loi. (voir aussi dans la section 3.3.4, l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage)

Kerneac'h, le Zins, Kerauret

A l'Ouest de l'avenue de la Gare et de la rue de Quimper qui la prolonge, on trouve une succession d'opérations d'habitat.

L'opération la plus ancienne à Kerneac'h, immédiatement au Nord de la voie ferrée, est composée d'alignements de maisons R.+1 jumelée deux par deux.
Au Nord et jusqu'au Zins ont été créés des lotissements pavillonnaires, mais toutefois sur des terrains de surfaces modestes.

Enfin de l'autre côte du vallon, par rapport à Kerneac'h a été développée ces dernières années, la Zone d'Aménagement Concerté de Kerauret qui regroupe près de 400 logements, quelques commerces et autres.

En fonction de la densité et de la hauteur du bâti actuel, ces quartiers ont reçu une classification Uc, Ubc ou Ub.

Kerandon, Kerfeuteun, Kerest

Du centre ville jusqu'à Kerizette, l'avenue de la gare est constituée de part et d'autre d'un alignement de constructions en ordre continu et le plus souvent à trois niveaux droits.

Au niveau de Kerizette, le tissu urbain change radicalement. A l'Ouest de l'avenue de la gare le petit quartier de Kerizette regroupe des constructions individuelles tandis qu'à l'Est au-delà du centre de secours s'étend le quartier de Kerandon.

Ce quartier de **Kerandon** est typique des formes urbaines des années 60, (barres et tours) qui cherchaient à répondre, avec des concepts "modernistes", aux urgences de l'époque.
Il conserve aujourd'hui une identité propre et forte, accentuée d'ailleurs par sa position sur le plateau qui domine la ville.

Sur les terrains situés au Nord, une importante opération immobilière est en cours.
Ces terrains ainsi que le quartier de Kerandon ont reçu un classement Ub, ce qui correspond au maintien des règles actuelles.

Au Sud de Kerandon, le quartier de **Kerfeuteun** a été récemment urbanisé, il regroupe un foyer, des petites opérations de logements sociaux, ainsi que des maisons individuelles.
Ce quartier a reçu un zonage Ubc ou Uc en fonction de la densité du bâti.

Au Nord de Kerfeuteun, la commission a proposé de placer un emplacement réservé sur une parcelle vierge située à l'extrémité de la rue Denis Papin. Il devra permettre la création d'une aire de stationnement d'environ 6 000 m², l'accès principal pourra être établi à partir du terrain communal abritant actuellement les services d'incendie et de secours. La superficie restante sera affectée à la création d'une zone de promenade et de détente au cœur du tissu urbanisé (jeux pour enfants, sanitaires, espaces verts, ...). *(voir 2b les orientations d'aménagement)*
Plus à l'Est, le quartier de **Kerest** présente une urbanisation pavillonnaire classique qui s'est développée de part et d'autre de la rue Jules Simon : ce quartier a reçu un classement Uc.

Le port et l'arrière port

Une partie du périmètre du port, transféré de l'Etat au Conseil Général, a été placé dans une zone Up. Le reste du secteur a été classé en Nm afin de protéger la baie de Concarneau.
Le règlement de cette zone Up n'autorise que des activités liées au port, et donc ayant un rapport soit avec la pêche soit avec la plaisance, et accessoirement le transport des passagers. Sont exclues toutes autres constructions non liées au port (habitat ou commerces par exemple).

Les zones d'activités situées en périphérie du port retrouvent les classements du POS.

A l'Ouest du Moros, un classement Ui recouvre les deux rives de l'avenue de Bielefeld Senne. A l'Ouest, le PLU reconduit la zone 1NAi du POS sous le classement 1AUi. Toutefois cette zone a été réduite dans sa partie Ouest, cette partie a été transférée dans la zone Uc voisine.

A l'Est du port, et jusqu'à la route départementale 783, les terrains ont vocation à recevoir des activités, à l'exception d'une petite bande bâtie le long de la rue de Kerose, classée Ubc.
La zone d'activités du Petit Moros a conservé son classement Ui, et la zone d'activités du Roudouic, largement bâtie, est passée de 1NAi à Ui. Suite à des remarques lors de l'enquête publique, quelques parcelles Up ont été reclassées en Ui.

Keramperu, le Rheun, et la Villeneuve

Le giratoire de Keramperu est un nœud routier essentiel, car il connecte la principale entrée de la ville avec la route départementale 783.
Dans l'angle formé par cette entrée de ville et la départementale, s'est implantée une vaste surface commerciale. Le classement Uic y a été maintenu.

A l'Ouest de la route départementale entre le giratoire et Keramperu et celui de la Villeneuve a été créé un lotissement commercial. Puis un nouveau lotissement a été fait sur l'autre rive du giratoire de Keramperu. Enfin, plus récemment a été réalisé le giratoire du Rheun qui a permis de desservir un nouveau complexe commercial.
L'ensemble de ces opérations à vocation commerciale a reçu un classement Uic

Le bourg de Beuzec Conq

Le bourg de Beuzec a conservé le caractère et la structure d'un bourg rural : une trame de voirie en étoile à partir de l'église, un bâti de densité décroissante du centre bourg vers la périphérie, dans laquelle se sont créés dans les vingt dernières années des lotissements tels que Kerambriec, le Penker, ...

Le PLU prévoit un classement Ubb pour les parties les plus anciennes et les plus denses du bourg. Un classement Ubc est retenu à Kercouls, le règlement de cette zone étant plus approprié au bâti existant.
Enfin les lotissements les plus récents et les plus aérés reçoivent un classement Uc, approprié à ce type de tissu urbain.

Le PLU confirme la zone 2NA de Kercouls la classant 1AUc. Il prévoit d'autres extensions modérées du bourg en direction du Sud (zone 1 AUc de Keroter), et en direction du Nord (zones 1 AUc de part et d'autre du vallon de Stang Cut). Ces deux dernières zones viennent compléter l'urbanisation entre, d'une part Stang Argant et Kerhornou, et d'autre part le Nord du bourg de Beuzec, tout en maintenant la coupure verte formée par le vallon situé au Nord de Stang Cut. Un P.A.E. pourra être mis en place.
Enfin, la commission a prévu un emplacement réservé pour l'extension du cimetière.

Le Poteau Vert

La création du rond point de Keramporiel et la création de la nouvelle voie ont déstructuré le quartier du Poteau Vert en le coupant en deux.

Ce quartier est aujourd'hui bordé par des zones d'activités (Kersalé, Stang Argant, Colguen) et par la voie ferrée à l'Ouest. Il verra son achèvement avec la petite zone 1AU, située au Sud proche de la Villeneuve.
La bande non aedificandi et boisée, prévue au POS a été reconduite. Cette bande est destinée à réduire les nuisances potentielles nées du voisinage de l'usine Carnaud BMA.
Enfin, on notera la présence d'une zone N sur les parcelles 133 et 134 (section DA) justifiée par la nature du sous-sol.

Stang Argant, Kersalé et Colguen

Stang Argant : le secteur compris entre la Croix Neuve et Stang Argant accueille les installations industrielles de la SARIA et l'usine d'incinération du SICOM.
A ces installations vont s'adjoindre prochainement les services techniques de la Communauté de Communes de Concarneau-Cornouaille.
Un classement Ui a été retenu pour l'ensemble de ces installations. Une petite extension de ce périmètre a été prévue à l'Est vers Kerhornou.

Kersalé : la zone d'activité de Kersalé - Kéramporiel, aujourd'hui occupée dans sa quasi-totalité, a conservé le classement Ui du POS actuel.

Colguen : le quadrilatère compris entre la route départementale 70, le chemin de Pellan, le ruisseau du Garlodic et la ferme de Colguen a reçu un classement 1 AUi.
Il est nécessaire de rappeler que la Communauté de Communes de Concarneau-Cornouaille, en collaboration avec la ville de Concarneau, a engagé sur ce site une Zone d'Aménagement Concerté. Pour réaliser cette Z.A.C. le POS a été modifié, la zone 2 NAi a été transformée en zone 1 NAi et un certain nombre de dispositions ont été inscrites au POS.(Ces dispositions ont été introduites dans le P.O.S. lors d'une modification approuvée par le conseil municipal en septembre 2006, puis modifiée à nouveau par le conseil le 8 décembre 2006).
Il a été convenu de reconduire ces dispositions (concernant la voirie, espaces verts, ...), lesquelles ont été retranscrites dans le PLU.
Lors de la séance du 8 décembre 2006, le conseil a décidé de mieux protéger la petite zone humide située à Colguen ainsi que les abords du vallon du Garlodic.

En accord avec la Ville, la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille compte développer une seconde tranche pour la zone d'activités de Colguen. Cette volonté commune des deux collectivités est d'ailleurs reprise dans le P.A.D.D.

Cette seconde tranche occuperait les terrains situés au Nord de la ferme de Colguen entre la route départementale 70 et le ruisseau du Garlodic. A terme, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra être l'occasion de créer un nouveau giratoire d'entrée d'agglomération qui permettrait une desserte directe de l'ensemble de la zone d'activités de Colguen dont les deux tranches présentent une surface totale d'environ 20 hectares.

Pour respecter le souci de protection du vallon du Garlodic que le conseil a manifesté lors de la délibération du 8 décembre 2006, il a été convenu à l'issue de la consultation des services et de l'enquête publique d'augmenter la zone "N" sur le rive droite de ce petit ruisseau, dans la partie comprise entre la route départementale au Nord jusqu'au droit de la ferme de Colguen. Lors de la réunion du 14 septembre 2007, une première proposition d'élargissement de la zone N a été faite mais elle est apparue insuffisante ; le présent document définit une zone N plus étendue dont les limites s'appuient sur les contours de la zone humide telle que définie dans un document communautaire.

Le Vuzut

Au moment de l'élaboration du PLU, les dispositions en vigueur étaient issues d'une modification du POS approuvée par le Conseil Municipal le17 décembre 2001.
Ces dispositions, reconduites dans le PLU, ont pour but de permettre la réalisation par le Sivom de Concarneau-Tregunc d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 20 places (zone ULa) et d'un ensemble sportif comprenant terrains de rugby, terrains de football, etc... sur une surface d'environ 20 hectares, (zone NL).

Ces zonages contribueront à la mise en œuvre de l'option "E" du P.A.D.D.

Penanguer

Au fil des années s'est développée une urbanisation linéaire le long de la route départementale 783 entre Keramporiel et Penanguer. Cette urbanisation aujourd'hui quasi continue est mixte, entreprises et habitat s'y mélangeant.
Sur les voies adjacentes, on retrouve le même type d'urbanisation linéaire fait de morcellements successifs.

Le document graphique du PLU cerne l'urbanisation actuelle, en reprenant les contours des zones tels qu'ils figuraient au POS. Toutefois, les zones 1 NAc du POS étant généralement construites, un classement Uc a été préféré. Les deux petites zones 2NA au Nord-Est de la départementale (Pennanguer et Kerriou) après avoir été classées en 1AUc-rac dans le projet de PLU, à la suite de la réserve du commissaire enquêteur ont été reclassées en 2AU.

Par ailleurs, suite à l'enquête publique et à la réunion du 14 septembre 2007, la zone 2NA située à Penanguer de part et d'autre du chemin de Pont Roudou a été classée en 1 AUc.

Enfin, une zone spécifique, conformément à la loi "littoral" a été placée sur le camping de Lochrist.

Croas Amandy, Kerhun

Ce quartier présente un tissu urbain assez lâche, qui s'est constitué à partir d'une urbanisation linéaire le long de la rue de Croas Amandy et de la rue de Kerhun.
Sur cette urbanisation linéaire sont venues se greffer quelques opérations de lotissements comme à Kerriou ou Kerhun.

Le document graphique du PLU cerne les contours de l'urbanisation dans leur configuration actuelle. Il ne prévoit pas d'extensions de l'urbanisation autres que celle déjà inscrites au POS, à savoir les zones 1NAc/ai et 2NA de Kerhun et la petite zone 2NA de Croas Amandy.
Le projet de PLU prévoyait un classement des ces zones en 1AUc-rac et Uc-rac, afin de conditionner la constructibilité de ces terrains au raccordement au réseau collectif.
Suite à l'avis des services et surtout suite à la réserve émise par le commissaire enquêteur, il a été convenu lors de la réunion du 14 septembre 2007 de reclasser ces zones en 2 AU et donc de conditionner leur ouverture à l'urbanisation à la présence du réseau collectif des eaux usées.

Il faut mentionner la zone spécifique UL sur le stade de Kerhun. Les terrains de la ville recevant les serres des services techniques ont finalement été classés suite à l'avis des services de l'Etat en Uc.

La zone rurale à l'Ouest

Des petits pôles d'urbanisation ou des pôles d'activités spécifiques sont disséminés dans l'espace rural. En règle générale le PLU ne prévoit pas de développement important pour ces hameaux, mais seulement quelques ajustements limités, le plus souvent dans une logique de densification, et donc en conformité avec la loi "littoral".

Kernous : un zonage ULh spécifique au camping a été placé sur les parcelles réservées à cet usage.

Kerauret bihan : le zonage UHc reprend le même contour que la zone 1NAc du POS.

Le Questel : la zone Uc remplace la zone 1NAc et recouvre également l'ancien bâti agricole aujourd'hui désaffecté et reconverti pour l'habitat.

Kerorgant : le zonage UHc reprend le même contour que la zone 1NAc du POS.

Parc Menez : Les contours du zonage ont été revus après l'enquête publique, ils sont légèrement réduits dans la partie Sud Est, ainsi les difficultés dues à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel ont ainsi été prises en compte.

Kerilin : la zone Uc du PLU reprend les périmètres des zones UHc et 1 NAc du POS, la seule adjonction concerne une maison existante située au Sud-Ouest du secteur.

Carrefour de Kerilin et Kerampennec : ces deux zones bâties dans leur quasi-totalité ont été classées en Uc, classement qui entérine le caractère urbanisé de ces deux secteurs.

La zone rurale au Nord

Stang Daniel : cette zone, 1NAc au POS, est aujourd'hui pratiquement bâtie dans sa totalité. Un zonage UC constate cette urbanisation sans en prévoir d'extension.

Lamphily : la zone Uc recouvre les parties bâties, on constate une légère réduction de la surface.

Kersimonou : En remplacement du classement 1 NALs devenu caduc, une zone NL a été placée sur la parcelle occupée par le parc de loisirs.
La zone de 1NAc de Kersimonou, de taille très réduite est entièrement bâtie, elle n'a pas été reconduite.

La zone rurale au Nord-Est

Lochou : ce hameau d'urbanisation ancienne a connu un développement progressif.
Le PLU prévoit une zone Uc dont les contours sont identiques à ceux du POS. Seuls deux petits ajustements ont été opérés pour prendre en compte le bâti existant.

Le Val, Pendreau : la zone Uc reprend les contours des zones 1NAc et UHc existantes, en intégrant une parcelle non bâtie au Nord du Val et une parcelle bâtie au Sud du Val.

Kerfest : la zone Uc remplace la zone 1 NAc. Les habitations voisines sans lien avec l'agriculture ont été retirées de la zone A pour être incluses dans cette zone Uc.

La zone rurale à l'Est de Beuzec

Pont Pellan et Stang Coadigou : le contour des deux zones UHc et 1 Nals a été repris pour délimiter les zones UC et ULs du PLU.
La zone UHc a été reconduite. Y ont été incluses une parcelle au Nord et une partie de parcelle au Sud.

La zone Uie cernant le poste de transformation de l'énergie électrique a également été renouvelée.

Beg an Duchen : cette zone UHc est inchangée, la seule modification consiste à introduire un sous secteur Ucp2 pour la protection de la ressource en eau.

Kerambec et Toul Bleis : reconduction du périmètre avec dénomination Uc en remplacement de 1NAc.

La Haie : ce quartier, assez important puisqu'il regroupe une cinquantaine de maisons, a conservé son zonage Uc. Les contours n'ont été modifiés que sur les marges Est et Ouest.

La Boissière et Coat Conq

La Boissière est un secteur composé de quelques habitations situées au voisinage du passage à niveau, de part et d'autre de la voie ferrée. Ce secteur a reçu un classement Uc

Au Nord entre la voie ferrée et la route départementale 70, une première implantation d'entreprise s'est faite sur les lieux d'un futur lotissement à usage d'activités.
Cette implantation et le projet de lotissement respectent les dispositions relatives à la loi Barnier, telles qu'elles avaient été arrêtées lors de la modification du POS approuvé en mai 1998. Compte tenu que la forme de l'urbanisation est aujourd'hui arrêtée, il a été convenu de retenir la classification Ui, qui entérine cette situation.

Coat Conq

Au Nord de la ferme de Coat Conq, le quadrilatère compris entre la voie ferrée et la route départementale 70 est occupé par les installations de la Coopagri et par un lotissement à usage d'activité. La majeure partie des terrains de ce lotissement a été vendue et pour partie bâtie. En conséquence, le classement Ui existant à la date d'élaboration du PLU a été confirmé.

A l'Est de la voie ferrée, s'étend une zone de plus de 40 hectares, classée 1NAi au POS approuvé en 1995.
Compte tenu que les conditions d'une viabilisation optimale de la zone ne sont pas réunies, (notamment les accès et le non-raccordement au réseau E.U.), il a été convenu de classer, ces terrains en zone d'urbanisation future, c'est à dire en zone 2 AUi.

En revanche, les parcelles 136 et 137 (section ZI), destinées à recevoir un centre de la S.P.A.(Société Protectrice des Animaux), ont été maintenues en zone 1 AUi, puisque ce type de centre ne requiert pas de viabilité importante.

Le bourg de Lanriec et les quartiers compris entres les routes départementales 22 et 783.

Si la structure initiale du bourg de Lanriec était classique et comparable à celle de Beuzec, ses extensions ont été faites selon un schéma assez atypique.

En premier lieu, les extensions n'ont été opérées qu'en direction de l'Ouest, aucune véritable extension n'étant venue se greffer à l'Est du bourg.
En second lieu, hormis l'urbanisation linéaire qui a pu se faire par morcellements le long de la rue de Penhars, de la route de Penhars et de la rue de Kerviniou, le tissu urbain s'est constitué d'opérations successives et souvent de grande ampleur, (par exemple un lotissement sur près de 8 hectares au Chant des Oiseaux.).

De plus ces opérations successives, sont fort diverses : de l'habitat pavillonnaire au Chant des Oiseaux, et des immeubles collectifs de 4 niveaux à Kerancalvez, alors que le contexte présente un bâti à R+1 ou R+comble.

Le canevas urbain s'est sans doute réalisé spontanément sans réflexion préalable sur sa cohérence. Cependant, aujourd'hui cette cohérence peut être retrouvée à partir des trois grands axes de circulation (l'axe conduisant à Kerose, la rue de Lanriec et la rue de Kerviniou), et surtout à partir de la coulée verte entre Toulmengleuz et le Bourg. Cette coulée verte, restée vierge de tout aménagement lourd, peut être utilisée par les modes doux de déplacements et faire le lien entre les différentes composantes du quartier

En fonction du bâti existant, (densité, hauteur, implantation), les différentes composantes du quartier ont reçu un classement Uc, Ubc ou Ub

Un classement 1AUc a été retenu à Kerose sur les terrains vierges mais entourés de constructions. De même au bourg le terrain jouxtant l'école par le Sud a été classé en 1AUb.

Par ailleurs, la surface commerciale de Keransignour et le lotissement à usage d'activités commerciales et artisanales ont été classés en Uic.

L'Ouest de Lanriec : entre la route départementale 783 et le Porzou

Située à l'Ouest de la route départementale qui forme une forte coupure avec le bourg de Lanriec, ce quartier est composé de vastes zones d'habitat pavillonnaire créées sous forme d'opérations successives de lotissements. Ce qui a conduit à un tissu urbain régulier et homogène comme par exemple au Nord de l'avenue du Cabellou.

Dans cet ensemble, émergent deux pôles de densité supérieure, d'une part le Rouz où les immeubles enserrant la place forment un cœur de quartier, et d'autre part plus au Sud le long de la route de Trégunc, où la structure ancienne de l'urbanisation et la présence de nombreux commerces donnent un aspect plus urbain

Ces quartiers mixtes et ces quartiers d'habitat ont reçu en fonction de leur densité un classement Uc Ubc, Ubb ou Ub.

Les terrains ayant des vocations spécifiques ont reçu un classement approprié.
AInsi le camping du Moulin d'Aurore a été classé en ULh et le complexe sportif du Porzou en UL.
L'hôpital et le lycée ont été classé en Ub.

La zone ND jouxtant l'école du Rouz a été classée en Ne et N.

Au droit de la cité des Pins, la zone non aedificandi figurant au POS a été transformée en zone N. Cette modification a pour conséquence de limiter le COS puisque la zone N ne dégage pas de coefficient d'occupation des sols.

Plus au Sud, la zone NDs bordant le littoral a reçu un classement NS correspondant aux "espaces remarquables". En revanche il n'est pas paru opportun de maintenir ce classement pour le terre-plein situé au Sud de la piscine, en effet cet espace ne correspond manifestement pas aux critères de l'article R.146-1.

Enfin, la place Suffren a reçu un zonage Nas, zonage spécifique pour le stationnement et mieux adapté que la classification UHbb.

On notera le passage de la zone 2NAh de Douric Ar Zin au Nord de la rue de Trégunc en deux zones 1AUb et 1AUc ; et également le passage d'une partie de la zone 2NA de Kerviniou-Kerambars en 1AUc, tandis que le reste de cette zone 2AU est classé en zone N. Pour assurer une meilleure insertion dans le paysage, le principe d'une bande boisée à l'Est a été retenu.

Le Cabellou

La presqu'île du Cabellou est un secteur résidentiel à faible densité. Une grande partie de la pointe a été urbanisée sous la forme d'un lotissement (lotissement Leboucq d'une surface de 45 hectares). La surface minimale de 1000 m² par lot a permis jusqu'à ce jour d'éviter toute densification.
La volonté des élus est de conserver le caractère des lieux, c'est pourquoi le zonage Uca[1] a été maintenu.

Le Minaouët

L'urbanisation s'étend linéairement le long de la route départementale entre Kerviniou et le pont franchissant le Minaouët.
Lors de l'arrêt du PLU, le document graphique différait du tracé du POS en vigueur et plaçait une zone N sur les trois propriétés les plus proches de l'anse.
L'analyse faite par les services de l'Etat conduit à revoir cette position. Considérant qu'il s'agit d'un espace urbanisé, le classement U du POS est plus approprié qu'un classement N. Aussi il a été convenu de réintroduire le zonage U sur les trois parcelles aménagées ainsi que sur les deux constructions existantes sur l'autre coté de la rive de la route départementale.

[1] *Cette zone a le même règlement que l'ancienne zone UHca*

La frange littorale, hormis l'extrême pointe, recevait une zone non aedificandi entre les maisons et le rivage. Dans le cadre du PLU, et pour une meilleure cohérence avec la loi Littoral, la zone non aedificandi a été transformée en N. Cette disposition évite toute densification, puisque seules les parties classées Uca génère de la Surface Hors Œuvre Nette.. La délimitation de cette zone par rapport à celle de la zone non aedificandi a été légèrement augmentée dans les endroits les plus sensibles.

L'extrême pointe du Cabellou a reçu un classement Ns. Toutefois, il est apparu opportun de retirer de cette zone Ns, le parking actuel ainsi que le blockhaus, deux éléments qui ne peuvent répondre aux critères de l'article R.146-1

A l'instar du lotissement Leboucq, la zone non aedificandi située au droit de la zone 1 NAca de Kersaux a été transformée en zone N.
Le reste de la zone 1NAc aujourd'hui bâtie a été classée Uc.

Face à la plage du Cabellou, la zone NDs située sur la dune a été légèrement réduite. La parcelle 2 a été retirée de ce zonage Ns, inapproprié pour une parcelle située en arrière plage et ne répondant pas aux critères de sensibilité écologique, biologique, ou paysagère requise par l'article R.146-1. Ce déclassement et son classement en zone N permettront notamment d'installer des sanitaires destinés aux usagers de la plage.

Jugée par le Tribunal Administratif de Rennes contraire à la loi "littoral", la zone 1 NALs couvrant le terrain de rugby à Kersaux a été remplacée par une zone N.
Immédiatement au Nord, la zone NDs de la pointe de Kersaux a été maintenue en Ns.

La zone 1 NAL du POS ne répondant à aucun projet, a été supprimée au profit d'une zone Uc et d'une zone N. (La limite des deux zones se situant à 100 mètres de l'anse de Kersaux.

Les zones 1 NAc aujourd'hui construites ont été reclassées en zone Uc.

Enfin dans cette zone, ont été délimitées des zones spécifiques, il s'agit :
- d'une zone NeL sur un projet d'aire paysagée de stationnement d'arrière plage,
- d'une zone ULh sur le camping de Kersaux,
- d'une zone Uistep sur le périmètre de la station de traitement des eaux usées,
- d'une zone NLc, destinée à l'accueil des auto-caravanes à Kerambreton.

La zone rurale à l'Est de Lanriec

Kersalomon : situé au Nord-est de la sortie du bourg de Lanriec, le petit secteur de Kersalomon s'est constitué à partir d'un lotissement. Le PLU propose une extension modeste à l'Est de ce secteur, classé Uc.

Le Megot : les contours de la zone 1 NAc du POS sont confirmés, seul est changé le classement qui devient Uc.

Kernevez : la zone UHca est reconduite en incluant les deux constructions situées sur l'autre côté de la rue Lucien Picard.

Stang Veil Pell : la zone 1 NAc du POS fait place à une zone Ucp2. Toutefois la limite Nord de cette zone a été modifiée pour prendre en compte les limites du périmètre de protection de la ressource en eau.
Au Sud de la voie, le projet de PLU prévoyait la création d'une petite zone Uc destinée à permettre la création d'une maison. Cette zone a fait l'objet d'un avis défavorable de la DDEet de la chambre d'Agriculture et de plus a fait l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur. il a donc été convenu de la supprimer dans le dossier défintif.

Croissant Bouillet

Plus à l'Est, les contours des zones 1NAc et UHc ont été repris et fondus en une seule zone Uc, et son sous-secteur Ucp2.
Le périmètre de cette zone a été légèrement agrandi pour incorporer une petite zone 2NA au Sud et une partie de la parcelle 29 au Nord.

En limite de Trégunc, entre le quartier situé au carrefour actuel de Croissant Bouillet et la future déviation, la zone 2NA existante au POS a été maintenue en 2 AU, en intégrant l'ancienne zone ND qui ne se justifie plus au vu de l'usage et des caractéristiques de la parcelle.

Les zones à urbaniser, zone AU

Les zones à urbaniser dites zones "AU" ont une importance particulière dans le Plan Local d'Urbanisme, document de référence pour la gestion des sols, et donc document prospectif.

Les zones AU sont destinées à recevoir l'essentiel de la croissance urbaine. Car, même si les zones U précédemment décrites ont une capacité résiduelle réduite, et même si on y ajoute le renouvellement urbain de certaines friches urbaines, les zones U ne pourront, à elles seules accueillir la population et les activités désirées.

Aussi, les zones AU sont-elles les outils indispensables pour mettre en œuvre les grandes options du PADD en matière d'accueil d'une population nouvelle ou d'entreprises.

R.123-6

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

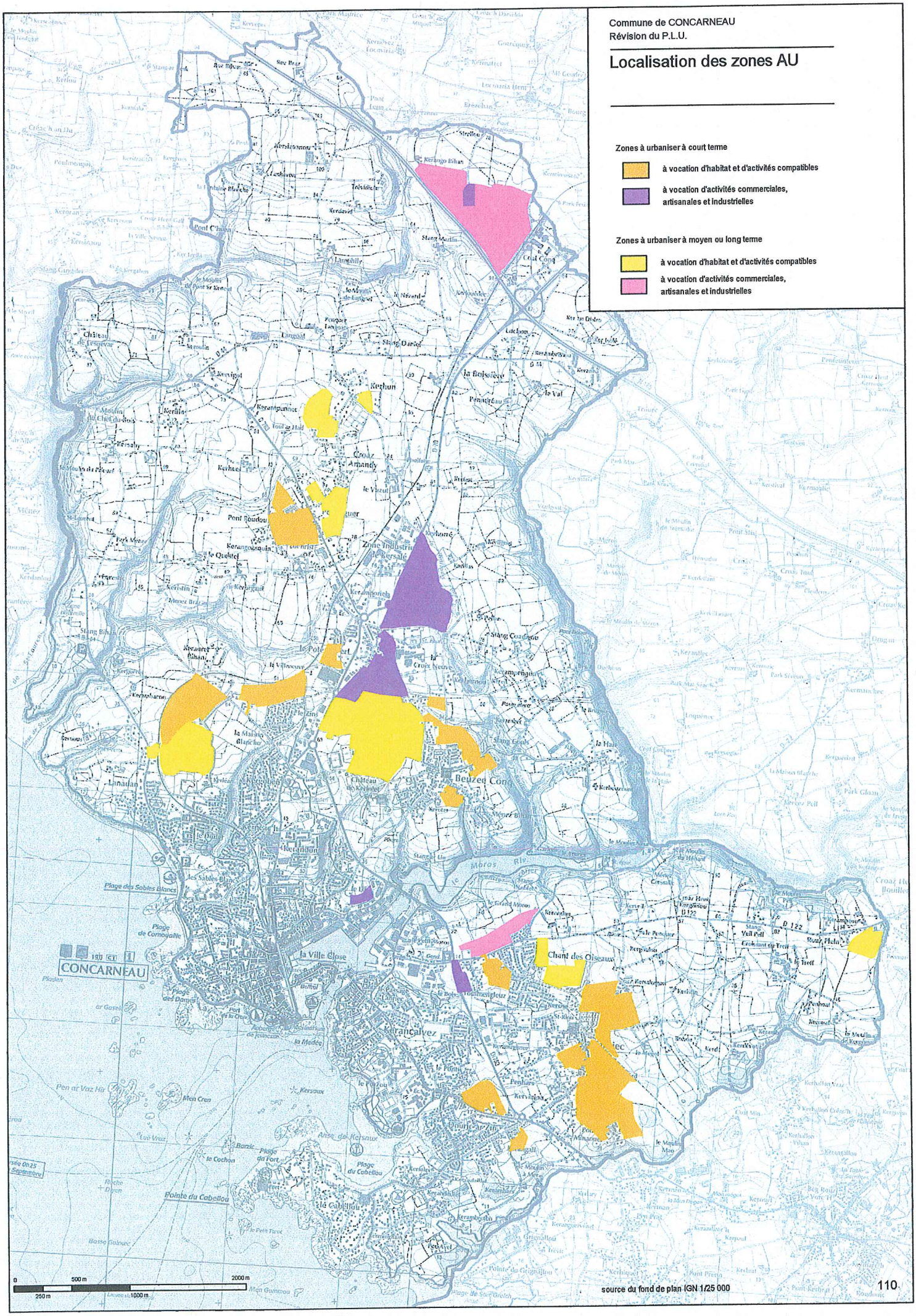
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

En application de cet article, le PLU prévoit deux types de zones AU, les zones 1AU immédiatement urbanisables, et les zones 2AU urbanisables après modification ou révision du PLU.

Le PLU définit également deux types de vocation :
- une vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, vocation des zones 1AUb, 1AUba, 1AUc, 2AU.
- une vocation d'accueil d'activités économiques, vocation des zones 1AUi, 1AUic, et 2AUi

Page suivante, est présentée la localisation des zones AU les plus importantes.


Commune de CONCARNEAU
Révision du P.L.U.
Localisation des zones AU
Zones à urbaniser à court terme
à vocation d'habitat et d'activités compatibles
à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles
Zones à urbaniser à moyen ou long terme
à vocation d'habitat et d'activités compatibles
à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles
CONCARNEAU
Kerhun
Croaz Amandy
Pont Roudou
Zone Industrielle de Kersalé
Beuzec Conq
Chant des Oiseaux
Kerancalvez
la Ville Close
Plage des Sables Blancs
Plage de Cornouaille
Pointe du Cabellou
0
250 m
500 m
1000 m
2000 m
source du fond de plan IGN 1/25 000

Les zones AU à vocation d'habitat

Les zones AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ont été situées en continuité des zones urbaines existantes. On citera :

- la zone 1AUb de la gare,
- la zone 1AUba de Kerizette

- les zones 1AUb, 1AUc et 2AU situées à l'Ouest de Kerauret entre Keraorec et Kerléan,
- la zone 1AUc de la Villeneuve au Nord du Zins,
- les zones 1AUc et 2AU de Penanguer,
- la zone 1AUc de Kerhun,
- la zone 1AUc du Poteau Vert,
- la zone 2AU entre Kéramperu et Keriolet,
- les zones 1AUc de Kercouls et de Keroter à Beuzec,

- les zones 1AUb et 1AUc de Douric ar Zin,
- les zones 2AU et 1AUc de Lanriec
- les zones 1AUb et 1AUc de Kerrichard
- la zone 2AU de Croissant Bouillet

Les zones AU à vocation d'activités

Ces zones sont les suivantes :

la zone AUic de la Villeneuve,
la zone 1AUi de la Croix Neuve,
les zones 1AUi de Colguen,
la zone 2AUi de Coat Conq,
la zone 1AUic de Toulmengleuz,
la zone 2AUi de Kerose,

Les orientations d'aménagement

La pièce 2b du PLU, intitulée "Orientations d'aménagement" présente pour certaines zones AU des schémas d'aménagement.
Ces schémas d'aménagement proposent des principes sur la trame de voirie, les cheminements piétonniers, les espaces verts, etc..
Ces schémas ont été établis lorsque la taille ou le contexte des zones le justifiait.

Les zones naturelles, zones N

Les zones naturelles répondent au second objectif du PADD, et plus spécialement à l'option du *"maintien d'une protection forte de l'environnement naturel, en particulier en secteur littoral et le long des vallées".*

Sur le territoire communal, on retrouvera six types de zones N.
la zone Ns, la zone Nm, la zone Ne, la zone NL, la zone Nas, la zone N.

Ces six zones ont des ampleurs différentes et des préconisations de protection plus au moins importantes.

La zone **Ns** a été placée sur les espaces répondant aux critères de l'article R.146-1, issu d'un des décrets d'application de la loi "littoral", et qui définissent ce que l'on appelle communément les "espaces remarquables". Il s'agit principalement des rivages de la mer et des anses, et de l'ensemble boisé de Lesnevar.
Cette zone Ns est traitée plus longuement dans le chapitre consacré à la loi "littoral".
On rappellera ici, que ces contours sont, hormis quelques modifications très minimes, les mêmes qu'au Plan d'Occupation des Sols.

La zone **Nm**, correspondant au Domaine Public Maritime inclus dans les limites communales (à 12 miles des côtes) et la partie dédiée aux activités portuaires ayant été exclues, et hors limite du port. S'agissant du Domaine Public Maritime, il est apparu judicieux de reprendre le règlement proposé par les services de l'Etat.

