

- Révision du PLU de Concarneau
- Réunion publique

Mercredi 30 septembre 2020

Qu'est-ce qu'un « PLU » ?

C'est le **document communal de planification urbaine** de principe, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (13 décembre 2000, dite « Loi SRU »).

C'est un **document prospectif** définissant de **grandes orientations pour l'aménagement** du territoire communal. Il précise les **règles de construction** pour chaque parcelle et s'impose à tous, particuliers, entreprises, collectivités...

Il doit être **compatible** avec un certain nombre de documents d'urbanisme supra-communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme de Concarneau actuellement en vigueur date de 2007.



Que contient le PLU ?

Rapport de présentation

Il expose le diagnostic de la commune, analyse l'état initial de l'environnement, présente une **analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers, explique les choix retenus dans le PADD et la délimitation des zones.

PADD

Il définit les **orientations générales des politiques d'aménagement**, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

OAP

Elles prévoient les **actions et opérations d'aménagement** à **mettre en oeuvre** par secteurs.

Règlement

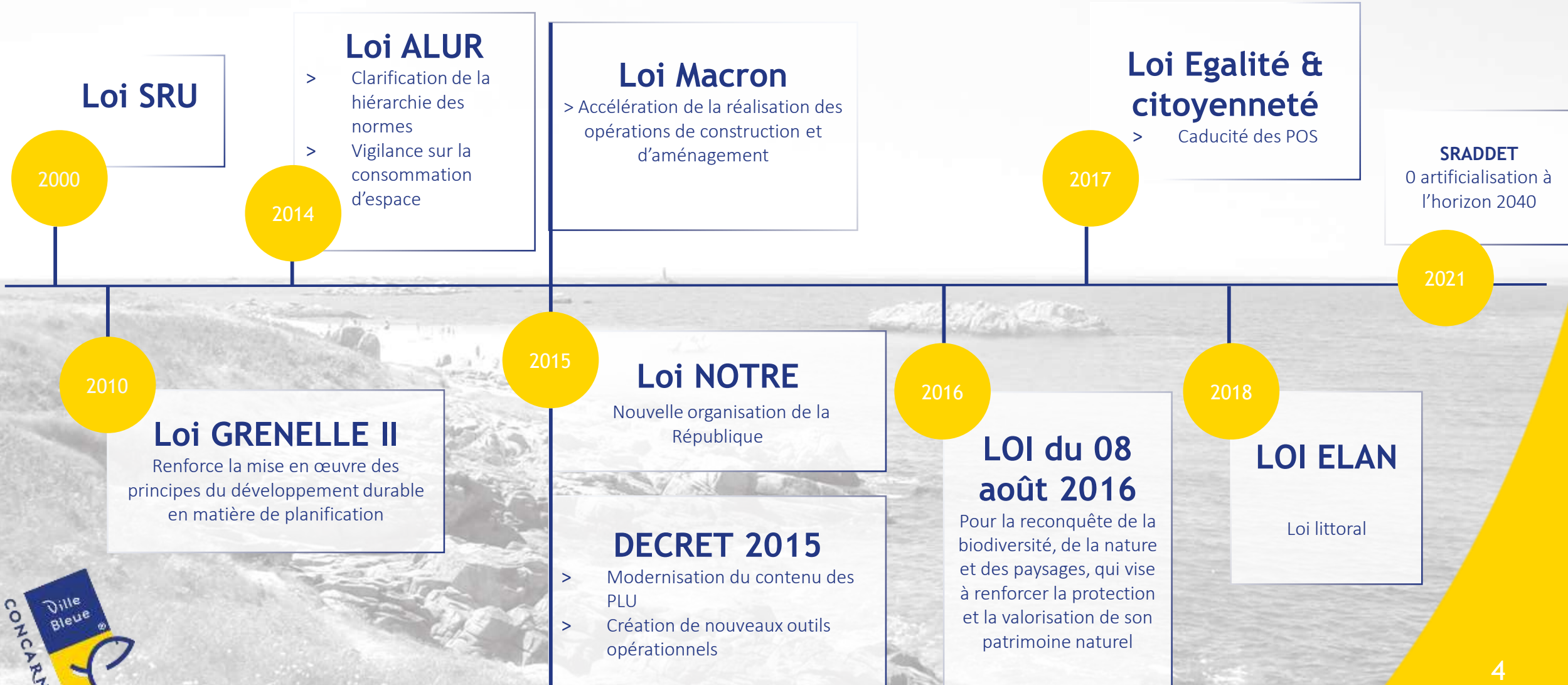
Un **règlement littéral** qui détaille **ce qu'il est possible ou non de réaliser** à l'intérieur des différentes zones.
Un **règlement graphique** qui **délimite les différents types de zones**, sur l'ensemble du territoire communal (U, AU, A, N), ainsi que ses diverses dispositions (emplacements réservés...).

Annexes

Des **annexes** qui contiennent des informations diverses (Servitudes d'Utilité Publique, assainissement,...).



Rappel du cadre réglementaire



La loi littoral

Loi littoral



Compatibilité

Schéma de Cohérence Territoriale Concarneau
Cornouaille Agglomération



Compatibilité

Plan Local d'Urbanisme



Conformité

Autorisations d'urbanisme

Conformité

Les documents supra-communaux

Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**

Adopté le 2 novembre 2015



Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

2020 - 2026

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne (SDAGE)** pour la période 2016-2021

Adopté le 04 novembre 2015



Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) Sud Cornouaille**

Adopté le 23 janvier 2017



Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** couvrant les 9 communes de Concarneau Cornouaille Agglomération pour la période 2013-2030

