

Le 23 SEPTEMBRE 2009

Mairie de CLOHARS CARNOET

COMPTE-RENDU DE LA REUNION TENUE LE 23 SEPTEMBRE 2009 DE 18h30 à 20h30

N/Réf. : UPS 08 350 – PLU de Clohars Carnoet

Objet : Atelier d'urbanisme sur le thème des formes urbaines et du développement urbain

1. ETAIENT PRESENTS

NOM et prénom

AUDREN Suzanne

PRIMA Loïc

MORVAN Jean-Pierre

LOISON PENNEC Yannick

CHENAIS Marc

DOARE Philippe

FRAVAL Henri

CREFF Sébastien

COISY Bernard

NIGEN Mathieu

ROSSIGNOL David

SCOUARNEC Jean-Michel

DUIGOU Denez, adjoint à l'urbanisme

LOVADINA Jérôme

ROSTAING Cécile

Absente :

CUTULIC Jacqueline

2. RAPPEL DE L'OBJET DE LA REUNION

Monsieur Duigou, l'adjoint à l'urbanisme introduit la séance en remerciant l'ensemble des personnes présentes pour leur participation à ces débats sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Chaque personne est invitée à se présenter.

3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE CLOHARS-CARNOET

La représentante de G2C Environnement présente le cadre de la démarche de PLU et la synthèse du diagnostic, à savoir les premiers éléments de compréhension du territoire communal.

La présentation s'est déroulée comme suit.

1 – EXPLICATION DE LA PROCEDURE DE PLU ET DU CADRE LEGISLATIF

Depuis l'application de la loi S.R.U. votée en décembre 2000, modifiée par la loi UH votée en juillet 2003, les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S) sont remplacés lors de leur révision par les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U).

LES DIFFERENCES NOTABLES SONT :

Le PLU doit s'appuyer sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le respect du principe de développement durable.

Ce nouveau document détermine ainsi les grandes orientations de la commune pour les années à venir en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, d'environnement, de patrimoine ...

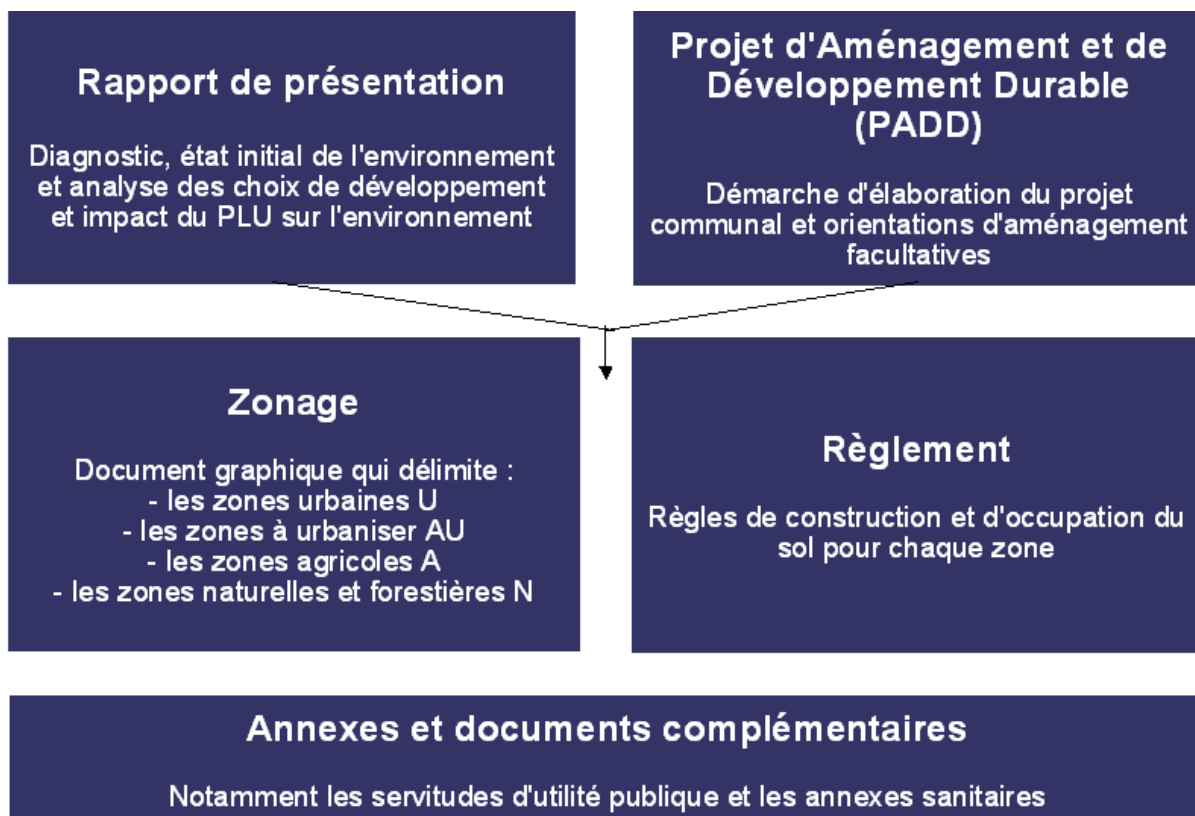
La concertation mise en place auprès des habitants dans le cadre de l'élaboration du PLU de Clohars Carnoet prévoit :