La zone **Ne**, correspondant aux sites les plus sensibles sur le plan paysager ou écologique (hors zone Ns). Il s'agit le plus souvent de zones humides ou de vallons.
Cette zone reprend les contours des zones ND du Plan d'Occupation des Sols, en y apportant quelques modifications et ajustements mineurs.
Ainsi ont été notamment classés en Ne :

- le vallon du ruisseau du Saint Laurent,
- le vallon du ruisseau de Saint Jean et ses affluents,
- le vallon du Zins au Dorlett,
- les abords du château de keriolet,
- la partie amont du ruisseau du Garlodic,
- le vallon du Minaouët et celui du Stival,
- .....

Il convient de noter la création de deux secteurs NeL, secteurs dans lesquels sont autorisées des installations sportives de faible ampleur et des aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Ces secteurs ont été placés aux Sables Blancs (voir ci-dessus) et à Kersaux.

La zone **NL**, est une zone naturelle destinée aux loisirs et à l'accueil touristique.
Ce type de zone a été placé sur :

- le parc de loisirs de Kersimonou,
- les terrains de sport du Vuzut,
- le terrain de sport des Sables Blancs.

Une zone NLc, dédiée à l'accueil des auto-caravanes a été créée à Kerambreton.

La zone **Nas**, est une zone destinée aux aires de stationnement.
Le traitement de ces aires de stationnement devra être en harmonie avec le contexte qui reçoit ces zones.
L'appellation "N" a été retenue car il n'est pas souhaité que cette zone soit constructible, puisque qu'entièrement vouée aux équipements d'infrastructure. Toutefois, les lieux sur lesquels sont placées ces zones peuvent être à dominante minérale, comme le quai Pénéroff par exemple.
Les zones Nas ont été créées au Sud de Kerandon, entre la rue Denis Papin et la rue des Chênes, à Kerfeuteun et sur les terrains de la gare en prolongement du parking existant

La zone **N** s'étend sur des sites naturels dont la qualité moindre ne peut justifier d'un classement en zones Ne, Nm ou Ns.

Les espaces classés en zone N sont, pour leur majeure partie, issus de l'ancienne zone NC du POS, zone à dominante agricole mais non exclusive.

Aussi, dans cette zone N, on trouvera des espaces résiduels, tels que des terrains bâtis (habitations ou autres constructions isolées ne formant pas une urbanisation et ne pouvant donc justifier d'un classement en zone U, des friches, des boisements, etc.).

Enfin, la zone N comporte un secteur Nceq délimité, sur les terrains accueillant le centre équestre de Kerguéres.

La zone agricole, zone A

La délimitation de la zone agricole a été faite en application avec la troisième orientation du PADD, à savoir *"la protection du potentiel agricole".*

Cette zone agricole "A" regroupe les sièges d'exploitation, les bâtiments liés aux exploitations agricoles, ainsi que les terres exploitées formant des espaces suffisamment vastes et homogènes.

La délimitation de ces zones et plus particulièrement autour des exploitations a été faite avec les documents fournis par l'étude que l'ADASEA a réalisée à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Cette étude dénombre, en 2004, 28 exploitations sur le territoire de Concarneau, ayant une surface moyenne de 50,1 hectares.
L'étude concluait à la disparition vraisemblable de 6 exploitations dans les cinq années à venir. Ainsi en 2009, il ne resterait plus que 22 exploitations ayant une S.A.U.[2] moyenne de 63,8 hectares.

Au total, 1 652 hectares sont classés en zone A dans le PLU, ce qui représente 40 % du territoire communal.
Ce chiffre de 1 652 hectares est à comparer avec la Surface Agricole Utile, mentionnée par l'étude ADASEA qui est de 1403 hectares. Cette comparaison montre que les dispositions du PLU respectent l'économie agricole d'autant plus que l'utilisation des parcelles à des fins agricoles n'est pas incompatible avec le règlement de la zone N.

[2] SAU : Surface Agricole Utile.

3.2.4 Tableau des surfaces

Tableau des surfaces du POS au 1.1.2005

	Zonage	Surfaces	Totaux
U	UHa	50,81	
	UHaa	25,32	
	UHab	0,37	
	UHb	40,9	
	UHba	7,52	
	UHbb	43,13	
	UHbc	14,27	
	UHc	312,4	
	UHca	86,76	
	Ui	93,66	
	Uic	27,4	
	Uie	3,24	
	UF	14,66	
	UP	23,82	744,26
1NA	1NAb	30,98	
	1NAc	174,26	
	1NAca	14,65	
	1NAc/ai	29,53	
	1NAi	91,08	
	1NAiep	3,95	
	1NAT	4,22	
	1NATp	0,33	
	1NAL	25,48	
	1NALa	1,65	
	1NALs	52,36	428,49
2NA	2NA	224,63	
	2NAh	12,76	
	2NAi	17,19	254,58
ND	ND	485,09	
	NDd	4,12	
	NDL	1,98	
	NDs	297,18	788,37
NC	NC	1875,12	1875,12
ZAC	ZAC	17,18	17,18
		TOTAL	4108

Avertissement

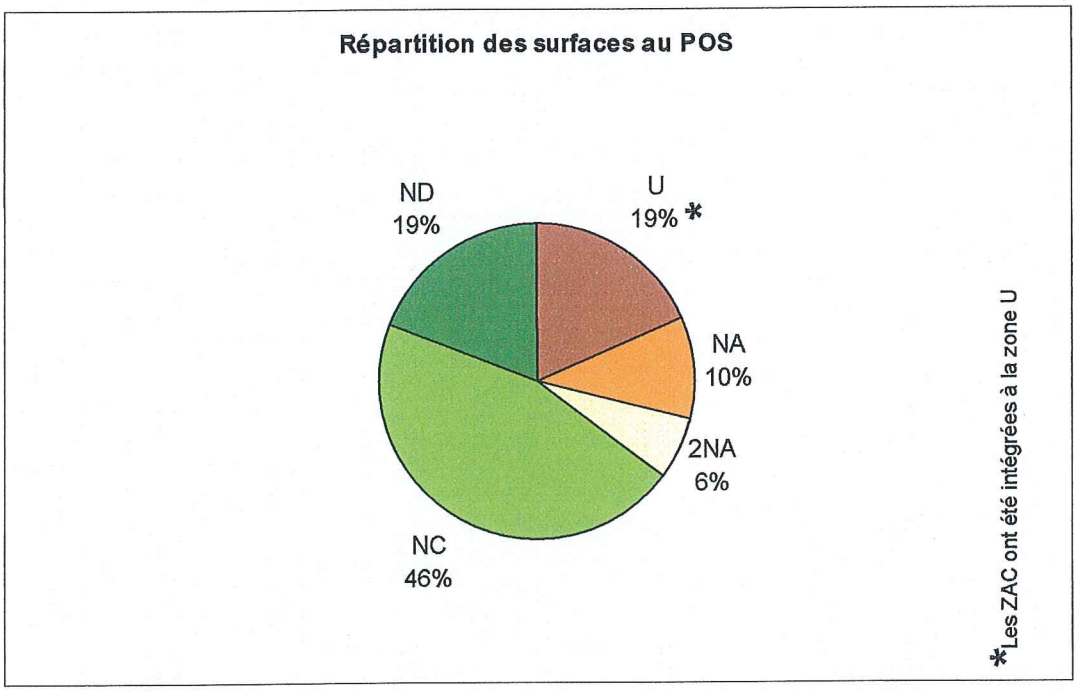
Les chiffres présentés ci-dessous sont le résultat des calculs à partir de fichiers numériques du POS.

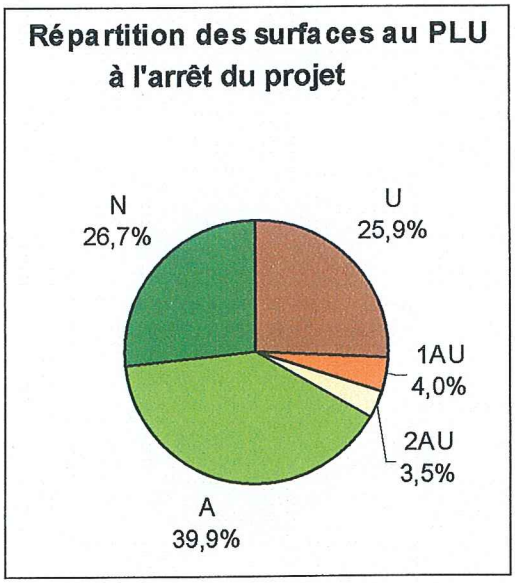
Ces chiffres peuvent être légèrement différents des chiffres avancés dans le rapport de présentation du POS (modifié 2001) qui eux ont été calculés manuellement au planimètre.

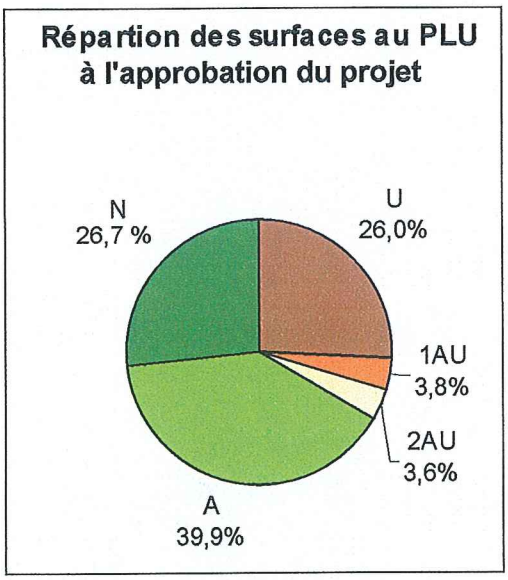
Tableau des surfaces du PLU

	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**	

-40 117,74 / 80 / 202,74





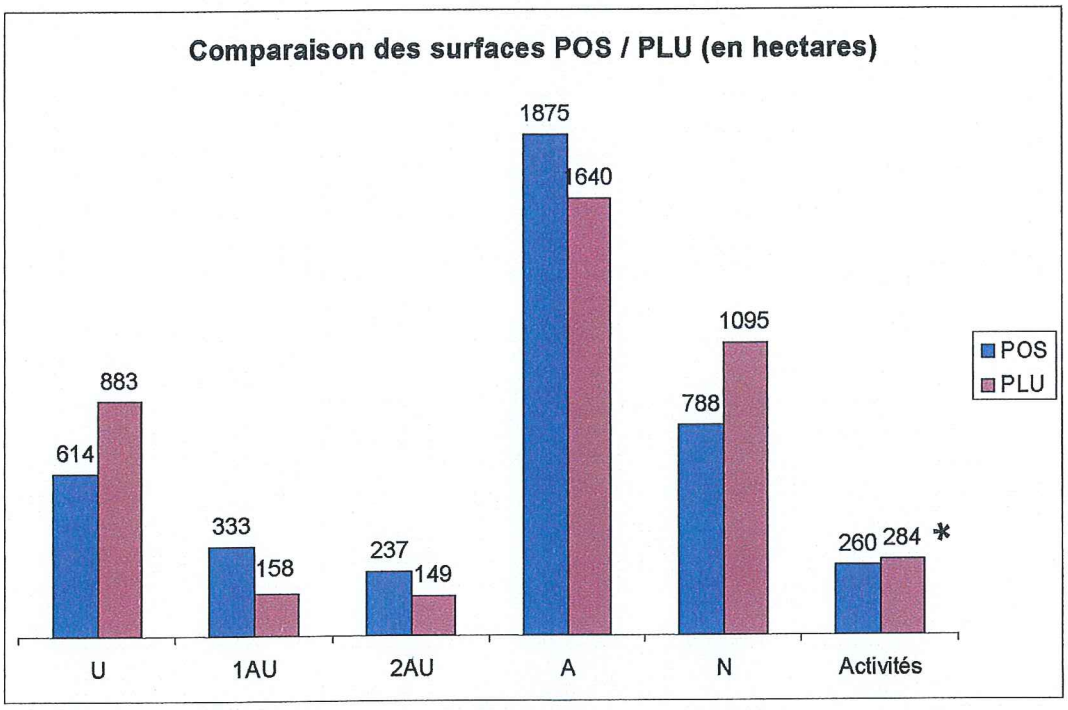


Ces diagrammes circulaires montrent que rapport surfaces constructibles / non constructibles est demeuré identique du POS au PLU et est de 2/3 - 1/3.

En faisant la différence entre les secteurs constructibles supplémentaires apportés par le PLU et ceux retirés par rapport au POS, on obtient une progression de 10 hectares des surfaces urbanisables. C'est ce qui explique cette quasi stabilité dans la répartition des surfaces.

Les modifications apportées après la consultation des services et l'enquête publique restent mineures en terme de répartition des surfaces.

Evolution des surfaces



Le diagramme présenté ci-dessus fait figurer l'évolution des différentes surfaces U, AU, N, A et celles dédiées aux activités par comparaison avec les surfaces du P.O.S

Les zones U

L'étude du document révèle que la surface des **zones U** augmente d'environ 270 hectares. Cette évolution notoire s'explique par plusieurs facteurs.

Le PLU se doit de traduire les développements de l'urbanisation qui se sont opérés au cours de ce POS. Ainsi des terrains classés en 1NA, aujourd'hui construits, ont été intégrés à la zone U. De la même façon, certaines parcelles non encore bâties situées en zone urbanisée, possédant à leur périphérie les réseaux nécessaires et les accès ne nécessitant pas d'aménagements particuliers, ont été classés en U.

Les campings ont également été intégrés à la zone U puisqu'ils représentent une forme d'urbanisation à part entière.

* POS : Ui, Uic, Uie, UP, 1NAi, 1NAiep et 2NAi
PLU : Ui, Uic, Uie, Uistep, 1AUi, 1AUic, 2AUi et UP

Les zones 1AU

Pour les **zones 1AU**, on note une diminution, d'environ 175 hectares. Cette baisse est le corollaire de la hausse des superficies en U. En effet, les nouvelles surfaces proposées pour l'extension de l'urbanisation ne nécessitent pas toutes des dispositions particulières et peuvent être ainsi directement incluses dans la zone U. La majeure partie des zones 1AU est réservée à l'habitat (80%).

Les zones 2AU

Les surfaces classées en **zones 2 AU** baissent par répercussion du classement d'une partie importante de ces terrains en zone 1AU.
Les modifications apportées suite à l'avis des services et à l'enquête publique conduisent à avoir une surface équivalente en 1AU et 2AU.

Les zones d'activités

Au niveau des zones d'activités **Ui**, l'augmentation des surfaces est due à l'intégration des zones 1NAi entièrement bâties dans la zone Ui. Globalement sur la commune de Concarneau, les surfaces dédiées aux activités industrielles, artisanales et portuaires sont de l'ordre de 280 hectares.
La principale modification de ce secteur est due à l'agrandissement du secteur de Colguen pour permettre le renforcement de la zone d'activités de Keramporiel-Kersalé.
L'augmentation des surfaces 2AUi est due au classement du secteur de Coat Conq en réserve foncière à long terme auparavant en 1NAi au POS.

L'analyse globale des zones urbanisées ou ayant vocation à être urbanisées (U + AU) montre une stabilité par rapport au POS, elles représentent donc sur la commune 33 % de la superficie communale (voir diagrammes circulaires).

Les zones A

La **zone A** possède une superficie moins importante que la **zone NC** de près de 235 hectares. Ces chiffres ne sont pas pour autant le signe d'une diminution des surfaces consacrées à l'agriculture. Comme nous l'avons vu précédemment pour la zone N, il est le reflet d'un changement de gestion de l'espace rural. Les terrains classés aujourd'hui en A recouvrent uniquement les installations et parcelles cultivées. Le nouveau règlement de cette zone agricole a conduit, dans l'élaboration de ce document à retirer l'ensemble des constructions non liées à l'agriculture, et leurs abords (jardins et terrains non cultivés). Certaines de ces constructions ont alors été placées en zone N ou en zone U pour ce qui concerne certains villages et hameaux. Certains terrains placés en N peuvent toutefois toujours être cultivés.

Les zones N

Les **zones naturelles (N)** gagnent près de **300 hectares**, au détriment principalement de la zone agricole exclusive (A). Cette modification conséquente est le pendant des modifications de la définition de la zone A introduite par la loi SRU.

La zone Ns connaît une légère diminution par le reclassement en zone N / Ne du fond de la vallée de Brunec et par le « pastillage » de maisons existantes qui étaient incluses dans la zone NDs du POS.

Capacité des zones

Les zones constructibles étant définies, il apparaît utile de vérifier la capacité de ces zones par rapport aux objectifs du PADD.

Pour le calcul de la capacité des zones, ne peut être utilisée qu'une méthode empirique. Cette méthode prend en compte la taille des terrains, le contexte urbain, le mode d'urbanisation,...
Lorsque les terrains sont sur de petites zones isolées en milieu rural, on considère que chaque logement consomme 1 000 m².

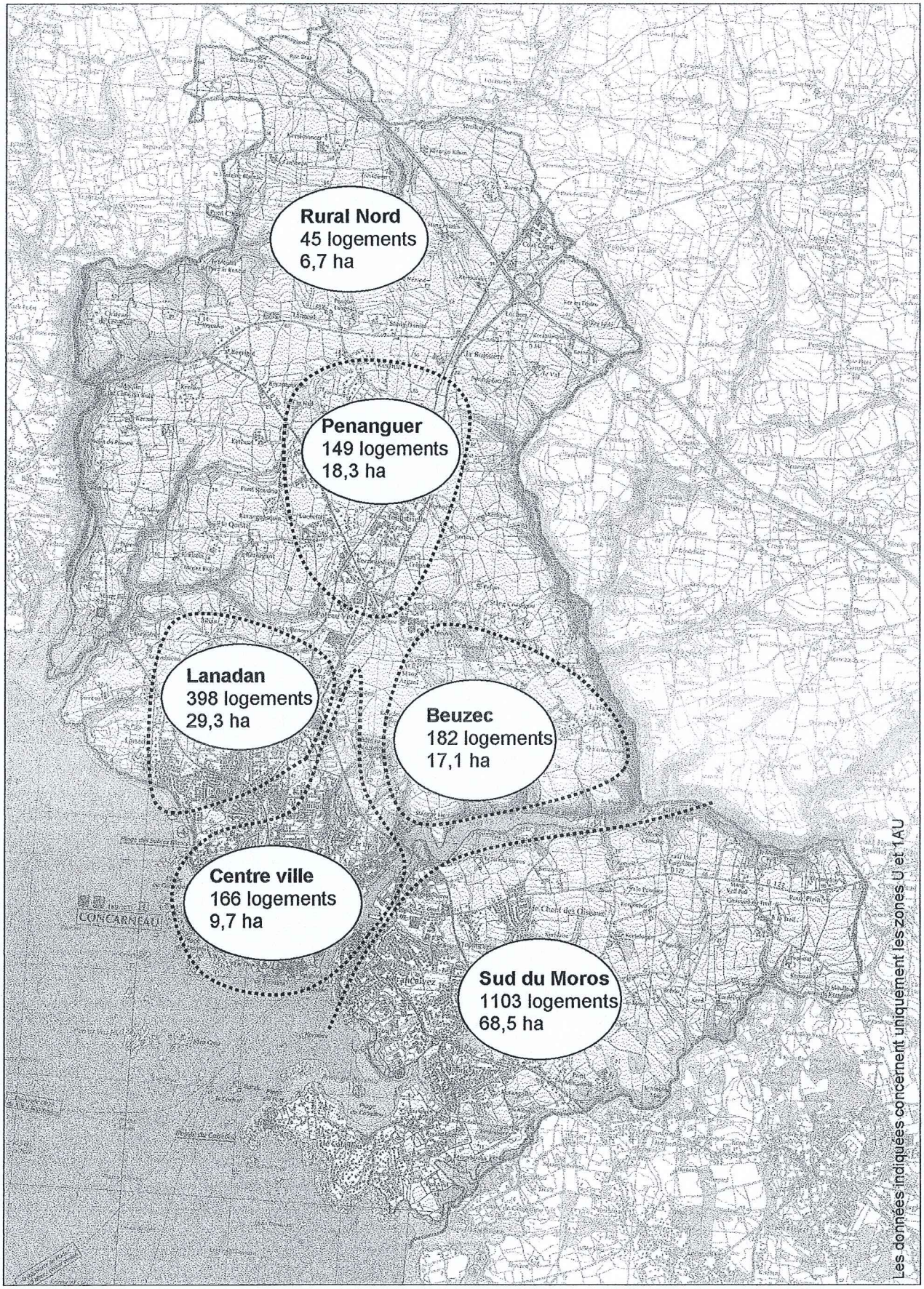
Lorsque les terrains se situent dans une zone 1AUC ou 1AUb on considère que seulement 20 % de la surface de la zone est consommée par la voirie et les espaces publics puis on estime que les logements consomment de 300 à 800 m² suivant le type d'urbanisation que suggère le contexte. Ce chiffre de 300 peut être réduit à 200 dans certains contextes.

Cette méthode appliquée à l'ensemble de la commune donne les résultats suivants :

SURFACES (en ha)			
	U et 1 AU	2AU	TOTAL
Rural Nord	6,7	0	6,7
Penanguer Kerhun	18,3	16,6	34,9
CentreVille	9,7	0	9,7
Beuzec	17,1	44,4	61,5
Lanadan-Keraorec	29,3	14,9	44,2
Sud du Moros	68,5	12,1	80,6
TOTAL	149,6	88	237,6

LOGEMENTS ESTIMES			
	U et 1AU	2AU	TOTAL
Rural Nord	45	0	45
Penanguer Kerhun	149	130	279
CentreVille	166	0	166
Beuzec	182	800	982
Lanadan-Keraorec	398	300	698
Sud du Moros	1103	147	1250
TOTAL	2043	1377	3420

[nota : cette estimation de la capacité des zones a été faite à partir de la situation existante à la fin 2005]

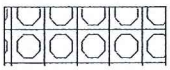

Rural Nord
45 logements
6,7 ha
Penanguer
149 logements
18,3 ha
Lanadan
398 logements
29,3 ha
Beuzec
182 logements
17,1 ha
Centre ville
166 logements
9,7 ha
Sud du Moros
1103 logements
68,5 ha
CONCARNEAU
Les données indiquées concernent uniquement les zones U et 1AU

Ce chiffre de près de 2 000 logements est bien évidemment théorique car le classement en zone constructible n'oblige pas le propriétaire à mettre son bien sur le marché foncier. Toutefois même en considérant que le phénomène de rétention apparaîtra et qu'il réduira le chiffre théorique de 2 000, on voit que la capacité des zones U et AU est en cohérence avec l'objectif du PADD en matière de logements.

De plus, il convient de rappeler que les zones 2AU agissent comme une « réserve foncière » qui peuvent servir d'appoint ou de régulateur du marché foncier.

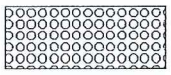
3.2.5 Autres éléments du document graphique du règlement

[Commentaires de la légende du document graphique]

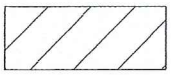
Espaces boisés classés 

Des espaces ont reçu un classement en **espaces boisés** au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.
Le classement en espace boisé concerne les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

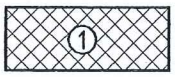
[nota : On peut se reporter à la section 3.3.5 relatif à la compatibilité du P.L.U. avec la loi "littoral". En effet, l'ensemble des espaces boisés les plus significatifs de la commune identifiés par la mention espaces boisés classés y sont présentés.]

Plantations à réaliser 

Cette trame a été portée sur les terrains ou partie de terrains sur lesquels est imposée une plantation d'arbres de hautes tiges ou d'arbres de hautes tiges et d'arbustes en mélange. Ces aménagements paysagers devront être faits préalablement ou concomitamment à l'urbanisation de la zone. Cette plantation n'exclut pas d'autres usages tels que circulations des piétons et cycles, mobiliers urbains etc...

Sites archéologiques 

La localisation et la nature des vestiges de ces sites archéologiques ont été communiquées par le Service Régional d'Archéologie. Ce service a également communiqué le niveau de protection qu'il souhaite, à savoir l'application du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002. (voir aussi annexes du règlement partie écrite).

Emplacements réservés 

En application de l'article R123-11-d) du code de l'urbanisme, le PLU prévoit de placer en "emplacements réservés" certains terrains sur lesquels sont projetés la réalisation d'équipements publics tels que voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, etc....
Cette disposition, permettant l'acquisition par la collectivité du terrain en cas de vente, à titre onéreux, préserve le terrain de toute construction de nature à compromettre sa destination à terme.

La commune de Concarneau a décidé de créer environ quarante emplacements réservés dont la liste se trouve en annexe du document graphique du règlement.

En application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, il a été convenu de créer deux emplacements réservés, destinés à la réalisation, de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Cet emplacement réservé se trouve sur un terrain à Lanriec.

Hormis les emplacements réservés créés au titre de l'article L.123-2, la représentation graphique des emplacements réservés est conforme à la nomenclature de l'article A.123-1 du code de l'urbanisme. Ainsi sur les documents graphiques du règlement figurent trois types d'emplacements réservés :

- les emplacements réservés pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert
- les emplacements réservés pour chemin piétonnier,
- les emplacements réservés pour piste cyclable (Keriolet et ancienne voie SNCF).

La pièce 4a, annexe du document graphique du règlement présente **la liste des emplacements réservés.**

Tracé indicatif de voirie

Dans certains secteurs 1AU ou 1AUi , il est reporté sur la partie graphique du règlement, des tracés indicatifs de voirie. Ces tracés sont là pour orienter et indiquer le principe général d'aménagement de la zone et notamment de sa desserte routière. Ils doivent être considérés comme des intentions de tracés, compte tenu de l'échelle du plan, et de non-connaissance de toutes les contraintes, la position exacte et les caractéristiques de ces tracés de voies ne peuvent être précisément définies qu'au stade opérationnel.

Talus planté à conserver, talus plantés à créer, cheminements piéton/cycles existants ou à créer

Ces dispositions du document graphique correspondent, le plus souvent à la transcription de certains schémas d'aménagements définis dans la pièce 2b.
Ces protections ou créations devront être mises en œuvre dans le cadre des opérations d'aménagement ou préalablement à l'opération d'aménagement.

L'identification des talus à créer ou à conserver a pour objectif une meilleure insertion du bâti dans le site, ou une meilleure cohabitation des zones ayant des vocations différentes
Le maintien ou la création de cheminements piétons/cycles a pour objectif de développer le réseau de déplacement "en mode doux " sur l'ensemble du territoire communal et particulièrement de relier les nouveaux quartiers au maillage existant.



Emplacement réservé pour chemin piéton

Emplacement réservé pour piste cyclable

Talus planté à conserver

Talus planté à créer

Cheminement piéton/cycles existant ou à créer (tracé indicatif)

Eléments de patrimoine ou de paysage 

Ces éléments de paysage ou de patrimoine sont identifiés au titre de l'article L.123-1 7°.
Il s'agit d'éléments qui ont un intérêt suffisant pour justifier leur protection par un dispositif spécifique, en l'occurrence l'obligation d'une déclaration de travaux en mairie en cas d'intervention sur les dits éléments.
Afin de ne pas surcharger le présent document par des prescriptions superflues, le choix des éléments retenus a été réalisé non seulement suivant le critère d'intérêt patrimonial, mais aussi en évaluant le risque de destruction volontaire, partielle ou totale, ainsi le patrimoine communal n'a-t-il pas été inclus puisque la commune ne peut être que respectueuse de son patrimoine.

Zone A, bâtiments d'intérêt architectural 

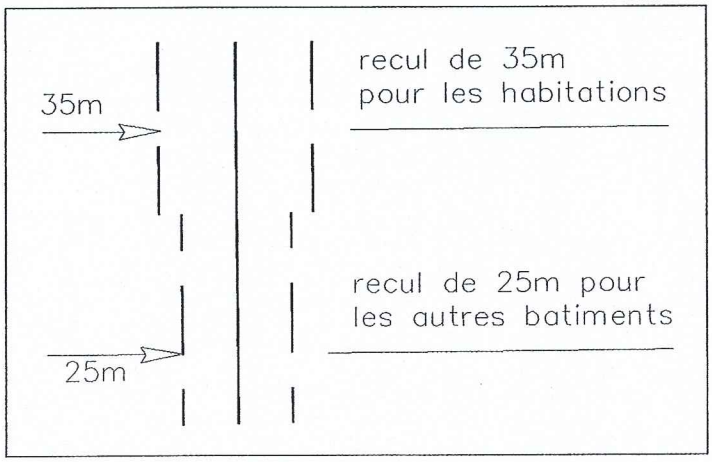
Sur les planches du document graphique sont repérés les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pour lesquels le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas l'exploitation agricole en application de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme.

Recul sur Routes Départementales et A.82.

Sur la partie graphique du règlement sont reportés deux types de recul.

Le premier type de recul est le recul par rapport à l'axe des routes départementales, **hors agglomération**, tel que demandé par le gestionnaire des routes départementales.
Ces reculs ont été définis dans une délibération du Conseil Général du 25 mai 1984.
La partie littérale de cette règle se trouve dans les articles 6 de chaque zone définie dans la partie graphique du règlement.

Le second type de recul est issu de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (loi "Barnier" amendement Dupont) qui instaure un recul de 100 mètres le long des autoroutes et 75 mètres le long des voies classées à grande circulation. Ce recul a été porté sur les secteurs qui n'ont pas fait l'objet d'études particulières. Ce recul pourra être modifié dans le cadre d'une modification du PLU qui définirait de nouvelles règles intégrant une réponse aux cinq critères évoqués dans l'article mentionné ci-dessus. Pour les zones ayant fait l'objet d'une étude particulière, (voir section 3.3.2), ce recul n'est pas mentionné.



3.2.6 les zones AU : modalités d'urbanisation et orientations d'aménagement

Dans les zones urbaines, l'urbanisation se fait par compléments ou par renouvellement du tissu urbain. sauf exception, les règles définies pour ces zones (hauteur densité, recul, ...) sont établies à partir du bâti et du tissu urbain existants. Aussi, les constructions nouvelles s'intégreront aisément dans leur environnement puisque ces constructions complémentaires respectent les bases réglementaires issues de cet environnement bâti.

Dans les zones AU, à urbaniser, il en est autrement, en effet dans la grande majorité des cas, les terrains inclus dans ces zones AU sont, à ce jour, vierges de toute construction et sont restés à l'état "naturel". Le classement AU forge la destinée de ces terrains qui vont passer de l'état naturel à l'état urbanisé, c'est-à-dire largement artificialisé.
Partant du degré zéro, l'urbanisation peut et doit se faire suivant un schéma d'organisation qui est le fruit des réflexions des élus communaux et des techniciens (services municipaux, maîtrise d'œuvre, etc ...). L'urbanisation des zones AU est une urbanisation raisonnée et qui donc peut plus aisément intégrer les concepts de développement durable.

Dans les paragraphes ci-dessous, sera présentée, en premier lieu, la cohérence des projets d'urbanisation avec les objectifs de développement durable. Puis, seront présentées la méthode de mise en œuvre de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU, et enfin la transcription de cette méthode dans les différentes pièces du PLU, (réglementaires ou non).

Les objectifs du développement durable

Le processus de l'urbanisation dans les zones AU, est un processus réfléchi, à la différence de celui des zones U qui le plus souvent a été ou est spontané.
L'urbanisation nouvelle est précédée d'une réflexion préalable qui permet d'intégrer les objectifs du développement durable. Certains de ces objectifs sont directement liés à la conception urbanistique du quartier, ainsi en est-il de la réduction de la consommation d'espace et d'un meilleur respect du milieu environnemental (particulièrement sous son aspect hydraulique). D'autres objectifs, telle que la notion de Haute Qualité Environnementale, sont plus aisés à traiter dans la phase opérationnelle de l'urbanisation, (par exemple au moment de la conception et de la réalisation du bâti.

La prise en compte du concept de développement durable se manifeste d'une part dans les parties réglementaires du PLU mais aussi dans les schémas d'urbanisation proposés dans la pièce n°2b "Orientations d' Aménagement".

Ainsi en est-il des zones humides qui lorsqu'elles sont majeures et pérennes sont classées en zones N, mais peuvent aussi dans leurs franges être associées à l'aménagement des zones AU. Les schémas d'organisation proposés identifient et protègent les zones humides, qui sont incluses dans la réflexion menée sur la gestion des eaux pluviales.

La réflexion sur l'urbanisation

La réflexion préalable à l'aménagement des zones AU, transcrite sous forme des schémas d'aménagement dans les orientations d'aménagement, doit s'appuyer sur les caractéristiques du terrain, sa topographie, son orientation la trame bocagère existante,...
Le respect de ces caractéristiques est le gage d'une bonne intégration.

L'organisation proposée cherche un meilleur usage du foncier disponible et permet l'intégration de forme urbaine moins consommatrice d'espaces.
Pour drainer au mieux le foncier disponible, ces schémas proposent une trame de voirie primaire rationnelle. A l'intérieur de cette trame primaire doivent s'intégrer des opérations de nature différentes (habitat collectif, maisons de ville, habitat individuel).

La diversité des programmes est indispensable pour assurer une mixité sociale et un équilibre sociologique du quartier. La diversité des formes urbaines est nécessaire pour assurer un paysage urbain varié et cependant harmonieux. C'est pourquoi à ce stade de la réflexion, c'est-à-dire dans le cadre du PLU, il apparaît souhaitable de laisser ouvert le choix entre les différentes formes urbaines qui ne peuvent être choisies qu'après définition du programme urbain proprement dit (répartition équipements / activités / habitat, répartition des différents types d'habitat, location / accession, collectif / individuel). Le programme étant défini en amont de la phase opérationnelle.

Le concept de développement durable doit se trouver également dans l'insertion du quartier dans la ville. Le schéma d'aménagement doit assurer une bonne liaison et une bonne intégration du nouveau quartier à l'urbanisation existante. Outre une réflexion sur la volumétrie du bâti, l'optimisation de l'intégration peut être obtenue par une réflexion sur les liaisons piétonnes et les liaisons en mode doux. Ces réflexions ont été intégrées aux schémas d'aménagement proposés et se trouvent faire partie d'une réflexion plus générale à l'échelle de la ville, telle qu'elle a été conduite par les services de la Ville.
Enfin, devra être prise en compte l'inévitable augmentation de la circulation automobile induite par l'urbanisation nouvelle : dans chaque cas, il sera nécessaire d'étudier la manière de diriger au mieux cet apport de véhicule vers le réseau primaire de la ville.

La méthode de mise en œuvre de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Le plus souvent, l'urbanisation des zones AU est l'objet d'un partenariat entre les élus communaux, les services de la Ville, un aménageur assisté de ses techniciens. L'aménageur peut être privé ou public ceci n'a pas d'incidence véritable sur le processus d'élaboration de l'aménagement

Dans ce partenariat élus communaux / aménageurs, les élus ont pour rôle de fixer les orientations majeures du programme urbain, et aussi de la forme urbaine. Le rôle de l'aménageur sera de concrétiser ce programme, puis de conduire la phase opérationnelle pour réaliser la viabilité, les logements, les commerces et les équipements de superstructure, etc... dans le respect d'un équilibre financier pré-établi.

Pour mener à bien leurs tâches, les partenaires disposent de différents outils adaptés aux différentes phases du processus d'urbanisation, de la planification à la réalisation.