Approuvé le 23 mai 2013 , une révision a été prescrite par CCA le 5 mars 2020



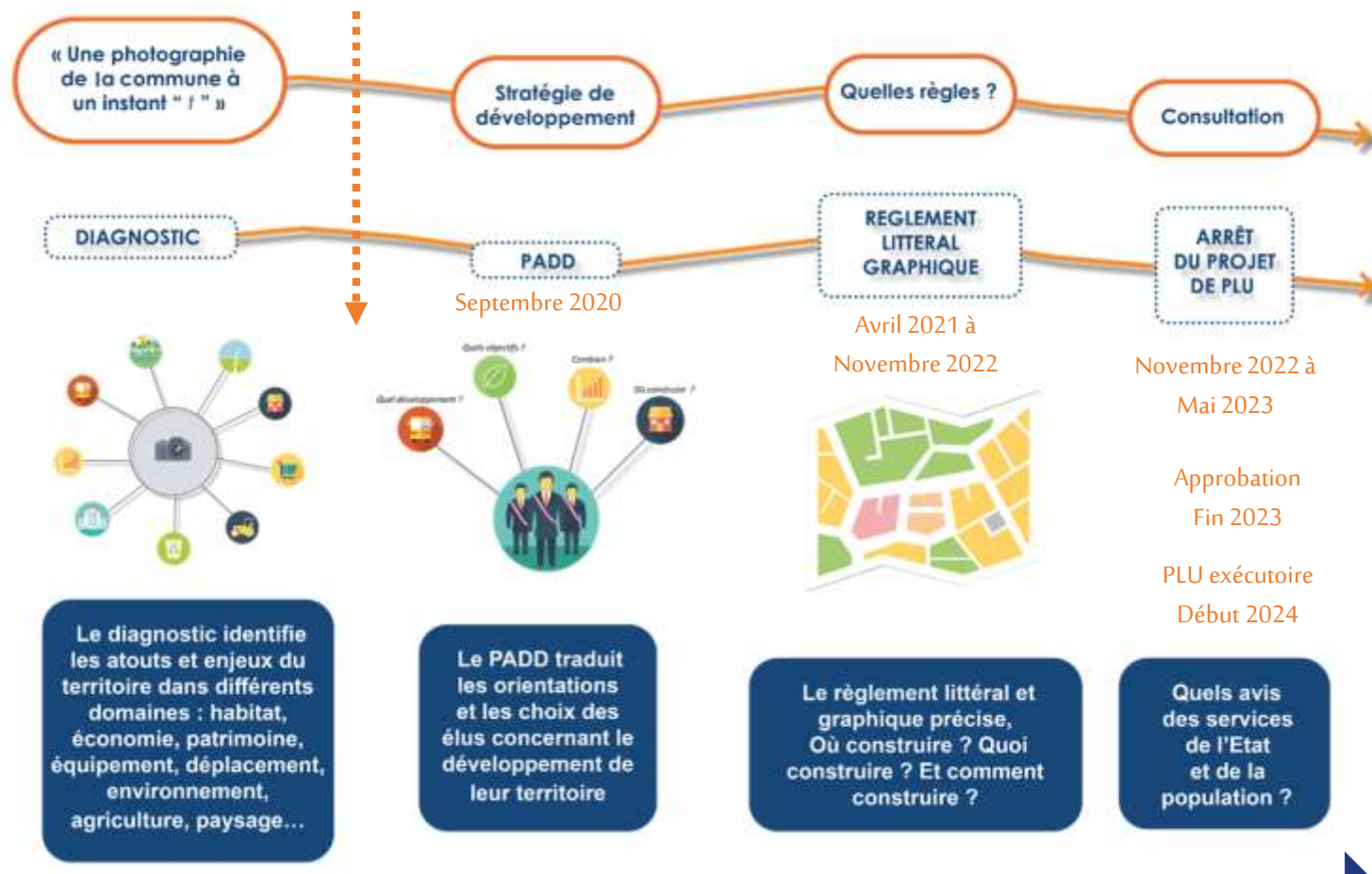
Le **Programme Local de l'Habitat (PLH)** est un document d'urbanisme couvrant les 7 communes de Concarneau Cornouaille Agglomération.

Prorogation jusqu'en 2022



La révision du Plan Local d'Urbanisme (prescrite le 3 novembre 2016)

Nous sommes ici



Concertation continue / Évaluation Environnementale continue



Les objectifs de la révision

(délibération du 3 novembre 2016)

Encadrer le développement urbain

Assurer une urbanisation économe en foncier

Anticiper les risques et nuisances

Définir le rythme de production du logement locatif social

Préserver les continuités écologiques

Maintenir les équipements & services

Favoriser les équilibres commerciaux

Œuvrer à une ville apaisée pour les déplacements

Favoriser les déplacements doux

Améliorer l'accueil touristique

Préserver le cadre environnemental et paysager

Permettre aux jeunes de s'installer sur la commune

Maintenir le développement des activités industrielles

Conforter le caractère maritime

Préserver les secteurs de biodiversité

Préserver et mettre en valeur le bâti



La concertation menée

Les modalités de concertation

(délibération du 3 novembre 2016)



Mise à disposition des éléments d'études en mairie



Mise en place d'une adresse e-mail spécifique urbanisme@concarneau.fr



Mise à disposition d'un registre spécifique en mairie



Mise en place d'une consultation en ligne par l'intermédiaire du site internet de la Ville

Organisation de réunions publiques



Information dans le magazine municipal « Sillage »