- deux réunions publiques ;
- des panneaux d'exposition dont une partie est déjà consultable en mairie ;
- l'ouverture d'un registre pour recueillir les remarques de la population ;
- des publications dans le bulletin municipal ;
- des ateliers d'urbanisme ;
- un site Internet.

DEFINITION DU PLU

- ❑ Le PLU définit le **PROJET URBAIN** de la collectivité
- ❑ C'est un **OUTIL D'AMENAGEMENT (DOCUMENT DE PLANIFICATION)**, qui précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'environnement, d'habitat, de transport
- ❑ **DOCUMENT JURIDIQUE CAR OPPOSABLE AU TIERS**, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

CONTENU DU PLU



UNE ELABORATION CONCERTEE

Le PLU s'élabore en concertation avec l'ensemble des services de l'Etat tout au long de la procédure (DDEA, SDAP, DRAC, DDAF, DDASS, Chambres consulaires...).

LES GRANDS PRINCIPES DU PLU

Les articles L 110 et 121-1 du code de l'urbanisme réunissent l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :

- Un développement urbain maîtrisé
- Une diversité des fonctions urbaines
- Une mixité sociale
- Une gestion économe de l'espace

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec les normes et politiques supra-communales :

- La loi littoral ;
- Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux du bassin Loire Bretagne (en cours d'élaboration) ;
- Le SCOT et le PLH de la COCOPAQ ;
- La ZPPAUP.

2 – PRESENTATION DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Les thèmes suivants ont été abordés :

- ❑ Rappel du contexte territorial de Clohars Carnoet : Une situation géographique favorable
- ❑ Analyse démographique : une croissance démographique régulière et particulièrement forte depuis 1975
- ❑ Analyse du parc de logements

Le SCOT et le PLH du Pays du Quimperlé imposent un certain nombre de prescriptions en matière de logements :

- 15% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession sociale.


Sur la période 2008-2013, le PLH prévoit la construction d'environ 280 logements à Clohars-Carnoët, soit un rythme de construction de 45 logements/ an et une surface totale comprise entre de 9 à 11 ha.

Le SCOT du Pays du Quimperlé intègre les objectifs du PLH et impose 3 phases de développement urbain dont les 2 premières concernent le PLU :

- Période 2008-2013 : secteur côtier, construire environ 280 logements, soit un rythme de construction de 45 logements /an sur une base de densité entre 25 et 30 logements/ha.
 - Période 2013-2023 : construire environ 512 logements soit un rythme de construction effectif de 50 à 51 logements par an avec une densité envisagée entre 22 et 26 logements à l'hectare.
- ❑ Analyse économique : un pôle d'emploi local tourné vers le tourisme
 - ❑ Analyse des équipements et services communaux
 - ❑ Infrastructures de déplacement : une étude déplacement est en cours

3 – QUESTIONS ENVOYÉES AUX PARTICIPANTS

Afin d'ouvrir le débat, des questions sont posées à l'ensemble des participants:

- ❑ Comment lutter contre l'étalement urbain à CLOHARS CARNOET ?
 - ❑ Qu'est-ce qui fait l'identité urbaine ?
 - ❑ Qu'est-ce qu'on souhaite préserver à CLOHARS CARNOET ?
 - ❑ Quelle est la cohérence entre les zones urbaines, les zones naturelles, les terres agricoles, le littoral ?
 - ❑ Enfin, quelles sont les limites acceptables pour l'urbanisation ?
- 
- ❑ Quelles sont les dysfonctionnements de l'urbanisation pavillonnaire ?
 - ❑ Cette forme urbaine est-elle à reproduire (cf photo ci-contre) ?
 - ❑ Quelle forme urbaine est idéale selon vous ? Selon quels critères ?
- ❑ Quelle forme urbaine faut-il préconiser pour les extensions urbaines du Pouldu, Doelan et le bourg ?
 - ❑ Qu'est-ce que la densification ? Quels sont les intérêts de la densification ?

Des exemples de «quartiers durables» ont également été projetés.

4. DEBATS DES PERSONNES PRESENTES SUR LE THEME DES FORMES URBAINES¹

Qu'est-ce qu'il ne fonctionne pas au sein de certains lotissements de Clohars Carnoet :

- Constats :

¹ Une synthèse des débats est retranscrite dans cette partie.

- Les déplacements sont trop souvent dédiés à la voiture ;
- Les espaces verts sont peu nombreux ;
- Les constructions manquent d'intégration paysagère ;
- La place du vélo et du piéton est inexistante ;
- Les voitures sont omniprésentes dans les entités urbaines.
- **Orientations :**
 - Mettre le piéton au cœur du projet de la future ZAC ;
 - Développer la mixité sociale au sein de la future ZAC ;
 - Développer l'accès à la propriété pour les primo-accédants en suivant l'exemple de Kerezellec

Qu'est-ce que la densification et faut-il densifier sur Clohars ?

- Les hameaux devront également être densifiés et confortés ;

Rappel de quelques exigences de la loi littoral du 3 janvier 1986 :

En matière d'urbanisme et d'aménagement, le plan local d'urbanisme devra prendre en compte notamment les dispositions des articles ci-après :

Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages (article L 146-4-I)

Sur l'ensemble de la commune, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations ou villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement.

- La densification n'est pas un souci dans la mesure où l'architecture permet une intégration du bâti ;
- La densification passe par des petits collectifs ;

Le dernier tour de table a permis de mettre en exergue certains principes et la volonté des habitants :

- Prévoir une certaine diversité en matière de logements pour permettre l'accueil de jeunes ménages ;
- Préconiser une diversité des logements ;
- être très vigilant sur le plan de circulation ;
- Privilégier la densification du centre bourg : limiter les constructions et la densification au Pouldu et à Doëlan ;
- Développer certains hameaux ;
- Conserver des coupures vertes entre les entités urbaines ;
- Respecter l'architecture locale dans les hameaux ;
- Préconiser dans le centre bourg les architectures novatrices ;
- Préserver Doëlan de tout développement anarchique des constructions ;
- Eviter une densification du Pouldu ;
- Donner la priorité dans le centre bourg à une densification des constructions en privilégiant la mixité des logements (petits collectifs...) ;
- Développer la commune de manière modérée et durable ;
- Créer une identité au sein de la ZAC en imaginant des possibilités de créativité.

Ressenti d'une personne n'ayant pas pu être présente à l'atelier formes urbaines :

« - Autour des zones urbanisées et dans les zones urbanisées pas de lotissements fermés mais des lotissements inter-connectés d'un bout à l'autre aux réseaux existants.

- Densification souhaitée en centre bourg, près des commerces avec mise en place d'un réseau de transports en commun ;
- La densification dans les hameaux pourrait se faire en évitant le morcellement (pas de maisons dispersées ou isolées) rattachement au bâti existant mais sur des parcelles plus spacieuses en tenant compte de ce qui existe déjà sur le lieu urbanisé
- Evitons de reproduire l' « HLM à plat » comme tant décrié dans l'hôtellerie de plein air avec l'implantation des mobil home en file indienne ».

5. POURSUITE DE L'ETUDE

Les comptes-rendus des ateliers sont envoyés aux participants pour avis.

Les réflexions autour du PADD communal avec les élus s'appuieront sur les éléments des ateliers d'urbanisme. Le PADD sera élaboré et présenté en réunion publique d'ici la fin d'année 2009.