Ces outils sont, dans la cadre du PLU, phase de planification :
- le PADD qui énonce les orientations majeures de la politique urbaine que les élus ont arrêtées ;
- les Orientations d'Aménagement qui précisent les principes d'aménagement des zones d'urbanisation future sous forme de schéma d'organisation et qui donnent des pistes pour l'élaboration des formes urbaines ;
- le règlement graphique et le règlement écrit qui encadrent les projets à venir et ont une incidence déterminante sur les formes urbaines et la typologie du bâti ;
- le rapport de présentation qui justifie ces dispositions, les commente, les complète pour mieux préciser la volonté des élus.

Ouvrir à l'urbanisation une zone AU, c'est engager la phase opérationnelle, celle qui se conclut par la réalisation des opérations.
Pour cadrer cette phase opérationnelle, les élus disposent d'autres outils fournis par le code de l'urbanisme. Il s'agit d'outils d'aménagement présentant un volet financier :
La Z.A.C., Zone d'Aménagement Concerté, le P.A.E. (Programme d'Aménagement d' Ensemble, et moins utilisée l'A.F.U., l'Association Foncière Urbaine.

Situés en amont du permis de construire ou du permis d'aménager, ces outils d'aménagement ne sont pas obligatoires dans le processus de l'ouverture à l'urbanisation. Toutefois, les élus concarnois utilisent régulièrement ces outils (la Z.A.C et le P.A.E.) et, conscient de l'avantage souhaitent développer leur utilisation.
Il apparaît en effet que la Z.A.C. et le P.A.E. sont des instruments efficaces pour cadrer le partenariat élus / aménageurs notamment sur le contenu, la forme de l'urbanisation et aussi le financement de celle-ci. Sur ce dernier point, ces outils ont l'avantage certain d'établir une règle claire pour le financement de la viabilité.

La Z.AC et le P.A.E. déterminent au préalable un programme et un plan d'aménagement de la zone qui définit et chiffre les équipements primaires, les espaces publics, ...
Ce programme et ce plan d'aménagement sont élaborés en concertation étroite entre les élus et l'aménageur, et arrêtés par les élus. Le plan d'aménagement de zones servira de cadre dans lequel viendront s'inscrire les différentes opérations soumis à permis de construire ou permis d'aménager.

La maîtrise de l'urbanisation au travers le règlement littéral des zones AU

Les paragraphes précédents reflètent la volonté des élus communaux de maîtriser au mieux le contenu de l'urbanisation et particulièrement des zones AU.
Cette volonté de poursuivre au mieux les objectifs fixés dans le P.A.D.D. est transcrite dans les parties réglementaires du P.L.U.
Convaincus que la qualité urbaine et la poursuite des objectifs du développement durable ne peuvent être obtenus qu'au travers une réflexion préalable à l'urbanisation sur un périmètre suffisant, les élus concarrnois ont tenu à insérer cette nécessité comme une condition *sine qua non* pour ouvrir à l'urbanisation tout ou partie d'une zone AU définie dans la partie graphique du règlement.

Ainsi *l'article AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières*, débute par les dispositions suivantes :

> *Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol mentionnées aux paragraphes ci-dessous ne seront autorisées qu'aux conditions suivantes :*
>
> *Ces occupations et utilisations du sol devront être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement (pièces 2b).*
> *Elles devront s'intégrer à une opération d'aménagement d'ensemble (Z.A.C., P.A.E., ou lotissement d'une superficie minimale de 5 hectares, ou à défaut couvrir la totalité de la zone 1AU dans laquelle elles s'inscrivent)*
>
> *Leur viabilité décrite aux articles 3 et 4 du présent chapitre devra être réalisée précédemment ou simultanément aux projets.*
> *Le financement de cette viabilité, y compris les extensions de réseaux, sera à la charge des propriétaires et / ou pourra faire l'objet de participations ou taxes prévues aux articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme.*
>
> *Dans le cadre des dispositions législatives visant au respect des objectifs de mixité sociale,*
> *il sera exigé de l'aménageur que 10% de la superficie du ou des terrains concernés par l'opération d'aménagement (Z.AC., lotissements, permis groupés,...) soient destinés à des opérations d'habitat locatif à caractère social. Les terrains concernés seront cédés à un opérateur social agréé et au prix fixé par les services des domaines.*
>
> *Les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions de la Partie Graphique du règlement,*

Ce texte résume les quatre conditions pour urbaniser les zones AU et qui doivent nourrir la réflexion préalable à l'ouverture de ces zones.

Première condition : la cohérence avec les Orientations d'Aménagement ; évoquées ci-dessus ces orientations d'aménagement transcrivent la réflexion préalable des élus sur la forme urbaine et les objectifs de développement durable. C'est un outil à caractère incitatif et non réglementaire.

Deuxième condition : la nécessité d'une opération d'ensemble sur un périmètre suffisant (fixé à 5 hectares), ceci pour éviter l'addition de petits projets plus difficilement cohérents entre eux. De plus, la procédure sans être imposée est suggérée puisque le choix est proposé entre trois procédures d'aménagement.

Troisième condition : le financement de la viabilité qui doit être défini au préalable soit par le biais de la procédure de l'aménagement, soit par le biais de participations et/ou directement par l'aménageur.

Quatrième condition : le contenu de l'opération ; cette condition met en œuvre le volet "habitat" du P.A.D.D. et a pour objectif d'atteindre un certain niveau de mixité sociale.

Ces conditions devraient permettre, d'une part de fixer les règles du jeu entre les élus communaux, aider leurs services et les aménageurs, et d'autre part de donner aux élus les moyens d'assurer la maîtrise sur la production urbaine et sur la qualité.

3.2.7 Modalités d'urbanisation et articulation avec les Orientations d'aménagements

Les Orientations d'Aménagement, nouveau vecteur du processus d'urbanisation

Les orientations d'aménagement particulières constituent la pièce n° 2 du dossier de PLU.Cette pièce répond au 3° alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, et à l'article R.123-3-1.
Pour disposer d'un document plus explicite et d'un outil de gestion de l'urbanisme plus performant, les élus concarnois ont estimé nécessaire d'établir cette pièce dont le but est d'encadrer les secteurs où les enjeux sont prioritaires ou spécifiques.

Ces orientations d'aménagement pour certaines parties du territoire sont en cohérence avec le P.A.D.D. et avec le règlement.
En cohérence avec le P.A.D.D., parce que ces orientations d'aménagement sont la transcription spatiale d'une ou de plusieurs orientations générales définies au P.A.D.D.
En cohérence avec le règlement graphique et écrit, parce qu'un lien fort existe entre ces deux pièces : les dispositions des orientations d'aménagement lorsqu'elles sont impératives trouvent leur écho dans la partie graphique du règlement.

Ces orientations d'aménagement particulières proposent :

- des schémas d'aménagement pour certaines zones d'urbanisation future, zone AU
- des aménagements pour certaines entrées de ville, notamment celles qui n'ont pas été étudiées dans le cadre de la modification du POS de 1998,
- des orientations pour quelques points particuliers.

En application de l'article L.123-2, les travaux et opérations doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.
Cependant, cette pièce n'a pas pour objectif d'ajouter, au règlement (parties graphique et écrite) des règles supplémentaires. Son but est de fournir un éclairage sur "l'esprit" des aménagements souhaités par les élus.

Desserte par les réseaux et voirie

Un article du code de l'urbanisme fixe les conditions nécessaires pour permettre leur ouverture à l'urbanisation il s'agit de l'article R.123-6

En application de cet article, le PLU prévoit deux types de zones AU, les zones 1AU immédiatement urbanisables, et les zones 2AU urbanisables après modification ou révision du PLU. Pour l'ensemble des zones AU, les différents aspects ont été étudiés :

Assainissement

Les questions d'assainissement ont été traitées dans la partie 1.5 et le sont également dans la partie 4.2.4 (voir également 2b.Orientation d'Aménagements). Pour rappel, toutes les constructions neuves seront soit reliées au système de traitement collectif ou alors des études de sols auront montré la capacité du terrain à traiter les effluents. Les terrains classés en 1AU dans le PLU répondent à ces critères.

Voirie

Les opérations prévues dans les zones AU ne nécessitent pas de création de voirie particulière mis à part celles nécessaires à la desserte des nouvelles constructions sur les terrains classés en 1AU. La taille modeste des zones AU n'engendrera pas la création d'un trafic automobile important au droit de ces nouveaux secteurs.
Il faut remarquer que la localisation des nouvelles zones urbanisées à proximité des zones urbaines contribuera à faciliter et encourager les circulations douces (piétonnière et à vélo).

Autres réseaux

Il est important de préciser que la délimitation et le choix des nouveaux secteurs à urbaniser s'est également opéré sur le critère de la présence de réseaux. La présence à la périphérie des terrains retenus comme urbanisables du réseau d'alimentation en eau potable (dont il est fait mention dans les annexes) ont particulièrement été pris en compte dans le choix des zones, quant aux réseaux souples (électricité et téléphone) la structure même de ces réseaux permet une plus grande flexibilité.

Certaines zones à urbaniser devront, au cas par cas, bénéficier d'éventuels travaux de renforcement du réseau dont les financements seront pris en charge par les opérateurs en ayant recours aux différents dispositifs financiers existants.

En dehors de cet aspect strictement réglementaire et technique d'autres éléments ont été abordés pour définir une urbanisation de qualité dans ces nouveaux secteurs bâtis.

Des propositions d'aménagements de ces zones 1AU ont été faites dans ce présent PLU dans la pièce n°2 B, orientations d'aménagements. Ce document n'a pas de caractère obligatoire mais il définit des orientations sur l'avenir de ces terrains.

Création de nouvelles formes urbaines

Intégration au tissu urbain

La superficie retenue pour les extensions constituait un autre facteur à prendre en considération. Ils ne doivent pas conduire à une extension urbaine sans rapport avec la surface urbaine déjà bâtie. C'est la raison pour laquelle les terrains considérés sont d'une dimension peu importante au regard de la zone bâtie dans laquelle ils sont insérés.

Ce choix permet ainsi de faciliter l'intégration de ces nouvelles constructions dans le tissu urbain existant

De plus, les secteurs retenus pour accueillir de nouvelles constructions ont été indicés avec différentes densités pour permettre d'une part l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu environnant et d'autre part pour faciliter l'édification de constructions avec une certaine densité dans les zones proches des centres anciens.





Voici deux exemples concarnois d'intégration de bâtiments récents dans la trame urbaine existante

Forme Urbaine

Au-delà de la simple création de nouveaux secteurs pavillonnaires, il est important de voir apparaître ou de redécouvrir d'autres formes urbaines (petits collectifs, maisons en bande). La collectivité ne peut qu'encourager ce type d'initiatives.
Les maisons du bourg de Concarneau représentent un modèle qu'il pourrait être intéressant de retrouver peut être sous une nouvelle forme, avec un effort de réinterprétation architecturale.

Ce type de logements individuels permet à un foyer de répondre à un grand nombre des attentes des accédants à la propriété, tout en assurant une gestion économe de l'espace. Cette forme d'habitat permet également de favoriser une meilleure cohésion sociale dans les quartiers.





Maisons mitoyennes à Concarneau dans deux opérations différentes

Le mode "d'habiter" retenu a des répercussions sensibles d'un point de vue paysager. D'une part la localisation des zones AU en périphérie des zones bâties a permis de limiter la création "d'excroissances urbaines" qui auraient pu venir altérer l'interface zone urbaine / zone rurale. D'autre part, le mode d'urbanisation retenu a également un impact en terme de paysage puisque la forme urbaine façonne l'image que l'on peut avoir de la commune.





Mixité des constructions : des petits collectifs et des logements individuels dans des nouveaux secteurs urbanisés

Les orientations d'aménagement esquissent quelques principes d'aménagements qui doivent permettre d'éclairer et d'apporter de premiers éléments de réflexion en terme de densité, de morphologie urbaine ou de trame végétale.
Les études qui seront lancées au moment de la réalisation du projet pourront ensuite s'en inspirer pour élaborer le programme.





Il est intéressant de constater que les formes urbaines de Kerauret présentent de nombreuses similitudes avec le bourg de Lanriec

Conception architecturale et développement durable

La conception architecturale des nouvelles constructions n'est pas du ressort direct de la commune mais un soin tout particulier pourra être apporté au moment de la délivrance des permis de construire sur :

- les règles de prospects
- l'aspect extérieur des constructions
- les problèmes de stationnement
- l'orientation des façades

Toutefois ce travail doit rester indicatif puisque comme le précise certains spécialistes :"*les orientations des bâtiments ou les matériaux mis en œuvre pourtant décisifs dans les consommations d'énergie, ne peuvent être imposés*"[1].
En effet, des recommandations peuvent être faites mais c'est à un stade de la conception à proprement parler qu'elles devront être mises en pratique.



A Fribourg en Allemagne, un nouveau quartier de 5 000 habitants mixe maisons de ville et immeubles. Les principes du développement durable y sont appliqués : énergie solaire, voitures reportées à l'extérieur du quartier, desserte par le tramway…

Quelques recommandations peuvent toutefois être formulées. L'inclination générale des élus est de retrouver des constructions inspirées de l'architecture locale. Les concepteurs de ces nouveaux logements pourront "réinterpréter" les modèles locaux voire même anciens (maison de bourg comme évoqué précédemment).

L'architecture contemporaine issue d'une véritable réflexion ne sera toutefois pas écartée puisqu'elle permet d'enrichir ponctuellement le paysage et apporte de nouveaux éléments dans la recherche architecturale.

[1] *F.Theuriau, ingénieur écologue, Le Moniteur du 8 juin 2007*

En dehors du débat sur la forme des nouvelles constructions, les élus tout comme la population auront à cœur de voir se développer dans les constructions neuves ou les réhabilitations des éléments aujourd'hui indissociables de la pensée sur le Développement Durable :

- les formes modernes de traitement de l'eau (récupération eau pluviale pour le jardin ou la maison)
- une réflexion sur les moyens de chauffage tant sur le plan technique (géothermie, panneaux solaires et/ou photovoltaïques) que sur la forme avec une conception initiale des bâtiments permettant de profiter au mieux de l'ensoleillement. Un souci particulier pourra être apporté sur l'orientation des façades et le choix des ouvertures (ex : ouvertures plus réduites sur les façades exposées au Nord). La création dans les constructions de puits canadiens est également une alternative écologique intéressante.
- ...

Voici quelques pistes de réflexion, les progrès techniques devraient faciliter ces changements de comportement et progressivement être assimilés comme des éléments naturels lors de la conception d'un projet.

Les modalités relatives à la forme urbaine et à la typologie architecturale ne peuvent être prévues pour chaque zone de manière très détaillée à l'échelle du PLU au risque de constituer des blocages contraignants qui viendraient perturber l'émergence d'un réel urbanisme de projet.

3.3 Respect des objectifs et dispositions définis aux articles L 121-1 et L 111-1-1 du code de l'urbanisme

Art. L. 121-1 (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 1er, A, II).-Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :
1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;
3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Art. L. 111-1-1 (Extrait)
(L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 11, 5° et 202, XII) Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants (L. n° 95-115, 4 févr. 1995, art. 4). Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnée.

Les articles L.111-1-1 et L.121-1 posent les principes fondateurs de l'urbanisme et des documents d'urbanisme. Pour analyser la compatibilité du présent PLU avec ces principes fondateurs, il est proposé d'étudier, ci-après, les thèmes suivants :

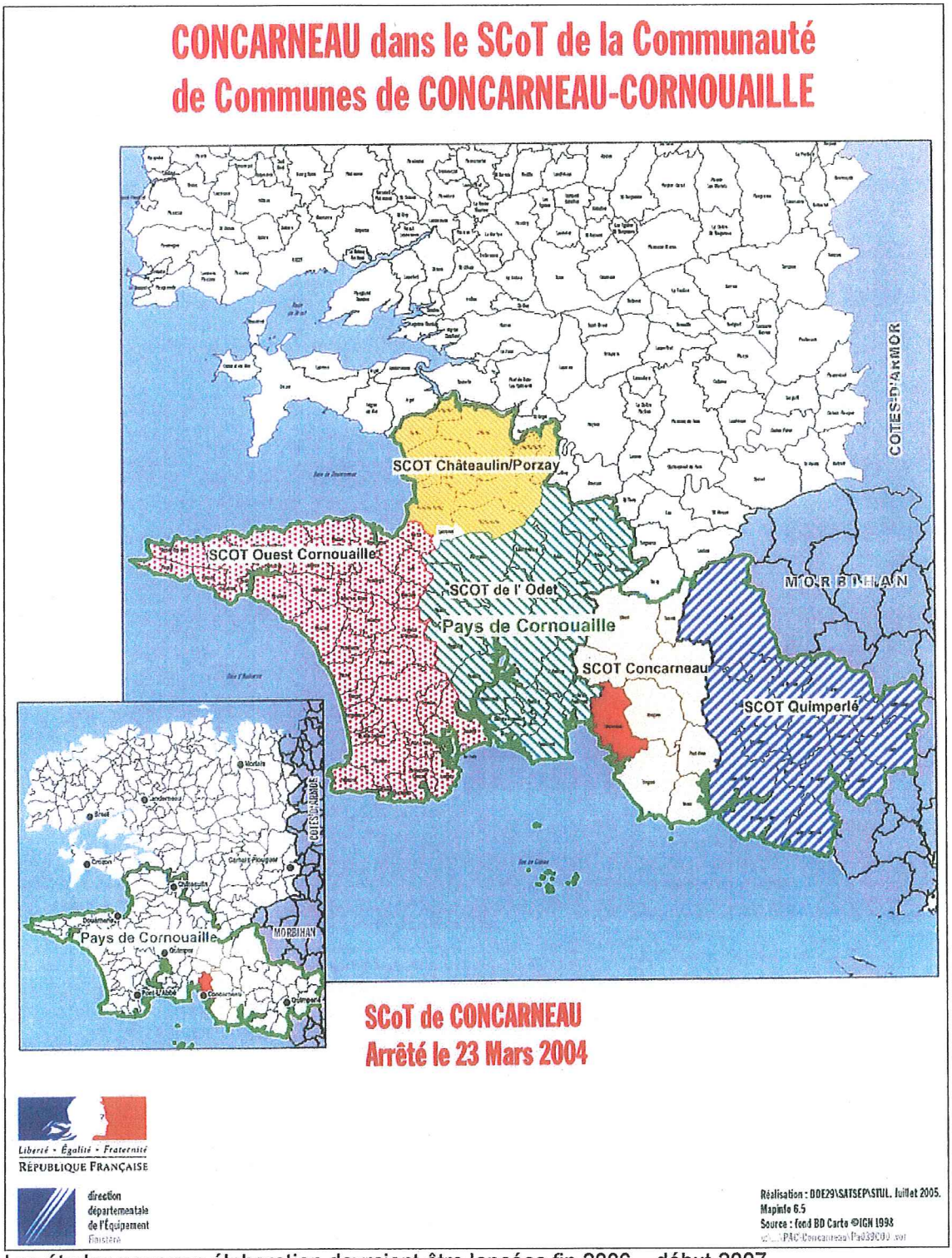
la compatibilité avec les documents supra-communaux,
la compatibilité avec la loi "Barnier" et la qualité des entrées de ville,
la compatibilité avec la loi "Littoral"

La question de la protection des espaces naturels et des paysages est évoquée plus longuement dans la quatrième partie du rapport de présentation.

3.3.1 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux.

Le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale)

Il convient de rappeler ici que le territoire de Concarneau n'est pour le moment ni couvert par une Directive Territoriale d'Aménagement, ni par un Schéma de Cohérence Territoriale ou un schéma de secteur. Seul le périmètre du **S.CO.T.** a été arrêté à ce jour (arrêté préfectoral n° 2004 0276 du 23 mars 2004). Il correspond au territoire de la communauté de communes de Concarneau Cornouaille.



Les études pour son élaboration devraient être lancées fin 2006 – début 2007.

La loi S.R.U. prévoit en effet de renforcer la cohérence des politiques urbaines territoriales par la mise en œuvre de Schémas de Cohérence Territoriale (S.CO.T.).

Ces schémas devront fixer, au niveau de l'ensemble de leur périmètre, les orientations générales de l'aménagement de l'espace, en particulier l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser et zones naturelles ou agricoles et forestières ; ils devront également fixer les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun ou encore d'équipements commerciaux ou économiques. Ils définiront les espaces naturels ou urbains dont la protection présente une importance intercommunale.

La loi S.R.U. prévoit que les documents d'urbanisme communaux (les P.L.U.) doivent être mis en cohérence avec les S.CO.T. Cependant, les études pour l'élaboration d'un S.CO.T. dans le secteur de la communauté de communes de Concarneau n'ayant pas démarré, la compatibilité entre ces documents, et notamment entre le futur S.CO.T. et le P.L.U. de Concarneau ne pourra intervenir qu'à terme.

Le PLU a été présenté en conseil communautaire de la communauté de communes le 24 mai 2007 et a reçu un avis favorable.

Le PLH (Plan Local de l'Habitat)

Lors de l'élaboration du projet de PLU, la communauté de communes de Concarneau Cornouaille était dans la phase finale de l'élaboration de son Plan Local pour l'Habitat (PLH). Le diagnostic a été présenté au conseil communautaire en octobre 2003. Le travail des élus, épaulés par un bureau d'études spécialisé, a débouché en 2004 sur la réalisation d'un document de travail intermédiaire présentant le programme d'actions du futur PLH sous forme de fiches actions.

Le projet de PLH a été soumis pour avis au conseil municipal de Concarneau lors de sa séance du 4 novembre 2005 ; à cette occasion le conseil a souhaité que quelques amendements soient apportés à ce document.

Depuis lors, le cadre législatif et réglementaire a connu d'importantes modifications. L'Etat, dans le cadre de la décentralisation, a confié aux départements une part importante de ses compétences en matière de politique du logement. A l'heure de la rédaction de ces lignes, le PLH n'est ni arrêté, ni approuvé par l'autorité compétente.

Toutefois, l'article L.123-1 du code de l'urbanisme requiert que le PLU doit être compatible avec le PLH. Le rapport de compatibilité implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, c'est-à-dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH.

Même si la version définitive du PLH n'est pas arrêtée à ce jour, l'étude des documents intermédiaires du PLH laisse apparaître que le PLU de Concarneau dans ses dispositions permet de répondre aux objectifs proposés en matière de construction de logements locatifs sociaux prévus pour chaque commune de la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille. D'ailleurs l'avis du Conseil Municipal du 4 novembre 2005 ne fait pas mention de divergences sur le programme (volume et nature des constructions), mais seulement sur quelques modalités à caractère financier.
Enfin il convient de souligner que plusieurs dispositions du règlement (partie graphique et partie écrite) visent expressément les objectifs du PLH, citons les emplacements réservés au titre du L..123-2, l'obligation d'un certain pourcentage de logements sociaux dans les zones AU, etc....

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

En préalable, il est nécessaire de préciser que le PLU doit être compatible avec les orientations du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** du Bassin Loire Bretagne (SDAGE), en application de l'article L 124.2 du code de l'urbanisme.

Le SDAGE est réalisé à l'échelle de l'agence de Bassin, il s'agit dans le cas présent de l'agence Loire –Bretagne.

Les orientations du SDAGE en vigueur sont exprimées dans les 7 objectifs suivants :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable (à la fois faire face à la pénurie en période sèche et lutter contre de nouvelles formes de pollution telles que les nitrates ou les pesticides).
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface (et notamment lutter contre des formes de pollution pernicieuse comme l'eutrophisation)
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer (assurer un débit minimal, respecter les dynamiques naturelles des cours d'eau et mieux gérer leurs abords, assurer le retour des poissons migrateurs),
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux (en accroissant l'action de lutte contre la pollution pour restaurer l'ensemble des usages naturels du littoral, au premier rang desquels figurent la pêche à pied et la baignade),
- réussir la concertation, notamment avec l'agriculture (pour parvenir à une limitation des rejets polluants des élevages, à une connaissance des prélèvements d'eau pour l'irrigation, à une réduction des pollutions dues aux modes de culture ...),
- savoir mieux vivre avec les crues (il s'agit de réduire et de limiter leurs dommages et non de les supprimer).

Aucune disposition du PLU ne semble entrer en contradiction avec ces orientations générales déclinées par le SDAGE.

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)

Il s'agit d'une déclinaison à l'échelle d'un bassin versant des préconisations du SDAGE.

Concarneau n'est pour l'instant concernée par aucune procédure de SAGE.

3.3.2 Compatibilité avec la loi Barnier (article L.111-1-4)

En préambule il est utile de rappeler le contenu de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

" En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :
- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages."

La modification du P.O.S., approuvée par délibération du conseil municipal du 11 mai 1998, avait mis en application cet article du code issu de la loi de 1995 relative au renforcement de l'environnement, dite loi "Barnier".
Pour cette modification, les services de l'Etat et la commune avaient convenu de la liste des secteurs concernés par cet article. L'étude de ces secteurs avait conclu à la définition de prescriptions par secteur, celles-ci ont été transcrites dans le règlement et les documents graphiques.

Les secteurs concernés étaient les suivants, (références POS de 1998) :

1. la zone 1 NALs de Kersimonou,
2. la zone 1NAi de Coat Conq Nord
3. la zone 1 NAi de la Boissière,
4. la zone 2NA de Lochou,
5. la zone 1 NAc de Stang Daniel,
6. les zones 1 NAc de et UHc de Kerilin-Kerampennec
7. la zone 2NA de Penanguer Nord
8. la zone 2NA de Penanguer centre, et la zone 1 NAc de Keramporiel,
9. la zone Ui de la Croix Neuve et 2 NAi de Colguen
10. la zone 2NA de Keramperu,
11. les zones 1Nai et Uic de la Maison Blanche
12. les zones Uic et 1NAt du Rhun
13. la zone 1 NAc de Kerest,
14. la zone Ui du Moros et la zone 1NAi de la Gendarmerie (Kerose)
15. la zone 1 NAi du Roudouic
16. la zone Uic de Toulmengleuz et Lanriec
17. les zones 1NAc et 2NAh du Douric ar zin
18. la zone 2 NA de Kerviniou
19. la zone 1NAc de Penhars Kerviniou

Au moment de la présente élaboration du P.L.U. (et aussi révision du POS), il convient de constater ce que sont devenues ces zones.[1]

1. **la zone 1 NALs de Kersimonou,**
Cette zone couvrant un parc de loisirs conserve cette vocation. L'espace boisé classé en bordure de l'A.82 a été maintenu.

2. **la zone 1NAi de Coat Conq Nord,**
Cette zone a reçu un classement 2AUi dans le cadre du PLU. La zone inconstructible de 100 mètres demeure et pourra faire l'objet d'adaptations dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

3. **la zone 1 NAi de la Boissière,**
Cette zone est en cours d'urbanisation : une entreprise est déjà installée, le reste des terrains fait l'objet d'un avant projet de lotissement qui a intégré les dispositions prévues au POS.
Les dispositions relatives à la loi "Barnier" étant en cours d'application, il n'y a pas lieu de les remettre en cause. Le PLU reprend les dispositions du POS.

4. **la zone 2NA de Lochou**, cette zone a été reclassée en zone NC en 1998.

5. **la zone 1 NAc de Stang Daniel,**
La zone de Stang Daniel est aujourd'hui entièrement bâtie, et doit donc être considérée comme un espace urbanisé pour lequel l'article L.111-1-4 n'a pas à s'appliquer.

6. **les zones 1 NAc et UHc de Kerilin-Kerampennec**
Même constat que pour la zone de Stang Daniel.

7. **la zone 2NA de Penanguer Nord**
Il s'agit de deux parcelles de faible taille. Ces parcelles ont été classées en zone UC.
Les dispositions arrêtées en 1998 ont été reprises dans le présent P.L.U.

[1] Afin de faciliter l'analyse, l'ordre et la dénomination des zones ont été reprises de la dénomination du POS en date de 1998.

8. la zone 2NA de Penanguer centre, et la zone 1 NAc de Keramporiel,

La zone de Pennanguer centre était prévue en zone 2AU dans le dossier arrêté, suite à la réunion du 14 septembre 2007, il a été convenu de la reclasser en 1AUc. Le principe général développé par le bureau d'études Canopée sera à reconduire sur ce secteur ; les prescriptions réglementaires ont été transcrites dans les parties écrite et graphique du règlement.

La zone 1NAc de Keramporiel est aujourd'hui entièrement bâtie, et reclassée en Uc

9. la zone Ui de la Croix Neuve et 2 NAi de Colguen

La zone Ui de la Croix neuve est aujourd'hui partiellement construite.
La zone 2NAi de Colguen a été ouverte à l'urbanisation par le biais d'une modification du POS, et d'une procédure de Z.A.C.. Dans le cadre de ces deux procédures les dispositions proposées en 1998 ont été mises en œuvre et précisées. Le P.L.U. intègre ces dispositions actualisées.

Il convient de noter que le PLU prévoit de classer en 1AUi les terrains situés au Nord. Il est judicieux que ces terrains reçoivent un traitement paysager homogène avec celui de la partie Sud. Cette étude est présentée dans la pièce 2b du PLU "Orientations d'aménagement", les prescriptions réglementaires étant transcrites dans les parties graphique et écrite du règlement.

10. la zone 2NA de Keramperu,

Une partie de la zone 2 NA de Keramperu a été classée au PLU en zone 1AUic, à vocation commerciale.
Toutefois, la partie concernée par le recul de 75 mètres par rapport à la route départementale représente une surface d'environ 2000 m², par ailleurs incluse dans un emplacement réservé destiné à la construction d'un centre de secours du S.D.I.S..

Il convient de rappeler que le centre de secours de Concarneau couvre trois communes, ce qui justifie d'autant plus la proximité d'un noeud routier afin d'optimiser le temps d'intervention et donc de gagner en efficacité.

Par ailleurs, l'article L.111-1-4 exclut expressément de l'obligation d'un recul, les services publics nécessitant la proximité d'une voirie. On peut légitimement estimer que pour les raisons évoquées ci-dessus, un centre de secours nécessite la proximité d'une voirie et mieux d'un nœud routier.

Nonobstant, l'interprétation que l'on peut donner pour l'application de l'article L.111-1-4, on peut affirmer que le processus de mise en œuvre de ce projet garantira sa qualité et le respect des critères de l'article L.111-1-4. En effet, compte tenu de la maîtrise d'ouvrage et du montant de l'opération, le projet se fera par le biais d'un concours de maîtrise d'œuvre. Cette mise en compétition à partir d'un programme établi par le maître d'ouvrage est la meilleure garantie d'un résultat cohérent et harmonieux.

11. les zones 1Nai et Uic de la Maison Blanche
Les zones 1Nai et Uic de la Maison Blanche sont aujourd'hui entièrement occupées, elles doivent donc être considérées comme un espace urbanisé. De ce fait, elles ont été classées en Uic. Toutefois, les marges de recul et servitudes de plantations, définies dans le cadre de l'étude loi Barnier, ont été reconduites.

12. les zones Uic et 1NAt du Rhun
Les dispositions adoptées en 1998 concernant la zone Uic du Rhun et la zone 1NAt ont été refondues lors d'une modification du POS approuvée le 18 décembre 2003.
Les prescriptions ont été mises en œuvre sur la rive Sud-Ouest de la route départementale, dans le cadre des autorisations de construire. Ces mêmes prescriptions sont applicables sur la rive Nord-Est de la route départementale sur des terrains qui également ont été classés en Uic. Ces dispositions sont reprises au règlement.

13. la zone 1 NAc de Kerest,
Il s'agit d'un petit linéaire au droit d'une zone 1NAc, reclassée en Uc au PLU. La trame Espace Boisé Classé, proposée en 1998, a été reprise au PLU.

14. la zone Ui du Moros et la zone 1NAi de la Gendarmerie (Kerose)
La partie de la zone Ui concernée par la loi Barnier est aujourd'hui construite, et est donc exclue de l'application de l'article L.111-1-4.
La zone 1NAi de "la Gendarmerie", (en fait zone de Kerose) a été reclassée en 2 AUi au PLU, ce reclassement étant dû aux incertitudes sur le tracé futur de la départementale 122. Cette zone AUi se situe au-delà de la bande des 75 mètres à partir de l'axe de la route départementale 783, classée à grande circulation.

15. la zone 1 NAi du Roudouic,
La zone 1NAi a été reclassée en zone Ui, les dispositions du POS ont été reconduites au PLU.

16. la zone Uic de Toulmengleuz et Lanriec

La zone Uic de Toulmengleuz a été classée en AUic au PLU.
Cette zone fait l'objet d'une étude spécifique dont on retrouvera l'essentiel dans la pièce n° 2 "Orientations d'aménagement".
Les prescriptions réglementaires étant transcrites dans les parties graphique et écrite du règlement.

La partie de la zone Uic de Keransignour (Lanriec) concernée par la loi "Barnier" est aujourd'hui construite, toutefois la prescription de boisement proposée en 1998 dans la zone ND a été reconduite au PLU.

17. les zones 1NAc et 2NAh du Douric ar zin

La zone 1NAc, située au Nord de Douric ar zin, a été récemment lotie et bâtie dans le respect des dispositions arrêtées en 1998. Cette zone n'est plus concernée par la loi "Barnier".
La zone 2 NAh, située au Sud du Douric, est classée en zone 1AUb et 1AUc, les dispositions du POS ont été reprises au PLU, elles permettent d'assurer une homogénéité dans le traitement de cette rive de la départementale entre Keransignour et Kerviniou.

18. la zone 2 NA de Kerviniou

La zone 2 NA de Kerviniou a été reclassée en zone N dans le cadre du PLU.

19. la zone 1NAc de Penhars Kerviniou

La zone 1 NAc a fait l'objet de procédures d'aménagement dûment autorisées et intégrant les dispositions paysagères définies en 1998. Bien que la loi "Barnier" n'ait plus à s'appliquer, ces dispositions ont été reprises au document graphique du PLU.

3.3.3 Compatibilité avec la loi Besson

La loi Besson dans son volet sur la gestion des espaces à réserver aux gens du voyage s'applique de manière pleine et entière sur les communes de plus de 5 000 habitants. Cette loi prévoit un certain nombre d'obligations pour les communes.

Concarneau met au point son projet en collaboration avec la commune de Trégunc. Le projet devrait s'implanter dans le secteur du Vuzut, au Nord de la commune près du quartier de Croas Amandy. Les installations de l'aire d'accueil sont d'une capacité de 10 emplacements (20 places). La maîtrise d'ouvrage de cette opération a été confiée au syndicat intercommunal regroupant les deux communes (S.I.V.O.M).

Cette aire d'accueil des gens du voyage reçoit un classement et un règlement spécifique : ULa.

La mise en place des différents dispositifs vise surtout à trouver une solution pour les petits groupes familiaux, mais reste inadaptée aux problèmes posés par les grands rassemblements estivaux. Cette question est à l'étude au niveau départemental dans le cadre du plan départemental d'accueil des gens du voyage.