Exposition évolutive

Les visites de quartiers

Septembre –
Octobre
2018



Beuzec-Conq



Centre-Ville



*Sables-Blancs
Kerauret*

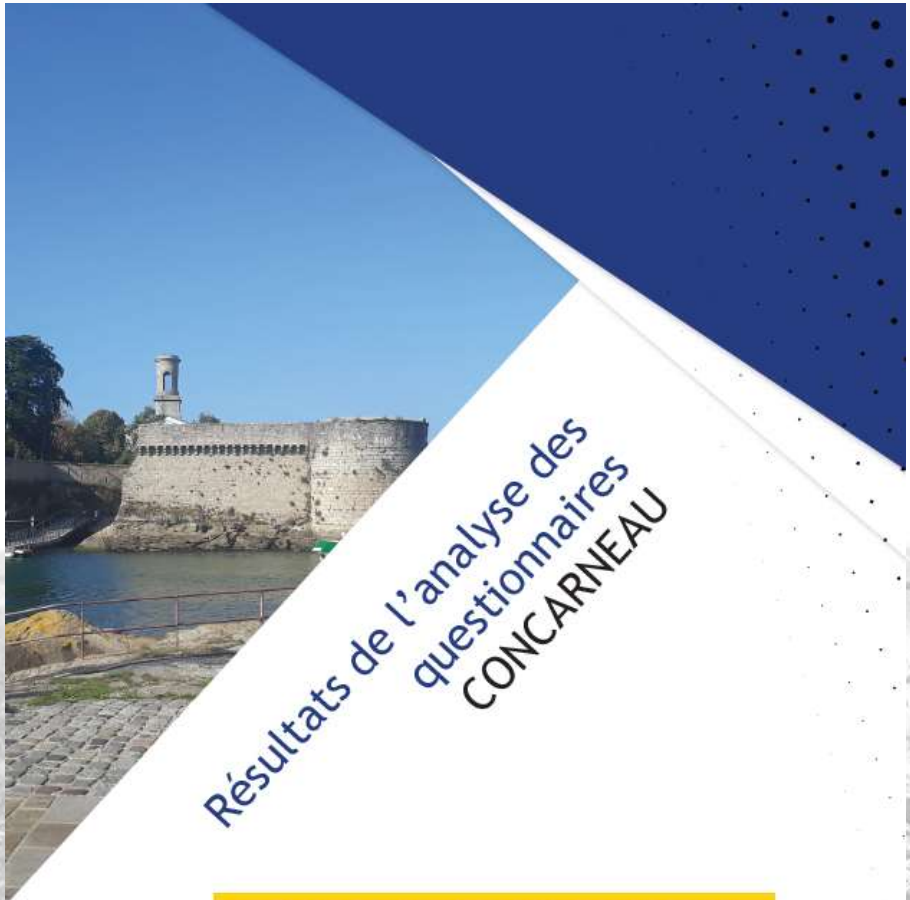


Le Passage-Le Cabellou



Le questionnaire en ligne *diffusion large*

**Février-Mars
2019**



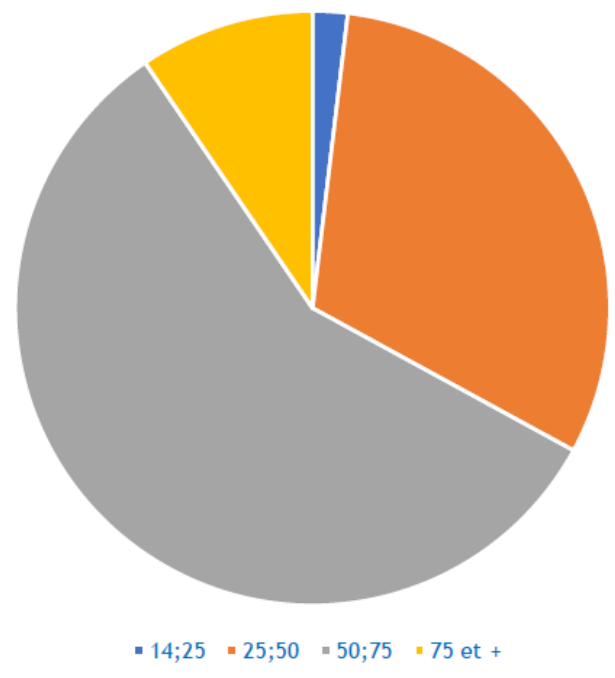
Résultats de l'analyse des questionnaires **CONCARNEAU**

RÉALISATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CONCARNEAU



210 réponses

Age moyen des personnes ayant répondu au questionnaire



Qu'est-ce qui vous a amené à vivre à Concarneau ?

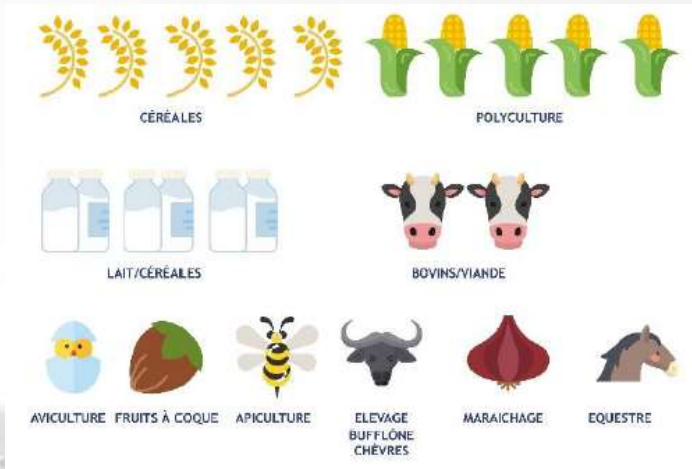
140 réponses



Le forum agricole *l'association du monde rural*



23 participants au Forum Agricole



**11 janvier
2019**



Les tables rondes des acteurs locaux

l'association des professionnels à la démarche



36 participants à la table ronde habitat

21 participants à la table ronde cadre de vie

18 participants à la table ronde économie



Environnement :
4 avril 2019

Economie :
10 avril 2019

Habitat :
17 avril 2019

LOGEMENT SOCIAL

Déclinez les actions à mener ou les bonnes pratiques à mettre en place pour poursuivre l'offre en logement social sur la commune de Concarneau

1. Favoriser la mutation de fonction (friches) en centre-ville
2. Favoriser la mixité sociale et des âges
3. Réaliser un programme de réhabilitation de l'habitat indigne
4. Développer le renouvellement urbain en centre-ville
5. Dépendre de la politique nationale de logement
6. Favoriser l'offre de PSLA
7. Imposer un pourcentage minimum de logements sociaux en extension
8. Mettre en œuvre une politique foncière communale en faveur des bailleurs
9. Mixer le logement social dans les différents quartiers et éviter de ghettoïser l'extension
10. Développer la formule location-accession à la propriété
11. Compléter les axes de voirie et de transports adaptés
12. Réviser les imposables de centre-ville
13. Inciter les propriétaires à effectuer des travaux de rénovation