3.3.4 Compatibilité avec la loi "littoral"

La loi littoral du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et son décret d'application du 20 septembre 1989, précisent l'ensemble des dispositions qui déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestre et maritime d'une commune littorale.
La mise en compatibilité du P.L.U. avec la loi porte sur l'ensemble des principes d'aménagement et d'urbanisme affirmés par la loi et son décret :

1. Inconstructibilité d'une bande littorale de 100 mètres en dehors des espaces urbanisés ;

2. Extension de l'urbanisation à réaliser :
   - Sur l'ensemble du territoire communal, soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ;
   - Pour les espaces proches, dans les mêmes conditions, mais de façon limitée ;

3. Préservation :
   - Des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ;
   - Des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables (zone Ns)
   - Des parcs et ensembles boisés les plus significatifs

4. Encadrement strict des conditions d'utilisation de l'espace :
   - Pour le camping et le caravaning
   - Pour la création de routes nouvelles

5. Accès libre du public au rivage.

Le P.O.S. en 1995 avait déjà été mis en compatibilité avec la loi "littoral", notamment l'aspect extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et classement des espaces boisés, qui avait donné lieu à accord du Préfet après avis de la Commission Départementale des Sites.
Toutefois, les évolutions prévues dans le P.L.U. d'une part, et les évolutions issues de la jurisprudence postérieure à la dernière révision du P.O.S. d'autre part, amènent la commune à actualiser la compatibilité de son document d'urbanisme avec la loi.

Dans ce chapitre, est analysée la compatibilité avec la loi "littoral", et ce, article par article. Pour une meilleure compréhension de l'analyse, l'article correspondant est reproduit en tête de chaque paragraphe (typographie en italique).

La capacité d'accueil et les coupures d'urbanisation

ART. L. 146-2 (L. n° 86-2, 3 janv. 1986; L. n°2000-1208, 13 déc. 2000).
Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- *de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6;*
- *de la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;*
- *des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation."

Capacité d'accueil

Le PLU va permettre la construction d'un certain nombre de logements et d'équipements ainsi que l'installation d'entreprises. La capacité d'accueil des zones urbanisées par densification et des zones qui seront nouvellement ouvertes à l'urbanisation sont compatibles, à la fois avec le cadre urbain actuel et son niveau d'équipement, et à la fois avec le cadre naturel.

Concarneau comptait au dernier recensement de 1999 près de 20 000 habitants. L'impact d'un apport potentiel de population estimée à 2 000 habitants sur 10 ans apparaît comme acceptable par une ville de cette taille. L'étude sur les capacités d'accueil de la commune est détaillée dans les différents paragraphes des sections 1.6.2. et 4.3.1.
Par ailleurs, la population estivale devrait rester stable puisque la capacité d'accueil des structures d'accueil touristiques existantes est globalement inchangée. La section 1.5.5. présente en détail la capacité d'hébergement touristique de la commune.

Au niveau des équipements d'infrastructure, de la voirie, la commune est en mesure de faire face à l'accroissement de la population prévisible, sans qu'il n'y ait de déséquilibres majeurs, ceci n'exclut pas une mise à niveau de la voirie ou de certains réseaux qui sera toutefois ponctuellement nécessaire. En matière d'assainissement, la commune avec son système de traitement des effluents et ses extensions du réseau dans de nouveaux quartiers sera à même de traiter une plus grande quantité de rejets[1]. De la même façon, les impacts de l'urbanisation sur la protection et l'approvisionnement en eau potable sont étudiés dans la section 4.3.1.

La définition de la capacité d'accueil a tenu compte des milieux naturels, qu'ils soient protégés en raison de leur qualité, qu'ils soient travaillés par l'agriculture ou qu'ils soient utilisés par les loisirs

[1] Voir section 4.3.1

- La préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.146 - 6 est assurée par la zone Ns qui recouvre de vastes espaces naturels côtiers. Les zones offrant une capacité nouvelle par rapport au POS n'empiètent pas sur ces espaces "remarquables". Pour plus de détails se reporter au paragraphe de la section du 3.3.5 consacré à ce sujet.

- Les nouvelles zones d'urbanisation future tiennent compte de l'activité agricole et lui réservent l'espace nécessaire. Cette prise en compte de l'activité agricole a été faite suite à une étude spécifique menée par l'ADASEA en liaison avec la profession agricole. La délimitation des zones " A" a été faite en localisant précisément les sièges d'exploitations en activité et la grande majorité des terres cultivées.
  Par rapport à l'ancienne zone NC du POS, seuls les bâtiments n'étant pas ou plus liés à l'agriculture et les terrains qui en dépendent ont été retirés des zones agricoles pour être rattachés aux zones naturelles. Les activités agricoles et pastorales ne sont en rien menacées de disparition par les options retenues dans ce document d'urbanisme car de vastes surfaces leur sont réservées (pour plus de détails voir tableau des surfaces).

  L'exploitation forestière n'existe pas à proprement parler sur la commune. Certains massifs boisés d'importance, comme celui de Lesnevar ou d'autres plus restreints ont été protégés en espaces boisés classés de manière à s'assurer que l'existence de ces boisements ne pourrait pas être remise en cause au profit d'une autre activité.

- Enfin, le P.L.U. ne modifie pas les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. La frange côtière de Concarneau a une double fonction portuaire et balnéaire. L'article L.146.2 concerne essentiellement la fonction balnéaire, or nous avons vu ci-dessus que le développement de la capacité d'accueil est orienté vers les résidences permanentes et que l'augmentation de la population estivale demeure modérée. Ce choix devrait conduire à ne pas renforcer la pression sur la frange littorale "ludique" et donc à ne pas provoquer de déséquilibre dans la fréquentation de celle-ci.

Les coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation ont pour but d'identifier des espaces naturels qui ménagent une rupture dans l'urbanisation du littoral. Elles permettent de briser une dilution de l'urbanisation sur la frange littorale, néfaste tant d'un point de vue paysager qu'écologique.
Elles permettent également de structurer l'urbanisation car ruptures et limites sont nécessaires à la création d'une entité urbaine.

Ces coupures d'urbanisation correspondent également à des corridors écologiques qui permettent de mettre en relation différentes populations. Cette notion est encore plus importante dans le cas de cette interface terre / mer. C'est une zone d'échanges à l'image des poissons qui viennent souvent frayer dans les rias. C'est également des zones de nidification pour nombre d'espèces d'oiseaux de mer.

L'approche du concept de "coupures d'urbanisation" sur la commune de Concarneau sera particulière pour ce territoire rural au sein duquel se trouve une ville avec son port.

On trouvera donc des coupures d'urbanisation de deux types : des coupures majeures à l'échelle du territoire, et des coupures plus modestes au sein de la ville, coupures modestes en taille mais importantes pour la composition du tissu urbain.

Les coupures majeures sont :

- La vallée et l'anse du Saint Laurent
  Elle forme la limite avec la commune de la Forêt Fouesnant, c'est un secteur au relief marqué dont le boisement renforce encore le caractère naturel.
- L'anse de Saint Jean et les vallons en amont
  Ce secteur très faiblement urbanisé comporte un grand nombre de boisements et de ruisseaux, les champs cultivés parachèvent l'aspect rural du secteur.
- Le Moros
  Aujourd'hui isolé du port et transformé en une imposante retenue d'eau, le Moros et ses versants boisés escarpés forment une coupure naturelle indiscutable
- L'anse du Moulin à mer et la rivière du Minaouët
  La faible urbanisation, les parcelles agricoles et les boisements épars donnent à ce secteur situé à la limite avec la commune de Trégunc toute sa légitimité en tant que coupure d'urbanisation.

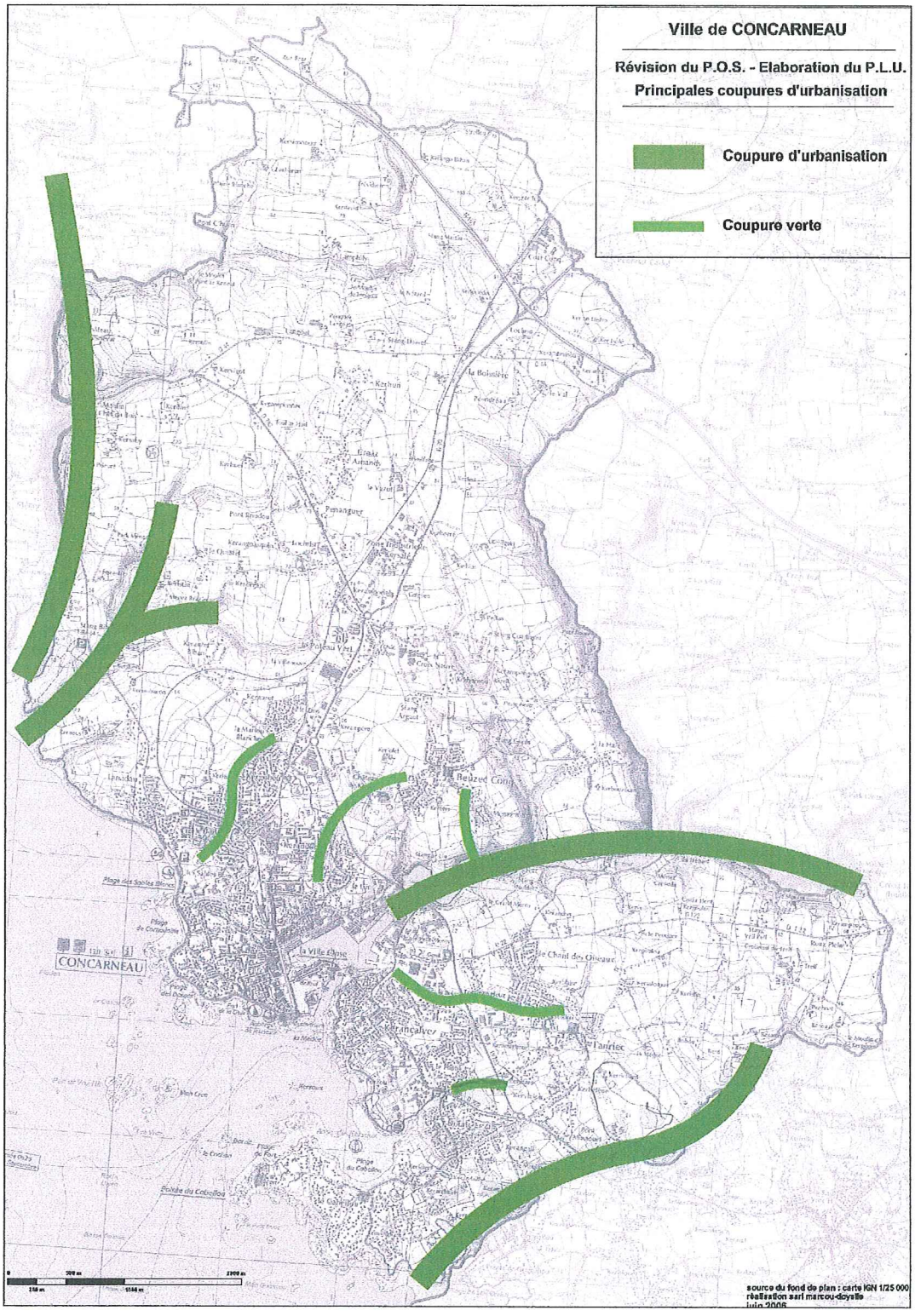
Ces coupures correspondent à des entités naturelles d'une largeur et d'une importance variable. Elles étaient déjà identifiées et protégées au POS, cette protection sera reconduite par un classement approprié, N, Ne ou Ns le plus souvent.

Au sein de la ville et de ses faubourgs, il faut évoquer des coupures vertes : micro -coupures d'urbanisation internes au tissu urbain. Elles constituent des respirations naturelles pour la ville. Il s'agit bien souvent de vallons qui n'ont pas été urbanisées du fait des difficultés du relief et/ou du caractère bien souvent humide du site.

On peut citer :

- la vallée du Zins derrière les Sables Blancs,
- le vallon de Kerandon, coupé de Kériolet par la RD 783
- le vallon du Roudouic, qui se prolonge au-delà de la RD 783 de Toulmengleuz au bourg de Lanriec
- et d'autres moins importants comme celui de Douric ar Zin ou du Garlodic à Beuzec.

La carte sur la page suivante reproduit schématiquement les principales coupures d'urbanisation sur la commune :


Ville de CONCARNEAU
Révision du P.O.S. - Elaboration du P.L.U.
Principales coupures d'urbanisation
Coupure d'urbanisation
Coupure verte
CONCARNEAU
source du fond de plan : carte IGN 1/25 000
réalisation aarl marcou-doyelle
juin 2006

L'extension de l'urbanisation

ART. L. 146-4 (L. n° 86-2, 3 janv. 1986; L. n° 99-574, 9 juil. 1999; L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000).
I.- L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.
Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du Préfet après avis de la Commission Départementale des Sites, perspectives et paysages. Cet accord est refusé si les constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

II.- L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale 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 ait motivé sa demande et après avis de la Commission Départementale des Sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.

III. - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

IV. – Les dispositions des paragraphes II et III ci dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée en Conseil d'Etat.

I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Pour analyser la compatibilité du PLU avec le "I" de l'article L.146-4. Il convient de définir au préalable les limites des "agglomérations et village existants".

La carte ci-jointe présente ce que l'on peut considérer comme "agglomération" dans le cadre du PLU.

En premier lieu, la ville elle-même et ses extensions vers le Nord et vers le Sud, notamment le long de ses axes routiers.
Vers le Nord l'agglomération de Concarneau, englobe la zone d'activités de Kersalé et le quartier de Pennanguer-Croas Amandy qui lui est contigu ; plus au Nord en direction de Kerhun, le tissu urbain se dilue dans l'espace rural.
Vers le Sud, la liaison au-dessus du Moros a établi le lien entre les quartiers Sud (Le Rouz, le Porzou, le Cabellou) et la ville. L'agglomération s'est étendue jusqu'à absorber le bourg de Lanriec et ses prolongements Nord.

En second lieu, Beuzec forme une agglomération, mais les contraintes physiques et réglementaires ont maintenu une coupure avec l'agglomération formée par la Ville et Lanriec.

En troisième lieu, Croas Hent Bouillet, forme une agglomération aux confins de trois communes Concarneau, Trégunc et Melgven. C'est une agglomération au sens routier et aussi parce que le tissu commercial a été développé.

Enfin la zone d'activité de Coat Conq est assimilable à une agglomération. La circulaire du MTETM (Ministère des Transports de l'Equipement, du Tourisme et de la Mer) du 14 mars 2006 indique que par ce terme d'agglomération : "le législateur a entendu viser toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou de nature différente" (des villages et des hameaux) "cela peut concerner... une zone d'activités". La Ville a bien noté l'avis des services consultés sur le projet de PLU, elle a toutefois maintenu son analyse cohérente avec cette circulaire.

Quant au reste du territoire de Concarneau, on peut considérer que cet espace rural ne compte que des hameaux ou d'autres pôles (ex la Haie) qui ne sont pas de véritables "villages".

La délimitation des agglomérations ainsi établie, on peut vérifier que la compatibilité avec le "I" est effective.

Les principales zones 1AU à vocation d'habitat jouxtent l'agglomération :

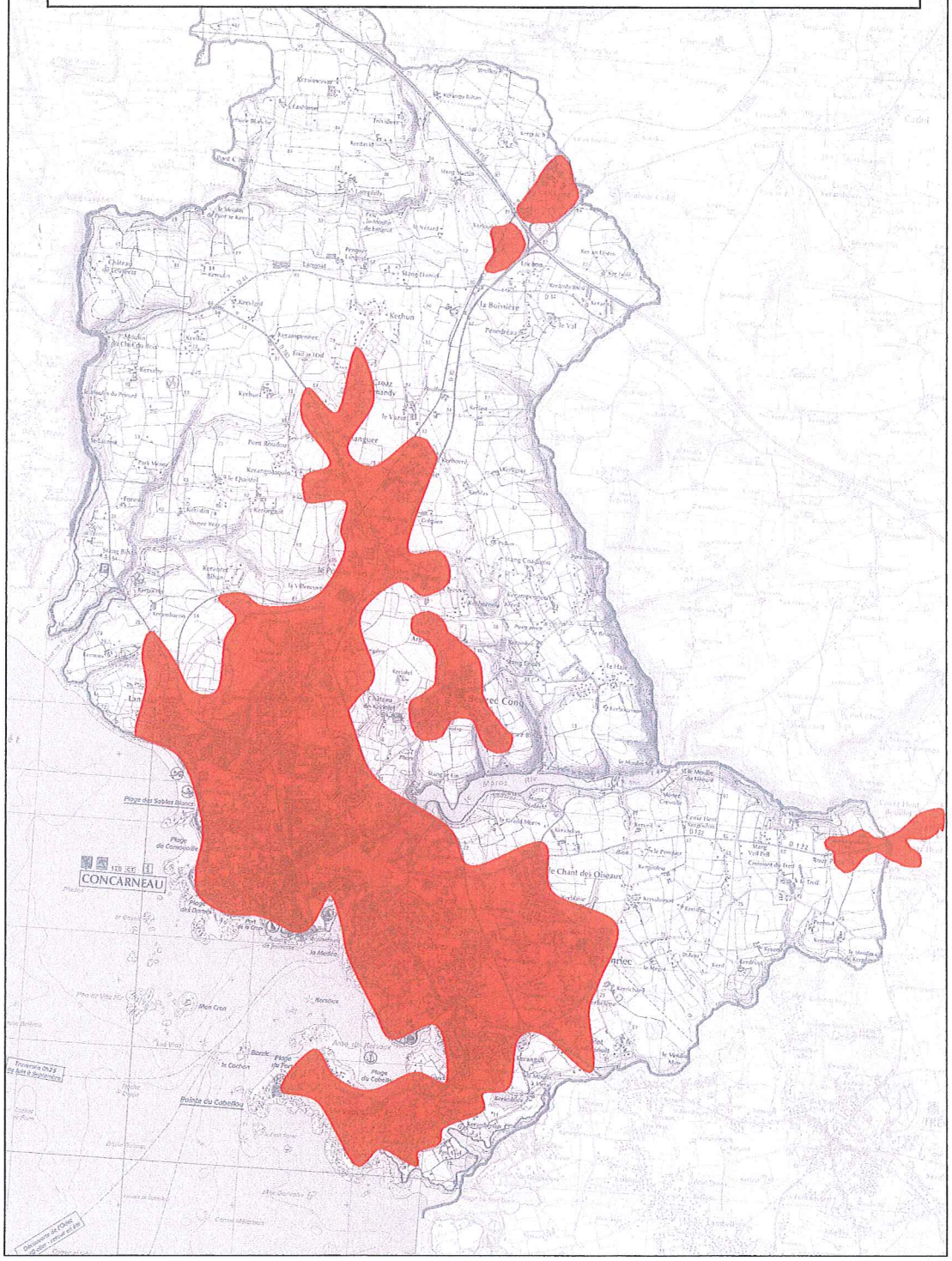
- à Kerauret
- à Pennanguer et Kerhun
- à Beuzec Conq
- à Kerrichard

La zone 2AU se trouve en appui des zones 1AU à Kerauret et à Pennanguer et jouxtent les limites d'agglomération à Keramperu / Kériolet et à Lanriec.

Enfin, la zone 1AUi et 2AUi viennent en prolongement d'autres zones d'activités agglomérées à la croix Neuve, Colguen et à Coat Conq.

Au-delà dans l'espace rural, la délimitation du zonage a été faite dans une logique de densification de hameaux ou pôles existants sans qu'il n'y ait d'extension en dehors des contours et franges des dits hameaux.

LES AGGLOMERATIONS AU SENS DE LA LOI LITTORAL



II - L'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du littoral.

En préambule, il est nécessaire de préciser que la commune de Concarneau n'est soumise, à ce jour, ni à un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) ni à un schéma d'aménagement régional, ni à un Schéma de Mise en Valeur de la Mer.
En conséquence, l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage devra être justifiée et motivée.

Au préalable Il convient donc de définir les espaces que l'on considère comme "proches du rivage" sur la commune de Concarneau.

La loi n'a pas défini ce qu'est un *espace proche* du rivage. De plus, il est impossible de formuler, compte tenu de la diversité des secteurs côtiers littoraux, une définition unique et intangible des espaces proches du rivage. La jurisprudence, et la récente circulaire du MTETM, ont toutefois permis de mieux cerner cette notion à travers l'étude de plusieurs éléments d'analyses.

Sur la commune de Concarneau, il a été décidé de proposer une définition basée sur la combinaison de trois critères régulièrement utilisés dans les décisions des tribunaux :

- distance par rapport au rivage,
- covisibilité avec la mer,
- délimitation des entités paysagères

- La distance par rapport au rivage[2]

Le critère de distance par rapport au rivage a été nuancé pour intégrer une autre notion mentionnée dans la circulaire précitée, à savoir "le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer".

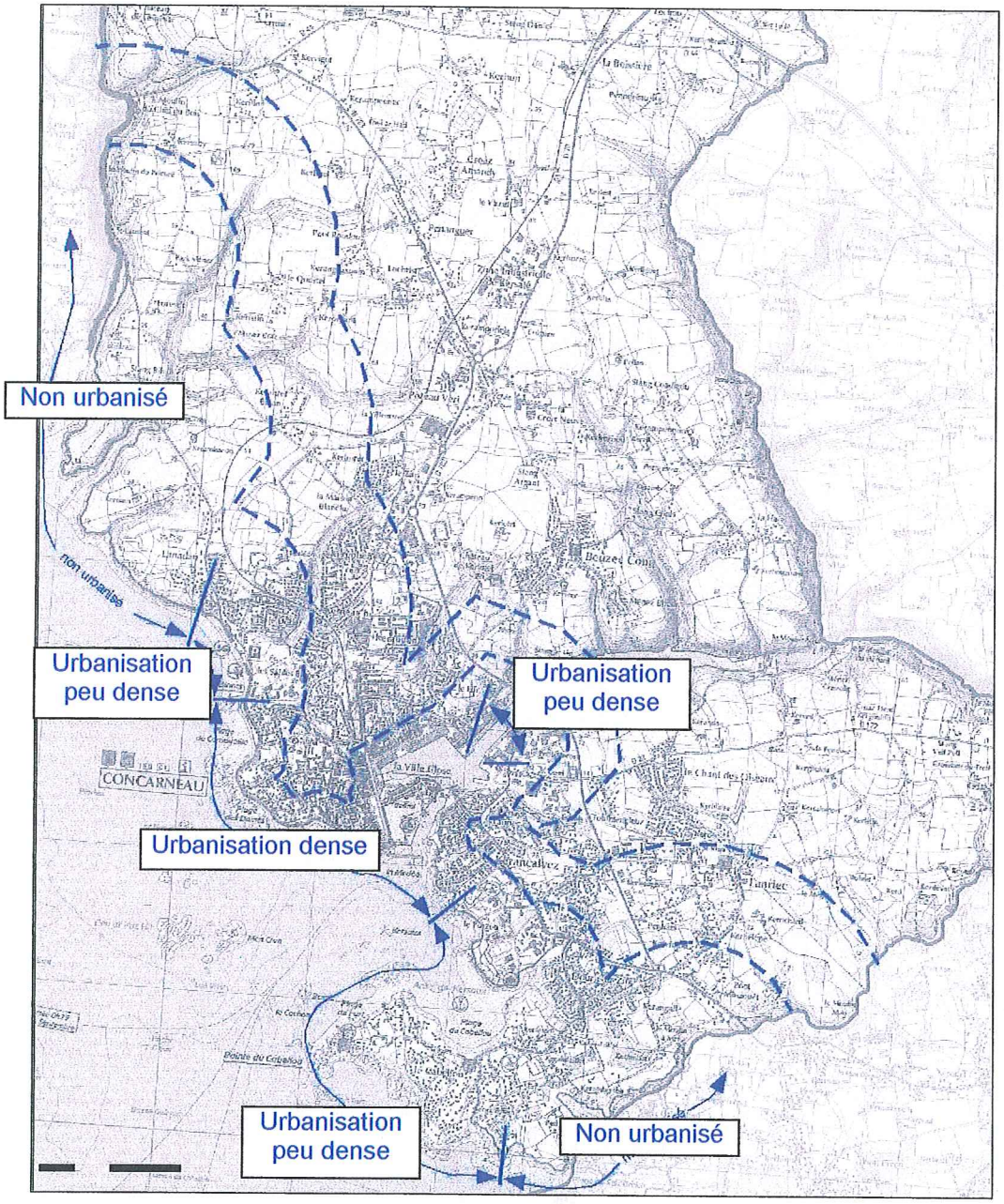
Pour les secteurs non urbanisés, une distance de 800 mètres a été retenue comme distance délimitant a minima les espaces proches ; de même, une distance maximale de 1500 mètres avait été posée comme limite maximale.
Entre ces deux courbes, les espaces concernés par la prise en compte de l'un ou l'autre des deux autres critères étaient intégrés dans les espaces proches du rivage.

Pour les secteurs où l'urbanisation est peu dense, cette fourchette de distance a été réduite à 400 –750 m
Pour les secteurs urbains denses, la fourchette retenue est 200-375 m.

La carte ci dessous permet de visualiser le séquençage de l'urbanisation sur le littoral concarnois.

Concernant l'anse de Minaouët, la limite haute du rivage a été positionnée au droit de Moulin Mer en application du jugement du Conseil d'Etat du 20 novembre 1995.

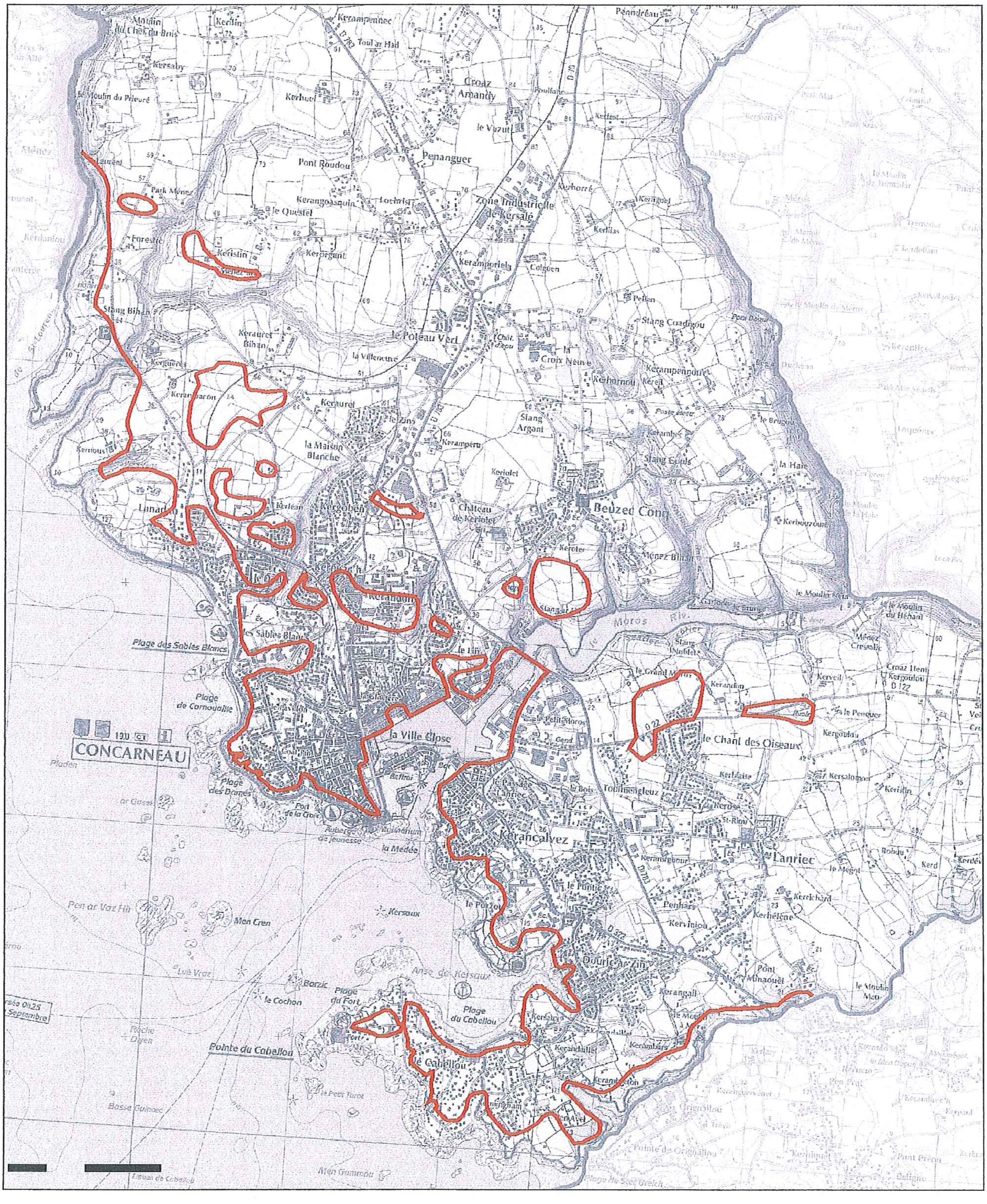
[2] *Parallèlement aux études du PLU, la limite du rivage dans l'anse de Minaouët a fait l'objet de débats. Ceci a une incidence sur ce critère de distance. Pour la cohérence du dossier, il est proposé de présenter à l'analyse initiale du projet de PLU (pages 159 à 164) et l'incidence de l'évolution de l'appréciation de la limite haute du rivage telle qu'elle a été débattue lors de la réunion avec les services de l'Etat le 14 septembre 2007.*



Le Littoral est non urbanisé à partir de la limite communale avec la Forêt-Fouesnant jusqu'à la plage des Sables Blancs, ensuite l'urbanisation est peu dense jusqu'au début de la corniche. L'urbanisation est considérée comme dense jusqu'au Rouz mis à part le secteur du Moros. Le Cabellou par ses constructions inscrites dans un cadre verdoyant lui a valu une typologie d'urbanisation peu dense. Et enfin, l'ensemble de l'Anse du Moulin Mer par son caractère préservé est une zone non urbanisée.

- La covisibilité avec la mer

La covisibilité avec la mer a été délimitée en visitant le territoire communal. La topographie et l'orientation des pentes du terrain naturel sont souvent déterminantes. Cette délimitation est présentée dans la planche ci-après. On notera qu'il s'agit d'un tracé de principe, en effet malgré la rigueur que l'on a pu s'imposer dans cette délimitation, il peut naître ou disparaître des obstacles visuels, notamment la végétation qui peut modifier plus ou moins sensiblement cette covisibilité.

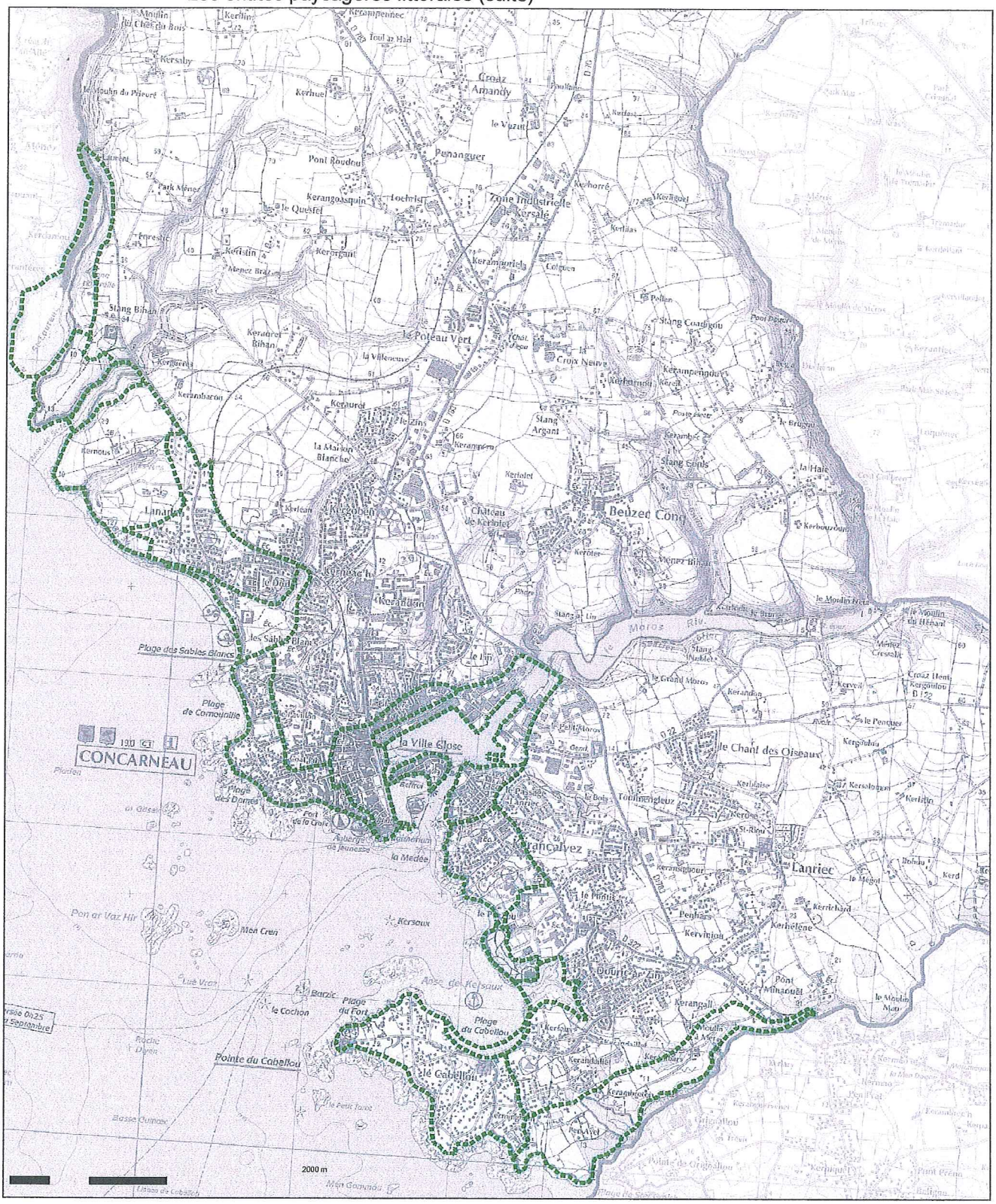


- Les entités paysagères littorales (cf étude paysagère)

L'étude paysagère a délimité sur l'ensemble de la commune les entités paysagères littorales. Il faut ici entendre Entités Paysagères au sens large du terme (paysage urbain et paysage naturel). Voici la liste des différentes entités identifiées :

- L'anse du Saint Laurent
- le bois de Stang Bihan
- la vallée de Saint Jean
- la zone côtière de Lanadan
- la zone balnéaire des Sables Blancs et la partie en aval de la vallée du Zins
- la Corniche
- le centre ville avec le port et la Ville Close
- le quartier du Passage
- le quartier du Rouz
- le bois du Porzou
- l'anse de Kersaux
- le Cabellou
- l'anse du Minaouët

- Les entités paysagères littorales (suite)



La combinaison de ces trois critères donne la délimitation des espaces présentée dans la planche ci-après.

La méthode de définition de ces espaces, a été présentée pendant les réunions publiques de juin 2005 mais également à la commission municipale et aux services de l'Equipement. Un document représentant les espaces proches avait été joint au dossier de PADD avant son débat par le conseil municipal.