De nombreuses fiches actions

La synthèse de l'analyse du territoire

Les différentes thématiques abordées

Habitat

Patrimoine

Population

Economie

Environnement

Déplacements *Paysage*

Equipements

Agriculture

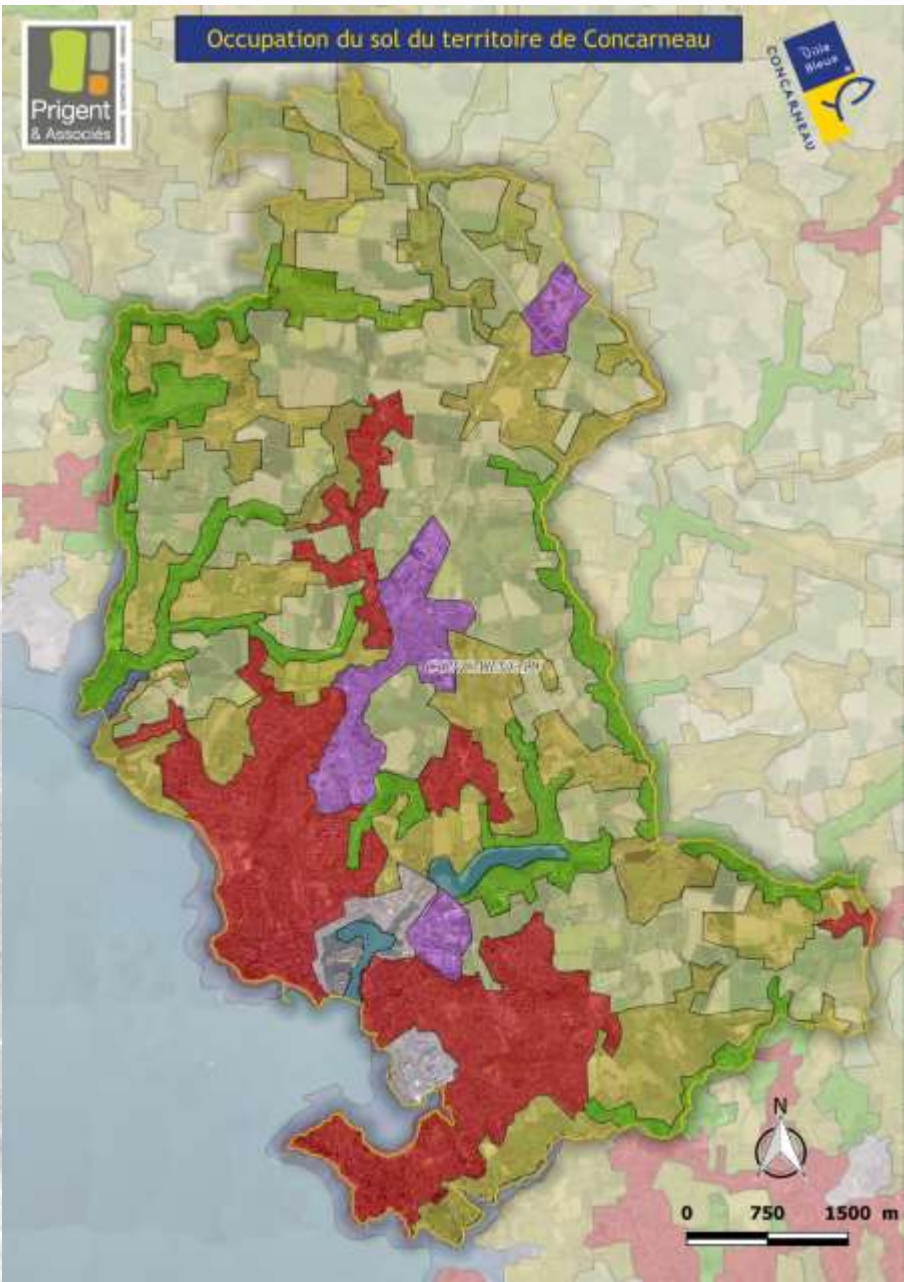
La géologie *L'anticlinal de Cornouaille*



- Plusieurs socles différents se distinguent sur Concarneau :*
- *Le socle de la partie nord se compose principalement de micaschistes et de gneiss*
 - *Le sud ouest est composé de granit de Trégunc, faiblement mis en valeur par l'érosion*
 - *Entre le granite du sud et les gneiss migmatiques présents au nord-ouest, s'intercale une bande d'amphibolite*



L'occupation du sol *Un territoire contrasté*



Concarneau se caractérise par un territoire contrasté associant une frange littorale fortement urbanisée et un arrière-pays largement agricole et rural.



Le réseau hydrographique

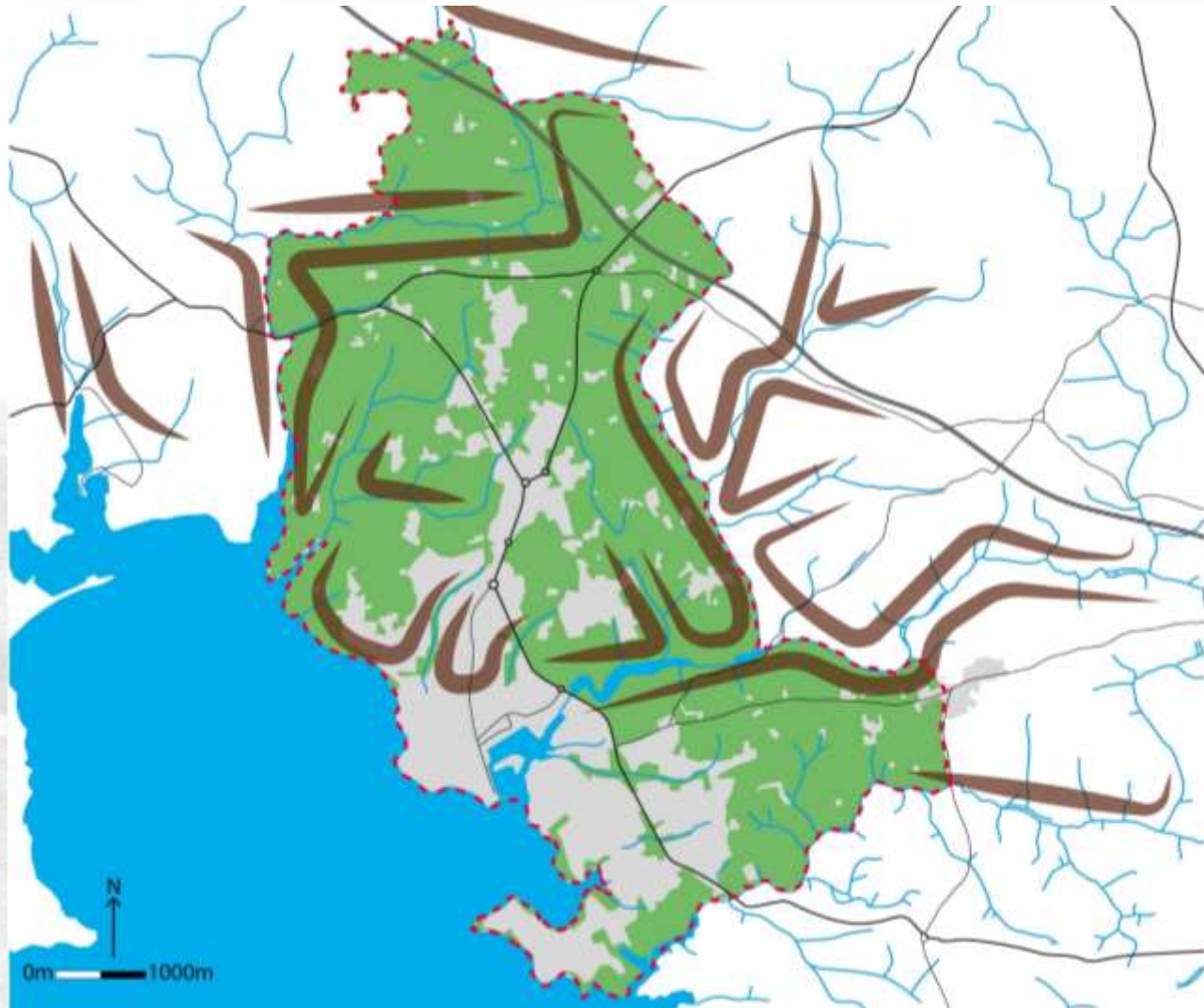


- ① Saint-Laurent
- ② Saint-Jean
- ③ Le Zins
- ④ Le Lin
- ⑤ Le Moros
- ⑥ Le Garlodic
- ⑦ Le Val
- ⑧ Le Minaouët

Le réseau hydrographique est riche de par sa diversité et crée de profondes vallées encaissées dont les fortes pentes représentent un marqueur fort du paysage. C'est un sanctuaire pour la faune et la flore

Le linéaire littoral de la commune (20km) est représentatif de l'éventail des types d'évolution géomorphologique : falaises, platiers rocheux, anses vaseuses, plages...

Les grandes unités paysagères



- Les caractéristiques géographiques ont ménagés de grands espaces naturels et ruraux, constituant un point fort du paysage communal;
- Grands espaces agricoles en arrière-pays;
- Coteaux boisés dans les vallées;
- Paysage sauvage entre les vallées du St Jean et du St Laurent;
- Les franges agricoles comme limites paysagères des différentes entités urbaines.