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
Révision 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, 1500m
- . Littoral urbanisé : urbanisation peu dense : 400m, 750m
- . Littoral urbanisé : urbanisation dense : 200m, 375m

Limite des entités paysagères littorales

Délimitation des secteurs en covisibilité avec la mer

Espaces proches du rivage :

Espaces situés à une distance inférieure à
- . 800m du rivage (littoral non urbanisé)
- . 400m du rivage (littoral urbanisé, urb. peu dense)
- . 200m du rivage (littoral urbanisé, urb. dense)

et

Espaces situés entre
- . 800m et 1500 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 covisibilité avec la mer ou appartenant à des entités paysagères littorales

Rappel : Article L.146-4 II du code de l'urbanisme :
« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme(PLU), selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma 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 motivé sa demande et après avis de la commission départementale des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. »

non urbanisé

urbanisation peu dense

urbanisation peu dense

urbanisation dense

urbanisation peu dense

non urbanisé

0 500 m 2000 m
250 m 1000 m

source du fond de plan IGN 1/25 000

Note sur les extensions limitées de l'urbanisation dans les espaces proches

Comme indiqué page 159, le débat sur les espaces proches s'est enrichi au cours de l'élaboration du PLU. Il est utile de retranscrire un extrait du compte rendu de la réunion avec les services de l'Etat et autres personnes publiques associées du 14 septembre 2007.

"Dans son avis, la DDE estime que la délimitation des espaces proches du rivage proposée dans le rapport de présentation semble en cohérence avec les critères d'appréciation généralement retenus pour procéder à cette évaluation.
Toutefois, il convient de noter que plusieurs échanges de courriers traitant de la question de la limite du rivage et plus particulièrement " au fond des anses" ont eu lieu entre la Ville et la Préfecture.
Ces échanges de courrier ont eu lieu en parallèle de l'avis des services de l'Etat. Sans infirmer, le contenu de cet avis, les derniers courriers du Préfet peuvent avoir une incidence sur la délimitation initiale des espaces proches. Pour la sécurité juridique du dossier, il est proposé d'analyser en séance cette incidence.

L'éventuelle incidence n'a d'ailleurs pas échappé à certains concarnois, puisqu'une contribution graphique a été déposée sur ce sujet dans le cadre de l'enquête publique.

Plus précisément, l'incertitude sur les limites du rivage de la mer concerne le seul fond de l'anse du Minaouët. Dans son courrier le plus récent, la Préfecture estime que le rivage de la mer s'étend au fond de l'anse "puisque l'influence de la marée s'y observe", ce courrier n'est toutefois pas accompagné d'une carte.
En l'absence de carte, il a semblé intéressant d'analyser les deux planches graphiques déposées lors de l'enquête publique et de profiter de cette contribution pour revisiter l'analyse faite pour justifier du respect de l'article L.146-4-II.

La première de ces planches versées au dossier reproduit le POS de 1979 sur lequel figure de façon plus explicite le fond de l'anse, la seconde planche décrit l'analyse qui doit être faite au titre des espaces proches si l'on considère que le rivage de la mer s'étend au fond de l'anse, c'est-à-dire jusqu'à l'ancien pont.

Cette analyse a été reportée par les chargés d'étude sur deux documents :
- *sur la carte intitulée "Délimitation des espaces proches" (fond de plan IGN)*
- *sur le document graphique du PLU*

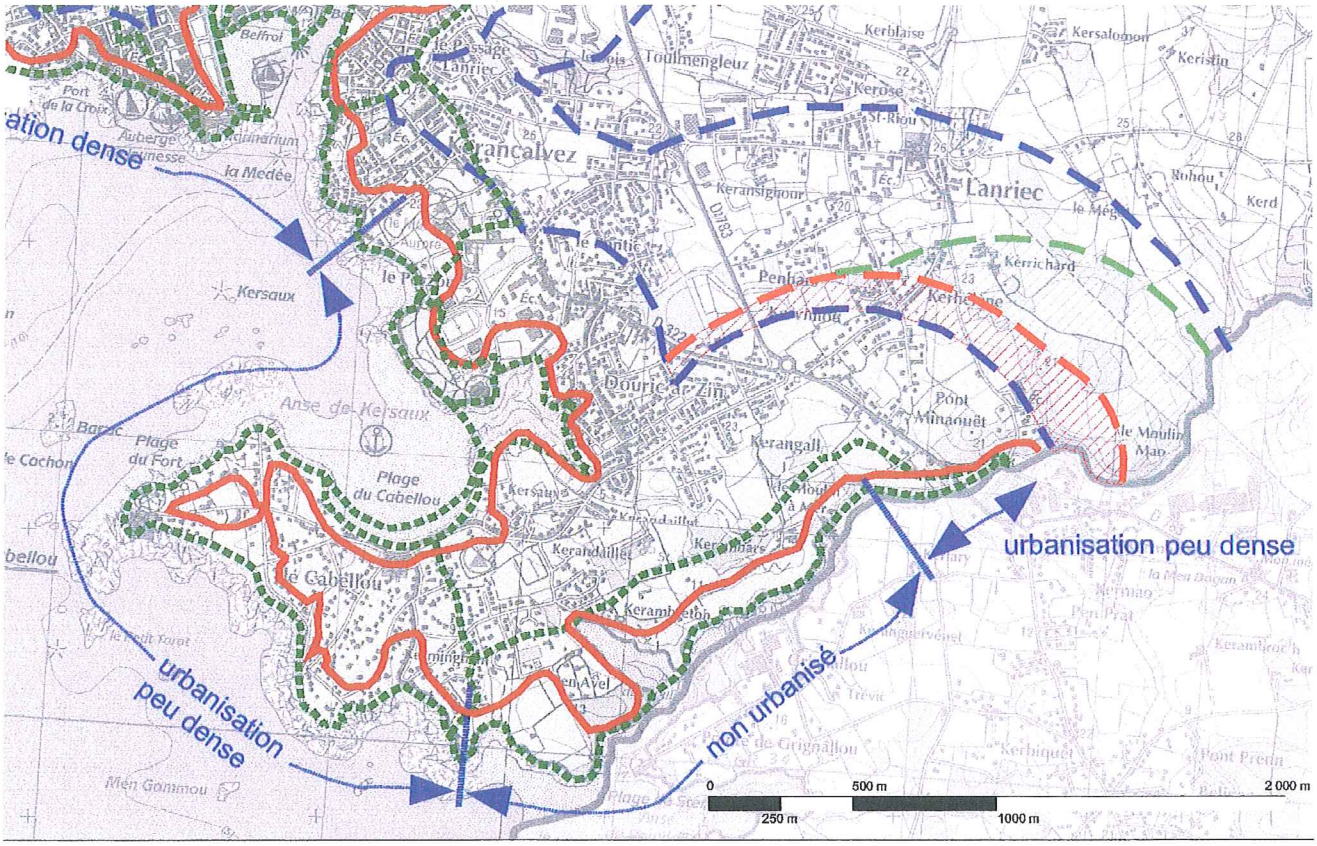
Sur "la délimitation des espaces proches", le fait de fixer le rivage de la mer au fond de l'anse et non sur le Moulin mer, a pour effet de reporter plus à l'Est, la limite née de ce critère.
La limite est portée à 400 mètres du fond de l'anse si l'on considère que le littoral reçoit une urbanisation peu dense (ce qui semble devoir être admis puisque la DDE fait observer que la rive de l'anse du Minaouët est "plus urbanisée que naturelle")
Sur le document graphique du PLU, cette nouvelle limite de 400 mètres a été reportée, et se trouve à mi-chemin entre Kernevez et Kerrichard elle inclut la partie Sud de la zone 1AUc.
Sur ce même document graphique, la limite de 800 mètres a été reportée, c'est-à-dire la limite des espaces proches dans le cas où l'on contesterait l'analyse de la DDE et que l'on considérerait les rives de l'anse du Minaouët comme non urbanisées. Dans ce cas la limite va légèrement au Nord de la ferme de Kerrichard.

Ces limites étant posées, le chargé d'études présente les évolutions du PLU, proposées par les élus, suite à l'avis des services, suite à la concertation et à l'enquête publique, et qui ont pour objectif de parfaire l'adéquation du PLU avec l'article L.146-4-II traitant de l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches.

Premièrement, il est proposé de reclasser 13,5 hectares situés immédiatement au Sud de la ferme de Kerrichard de 1AUb en AUc. Ce qui représente une réduction importante des potentialités de l'urbanisation puisque qu'on rappellera qu'en 1AUb le c.o.s. maximal peut atteindre 0,60, alors qu'il est limité à 0,30 en zone 1AUc. De plus la hauteur maximale au faîtage du fait de ce reclassement passe de 13 mètres à 8 mètres.

Deuxièmement, il est proposé de déclasser 1,2 hectares du Sud de la zone 1AUc, c'est-à-dire la plus proche de l'anse du Minaouët pour la reclasser en zone N, zone naturelle.

Troisièmement, il est proposé de déclasser la partie Sud de la zone Uca de Kernevez, partie la plus proche de l'anse, et de la reclasser en zone N, ce qui interdit toute densification."

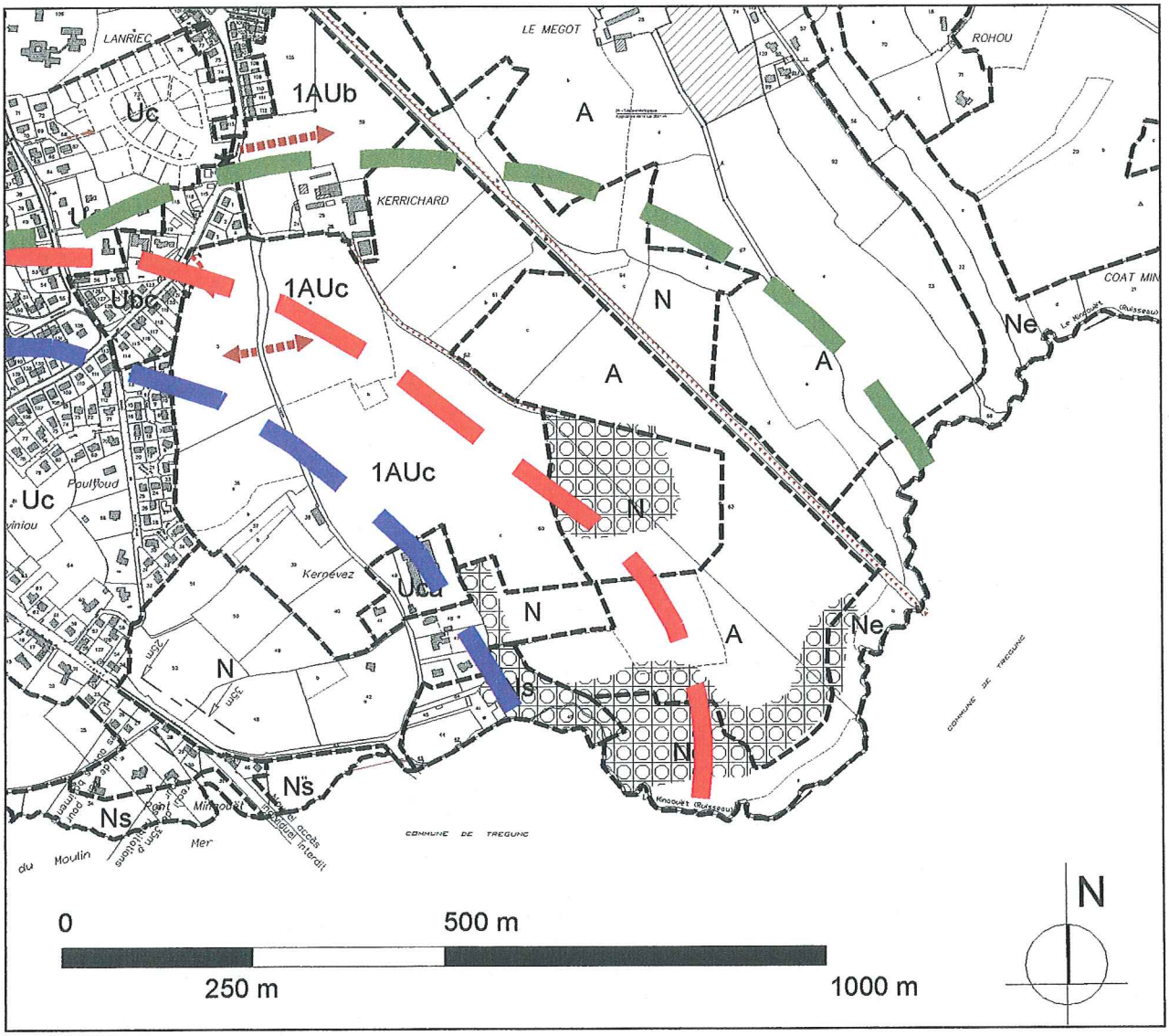


Carte du critère de distance par rapport au rivage dans l'hypothèse où la limite haute du rivage se situe au fond de l'anse du Minaouët.

Espace non urbanisé, limite prise à Moulin Mer – Proposition initiale

Urbanisation peu dense, rivage au fond de l'anse (400 m avec méthode initiale)

Limite prise à Moulin Mer – Application d'un recul de 800 m.


LANRIEC
LE MEGOT
ROHOU
KERRICHARD
COAT MIN
Poulfoud
Keroevez
Mirroudet
Mer
du Moulin
COMMUNE DE TREGUNC
1AUb
1AUc
1AUc
Uc
Ubc
Uc
Ucd
Ns
Ns
Ns
A
A
A
A
N
N
N
N
N
Ne
Ne
0
500 m
250 m
1000 m
N

L'article L.146-4-II définit les conditions qui rendent possible ces extensions limitées dans les espaces proches du rivage.

Tout d'abord, ces extensions doivent être justifiées et motivées dans le rapport de présentation du PLU.

Par ailleurs, cet article stipule qu'en l'absence de document supracommunal (ce qui est le cas à Concarneau), l'urbanisation ne peut être réalisée qu'avec l'accord du Préfet après avis de la Commission Départementale des Sites.

Comme cela a été présenté ci dessus (voir paragraphe 3.2.3), les contours des zones reprennent dans une large mesure les zones du Plan d'Occupation des Sols
Or lors de l'élaboration du POS, le préfet avait donné son accord pour un certain nombre d'extensions d'urbanisation[3].
Aussi convient-il dans un premier temps de rappeler les secteurs déjà validés lors du POS.

Lanadan

La définition de ce secteur constructible avait été modifiée par l'avis de la Commission des Sites. Il avait été réduit dans sa partie la plus proche de la mer. Ce secteur classé en 1NAca par le POS est actuellement en passe d'être totalement construit.

Entre Lanadan et le Dorlett : Poulgoazec

Lors de la révision du POS la Commission Département des Sites a eu à analyser deux types différents d'urbanisation. D'une part, un terrain réservé à l'habitat (zone 1NAc) et d'autre part d'un terrain de camping (zone 1NAL).
Le terrain réservé à la construction est aujourd'hui totalement construit.
La zone 1NAL ne se justifie plus car le camping a aujourd'hui disparu.
Dans le cadre de ce PLU, une autre forme d'urbanisation a été préférée, un classement Uc a été retenu, en effet, on constate comme le rapporteur lors du passage devant la Commission des Sites, que cette zone " vient en extension de l'urbanisation existante... ", laquelle aujourd'hui cerne de toutes parts ce terrain : le classement Uc est donc justifié.
Toutefois, afin que l'extension de l'urbanisation conserve un caractère modéré, il a été convenu de placer une zone non constructible sur une partie significative de cette parcelle.

Sables blancs

Les zonages proposés par le PLU sont identiques à ceux du POS, certaines appellations ont été actualisées : la zone UHbb est devenue Ube, la zone NDL s'est transformée en NeL et le terrain de sport précédemment classé 1NALs a pris l'appellation NL.
Le PLU prévoit de reprendre une disposition du POS, à savoir la bande boisée entre la zone ULh et la zone Ube, cette bande boisée avait été inscrite selon le souhait de la Commission Départementale des Sites.
Il est utile de rappeler que pour la zone Ube, propriété de la ville, a été délivré un certificat d'urbanisme dont l'objet est la création d'un centre de thalassothérapie et de résidences de tourisme.
Le changement de classement de N vers U demandé par les services de l'Etat dans le cadre de l'avis des services pour le secteur urbanisé littoral des Sables Blancs ne devrait pas entraîner de nouvelles opérations de constructions. La majeure partie des droits à bâtir a déjà été utilisée et le nouveau règlement devrait permettre d'éviter toute densification.

[3] Voir en annexe courrier du préfet du 10 novembre 1994

Kersaux

La zone 1NALs a été annulée par le tribunal administratif. Le PLU prévoir de maintenir une bande de 100 m en N.
La zone 1NAca est aujourd'hui bâtie.
La zone 1NAL n'a plus vocation à être urbanisée sous forme de camping / caravaning, aussi un classement Uca a été retenu près des secteurs bâtis et en excluant la bande des 100 m. Ce classement Uca correspond à une urbanisation peu dense.

Kermingham

Hormis une densification possible dans la zone la plus ancienne de Kermingham, le secteur est aujourd'hui entièrement bâti.

Kerandaillet

Le secteur d'habitat a été entièrement bâti depuis l'approbation du POS et a donc été classé en Uc. Le camping est classé en ULh et couvre l'ensemble de ses installations. Ce secteur ne permet plus d'extension de l'urbanisation.

Kerambreton

Trois zonages ont été présentés à la Commission Départementale des Sites et ont reçu un avis favorable.
Le zonage 1Naiep qui couvre les installations de la station d'épuration ;
Le périmètre de ce zonage a été conservé, mais la dénomination a été actualisée Uistep.
Le zonage 1NALs destiné à l'accueil des installations sportives a été transformé en NLc, zone ayant vocation à accueillir les auto-caravanes, ce qui ne peut être considérée comme une urbanisation ;
La zone NAc pour partie bâtie a été intégrée à la zone Uc.

Le Cabellou

Ce secteur possède encore quelques opportunités de constructions mais elles sont limitées en nombre et en surface. De plus, il s'agit d'un secteur aujourd'hui complètement urbanisé. Par ailleurs, il convient de rappeler que ce secteur a reçu un classement spécifique Uca, dont le règlement inclut des mesures visant au maintien du caractère peu dense du secteur (taille minimale des parcelles 1000 m², COS faible, contrôle du COS en cas de divisions de parcelles,...)
De plus, la zone non aedificandi du POS a été reprise sous la forme d'une zone N ne dégageant pas de Surface Hors Œuvre Nette.

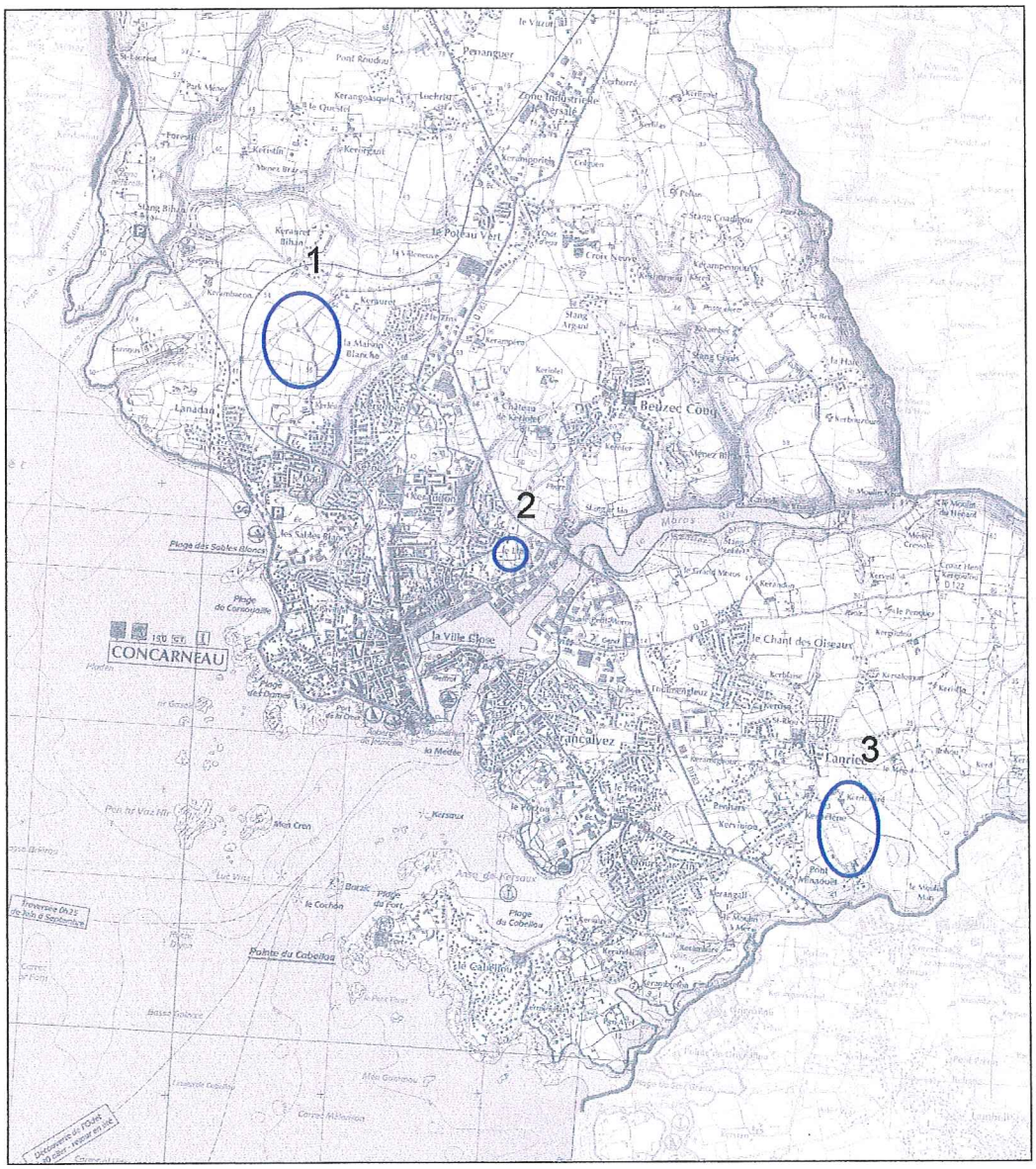
Kerviniou

Une zone d'urbanisation future à court terme (1NAc) prévue par le projet de POS avait été transformée en réserve foncière (2NA) suite à l'avis défavorable de la CDS.
Au PLU, il est proposé d'intégrer la réflexion du rapporteur de la CDS qui considérait cette parcelle comme une coupure d'urbanisation, aussi la plus grande partie de cette parcelle est classée en zone N. Cette zone représente environ 4 hectares.
A l'Ouest de cette zone N, le PLU conserve une petite zone d'urbanisation future déjà inscrite au POSet qui s'appuie sur l'urbanisation limitrophe. Cependant, il est apparu possible sans porter atteinte à cette coupure, de classer en zone constructible l'angle Nord-Ouest en prenant appui sur l'urbanisation limitrophe.
Le classement 1AUc retenu sur une superficie d'un peu plus d'un hectare représentera une extension limitée au regard de ce quartier fortement urbanisé.
Suite à l'avis des services, quelques constructions classées en zone N près de l'anse du Minaouet ont été reclassées en U, il s'agit en fait de cerner les constructions existantes, les extensions éventuelles ne peuvent donc qu'être limitées.

Les secteurs qui n'ont pas été examinés lors de l'élaboration du précédent document d'urbanisme nécessitent un examen plus approfondi. C'est pourquoi, il est proposé de présenter l'analyse de la compatibilité avec l'article L.146-4-II comme suit :

- présentation du POS en vigueur
- dispositions retenues par le Plan Local d'Urbanisme avec mise en évidence des modifications
- photos aériennes extraites de la couverture IGN juillet 2000
- justificatif des modifications apportées par le PLU

Les nouveaux secteurs concernés par cette application du code sont assez limités sur la commune. La carte ci-dessous présente les secteurs .



1. Secteur de Kerauret

Une partie des terrains à urbaniser de Kerauret se situe dans les espaces proches, à cause notamment des vues lointaines qu'offrent ces terrains sur la mer. L'analyse présentée ci-dessous ira au-delà des terrains strictement englobés dans les espaces proches et portera sur la totalité des zones d'urbanisation future 1AU et 2 AU comprises entre la voie ferrée, la VC 6 et l'urbanisation actuelle. Il s'agit des terrains classés en 1AUb (4,2 ha) et 1AUc (11,6 ha) et la zone 2AU.

Ces terrains étaient classés en 2NA au POS. Les surfaces destinées à l'urbanisation sont à mettre en rapport avec la superficie urbanisée de la commune de Concarneau qui avoisinent les 1 100 hectares.

L'ensemble du secteur, classé 1AU et 2AU est composé de champs bordés de talus bocagers. Il est délimité dans sa partie Nord Ouest par l'ancienne voie ferrée qui forme comme une limite naturelle à ce secteur homogène.

Le classement en 1AU, immédiatement urbanisable d'une partie de ces terrains et le maintien en 2AU de l'autre partie trouvent aisément leur justification.
En effet, ces deux zones sont l'extension logique de la ZAC de Kerauret récemment urbanisée qui a permis en créant plus de 400 logements de répondre à la forte demande de logements.

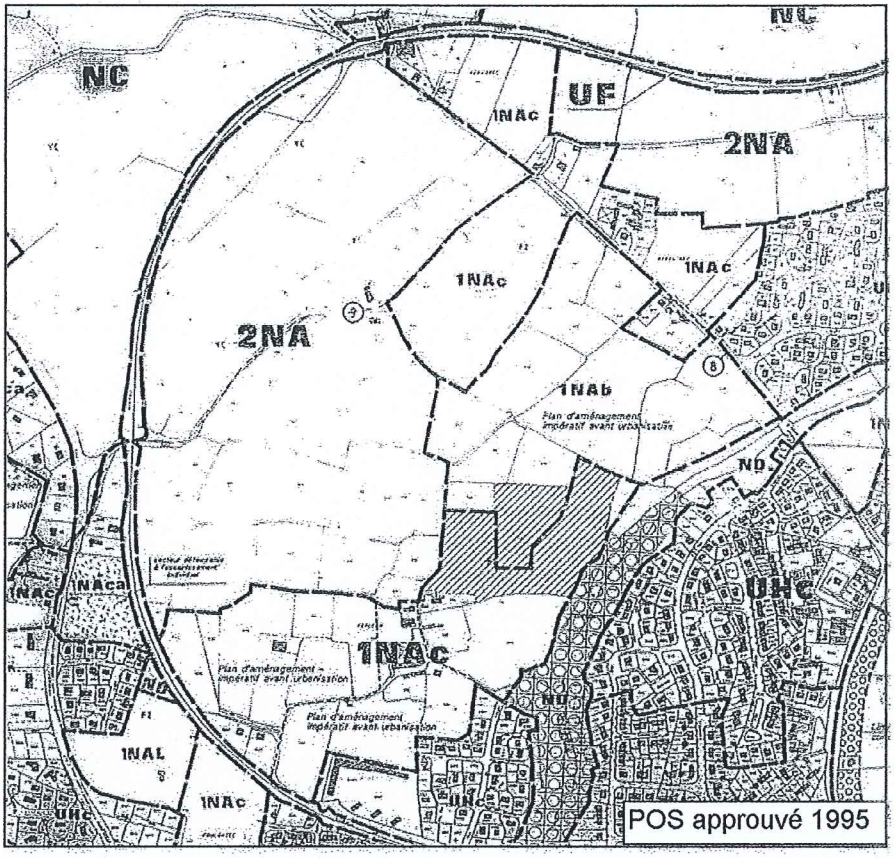
Le respect de la limite naturelle formée par l'ancienne voie ferrée répond au critère de l'adaptation à la configuration des lieux tel qu'il est requis par l'article L.146-4-II. Il est important de rappeler que lors de la révision du POS (1995), le service de l'Etat, rapporteur devant la Commission Départementale des Sites, avait considéré la voie ferrée comme un élément majeur du site et plaçait la limite des "espaces proches" au droit de celle-ci.

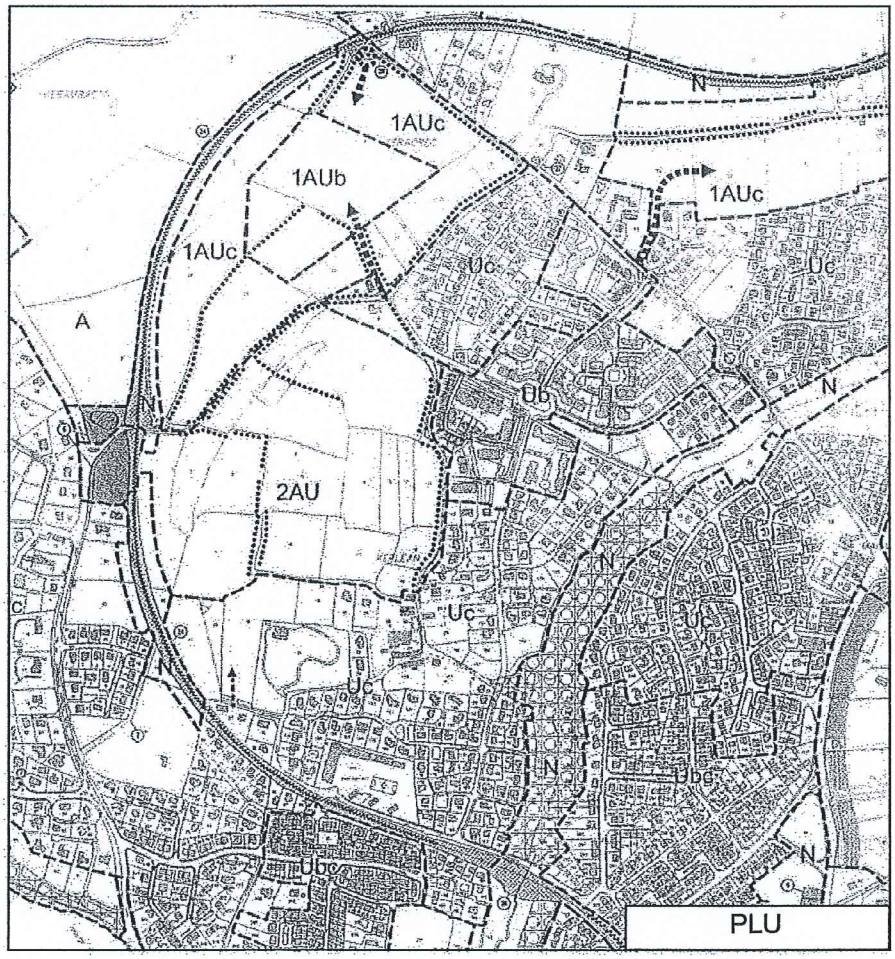
Par ailleurs, il est utile de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation (par la zone 1AU) est la suite logique de Plan d'Occupation des Sols qui avait inscrit ces parcelles en réserve foncière 2AU.

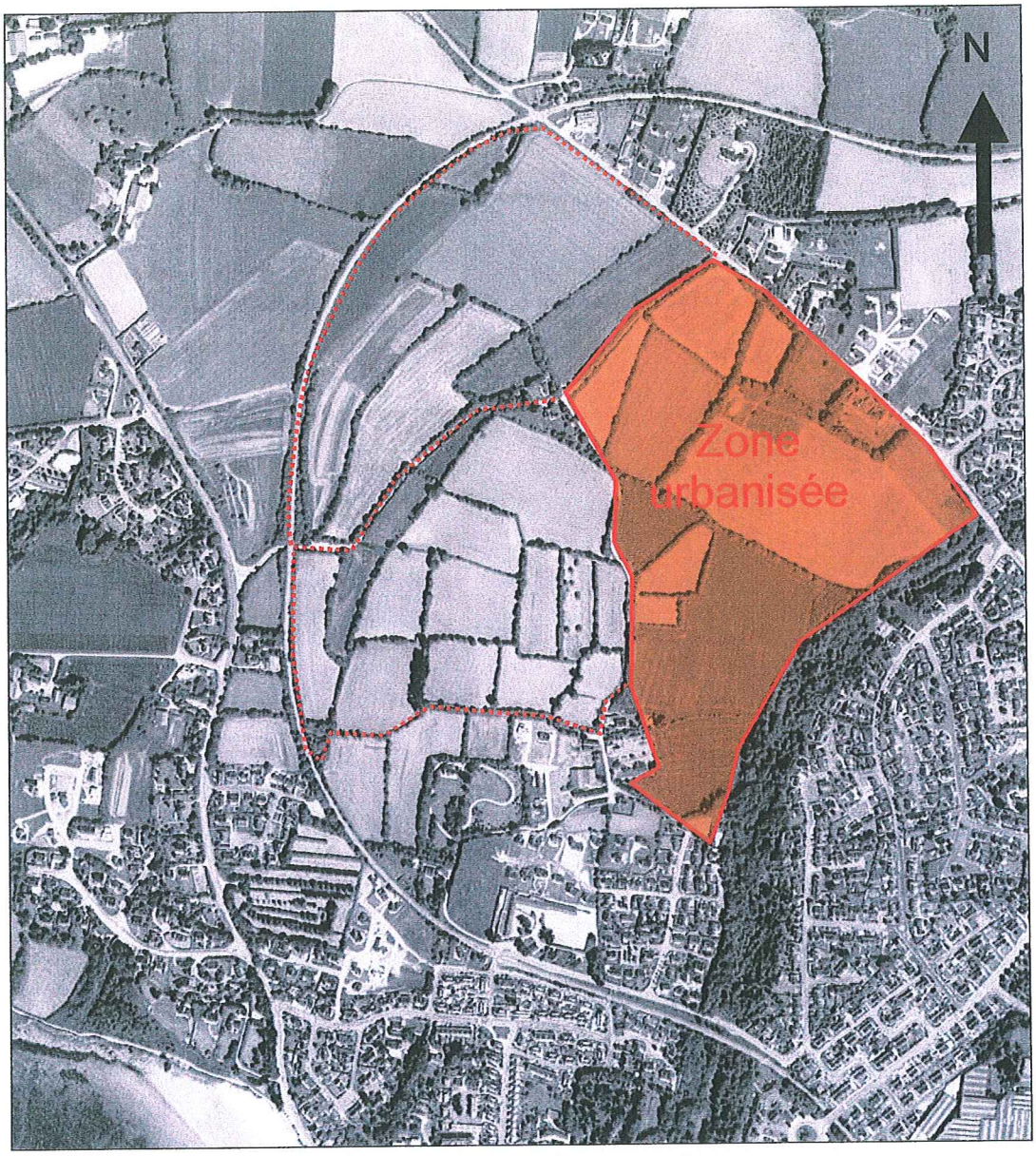
La délimitation des deux zones 1AUb et 1AUc, la première étant plus dense que la seconde, a pour objectif d'encourager une composition urbaine regroupant des formes d'habitats différents (immeuble R+2, R+1 et pavillons). Cette dualité de règlement sera propice à la mixité des fonctions urbaines. La pièce 2b Orientations d'Aménagements apporte des précisions sur la composition urbaine souhaitée.