La Trame Verte et Bleue



Atelier TVB
29 novembre 2018

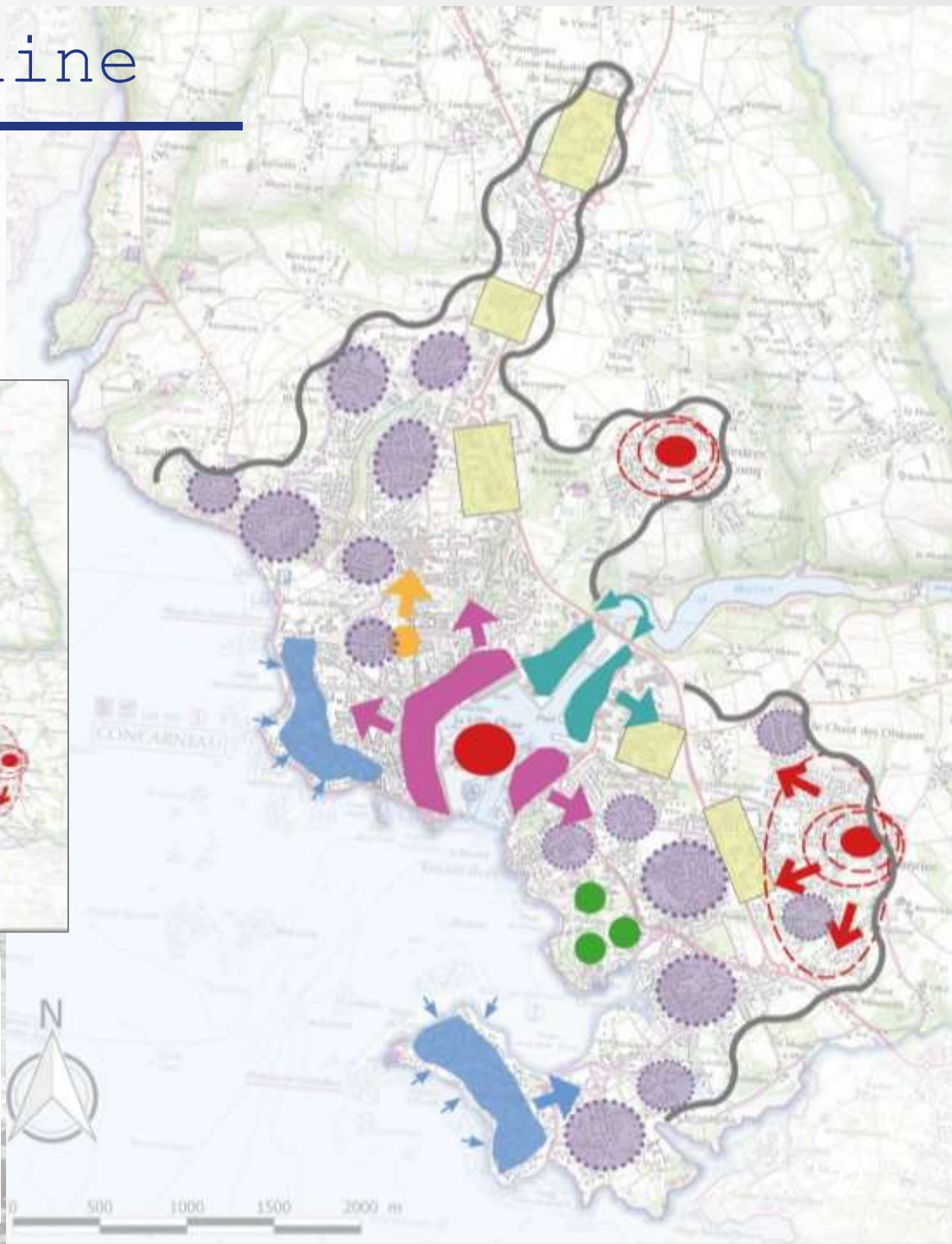
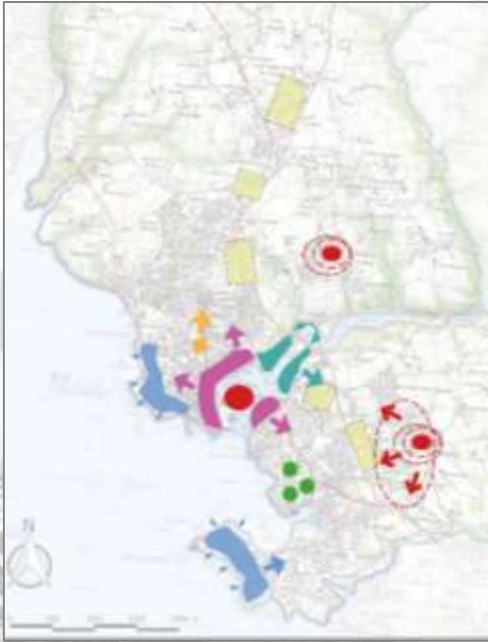
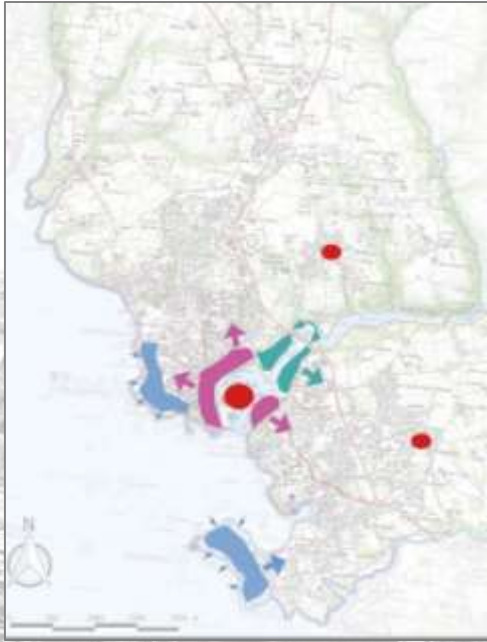
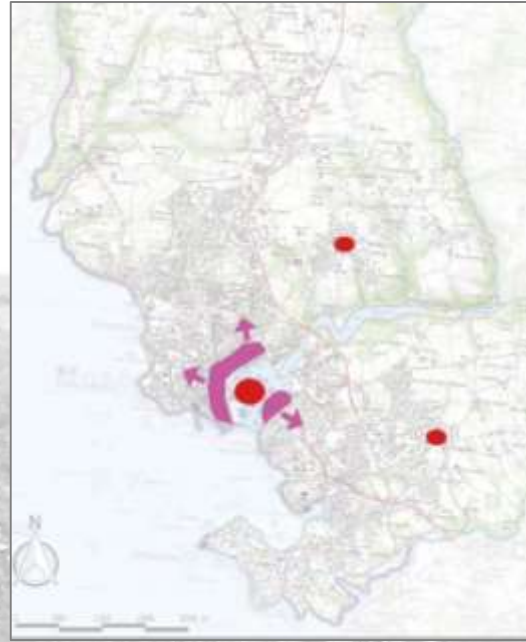
L'évolution de la tache urbaine

XII/XVème siècle :
La forteresse de la mer

XV au fin XVIIIème siècle :
Les faubourgs

XVIIIème siècle :
Les grands ouvrages portuaires

XIX/XXème siècle :
Une urbanisation massive



							
La ville Close / Occupation ancienne	Les faubourgs	L'activité portuaire	Station balnéaire	Equipement du 20 ième	Développement activité	La gare	Habitat récent sous forme d'opérations groupées

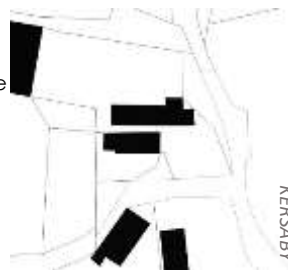
Les différentes formes urbaines

	ENTITÉ URBAINE	PARCELLAIRE	PHOTO	CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	HAUTEUR MAXIMUM	RECU ALIGNEMENT	LIMITE SEPARATIVE	DENSITÉ (BRUTE)
	Habitat ancien			Les maisons «élémentaire» rurale ou en ville, les fermes, les maisons de maîtres ... voir AVAP typologies architecturales	R+2+C	à l'alignement ou en retrait	mitoyen	20 à 30 log/ha.
	Immeuble ancien			Immeuble à travées, immeubles néobretons	R+4+C	à l'alignement	mitoyen	40 à 60 log/ha.
	Villa balnéaire de villégiature			Construction de caractère, très stylisée	R+1+C	en retrait	pas de mitoyenneté	5 à 10 log/ha.
	habitat au coup par coup - habitat diffus			maison «catalogue»-peu qualitatif-grande parcelle (800 à 1000 m²)	R+1+C/ R+C	en retrait entre 1 et 5 m	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	8 à 12 log/ha.
	opération groupée (lotissement)			parcelle (300/700m²) - maison type constructeur	R+1+C/ R+C	à l'alignement ou en retrait	mitoyen sur au moins une des limites séparatives	12 à 20 log/ha.
	collectif			Bord de mer / Logement sociaux	R+5+C	en retrait	pas de mitoyenneté	25 à 50 log/ha.

Le patrimoine architectural en milieu rural

La Maison élémentaire : Penn-ti

- Volume indépendant avec dépendance dans la continuité plus long que large
- maintien d'une certaine homogénéité des volumes
- faitage des toitures alignés
- Peu d'ouvertures sont rarement alignées
- Toiture à forte pente en ardoise.



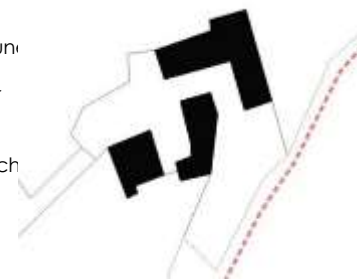
Les constructions relevant de l'activité agricole

- des constructions volumineuses et massives
- présence d'une porte monumentale pour le passage des charrettes
- des plafonds hauts
- des ouvertures surdimensionnées



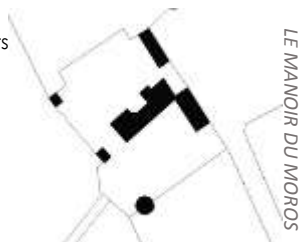
Les dépendances : la grange/étable/cidrerie/

- des constructions indépendante formant un cour avec le penn-ty
- De petite dimension sur base rectangulaire.
- Les ouvertures sont rarement alignées (plancher à hauteur différentes)



Les manoirs, château et grandes demeures

- bâtiments isolés et indépendants une volumétrie
- différences de hauteur de solin visible
- les ouvertures sont rarement alignées (plancher à hauteur différentes)



LE MANOIR DE MOROS/LES MANOIRS DE LANGOAT -KERLIGUET-PORZOU/

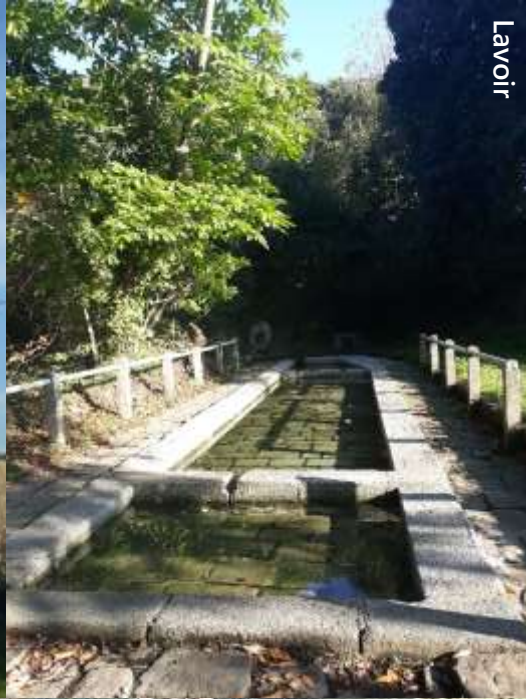
Le petit patrimoine bâti



Calvaire



Calvaire



Lavoir



Four à pain



Calvaire



Muret



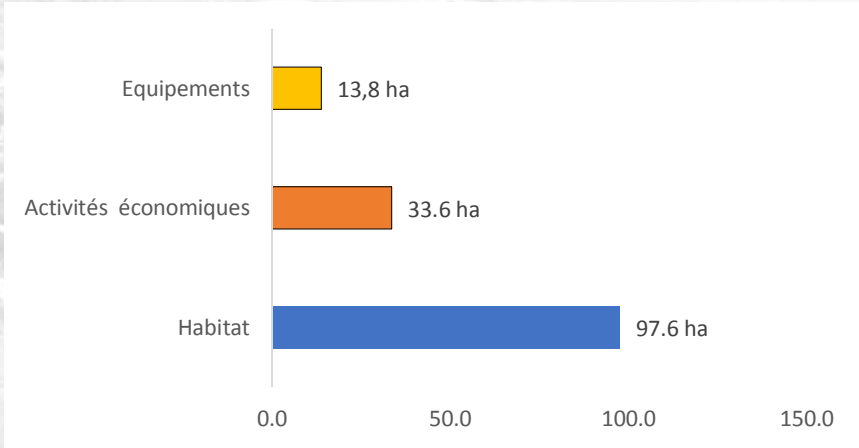
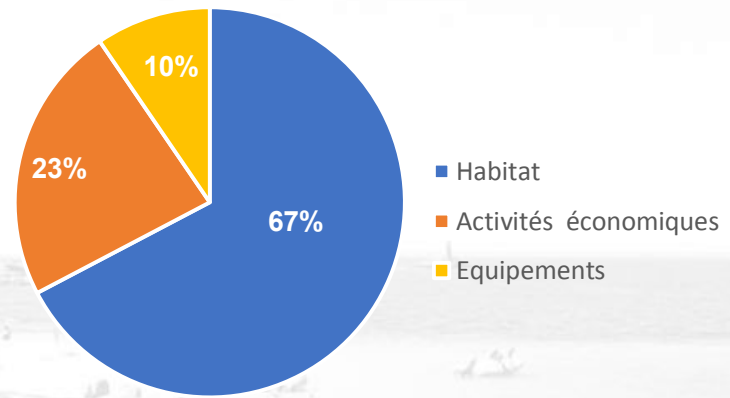
Fontaine

La consommation d'espace et l'étude densité

42 hectares de dents creuses disponibles à l'instant « t »...