Enfin, l'intégration au site, sera assurée par le respect des dispositions proposées dans les orientations d'aménagements et reprises au règlement.

Il est important de replacer cette opération dans le cadre général de construction du parc immobilier de Concarneau, qui rappelons-le compte plus de 10 000 logements. Une opération sur ce secteur qui prendrait corps dans le cadre d'un projet d'ensemble (élaboré probablement en plusieurs phases) pourrait conduire à la construction d'environ 300 logements sur les terrains en 1AU. La mise en perspective de l'urbanisation de ce secteur au regard de l'importance du parc de logements de la ville de Concarneau permet de se rendre compte de l'aspect limité de l'extension de l'urbanisation.


NC
UF
2NA
1NAc
1NAb
Plan d'aménagement impératif avant urbanisation
ND
UHc
1NAL
POS approuvé 1995


1AUc
1AUb
A
2AU
Uc
Ub
Ubc
N
PLU


N
Zone
urbanisée

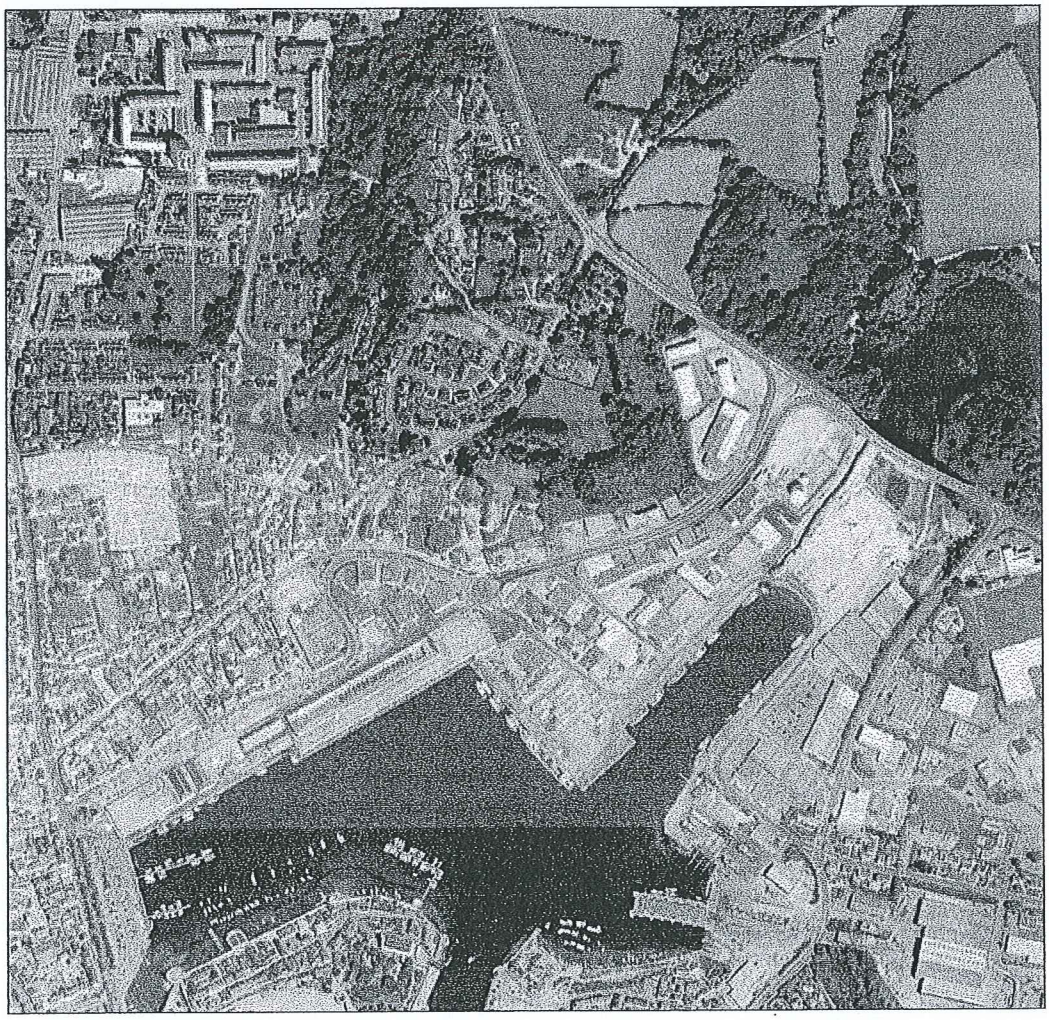
2. Secteur de Kercorre

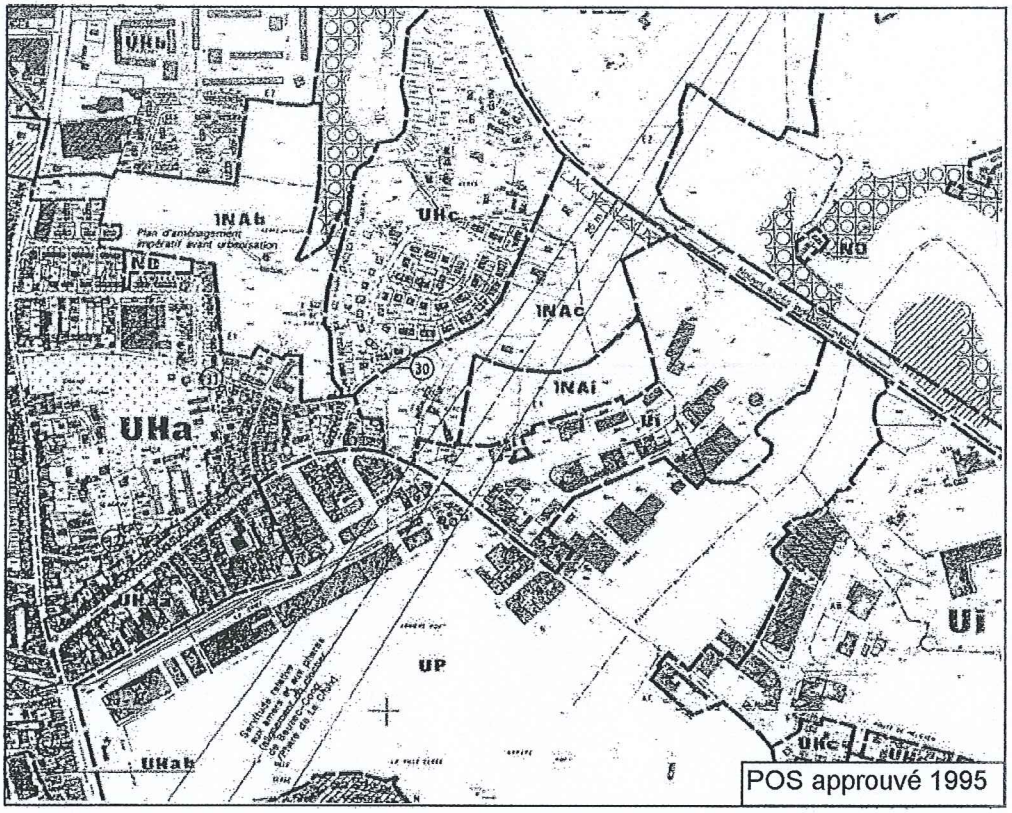
La configuration de ce secteur a peu évolué depuis 1995 mis à part la construction de trois bâtiments commerciaux le long de la RD783 achevant ainsi l'urbanisation de la zone Ui située de part et d'autre de l'avenue Bielefel – Senne.

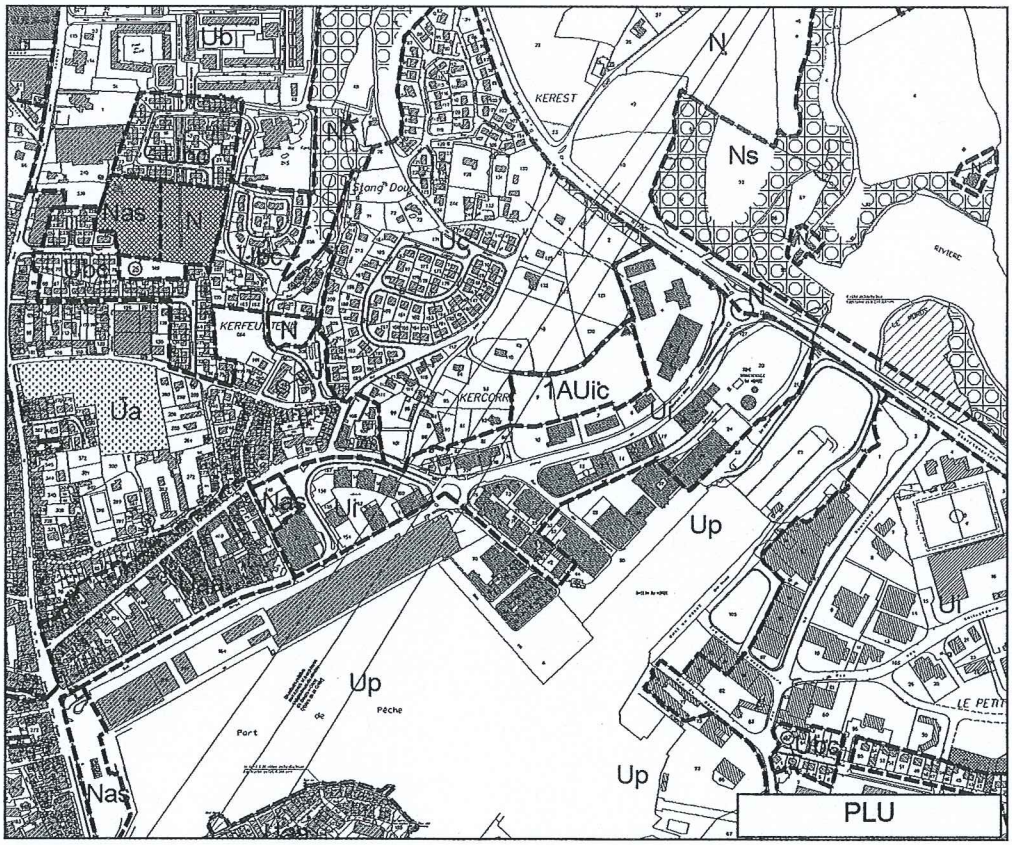
Le PLU prévoit au Nord de la zone Ui, une zone 1AUic et une zone Uc en remplacement des zones 1NAi et 1NAc présentes au POS. La limite entre ces deux zones a légèrement évolué pour prendre en compte des constructions nouvelles, le classement Uc de la partie Nord jouxtant la rue Jules Simon se justifie par l'absence de difficultés majeures pour viabiliser ces parcelles à partir de cette rue.

Entre la zone Uc et la zone Ui, la zone 1AUic a été maintenue. Cette zone d'une surface d'environ 1,5 hectare dont la majeure partie est, aujourd'hui en friches, et en surélévation par rapport à la zone Ui voisine. Le classement retenu (1AUic) pourrait permettre l'installation de bâtiments tertiaires bénéficiant d'un panorama intéressant sur le port.

Ces terrains sont certes inclus dans les espaces proches, toutefois ils sont cernés par l'urbanisation et la route départementale. Ils ne présentent pas le caractère de coupure d'urbanisation, ou un intérêt paysager majeur. En conséquence le principe de gestion économe de l'espace incite à donner une vocation d'extension de l'urbanisation à cette enclave de terrains vierges.




UHb
1NAb
Plan d'aménagement préalable avant urbanisation
UHc
NB
1NAc
ND
1NAi
UHa
UP
Ui
UHab
POS approuvé 1995


Ub
N
KEREST
Ns
Nas
Uc
Ubc
1AUic
Ua
Up
Pêche
Port
PLU

3 Le secteur de Kernevez – Kerrichard - Lanriec

Le critère déterminant pour l'intégration de cette zone aux espaces proches a été celui de la distance. Certaines parcelles se situent en effet à environ 800 m du rivage. Le critère de visibilité n'entre pas en ligne de compte puisque aucun des terrains n'est visible depuis le rivage ou même depuis la RD 783.

Comme indiqué page 159, l'application de ce critère est susceptible d'interprétation puisque la limite de rivage n'est pas formellement établie.
Compte tenu de cette incertitude, il est proposé ici de retenir la limite maximale, la plus éloignée du rivage, c'est à dire celle de 800 mètres sur la carte figurant page 167.

Outre la prise en compte des incertitudes sur la position de la limite haute du rivage, il a été convenu de modifier les dispositions du PLU suite à l'avis des services et suite à l'enquête publique.

L'ensemble des terrains concernés par la limite des espaces proches sont classées en N, Uca, 1AUc et 1AUb. Ces terrains étaient classés en 2NA et UHca au POS de 1995. L'évolution des dispositions du PLU entre la phase de projet de PLU et la phase d'approbation a été faite dans le sens d'une dédensification comme évoquée ci-dessous.

Préalablement à la présentation de cette évolution, il convient de rappeler que les zones 1AUb et 1AUc à l'Est et au Sud Est du bourg de Lanriec doivent être considérées comme des options majeures du PLU car elles constituent la principale zone d'extension du quartier de Lanriec. En effet, il a été montré que le bourg de Lanriec s'est développé uniquement vers l'Ouest jusqu'à rejoindre les quartiers au Sud du Port : un rééquilibrage vers l'Est est souhaitable et permettra de conserver au bourg de Lanriec son identité.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kerrichard / Kernevez, comme d'ailleurs celle située immédiatement à l'Est du bourg de Lanriec est la suite logique de l'intention déjà affichée au POS de 1995, puisque ces terrains y étaient classés en 2NA.

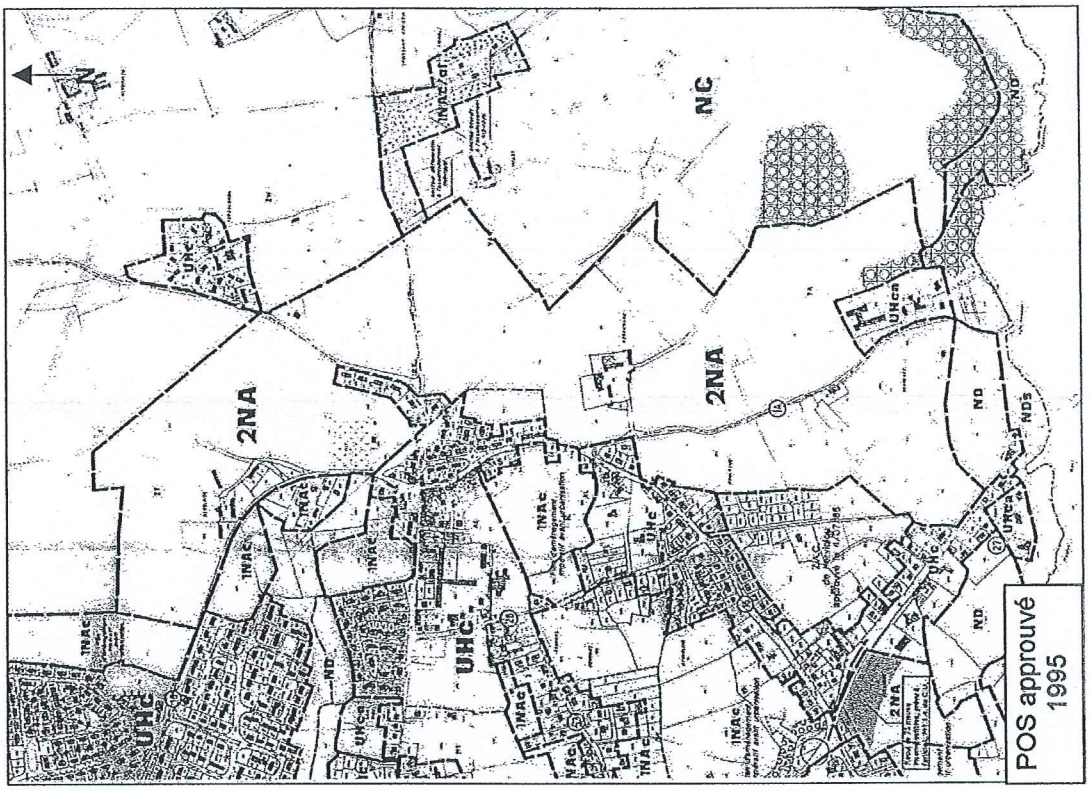
Suite à l'avis des Services de l'Etat et à l'enquête publique, il a été convenu :

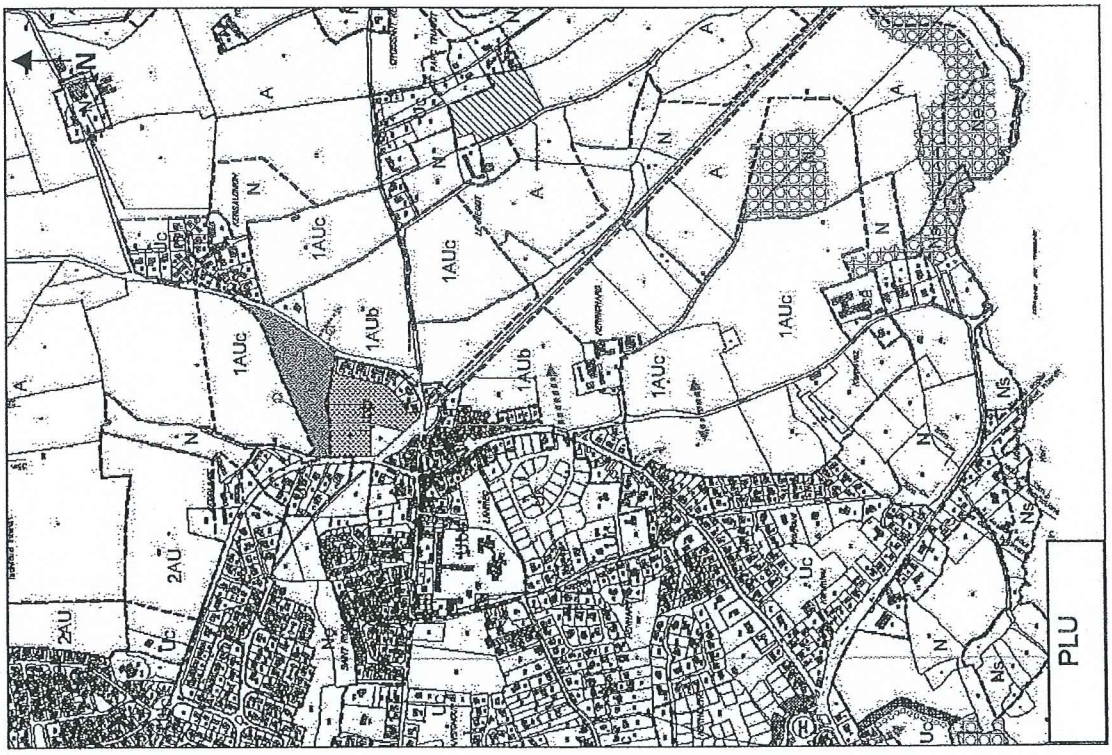
- au Sud de déclasser la partie Sud de la zone Uca de Kernevez pour le reclasser en N
- de déclassser 1,8 hectare au Sud de la zone 1AUc en zone N,
- de reclasser plus de 13 hectares de 1AUb en zone 1AUc, moins dense.

Ces nouvelles dispositions permettent de répondre de façon accrue à la prescription du "caractère limité de l'extension de l'urbanisation". L'application de cette prescription a été faite spatialement, de sorte que la densification de l'urbanisation soit dégressive du bourg de Lanriec vers le rivage.
Au Sud, dans un premier temps, la partie de la zone 2NA du POS la plus proche du rivage a été retirée au profit d'une zone N. Dans un second temps, soit après l'avis des services il a été convenu de basculer la partie Sud de la zone 1AUc en zone N, ainsi d'ailleurs qu'une partie de la zone Uca de Kernevez.
Au centre, entre Kernevez et Kerrichard, il avait été convenu dans un premier temps de classer la partie Sud en zone 1 AUc, correspondant à un habitat pavillonnaire et la partie Nord en zone 1AUb ; dans un second temps, il a été décidé de réclasser les terrains près de la ferme de Kerrichard en zone 1AUc dont le règlement ne permet qu'une urbanisation aérée de type pavillonnaire (COS plus faible et déduction de la hauteur du bâti).
En revanche les parties les plus proches du bourg ont été conservées en zone 1AUb, plus dense, leur urbanisation viendra conforter le bourg (critère de configuration des lieux).

Les possibilités offertes par le document d'urbanisme pour la construction de logements pour les terrains situés dans les espaces proches n'atteignent pas les 300 logements. Ce nombre est à mettre en rapport avec le parc de logements de Concarneau qui avoisine les 10 000 logements, on peut donc parler dans le cas présent d'une urbanisation limitée de l'urbanisation. Il faut également préciser que par rapport au POS, environ 7 hectares ont été placés en zone N pour garantir un écrin végétal autour de la rivière du Minaouet. Ces secteurs à urbaniser étaient proches du littoral, la préservation du cadre naturel du secteur du Minaouet a donc été indéniablement renforcée.


N


2NA
2NA
NC
UHc
UHc
POS approuvé
1995


1AUc
1AUb
2AU
PLU

III- **La bande littorale de 100 mètres** à compter de la limite haute du rivage, telle que prévue au III de l'article L.146-4 est applicable en dehors des espaces urbanisés, Aussi en l'absence de zone AU littorale cette bande d'inconstructibilité ne concerne sur le territoire de Concarneau que des secteurs inclus dans les zones Ne, Ns ou N.

Concarneau est un port et une cité balnéaire, le front de mer est donc bâti sur une partie non négligeable. L'aspect urbanisé de la zone côtière ne donne donc pas lieu à l'application de la bande des 100 m.

L'application de la bande littorale inconstructible des 100 m ne pose pas de difficultés au Nord de la commune. En effet, la majeure partie du littoral de l'anse de Saint Jean en passant par le bois de Stang Bihan (propriété du Conservatoire de l'Espace Littoral)) jusqu'aux premiers bâtiments des Sables blancs sont couverts par une zone Ns, seules quelques constructions existantes ont été pastillées en N.

Le front de mer urbanisé des Sables Blancs a été classé en Ub-sb. Cette zone dont le règlement fige l'urbanisation dans son état actuel a été préférée à une zone N suite à l'avis de services de l'Etat. Cette zone Ub-sb reprend donc l'esprit du classement ND qui avait été adapté pour le POS.

Suite à l'avis des services, considérant que la rive Nord du pont franchissant la queue de l'anse du Minaouët était "plus urbanisée que naturelle", il a été convenu d'agrandir la zone Uc voisine sur la partie urbanisée.

Au Sud de la commune, la bande littorale ne soulève pas de difficultés dans son application puisque la rive Nord de l'anse du Minaouet est couverte par un classement Ns dans lequel les constructions existantes ont été pastillées en N.

La ville s'étend entre les Sables Blancs et le Cabellou, aussi la frange côtière est-elle classée en Ub, Uc ou Up. On note néanmoins quelques point singuliers :
- le Bois du Porzou et la Pointe du Cabellou sont classés Ns,
- la rive Sud de l'anse de Kersaux est classée en zone N.

De plus au Rouz et au Cabellou, la zone non aedificandi grevant la zone UH bordant le rivage, figurant au POS, a été reprise sous la forme d'une zone N. Cette combinaison U/N permet à la fois de reconnaître le caractère urbanisé de la frange littorale mais lui assure une protection en évitant sa densification.

Les espaces à protéger au titre des articles L. 146-6 et R. 146-1

ART. L. 146-6 (L. n° 86-2, 3 janv. 1986; L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000).
Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n.83-630 du 12 juillet 1983 précitée.
(L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III ; Ord. n° 2004-637, 1er juill. 2004, art. 28, II, 2° ratifié par L. n° 2004-1343, 9 déc. 2004, art. 78, XXXII) :

La prise en compte des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L 146-6 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, complétée par le décret n°89-) 694 du 20 septembre 1989, se traduit par la mise en place d'un zonage "Ns" sur certains secteurs de la commune dès lors qu'*ils constituent un site ou un paysage remarquable caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.*

L'ensemble des espaces remarquables identifiés et reconnus par différents acteurs lors de la dernière révision du POS de 1995 n'ont depuis lors fait l'objet d'aucune critique particulière, remettant en cause leur définition. Il a donc été décidé de maintenir la configuration générale de cette zone de protection renforcée : la zone NDs du POS a globalement été reconduite dans le PLU sous la nouvelle appellation Ns.

Les espaces à préserver sont inclus dans la liste évoquée aux articles L.146-6, et R.146-1 du code de l'urbanisme ; dans le cas de Concarneau, il s'agit des alinéas a), d), e,) f) et g) de l'article R.146-1

a) les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci

...

d) des parties naturelles des petites rias ou petits cours d'eau côtiers,

e) les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

f) des milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales.

g) les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930.

...

Ces espaces et milieux doivent être préservés s'ils constituent des sites ou paysages ou s'ils sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou s'ils présentent un intérêt écologique.

Il s'agit des sites suivants :

- Les vallons boisés de Lesnevar
- La pointe de Stang Bihan et les anses de Saint Laurent et de Saint Jean
- Le Moros
- L'anse du Moulin à Mer
- La plage et le bois du Porzou, les anses vaseuses de Kersaux, la plage du Cabellou
- la plage des Sables Blancs et la plage de Kernous
- Le Cabellou

Une fiche détaillée de présentation de ces espaces naturels est jointe en annexe.

Enfin, dans un souci de cohérence, on notera que toutes les constructions et leurs abords artificialisés ont été retirés de la zone Ns et classés en zone N.

Quelques modifications mineures ont été apportées à la marge sur cette zone :

- Sur la pointe du Cabellou, le blockhaus, vestige de la dernière guerre, a été retiré de la zone Ns afin de recevoir quelques aménagements légers pour permettre la mise en valeur du site (ex : installation d'une table d'orientation).

- La plage du Cabellou a été fortement dégradée par le piétinement et le stationnement anarchique des voitures. Pour concilier l'intérêt écologique du site et sa fréquentation touristique un changement de classement du secteur est proposé. Le site actuellement en NDs au POS est conservé mis à part la parcelle n°2 qui sert déjà depuis de nombreuses années comme zone de stockage des annexes et ne présente par conséquent aucun aspect remarquable ; le classement en N est plus adéquat.
  Pour assurer une meilleure protection de la dune, il est proposé de déplacer le stationnement de l'autre coté de la route sur une aire pour laquelle a été prévu un emplacement réservé.

Les espaces boisés à conserver ou à créer

ART. L. 146-6 (suite) (L. n° 86-2, 3 janv. 1986; L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000).
Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la Commission Départementale des Sites.

Dans le cadre de la révision du POS et de l'élaboration du PLU, une première analyse des espaces boisés a été faite par interprétation de la photo aérienne IGN 2000. Une visite non exhaustive des lieux a permis de lever certaines incertitudes. La ville ayant pu acquérir la couverture aérienne IGN 2005 lors de la phase finale des études de projet de PLU, il a été possible de vérifier la première analyse. A cette occasion, on a pu noter une extension des boisements soit du fait d'opérations de plantations, soit du fait de l'enfrichement.

Lors de l'élaboration de la révision du POS approuvée le 3 mars 1995, le classement des Espaces Boisés Classés avait été soumis à la Commission Départementale des Sites, lors de la séance du 24 octobre 1994 celle-ci avait donné un avis favorable comme l'atteste le courrier du préfet en date du 10 novembre 1994.

Il convient d'apporter une justification à la modification des Espaces Boisés Classés.

En premier lieu, plusieurs petites réductions ont été faites. Il s'agit le plus souvent d'erreurs ou d'imprécisions dans le classement de 1995, ainsi le fond de la vallée du Saint Laurent (erreur relevée par la DDAF) autre exemple des parties minérales voire construites de la Ville Close. Les réductions sont toutefois extrêmement modestes à l'échelle des Espaces Boisés Classés Concarnois.

En second lieu, le PLU prévoit d'accroître les surfaces d'Espaces Boisés Classés. Dans certains cas, il s'agit d'Espaces Boisés Classés ponctuels visant un objectif précis : par exemple à Kersimonou, disposition prise dans le cadre de l'article L.111-1-4, ou visant à se protéger de nuisances comme à Stang Argant. Toutefois ces Espaces Boisés Classés ne sont pas "significatifs" et n'entrent semble-t-il pas dans le cadre de la consultation de la Commission Départementale des Sites.

Dans d'autres cas, il s'agit de classer en Espaces Boisés Classés (E.B.C.) des boisements complémentaires à des ensembles boisés significatifs. Il s'agit :

- d'un complément de boisements au massif de Lesnevar
- d'un complément de boisement à Stang Vihan, bois appartenant au Conservatoire du Littoral
- la rive Sud de la vallée de Kernous
- les rives du Moros
- et des boisements le long du Stival

Suite au passage devant la Commission Départementale des Sites et Paysages et à l'avis du préfet. Les éléments suivants ont été modifiés par rapport au projet arrêté :

- Au passage Lanriec, l'espace boisé classé a été diminué autour de la construction de la parcelle n°217, pour permettre d'éventuels travaux de restauration. A la demande de la DDAF, le classement en EBC de la parcelle n°215 a été retiré et remplacé par une protection au titre du 123-1-7 pour conserver l'aspect paysager de ce boisement notamment vis à vis des bâtiments de la rue du Rouz.

- A Stang Argant, la DDAF estime que l'E.B.C. pour cette parcelle n'est pas approprié. La commune qui souhaite créer un rideau végétal vis à vis du centre d'incinération a décidé de reporter sur la partie graphique du règlement, la notion de "plantations à réaliser". Cette parcelle est laissée volontairement en zone 1AUic afin qu'elle puisse être pleinement intégrée à l'aménagement de ce secteur.

- Secteur de Kervigot, à la demande de la DDAF, les deux E.B.C. sont retirés.

- Au Cabellou, la DDAF insistant sur le manque d'intérêt d'une rangée de Pins, il a été décidé de la retirer des E.B.C..

- Au manoir du Grand Moros, la commue craignait que le classement en E.B.C. de la parcelle n°71 puisse créer une contrainte vis à vis de la déviation de la RD 122 l'avait uniquement classer en N. Suite à l'avis de la DDAF, cette parcelle est classée en E.B.C..

Au final, le PLU prévoit de classer 313,5 hectares en Espaces Classés Boisés.

Le POS approuvé en mars 1995 classait 254 hectares (6,1 % de la superficie communale), le PLU prévoit le classement de 313,5 hectares (7,6%) soit une augmentation de 23 %.

Avant le passage devant la C.D.S., les Espaces Boisés Classés représentaient une surface pratiquement équivalente à 313,7 hectares.

Les autres dispositions de la loi "littoral"

ART. L.146-3 (L. n. 86-2, 3 janv. 1986).
Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

La majeure partie du rivage de la commune de Concarneau est facilement accessible puisqu'un cheminement piétonnier longe une grande partie du linéaire côtier. Quelques secteurs restent soumis à des difficultés notamment à la pointe du Cabellou.

Les rares opportunités qui surviendront ne manqueront pas d'être saisis par la collectivité pour compléter et améliorer le cheminement côtier.

ART. L.146-5 (L. n. 86-2, 3 janv. 1986; L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000).
L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.
Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., l'ensemble des terrains de camping a reçu un classement spécifique en ULh, cette zone étant pourvue d'un règlement "ad hoc".

Le règlement des zones agricoles ou naturelles interdit la création de nouveaux terrains d'accueil de ce type d'hébergement.

4

Incidences sur l'environnement

4 Incidences sur l'environnement 186

4.1 Préambule, le respect de l'article R-124-14 187

4.2 Impact des zones constructibles sur l'environnement et le paysage 189

4.2.1 Les zones U 189
4.2.2 Les zones AU 191

4.3 Préservation et mise en valeur de l'environnement urbain : ressources, nuisances et risques 193

4.3.1 L'eau 193
4.3.2 Les déplacements et la qualité de l'environnement 197
4.3.3 Les mesures relatives au bruit, la qualité de l'air et la gestion des déchets 198
4.3.4 Energie, orientation et exposition des bâtiments 200
4.3.5 L'agriculture et la trame bocagère 201
4.3.6 Le patrimoine bâti 203

4.1 Préambule, le respect de l'article R-124-14

L'article R.121-14 du code de l'urbanisme dispose, dans son paragraphe II :
" Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement ;

2° Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

a) Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
b) Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans les secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie supérieure à 200 hectares.
c) p.m. (disposition relative en zone de montagne)
d) Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans les secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares. "

Dans le cas de la commune de Concarneau, le présent Plan local d'Urbanisme ne permet pas la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement. Il s'agit de travaux affectant un site Natura 2000. En conséquence, l'évaluation environnementale ne peut être requise au titre de ce 1° alinéa.

Au regard des conditions définies au 2° du texte ci-dessus, on notera :

a) que la commune à une superficie de 4 108 hectares, donc inférieure à 5 000 hectares et une population voisine de 20 000 habitants par contre supérieure au seuil de 10 000 habitants.
b) qu'il n'y a pas lieu d'analyser le PLU de Concarneau sur ce critère puisque celui-ci est précisé et renforcé au d) du même article.
c) qu'elles ne concernent pas la commune de Concarneau.
d) que le PLU prévoit la création de 27 hectares dans les secteurs agricoles et naturels. Ce chiffre a été calculé suivant la note technique de la circulaire n°2006 UHc/PA2 du 6 mars 2006 relative à l'évaluation des incidences de certains documents d'urbanisme sur l'environnement.

On constate que ce chiffre est inférieur au seuil requis pour qu'une évaluation environnementale soit nécessaire.

On notera que si on avait tenu compte également des surfaces classées en U ou 1NA au POS et qui sont reclassées en zone A ou N au PLU, ce chiffre de 27 hectares passe à 5 hectares environ.

Ainsi le rapport de présentation devra répondre aux prescriptions de l'article R.123-2 (et non à celles du R.123-2-1).
Le présent chapitre aura pour objet de répondre au 4° de cet article R.123-2 qui dispose :
" Le rapport de présentation :

.....

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur."

La partie écrite du règlement (pièce n°3) et la partie graphique du règlement (pièce n°4) définissent le cadre des occupations et utilisation du sol admises ou interdites. Rappelons que les zones naturelles (N) sont protectrices, que la zone agricole (A) est vouée à l'agriculture et que les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) sont destinées à recevoir l'habitat, les équipements et les activités économiques,... Ce sont ces dernières qui auront le plus d'impact sur le milieu naturel et les paysages.

4.2 Impact des zones constructibles sur l'environnement et le paysage

Les zones U, urbanisées et les zones AU, vouées à l'être ne sont pas pour autant incompatibles avec le respect de l'environnement et des paysages. En premier lieu, parce qu'une partie de ces zones urbanisées forment un paysage bâti de qualité (la Ville Close, le front du port). Il est en est de même pour un paysage mixte où nature et bâtis se côtoient harmonieusement.

A l'inverse toute zone urbaine n'est pas obligatoirement respectueuse de l'environnement ou bien intégré dans le paysage (on peut citer le quartier de Kerandon construit à une époque où les priorités étaient autres.)

L'objectif des lignes qui suivent est de montrer de manière synthétique que les dispositions du PLU cherchent à maintenir la qualité des paysages bâtis ou mixtes, et qu'elles cherchent pour les quartiers à construire (zone AU), d'une part, à s'intégrer au mieux dans l'environnement présent (bâti mais aussi naturel) et d'autre part, à créer de nouveaux paysages bâtis aussi harmonieux que possible.

L'application de la loi Littoral et notamment de la règle d'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations ou des villages existants. Cette disposition, majeure de la loi Littoral, qui a pour objectif d'éviter tout mitage du territoire d'une commune littorale, a aussi pour corollaire une forte réduction des incidences de l'urbanisation sur les espaces naturels et éloignés des secteurs agglomérés.

4.2.1 Les zones U

Ces secteurs déjà construits n'en connaissent pas moins des mutations et des évolutions qu'il convient d'encadrer.

Préservation du paysage et de la morphologie des quartiers

Le règlement, tant sa partie graphique que sa partie écrite, a été conçu pour permettre la préservation du paysage urbain et pour éviter des bouleversements profonds de ce paysage.

Dans les parties les plus denses, (le centre ville, le Passage, ...) et dans les parties assez denses (la périphérie immédiate du centre ville, le Rouz, la rue de Tregunc, ...), la délimitation des zones et le règlement ont été re-étudiés pour permettre une évolution du tissu urbain sans autoriser de modifications majeures. Pour ce faire, les règles de recul sur voie, les règles de hauteur et celles relatives à la densité ont été analysées avec soin, et à partir de constats réalisés in situ.

Dans les parties où l'habitat pavillonnaire domine deux types de zones ont été retenus : la zone Uc et la zone Ubc.
La zone Uc correspond à l'habitat pavillonnaire actuel, c'est-à-dire à un tissu urbain peu dense et constitué de maison à rez de chaussée + comble.
La zone Ubc répond à un habitat un peu plus ancien, datant généralement des années 1950/1960, période où les habitations étaient de conception différente, souvent plus hautes que le standard actuel, car la partie diurne se trouvait à l'étage au-dessus d'un garage et des pièces de services.

Dans les parties urbanisées de la côte, l'objectif du PLU est également le maintien du paysage et de la silhouette actuelle. Pour répondre à ce choix, il est apparu préférable de reconduire les règles du POS éventuellement en les toilettant.

Ainsi, aux Sables Blancs le front de mer a-t-il été maintenu en zone N, zone qui permet le maintien du bâti actuel, mais qui n'autorise pas de densification.

Pour la Corniche les règles du POS, qui ont permis avec la ZPPAU, une bonne gestion de ce site sensible, ont été reconduites. Il en est de même au Rouz.

Au Cabellou, dont l'urbanisation est, pour une grande part, issue de l'ancien lotissement Leboucq, la volonté de préserver ce paysage dans lequel l'impact du bâti est réduit par la végétation a conduit à prévoir des règles de protection supplémentaires. Comme indiqué ci-dessus (dans le paragraphe traitant de la loi Littoral), ces règles consistent :
- à imposer une surface minimale de 1000m² pour que le terrain soit constructible (règle reprise du lotissement Lebouq),
- en un C.O.S. faible et au contrôle du C.O.S. en cas de divisions successives,
- en la transformation d'une zone non aedificandi en zone N.

Renouvellement urbain et opérations nouvelles

Les règles du PLU offrent la possibilité de réaliser sur l'ensemble des terrains classés comme urbanisés des réhabilitations et extensions du bâti existant.
Ceci s'inscrit parfaitement dans l'esprit de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) qui demande de limiter l'étalement urbain et de favoriser la régénération des tissus déjà urbanisés.
Toutefois, il convient de noter qu'il reste très peu de véritables friches industrielles au sein du tissu urbain concarnois de sorte que les opérations de réhabilitation seront sans doute d'envergure modeste.

De même, les opérations nouvelles, au sein des zones U, auront-elles aussi des tailles relativement modestes à l'exception de celles déjà programmées au Nord de Kerandon, et celle située à l'arrière des Sables Blancs, dont l'impact sera soumis à l'avis de la Commission Départementale des Sites.

4.2.2 Les zones AU

Localisation et implantation raisonnée des zones AU

Les projets d'extension de la zone d'urbanisation de Concarneau ont été examinés avec soin. Ils sont en continuité directe avec le secteur bâti (secteur de Kerrichard), voire enclavés (secteur de la Villeneuve). L'intérêt de telles opérations est qu'elles évitent la création de zones urbanisées dans de multiples secteurs de la commune (phénomène de mitage) et ainsi préservent l'ensemble des exploitations agricoles de contraintes nouvelles.

Conception globale

La conception de l'aménagement des opérations d'urbanisme à venir devra intégrer, dès l'origine, une réflexion globale sur la prise en compte du site et sur les mesures d'intégration au site périphérique.
Par exemple, elle devra traiter les eaux de ruissellement internes à la zone mais aussi gérer les eaux de ruissellement qui transitent par la zone et donc participer à la cohérence d'ensemble.
Autre exemple, si la création d'une desserte automobile est une évidence, l'aménagement devra chercher à intégrer et à développer un réseau de transport en mode doux, option retenue dans le PADD.

Les grands principes de l'aménagement de ces zones d'urbanisation future sont présentés dans la pièce 2b Orientations d'Aménagement.
Ces orientations d'aménagements définies pour les principales zones AU doivent ensuite servir au moment de la réalisation de l'opération de fil conducteur pour affiner et déterminer le programme de réalisation. La collectivité aura notamment recours aux orientations d'aménagements pour définir les prescriptions et recommandations qu'elle adressera aussi bien aux opérateurs privés qu'à ses maîtres d'ouvrages délégués pour les programmes sous sa conduite directe.
Les éléments impératifs de ces schémas d'aménagement ont été introduits dans la partie graphique du règlement et s'imposeront aux futurs aménageurs.

Intégration des zones AU dans la trame urbaine

Les nouvelles zones d'habitation que permettra de créer le PLU vont s'insérer dans la trame urbaine existante. Les pôles de Kerauret-Keraorec et Lanriec-Kerichard ne sont pas des extensions sans âme au tissu urbanisé. Elles ont été conçues avec un souci du respect de l'environnement (trame bocagère, circulations douces...) et également avec des pôles de quartier qui constituent des pôles de centralité indispensables à l'émergence d'une vie de quartier. Des équipements publics pourront y être créés, la place nécessaire à la réalisation d'espaces publics sera également prévue au moment de l'élaboration du plan d'ensemble (ZAC, lotissement...).

Ces anticipations et réserves sont importantes et nécessaires d'une part pour la vie locale dans le quartier et cela permet d'autre part de limiter les déplacements à l'échelle de l'agglomération. La présence d'équipements de proximité et de commerce évite la multiplication des flux de circulation vers le centre ville.

Entrées de ville et lisières urbaines

L'élaboration de ce document d'urbanisme a également été l'occasion de poursuivre le travail réalisé dans le POS sur les entrées de ville notamment dans les secteurs soumis à la loi Barnier.

L'amélioration du traitement de ces transitions est passée par une étude sectorielle et la mise en place de dispositifs spécifiques. Le but est d'obtenir une meilleure gestion de ces lisières urbaines en prescrivant des mesures d'accompagnements des nouvelles constructions (reculs, plantations d'arbres, réalisation de noues...)

De nouvelles préconisations dans les secteurs de Colguen, Villeneuve et Roudouic ont donc été faites pour assurer au mieux les "nouvelles coutures" de l'enveloppe urbaine. Une bonne gestion de l'urbanisation dans ces secteurs est importante puisqu'elle contribue à la formation du paysage urbain de Concarneau.

La délimitation des zones AU s'appuie sur ces mêmes principes. L'urbanisation nouvelle doit s'appuyer sur des limites (qu'elles soient naturelles ou artificielles) qui assurent une meilleure lisibilité du paysage urbain. C'est le cas dans le secteur de Keraorec-Kerauret, où la zone AU prévue vient en appui de l'ancienne voie ferrée Concarneau- Rosporden. La zone urbaine est ainsi clairement délimitée et identifiable par les habitants.

4.3 Préservation et mise en valeur de l'environnement urbain : ressources, nuisances et risques

4.3.1 L'eau

La progression de l'urbanisation vers les zones naturelles ou agricoles a de nombreuses incidences sur le régime hydraulique et la qualité de l'eau. Il n'est pas inutile de rappeler quelques principes énoncés par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 :

Article 1 : *"l'eau fait partie du patrimoine commun de la nature. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable... sont d'intérêt général."*

Article 2 : *"cette gestion équilibrée vise à assurer :*
- *la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et zones humides (...),*
- *la protection de toute pollution, (...)*
- *le développement et la protection de la ressource en eau*
- *la valorisation de l'eau comme ressource économique (...)"*

Les lignes ci-dessous présentent, de manière condensée, le respect de ces grands principes

La gestion des eaux pluviales

En matière de gestion des eaux pluviales, l'urbanisation conduira à un accroissement de l'imperméabilisation des sols (emprise des constructions, abords, voirie, ...). Toutefois, une étude spécifique a été conduite avec le bureau d'études SOGREAH – PRAUD (2001) pour identifier sur chaque bassin versant urbain, les mesures à mettre en œuvre pour gérer au mieux ces eaux pluviales. L'étude préconisait la réalisation d'un certain nombre de bassins de rétention pour optimiser leur gestion. Le conseil municipal du 6 mai 2004 a par ailleurs validé cette préconisation par l'avis favorable qu'il a donné à la création de bassins de retenue des eaux pluviales des trois bassins versants : le Zins, Kerose-Roudouic, Keransignour-Douric. Ces bassins permettent notamment de prévenir les risques d'inondation, de limiter les effets d'accélération du ruissellement ou encore de réduire la pollution des eaux améliorant au passage la qualité des eaux rejetées en mer (qualité de baignade et pêche à pied).

Les auteurs du PLU se sont attachés à vérifier qu'aucune disposition réglementaire ne viendrait entraver la faisabilité de ces bassins. Dans la majeure partie des cas, ces bassins se trouvent dans des zones N jouxtant des secteurs urbains ou à urbaniser. Dans les cas où la maîtrise foncière n'est pas assurée, il a été convenu de placer un "emplacement réservé" pour s'assurer de leur réalisation. Ces bassins peuvent dans certains secteurs s'inscrire dans les coulées vertes existantes ou contribuer à leur maintien.

De plus, il faut garder en mémoire que pour les grandes opérations d'aménagement (comme les terrains situés en 1AU) les aménageurs ont l'obligation d'intégrer à leur dossier une étude spécifique au titre de l'article 10 de la loi sur l'Eau ; ces dossiers sont soumis à autorisation ou à déclaration selon la superficie de l'opération. La réalisation de bassin régulateur ou d'autres types d'ouvrages peut à cette occasion être requise.

La maîtrise des eaux pluviales passe également par la protection des zones humides qui jouent un rôle considérable dans leur gestion.

Protection de la ressource en eau

La prise d'eau du Brunec sur le Moros est la principale source d'alimentation en eau potable de la ville de Concarneau. Le captage de Cadol fournit le complément nécessaire.

Concernant la prise d'eau du Brunec, l'enquête publique a eu avoir lieu en 2007. Lors de l'élaboration de la partie graphique et écrite du règlement, il a été vérifié que ces dispositions réglementaires étaient en cohérence avec les périmètres de protection proposés par l'hydrogéologue. Ainsi les périmètres de protection ont été reportés sur la partie graphique du règlement par l'ajout d'un indice sur le nom de la zone : "pi" pour périmètre immédiat et "p1" et "p2" pour les périmètres "1" et "2". Cette manière de procéder devrait faciliter l'application de l'arrêté préfectoral.

La mise en place sur l'agglomération intercommunale de Croissant Bouillet (située en aval du captage) d'un système de collecte des effluents domestiques sur le hameau devrait sans nul doute contribuer à réduire l'impact des pollutions sur le milieu naturel et notamment sur les eaux superficielles de cette rivière. Cette action s'inscrit dans le programme plus global de la mise en place d'un assainissement de qualité sur l'ensemble du territoire communal.

Approvisionnement en eau potable

A partir du PLU et d'hypothèses de réalisation des programmes d'urbanisation échelonnée sur 15 ans, les besoins annuels de distribution sont alors estimés à 2 300 000 m^3 soit 32 % supplémentaire par rapport à l'année 2005. Ces besoins seraient globalement satisfaits par la capacité de production nominale actuelle des installations du Brunec et de Cadol qui sont de 2 700 000 m^3. Aussi à l'horizon 2020, les besoins moyens journaliers (6 340 m^3/j) peuvent être assurés avec les installations existantes (7 600m^3/j). Néanmoins les besoins en jour de pointe ne seraient pas couverts à l'horizon 2020 (-15 %) et les problèmes de respect de débit d'étiage accentués.

Du point de vue de la ressource en eau brute, la ville de Concarneau s'engage à court et moyen terme dans une politique d'économie de l'eau et d'optimisation du rendement du réseau (objectif : 80 % rendement réseau primaire contre 70 % actuellement) et d'optimisation de ses ressources actuelles (réouverture du Fresq, optimisation du captage de Cadol). Pour 2020, la ville de Concarneau devra avoir augmenté sa capacité de stockage d'eau brute, et /ou trouver une ressource d'eau supplémentaire locale ou extérieure (interconnexion) afin de pourvoir aux besoins en pointe. La ville de Concarneau va s'engager très prochainement dans des études complémentaires pour répondre à ces besoins. Par ailleurs de nouveaux réservoirs d'eau potable et un programme de renforcement du réseau sont engagés.

Les zones humides

Les zones humides, maillon essentiel dans le cycle de l'eau doivent être protégées. Il est dorénavant établi qu'elles jouent un rôle important dans la régulation et même le traitement des eaux pluviales. Leurs capacités à écrêter les crues, à alimenter le cours d'eau lors des périodes de sécheresse et à assimiler les matières en suspension en font des secteurs à protéger.

Le PLU a pris soin de classer les fonds de vallons dans des zones Ne ou N.

A noter que les secteurs identifiés par le Conseil Général dans son inventaire 1et les zones protégées dans le PLU se recoupent. L'échelle de travail et de réalisation des deux documents est différente mais on peut vérifier que le réseau hydrographique, principal "réservoir potentiel" des zones humides, a été classé soit en zone Ne soit en zone N, et de ce fait est protégé contre l'urbanisation. Les zones humides forment des ensembles naturels complexes, le classement de l'ensemble d'une vallée en tant que zone humide même si certains secteurs ne sont vraiment humides qu'une partie de l'année répond à des motifs écologiques. Il s'agit de protéger un micro-écosystème dans sa globalité et pas seulement un étang ou un ruisseau et ses rives latérales sur un mètre. De la même façon, certaines petites zones humides ont pu dans certains secteurs restés en zone agricole, ce n'est pas pour autant qu'elles soient détruites. Les pratiques agro-pastorales responsables et ancestrales conduisent à valoriser et à accorder l'importance nécessaire par exemple au pâturage dans les prairies. L'agriculture est également un moyen important de protection du milieu en garantissant sa diversité par le maintien de la strate herbacée.

Les objectifs de préservation et de mise en valeur de l'environnement sont donc pris en compte dans les parties graphiques et écrites du règlement.

Certaines d'entre elles situées près du littoral ont reçu un classement Ns puisqu'elles répondaient aux critères définis par l'article R.146-1 du code de l'urbanisme (Loi Littoral).

Le règlement écrit de ces secteurs proscrit tout dépôt de remblais, gravats, etc. Leur protection réglementaire est ainsi assurée et doit garantir leur pérennité. Suite à l'avis des services, l'article N1 du règlement a été revu pour assurer une protection accrue des zones humides.

[1] carte et méthodologie présentées dans la partie 2 à la section 2.1.2

L'assainissement

Dans le domaine de l'assainissement, l'urbanisation nouvelle entraînera un supplément d'effluents. Il convient de noter que la majeure partie des zones urbanisées ou à urbaniser sont raccordés ou raccordables au réseau collectif de traitement des eaux usées.

Seules les zones d'habitat diffus, notamment à l'Ouest et au Nord du territoire communal sont exclues du système collectif et doivent traiter leurs effluents de façon autonome.

Dans le cadre de l'étude de zonage d'assainissement, une analyse de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel a été engagée sur les terrains qui ne seront pas desservis par l'assainissement collectif. Pour les secteurs qui ont été étudiés, on a démontré de manière générale l'aptitude des sols concernés aux dispositifs d'assainissement autonomes (technique de l'épandage souterrain, au besoin par filtres à sable ou tertre d'infiltration) Cette analyse n'a pas conduit, sauf cas particulier à exclure des zones constructibles les terrains inaptes à l'assainissement autonome.

L'impact sur le milieu dépend en grande partie des capacités de la station d'épuration (commune à Concarneau et Trégunc). Ces capacités doivent correspondre aux volumes à traiter, de façon globale, pour éviter toute pollution excessive du milieu. Le rejet se faisant en mer, la capacité du milieu récepteur est importante. La station de Kerambreton (75 000 éq/hab) est à même d'absorber et de traiter les effluents des zones urbanisées susceptibles d'être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Les chiffres de la capacité de la station, développés dans la section 1.6.2. *Equipements d'infrastructures,* au paragraphe *Réseau de collecte d'eaux usées et périmètre d'assainissement collectif*, laissent apparaître qu'elles disposent d'une marge suffisante pour permettre de nouveaux branchements sans occasionner de travaux.
Il faut rajouter que ces chiffres ne prennent pas en compte des progrès qui pourraient être réalisés dans le domaine des modes de traitement et de la diminution des "eaux parasites" qui viennent aujourd'hui augmenter le volume des eaux à traiter.

4.3.2 Les déplacements et la qualité de l'environnement

Ce PLU offre une place nouvelle aux modes de déplacements alternatifs par rapport au POS, dans la mesure où dès la conception des nouveaux secteurs à aménager, les circulations douces sont prévues. Le schéma des déplacements "doux" sur le territoire communal est une des composantes de la pièce 2b "Orientations d'aménagement ". Le choix de placer cette pièce dans les "orientations d'aménagement" affirme la volonté des élus de développer ce type de déplacement en alternative au "tout-automobile".
Ce nouveau maillage devrait favoriser de nouveaux comportements notamment pour les déplacements courts (commerces locaux, scolaires,...) dans le quartier ou même au-delà.
Quelques une des fiches-propositions du CETE ont également été jointe au 2b "Orientations d'Aménagements".

Les voies actuelles qui sont, à l'occasion de réaménagements, progressivement dotées de pistes réservées ou de passages protégés devraient à terme garantir de meilleures conditions de déplacement tant en sécurité qu'en facilité.
La création de parkings relais dans différents lieux de la commune, prévus par le biais d'emplacements réservés contribueront également à offrir une autre alternative aux personnes se rendant au centre de Concarneau, à l'image de ce qui se fait pendant la saison estivale. La mise en place d'opérations de desserte de ces parkings par des navettes spécifiques ou de mise à disposition de vélos pourront venir ultérieurement s'y greffer. Des études pourront être menées secteur par secteur au cours des années à venir pour déterminer la faisabilité de telles opérations.

4.3.3 Les mesures relatives au bruit, la qualité de l'air et la gestion des déchets

Qualité de l'air

L'usine de la SARIA constitue la principale source de pollution de l'air de la ville. Des travaux ont été entrepris récemment pour changer les méthodes de traitement des fumées et devraient ainsi réduire l'impact sur l'environnement immédiat. En fonction des vents dominants l'odeur dégagée par les cheminées peut être désagréable. Au fur et à mesure de l'évolution de la réglementation et de l'avancée technologique, les nuisances devraient aller en diminuant.
L'exemple du SICOM, implanté dans le même secteur en est la parfaite illustration. D'importants et de coûteux travaux viennent d'être réalisés en 2006 pour limiter les émissions de particules et de gaz de cette installation.

D'une manière générale, les nouvelles zones AUi ont été implantées en prolongement des secteurs existants pour éviter la cohabitation avec des secteurs d'habitat.

Le trafic routier inhérent aux agglomérations de cette taille n'est pas sans provoquer le rejet de gaz d'échappement qui sont nocifs à la santé. La marge de manœuvre est toutefois étroite pour la collectivité pour influer sur ce paramètre. La commune a mis en place un réseau de transports en commun et a prévu la création de nombreuses circulations douces pour limiter l'émission de gaz à effet de serre. Le prix croissant des carburants et la diminution des rejets des véhicules par les constructeurs devraient amener dans les années à venir une diminution tout aussi importante si ce n'est supérieure des polluants, que les dispositions adoptées par ce PLU.

Le bruit

En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit le préfet du Finistère a pris un arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère (arrêté préfectoral n°2004-0101 du février 2004).

Cet arrêté classe les voies suivants les niveaux sonores et permet ainsi de faire application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 qui prescrivent les normes d'isolants acoustiques pour réduire les nuisances sonores.

Ces pièces sont incluses dans l'annexe 5c "Autres annexes".

Gestion des déchets

Cette problématique ne relève pas directement du PLU et du code de l'urbanisme.
Le PLU doit permettre la création de centres de stockage ou de tri pour satisfaire à ces exigences environnementales nouvelles. Le document présenté garantit dans le règlement les dispositions nécessaires à la réalisation de tels équipements.

La prise en compte des risques technologiques et industriels

Le site COOPAGRI qui se trouve au lieu-dit "Coat Conq" relève de la réglementation prise en application de la directive européenne dite "SEVESO", relative aux risques industriels et technologiques, en raison des quantités d'engrais qu'elle stocke.

Compte tenu de l'activité du site en 2004, il a été proposé d'instaurer les zones de protection suivantes :

- zone Z1 (zone de danger avec effets mortels donc zone de protection rapprochée de 30 m) autour du bâtiment de stockage. Le phénomène pris en compte est un scénario lié à une décomposition thermique générant une émission toxique en toiture.
  Il s'agit d'une zone d'interdiction totale d'urbanisation.

- Zone Z2 (zone de danger avec effets irréversibles dans une zone de protection éloignée de 188 mètres) autour de bâtiment de stockage et sur la base du scénario lié à une décomposition thermique générant une émission toxique en toiture.
  Il s'agit d'une zone d'urbanisation limitée, qui est classée en majeure partie en zone Ui et 2Aui, une faible partie se trouvent en zone agricole.

Le report de ces deux zones a été fait sur la carte " *5 c Autres Annexes*".

4.3.4 Energie, orientation et exposition des bâtiments

La loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005 a modifié l'article L-123-1 du code de l'urbanisme en rajoutant un 14e alinéa ainsi rédigé :

Les PLU peuvent "*recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et paysages.*"

Le PLU de Concarneau intègre dans la partie écrite de son règlement un certain nombre de dispositions qui s'inscrivent dans cette politique de développement des énergies alternatives.
Ces recommandations sont reprises dans la rédaction de l'article 4 des différentes zones (desserte par les réseaux) et de l'article 11 (aspect des constructions).

Notons que le texte évoque des "recommandations ", il s'agit d'inciter les pétitionnaires à utiliser des énergies renouvelables, toutefois même si ces recommandations sont placées dans le règlement, elles ne peuvent avoir de valeur impérative et obligatoire. Le choix d'adhérer à une démarche d'utilisation des énergies renouvelables appartient à chaque maître d'ouvrage, choix d'ailleurs qui peut être fortement conditionné par l'objet des travaux (construction neuve, rénovation, bâtiment à caractère historique, ...) ou sa localisation.

Nonobstant, le caractère non obligatoire de ces recommandations, il est souhaitable que les divers systèmes, tels la récupération des eaux pluviales, l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques, la géothermie, les chaudières à bois, ... soient intégrés aux projets

A l'avenir, un nombre croissant de constructions seront réalisées dans une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale). Une conception et une exposition réfléchie du bâtiment au soleil permettent déjà d'obtenir une réduction de la consommation en énergie,

Cette loi a également permis les dépassements de coefficient d'occupation du sol dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du PLU pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.
Cette possibilité n'est pas mise en application dans le cadre du présent PLU, car le COS n'est pas sur le territoire de Concarneau un facteur limitant dans le cadre du développement des énergies renouvelables

4.3.5 L'agriculture et la trame bocagère

Les secteurs agricoles

Les zones potentiellement constructibles définies par le PLU respectent les distances requises par la législation vis à vis des installations agricoles. Aussi, peut-on affirmer que la délimitation des zones U et AU n'a pas d'incidence sur les volontés d'extension des exploitations agricoles.
La création dans ce PLU de vastes zones A dans lesquelles l'agriculture constitue l'activité de référence permet une protection de cette activité. Les zones Nc des POS n'étaient pas aussi déterminantes dans l'affichage de la vocation du site. L'agriculture ne doit pas pour autant être exclue des zones N. L'entretien, par exemple par pâturage ou fauchage des prairies des fonds de vallon est crucial à la bonne gestion du milieu.
Les grandes entités agricoles déterminées par le PLU sont la preuve que celui-ci assure une protection correcte de ce milieu et démontre la volonté affichée par les élus de défendre l'agriculture sur le territoire communal. Le foncier qui est une part considérable de l'outil agricole est ainsi identifié et préservé.

Le secteur agricole va être amené dans les années à venir à poursuivre son évolution à l'occasion du programme de mise aux normes des sièges d'exploitations. L'impact sur l'environnement des activités agricoles devrait donc progressivement décroître.

La trame bocagère

Le règlement écrit prévoit une protection des talus plantés, tous travaux ayant pour résultat de modifier fondamentalement les caractéristiques du talus devront recevoir un accord préalable soit dans le cadre d'un permis de construire s'il s'agit de travaux connexes à ce permis, soit par une autorisation spécifique si les travaux concernent uniquement le ou les talus.

On peut rappeler ici rapidement l'importance de ces talus à limiter l'érosion des sols et à servir de milieux tampons lors des épisodes pluvieux. Ils jouent également un rôle dans la protection de la ressource en eau en limitant le lessivage des sols (notamment des éléments actifs des pesticides). En zone agricole, ils contribuent à maintenir un effet lisière des plus importants pour l'écosystème.

Les bois, forêts et vallons

Les principaux espaces boisés de la commune ont été identifiés par le biais du classement en espaces boisés classés (E.B.C.). Ils sont ainsi protégés de manière efficace. Ce classement oblige le propriétaire outre la conservation des boisements existants à créer une plantation si le site n'est plus ou pas planté.
Comme le rappelle, dans le cadre du "porter à la connaissance", la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt, "toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit dans une parcelle en Espace Boisé Classé. Il convient donc de réserver ce classement aux boisements présentant un intérêt paysager majeur, (...)".

Le paragraphe dans le chapitre 3 sur les Espaces Boisés Classés montrent bien les changements apportés à ces espaces par rapport au POS. Ces modifications vont dans le sens d'une meilleure protection des espaces les plus sensibles et les plus remarquables (rives du Moros, secteur de Lesnevar...).

La Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt rappelle également que se superpose à la réglementation des Espaces Boisés Classés, la réglementation sur le défrichement du code forestier qui institue un contrôle des défrichements et impose éventuellement des mesures de compensations. L'arrêté préfectoral du 24 novembre 2003 a abaissé à 2,5 hectares le seuil des massifs d'un seul tenant dans lesquels s'applique cette réglementation.

Consulté dans le cadre du "porter à connaissance", le Centre Régional de la Propriété Forestière de Bretagne a signalé l'existence d'un Plan Simple de Gestion agréé par cet organisme pour une surface de 60,63 hectares ; sauf erreur (qui serait due à une imprécision cartographique), l'ensemble de ce massif boisé se trouve en zone N et couverte de la servitude d' Espaces Boisés Classés. Il s'agit du massif de Lesnevar.

Protection de l'environnement naturel

Il convient de rappeler que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pris comme objectif de "*Maintenir une protection forte de l'environnement naturel, en particulier en secteur littoral et le long des vallées*"

En préservant de manière forte la zone littorale (zonage Ns), les fonds de vallons (N et Ne), les principaux massifs boisés (classement en EBC) et en soumettant à autorisation la suppression des talus, le PLU apporte indéniablement une réelle protection des principales zones naturelles de la commune.

Les habitats les plus riches et menacés, susceptibles d'abriter des espèces rares sont localisés pour la majeure partie dans les vallons et dans les zones humides or ces espaces ont été protégés dans le PLU. Ces secteurs les plus potentiellement intéressants d'un point de vue écologique ont été protégés de l'urbanisation.

Les atteintes qui pourraient être portées à ces milieux et donc à ces espèces ne sauraient être imputables directement à l'urbanisation de ces terrains.

Ce constat sur la conservation et la protection de ces espaces n'oblitère en rien le devoir de tout un chacun de les préserver et d'éviter de leur porter atteinte.

Une autre donnée est à prendre en considération. La proportion équivalente de surfaces classées en zones urbanisées (U, AU et Na) et les zones naturelles et agricoles (A, Nc et Nd) dans le POS et le PLU, est un signe tangible que le présent document d'urbanisme n'apporte pas de menaces directes supplémentaires sur l'environnement.

A la lumière de l'ensemble de ces éléments, on peut estimer que l'extension de l'urbanisation n'aura qu'une incidence modérée sur la flore et la faune.

4.3.6 Le patrimoine bâti

Les mesures de protection concernent également le patrimoine archéologique et le patrimoine bâti.

La principale mesure de protection et de mise en valeur se trouve dans la ZPPAU.
Cette ZPPAU fixe des règles de sauvegarde et d'entretien de ce patrimoine.
Il faut rappeler que le PLU intègre en tant que "servitude", la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain.

S'agissant d'une servitude, ces prescriptions s'imposent à toute occupation ou utilisation du sol, les dites prescriptions viennent compléter les dispositions de l'article 11 de chaque zone incluse dans le périmètre de la ZPPAU.

La protection du patrimoine s'opère au travers des mesures complémentaires.
Concernant le patrimoine archéologique, dans le cadre du porter à la connaissance, le Service Régional de l'Archéologie a communiqué une liste de sites susceptibles de receler des vestiges. Ces sites ont été repérés par un hachurage sur la partie graphique du règlement (pièce n°4), ou classés en zone inconstructible (N).

Concernant le petit patrimoine, l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme précise que les P.L.U. peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
Cette disposition accorde un droit de regard à la collectivité sur les interventions sur ce petit patrimoine, non classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques, et situé en domaine privé. (nota : il n'apparaît pas utile de soumettre à autorisation municipale les travaux sur des éléments appartenant à la commune)
Ces éléments de patrimoine, repérés sur la partie graphique du règlement, sont protégés au titre des articles L 442-2 (autorisation pour installation et travaux divers).

Lors des études de l'élaboration du PLU, il a été convenu de soumettre les éléments suivants à ce nouveau dispositif réglementaire.

- bief du moulin de Coat Min à Lanriec
- le moulin de Coat lui-même
- le moulin de la Haie
- le four à pain de la Haie
- le four à pain de Kerhuel
- le lavoir de la vallée de Kerandon
- le four à pain de Kernous
- la fontaine de Saint Budoc à Keroter
- le chêne " multi (?) centenaire" de Colguen
- la croix de Kerrichard
- le chêne de Kerandon Lanriec (environ 300 ans)
- le châtaigner de Kerilin
- la ferme de Kerdevot
- la borne de corvée (rue de Trégunc)

*

Commune de

CONCARNEAU

Finistère

Plan Local d'Urbanisme

Annexe au rapport de présentation

LE MOROS

NATURE DU SITE

La présence d'un barrage sur la rivière du Moros a créé 2 plans d'eau pouvant atteindre 30 m de large alimentés par les rivières érodant le plateau Nord de la commune. Les rives escarpées sont couvertes d'un massif forestier dense plus ou moins étendu, poursuivi par des landes, fourrés et terres agricoles.

QUALITE DU SITE

Intérêts géologiques et géomorphologiques

La côte est entaillée par des indentations, conséquences des variations du niveau marin pendant le Quaternaire, formant les rias ou anses. Dans le même temps les rivières ont creusé dans le plateau micaschisteux la vallée du Moros. Celle-ci a ensuite été aménagée par l'homme (approfondie et élargie). La ria du Moros aux rives boisées et escarpées (déclinaisons supérieures à 20 %) d'orientation Est-Ouest constitue une retenue d'eau importante. Des rivières encaissées d'orientation Nord-Sud entaillant le plateau viennent se jeter et alimenter les plans d'eau.

Intérêts floristiques et faunistiques

La végétation arborescente est très dense : le long de la rivière se développent saules, prunelliers, aubépines... Les herbacées sont composées d'oenanthes aquatiques, carottes sauvages, fougères et dans les endroits plus humides : de joncs et d'iris.

Les versants abrupts sont couverts par la forêt climacique à dominante de feuillus : chêne, hêtre et châtaignier avec apparition ça et là de quelques conifères (pin maritime). Les sous-bois de houx, de ronces et de plantes herbacées (primevères, pissenlits, véroniques; stellaires, oseilles...) bordent le sentier de randonnée longeant une partie de la rive gauche du Moros.

Les boisements de la rive droite sont entrecoupées de maisons et jardins s'intégrant dans un paysage forestier, de landes de friches et de prairies. La forêt climacique notamment en fonds de ria, abritée des vents marins, constitue un site

idéal de nidification pour l'avifaune. On y observe en particulier des passereaux (rouges-gorges, pinsons, mésanges, fauvettes, pics, grives, roitelets, merles...).

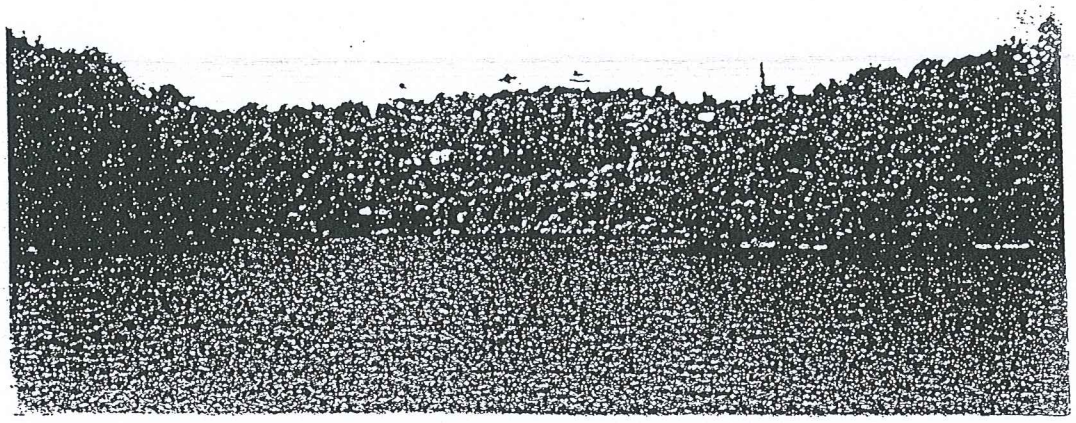


Photo 2 : Les versants boisés du Moros

Les apports d'eau douce continentale plus riche en nutriments et les températures plus élevées favorisent la croissance et la multiplication des micro-organismes. Cette richesse planctonique bénéficie à de nombreuses espèces de poissons.

Intérêts paysagers

L'étendue d'eau formant la ria du Moros et les pentes fortement boisées des rives constituent un paysage remarquable. Les jardins, les landes, les friches et les terres cultivées s'intégrant dans le massif forestier offrent des nuances dans la palette des couleurs.

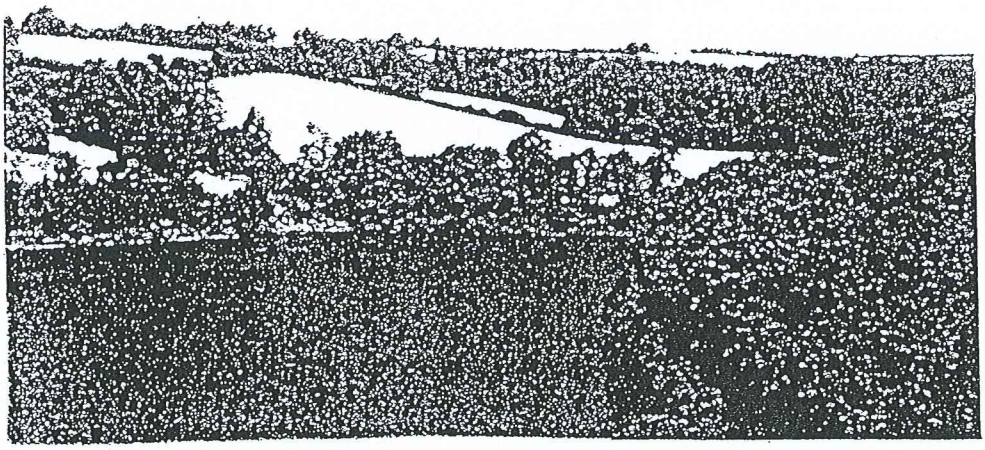


Photo 3 : Le Moros : jardins et terres cultivées
s'intégrant au paysage

NIVEAUX D'INTERET

La rivière du Moros aux rives boisées et escarpées divise la commune de Concarneau en deux parties Nord et Sud. Elle constitue une coupure naturelle de la zone rurale occupée surtout par des terres agricoles. La densité, l'étendue de la forêt climacique, la qualité du plan d'eau sont à préserver car ils jouent un rôle important dans les équilibres biologiques de la faune aquatique et de l'avifaune : Niveau d'intérêt 1 : exceptionnel.

Les parcelles agricoles s'intégrant au paysage ont un niveau d'intérêt 2 et offrent une vue particulière sur la rivière et/ou l'autre versant boisé du Moros.

JUSTIFICATION DU PERIMETRE NDs PROPOSE

Le NDs sur les rives du Moros est délimité :
- par l'urbanisation, notamment au niveau du port,
- par l'interruption des formations boisées
- ou plus généralement par une rupture paysagère : la visibilité sur le versant opposé est limité par des lignes de crêtes ou des haies arborescentes.

NB : Zonage ND

Les pentes du Moros comportent de nombreuses parcelles agricoles classées NC au POS. Celles-ci ne présentent pas un caractère remarquable, mais en raison de la qualité du paysage (points de vue intéressants sur le versant opposé de la ria) et/ou de l'intérêt qu'elles apportent sur le plan de l'environnement (périmètre de protection de la prise d'eau de Brunec) seraient à classer en ND : zones naturelles à protéger. Il serait donc nécessaire de redéfinir et de délimiter le zonage ND autour de la rivière du Moros.

L'ANSE DU MOULIN A MER

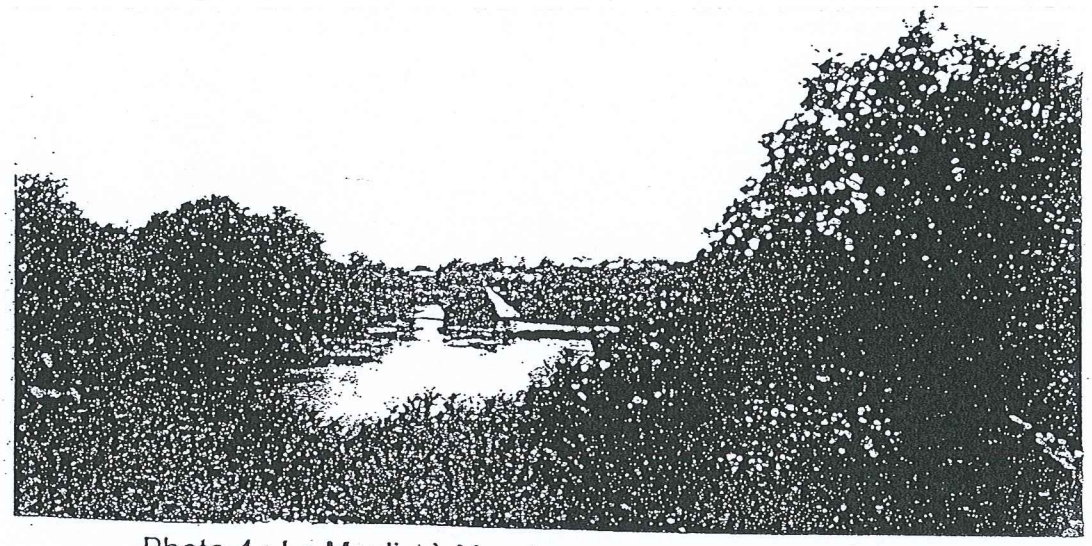


Photo 4 : Le Moulin-à-Mer dans son écrin de végétation

NATURE DU SITE

La rive droite de l'anse du Moulin-à-Mer constitue la limite Est de la commune de Concarneau. C'est une ria subissant le balancement des marées dont aucun ouvrage n'entrave le fonctionnement. A marée basse, la mer découvre des vasières et zones marécageuses présentant une flore caractéristique.

QUALITE DU SITE

Intérêts géologiques et géomorphologiques

Lors des transgressions marines durant le Quaternaire, la mer a creusé une ria dans le granite de Trégunc localisé au sud de la commune. L'anse du Moulin-à-Mer de faible largeur (inférieure à 50 m) présente des pentes douces peu boisées. La mer à marée basse découvre un milieu sablo-vaseux : la granulométrie diminue depuis le taillis délimitant la zone marécageuse constituée d'un substrat de sables grossiers vers le centre de la ria, envasée (limons et argiles).

Intérêts floristiques et faunistiques

Les taillis ceinturant l'anse sont constitués surtout de Prunelliers, d'Aubépines, de Sorbiers, de Ronces. Des groupements forestiers et des boisements clairsemés sur les pentes douces de la ria sont pourvus des mêmes espèces, de quelques Chênes, Hêtres, de Frênes mais aussi de Saules. Les abords sont essentiellement utilisés comme terres agricoles ou comme prairies humides. La nature de la végétation dans l'anse, diffère du fait de la granulométrie du sédiment sur du sable grossier : Arménie maritime, Jonc, Obione... sur le sédiment vaseux : Salicorne, Jonc, Soude maritime et une chlorophycée : Ulva lactuca.

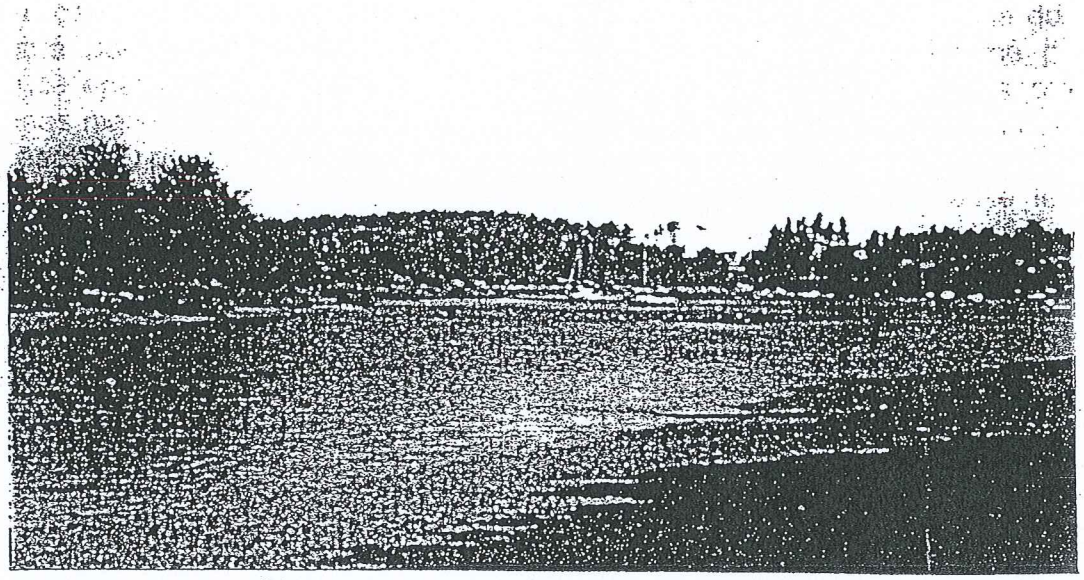
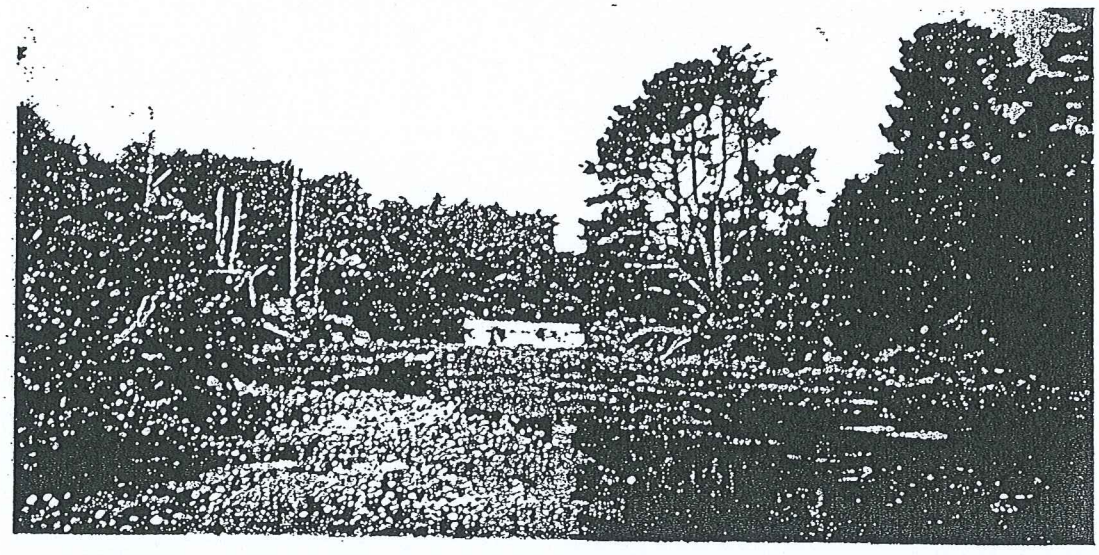


Photo 5 : le shorre à marée descendante

En fond de ria, la végétation se modifie, se densifie ; le milieu reste humide et l'on voit se développer des espaces boisés sur les rives (Saules, Frênes avec comme espèces compagnes : Aubépine, Oenanthe...) et une végétation hygrophile à mésohygrophile : phragmitaie avec Jonc, Carex, et Iris. Aux boisements de saulaies plus ou moins inondables succèdent Chênes et Châtaigniers sur les terrains mieux drainés.

Photo 6 : La végétation de fond de ria



L'estran vaseux est identifié comme une zone de reproduction et d'alimentation des poissons plats (plies, carrelets, soles) et d'autres espèces comme l'épinoche et la crevette grise. Cette "nursery" attire les espèces d'oiseaux typiques des estrans comme les chevaliers guignette et gambette, entre autres Limicoles, des hérons et aigrettes, des Laridés (mouettes et goélands).

Intérêts paysagers

La vasière et les milieux humides constituant la majeure partie de l'anse du Moulin-à-Mer apportent au site un caractère naturel sauvage. Relativement isolé et éloigné des voies de communications principales, l'aspect serein, paisible du site, accentué par le chant des grillons et des oiseaux est encore renforcé par la présence éparse de bateaux et de vieilles coques. Les parcelles cultivées jouxtant les zones marécageuses, séparées ou non de la ria par des taillis ne nuisent en rien à la beauté du paysage.

L'urbanisation restreinte, cachée par des rangées d'arbres passe le plus souvent inaperçue.

NIVEAU D'INTERET 1

L'anse du Moulin à Mer constitue un milieu naturel sauvage dont l'aspect paisible permet à l'avifaune de se reposer et de s'y alimenter.

Par ses qualités écologiques et paysagères, elle constitue un site remarquable à préserver au titre de la loi littoral.

JUSTIFICATION DU PERIMETRE NDs PROPOSE

Tous les groupements végétaux ras ou plus ou moins évolués, ainsi que les champs agricoles cultivés et les prairies, situés au sud de la voie communale de Kérambars font partie du NDs. Au delà de la route, la notion de visibilité sur l'anse, interrompue par une ligne de crête, des haies d'arbres et d'arbustes ou des groupements de végétation (landes, bois) détermine la limite du zonage NDs.

Le hameau de Kérambars et les maisons au bord de la route sont exclus du zonage. Leurs jardins, par contre, situés à la limite du schorre, s'intègrent au paysage et méritent le caractère remarquable.

Les rives de l'anse au niveau de l'estuaire présentent des groupements à falaise, des groupements préforestiers et forestiers, des champs cultivés, des prairies ayant vue sur la ria. La limite du NDs est fixée par la rangée d'arbres le long de la voie communale (rejoignant le hameau de Kerambreton, exclu) qui bouche la vue en amont ou par l'urbanisation, les limites de propriétés et de lotissements.

LA PLAGE ET LE PARC DU PORZOU, LES ANSES VASEUSES DE KERSAULT, LA PLAGE DU CABELLOU

NATURE DU SITE

Ces sites sont situés en milieu très urbanisé. Tout le littoral comprenant les plages, le parc et les petites rias a été artificialisé par l'urbanisation et les aménagements touristiques.

QUALITE DU SITE

Intérêts géologiques et géomorphologiques

Au droit de Kérancalvez, les falaises de granite moins hautes (maximum 4 - 5 m) que sur le reste de la commune sont précédées d'un important platier rocheux. Des accumulations sableuses forment la plage du Porzou et la plage du Cabellou fortement marquées par l'emprunte anthropique. Des petites rias vaseuses creusées par la mer apportent un caractère plus naturel au site.



Photo 7 : Les falaises de Kerancalvez
Le parc du Porzou

Intérêts floristiques et faunistiques

Le parc du Porzou entretenu par l'homme constitue une des rares coupures vertes du littoral en zone urbanisée. Il dissimule en partie le complexe sportif situé à l'arrière. Les strates arborescentes et arbustives sont formées par des Chênes, des Châtaigniers, de quelques résineux... d'Ajoncs, Genêts, Prunelliers... Des groupements de pelouses et landes côtières (composées par Arméria, Silène, Géranium...) très limités bordent la falaise. Le parc du Porzou très fréquenté par les promeneurs est surtout une zone de transit pour les oiseaux.

Les petites rias de Kersault présentent une végétation caractéristique des milieux vaseux et salés : Obione, Salicorne... Elles sont bordées par des pelouses, landes ou haies boisées peu étendues mais l'ensemble demeure très urbanisé.

Les plages du Porzou et du Cabellou artificialisées présentent les restes de pelouses et landes dunaires clairsemées et dégradées par le piétinement.

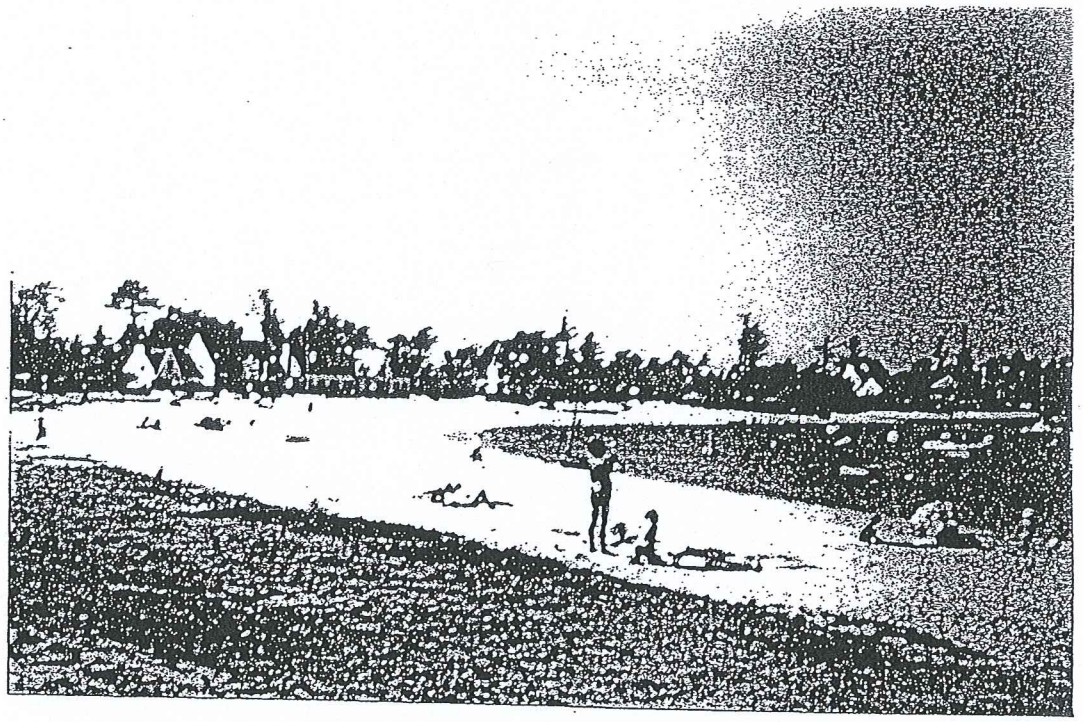


Photo 8 : La plage du Cabellou

Intérêts paysagers

Ces différents sites ont une vue sur la mer, l'anse du Porzou sur le port et/ou la Ville Close. Les rias occupées par de nombreux bateaux arrimés rappellent le cadre des petits ports typiques bretons.

NIVEAU D'INTERET 2

Le parc, les petites rias et les plages apportent un caractère naturel à une frange littorale très urbanisée.

JUSTIFICATION DU PERIMETRE NDs PROPOSE

Ces différents sites, inclus en NDs comme coupures vertes ou comme milieu naturel, sont limités surtout par l'urbanisation. Sont intégrés aussi en zone NDs les parties littorales restées à l'état plus ou moins naturel, non construit ; les jardins et parcs des propriétés en sont exclus car trop artificialisés.

DE LA PLAGE DES SABLES BLANCS A LA PLAGE DE KERNOUS

NATURE DU SITE

L'ensemble du littoral est caractérisé par des falaises d'une dizaine de mètres taillées dans du micaschiste en avant desquelles se trouve un platier rocheux.
A la limite des falaises, se développent pelouses et landes maritimes limitées par un sentier de randonnée. Au dessus des groupements préforestiers, des petites formations boisées et des parcelles agricoles s'intègrent au paysage.

Plage de Kernous

Plage des Sables Blancs

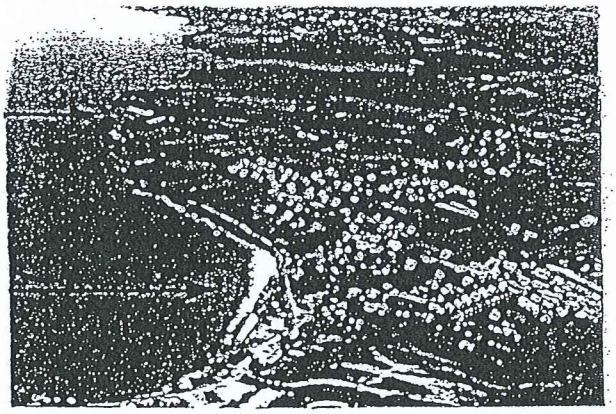


Photo 9 : Vue aérienne du site

QUALITE DU SITE

Intérêts géologiques et géomorphologiques

Les falaises d'une dizaine de mètres découpées dans des micaschistes peu résistants interrompent la partie supérieure du plateau essentiellement occupée par des parcelles agricoles. Elles sont bordées d'un court platier rocheux entrecoupé de petites criques sableuses.

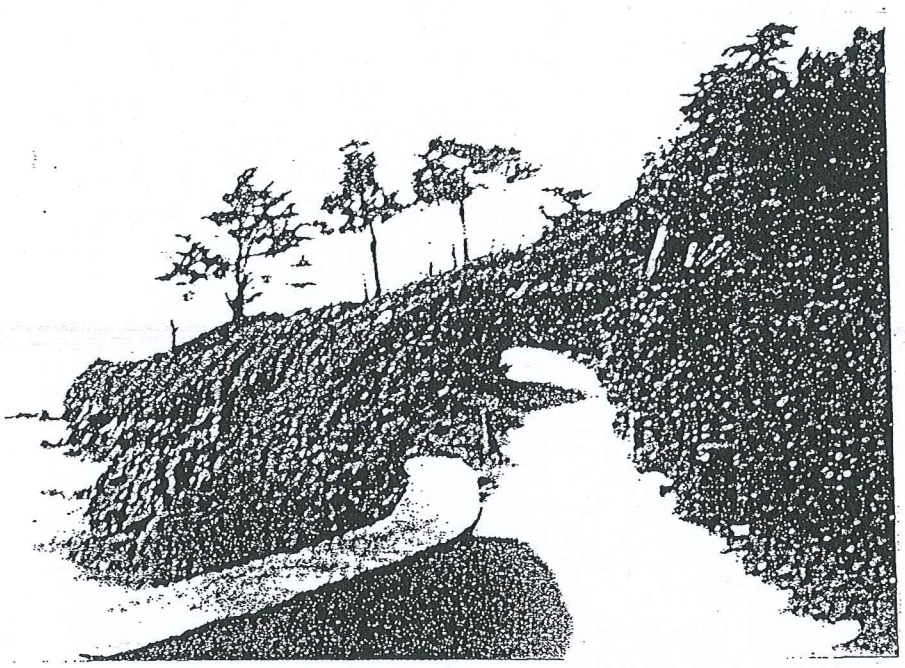


Photo 10 : Les falaises, la végétation et le sentier piéton

Intérêts floristiques et faunistiques

Développement d'une pelouse côtière à la limite de la falaise ayant une végétation caractéristique : Arméria maritima, Silène maritime, Géranium robertianum, Umbilicus rupestris...

Des groupements préforestiers à Prunelliers, Ajoncs, et Ronces "parsemés" de Pins maritimes remplacent les groupements de résineux tombés lors de la tempête de 1987.

Des petites formations boisées de Pins maritimes mais surtout de feuillus (Chênes, Hêtres et quelques Châtaigniers) fournissent une zone de transit et abritent une avifaune de Passereaux.

Enfin, dans le fond de la vallée de Kernous se situe une zone plus ou moins humide, peuplée de Saules et d'une végétation méso-hygrophile, surmontée par un fourré de Prunelliers, d'Ajoncs, de Noisetiers, puis de Châtaigniers constituant un massif boisé, site de nidification de nombreux oiseaux passereaux. Le fond de la vallée est parcouru par un ruisseau rejoignant la plage.

Intérêts paysagers

Ces groupements préforestiers et ces formations boisées accompagnées de parcelles agricoles, séparées les unes des autres par des haies souvent denses, constituent une unité globale et s'intègrent dans le paysage littoral.

Cette partie du littoral offre une vue exceptionnelle sur la mer et la Baie de la Forêt : on y distingue le littoral du Fouesnant et de Beg-Meil.

NIVEAU D'INTERET 2

Ce site, fragilisé par le recul de la falaise de micaschistes, offre un intérêt paysager certain de la Baie de la Forêt. Les groupements forestiers limités au niveau du littoral de la commune doivent être protégés (et même étendus ou densifiés) permettant ainsi de masquer l'urbanisation développée dans la partie sud-est du site, près de la plage des Sables Blancs.

JUSTIFICATION DU PERIMETRE NDs PROPOSE

Les groupements végétaux (pelouses, landes, formations boisées) sont limités au niveau de la plage des Sables Blancs et au-delà par l'urbanisation.

La zone NDs englobe des parcelles agricoles ayant vue sur la Baie de la Forêt et s'intégrant dans l'unité paysagère. Les limites sont donc définies par la ligne de crête et la notion de visibilité sur la mer.

LE CABELLOU

NATURE DU SITE

Le Cabellou constitue une pointe qui s'avance dans la mer. Le littoral est formé de petites falaises rocheuses au nord et de vestiges dunaires au sud, d'un important platier rocheux entrecoupé par des petites plages ou criques.

QUALITE DU SITE

Intérêts géologiques et géomorphologiques

La pointe du Cabellou est reliée au continent par un massif dunaire important. Les sables poussés par les vents du sud-ouest ont envahi l'isthme du Kersault constituant la presqu'île.

Intérêts floristiques et faunistiques

Tout autour du Cabellou, en avant des habitations, on retrouve le groupement de falaise avec Arméria, Silène... entrecoupé par une pelouse dunaire tendant parfois vers la lande (présence de Cirsium arvense, nombreux Carex et Graminées...). Seuls les jardins et parcs présentent encore quelques espèces arborescentes, surtout le Pin maritime.

A l'extrémité, c'est la pointe du Cabellou qui possède la pelouse côtière la plus étendue et la plus caractéristique, prolongée par des landes et friches.

En certains endroits, on trouve quelques secteurs non urbanisés encore sous l'aspect sauvage de friches à Ajoncs et Ronces ou de pelouses et landes côtières en avant des résidences.

Intérêts paysagers

La pointe du Cabellou s'avançant dans la mer offre un point de vue exceptionnel sur toute la Baie de la Forêt. Le paysage y est aride, peu développé, témoignant de l'impact du vent et des embruns sur la végétation.

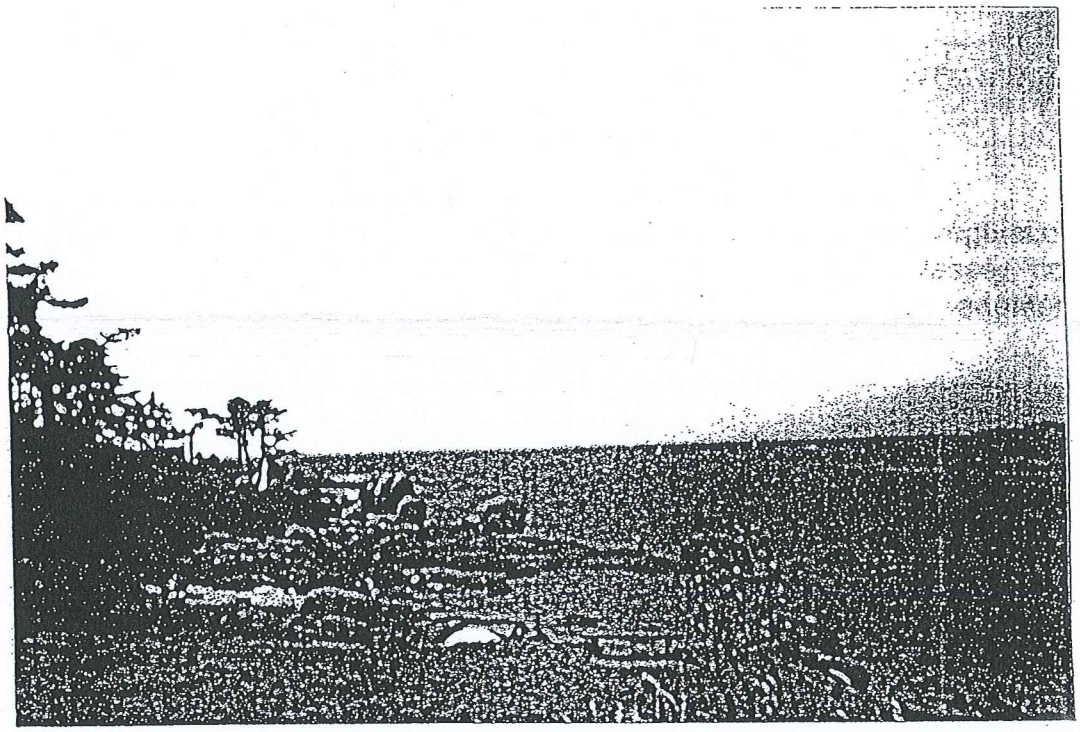


Photo 11 : Le Nord du Cabellou et ses mini-falaises

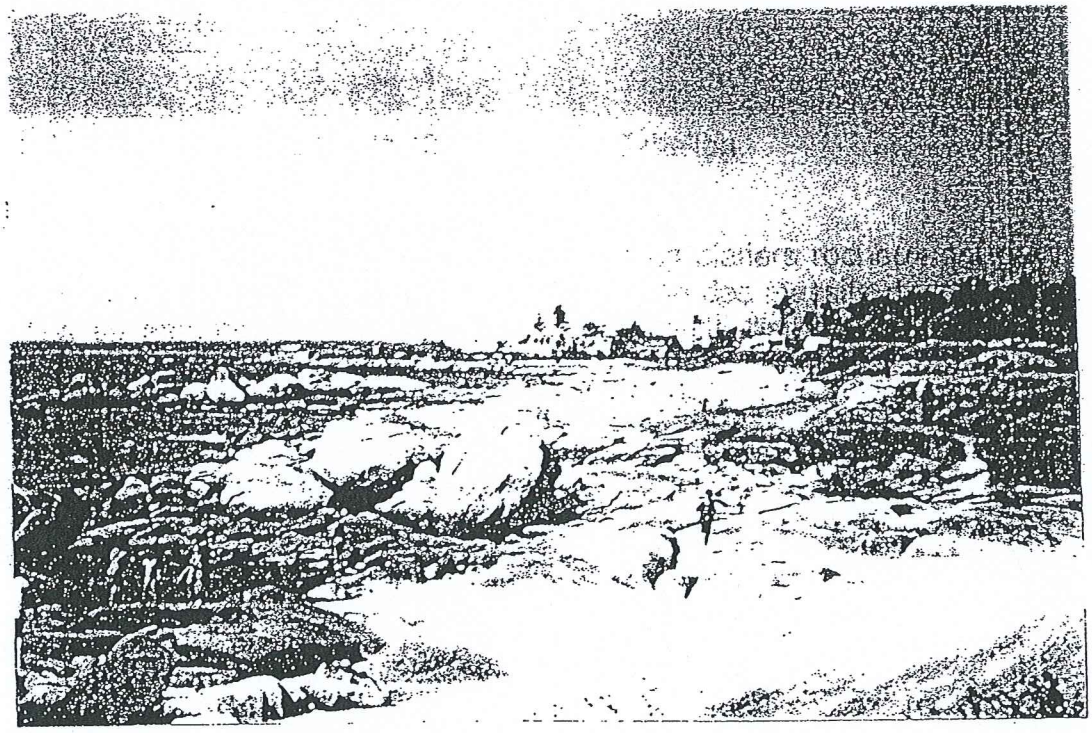


Photo 12 : Le Sud du Cabellou :
Les lambeaux dunaires, les plages entrecoupées par l'estran rocheux

NIVEAUX D'INTERET

Pointe du Cabellou : 1
Littoral de la presqu'île : 2

En avancée dans l'océan, la pointe du Cabellou, du fait de sa végétation, du point de vue sur la Baie de la Forêt et des vestiges du fort, classés comme monuments historiques, est un espace naturel protégé, propriété du département.



Photo 13 : Le fort du Cabellou

Au sud du Cabellou, les petites plages et les platiers rocheux ont gardé un caractère naturel, notamment grâce à la préservation des massifs dunaires par des ganivelles se fondant dans la végétation. Le reste de l'isthme est urbanisé sauf quelques secteurs encore à l'état de landes ou de friches qui sont à protéger : ce sont les restes des écosystèmes se développant naturellement sur la presqu'île.

JUSTIFICATION DU PERIMETRE NDs PROPOSE

La pointe du Cabellou et ses abords, site naturel protégé et propriété du département, ont été déterminés comme espaces et paysages remarquables, limités par les parcs et les jardins des habitations avoisinantes.

Les secteurs naturels parsemés le long du littoral de la presqu'île sont intégrés dans le zonage NDs et sont limités par l'urbanisation.

5 - Tableau 5 : Grille d'analyse des différents sites identifiés à Concarneau

Localisation	Spécificité	Nature	Etat	Gestion	Vocation	Maîtrise foncière
De la plage des Sables blancs à la plage de Kernous.	Paysage ; Ecologie.	Falaises ; Zones boisées proche du rivage ; Zone humide (Kernous) ; Parcelles agricoles proche du rivage.	Bon état général ; Fragilité des falaises de micaschistes ; Forte pression d'urbanisation au Sud-Est du site.	Gestion et restauration des boisements endommagés par l'ouragan de 1987 ; Extension et densification des boisements devant les résidences.	Espace de promenade ; Agriculture ;	
Plage et parc du Porzou ; Anses vaseuses de Kersault ; Plages du Cabellou.	Paysage ; Coupure verte.	Zone boisée (Porzou) ; Plages (Porzou et Cabellou) ; Petites falaises ; Anses vaseuses de Kersault ; Végétation de dune dégradée (plage du Cabellou).	Très urbanisé ; Pas de sentier côtier au niveau des anses ; Dégradation de la végétation dunaire par piétinement.	Nécessité de préserver la végétation de falaise et de dune ; Conserver le cadre typique des ports bretons.	Usage balnéaire ; Espace récréatif et de promenade ; Arrimage de bateaux.	

Le Cabellou	Ecologie ; Paysage ; Patrimoine bâti (Fort du Cabellou).	Falaises rocheuses ; Dunes ; Platier rocheux très développé Criques et plages sableuses.	Très urbanisé ; Pas de sentier piéton ; Reboisement de la pointe du Cabellou (propriété du département).	Préservation et entretien des pelouses dunaires ; Reboisement souhaitable des secteurs non urbanisés.	Point de vue exceptionnel sur la Baie de la Forêt (Pointe du Cabellou)	Propriété du département
Anse du Moulin-à-Mer (rive droite).	Ecologie ; Paysage ; Patrimoine bâti (Ancien Moulin-à-Mer).	Partie naturelle de ria ; Vasière ; Zone humide ; Boisements ; Parcelles agricoles proches du rivage ; Concentration d'espèces animales et végétales.	Bon état général ; Urbanisation de faible densité ; Présence de Ulva lactuca (eutrophisation des eaux).	Mise en place d'un sentier piéton ; Restauration et développement des boisements ; Mise en place de haies le long des routes et de boisements permettant de masquer l'urbanisation.	Espace de promenade ; Maintien de la vasière ; Espaces agricoles.	
Le Moros	Ecologie ; Paysage.	Plans d'eau ; Zones humides ; Rives escarpées très boisées ; Concentration d'espèces animales et végétales.	Bon état général sauf parcelles déboisées sur la rive gauche ; Peu urbanisé ; Sentier de randonnée insuffisant ; Pas de pression automobile.	Nettoyage et restauration des boisements ; Reboisement des espaces endommagés par l'ouragan de 1987.	Espace de promenade ; Agriculture ; Pêche.	