Consommation d'espace en hectares sur la période 2005-2018



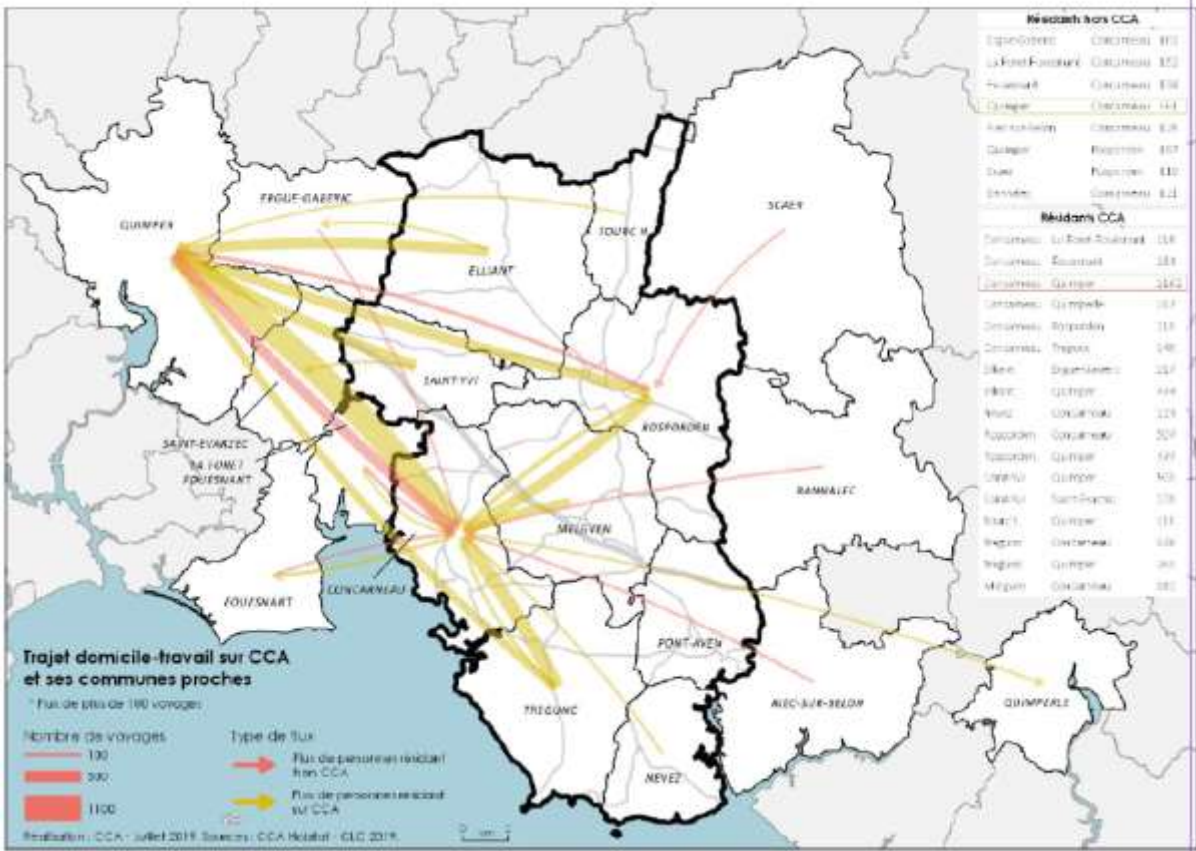
145 ha consommés entre 2005 et 2018

- > 7 ha / an pour l'habitat
- > 2,4 ha / an pour les activités économiques
- > 1 ha / an pour les équipements



La mobilité *Les déplacements domicile-travail*

Trajets domicile-travail journalier sur CCA et les communes alentour



L'analyse des flux domicile-travail fournie par CCA pour l'année 2019 révèle que les principaux trajets sont réalisés en direction de Quimper. Dans une moindre mesure, ce sont les communes de Rosporden, Fouesnant et Tregunc qui sont également plébiscitées.

52,8% des ménages

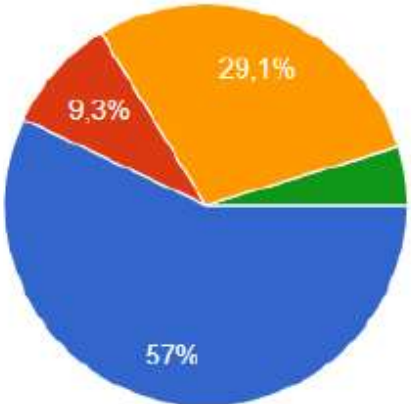


31% des ménages

Où se situe votre lieu de travail ?

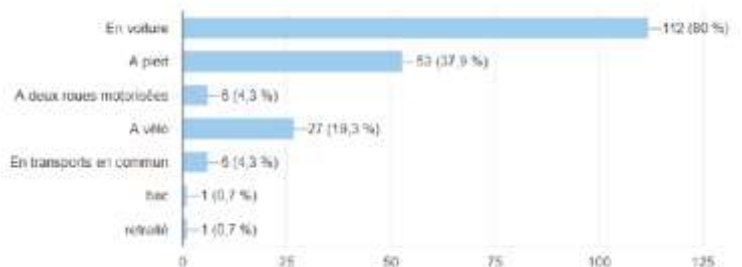
86 réponses

- A Concarneau
- Dans une autre commune de Concarneau Cornouaille Agglomération
- Dans une autre commune du département
- En dehors du département



A Concarneau, comment vous déplacez-vous le plus souvent ?

140 réponses



La mobilité *Les déplacements doux*



Les cheminements doux sont nombreux sur la partie sud du territoire.

La commune possède également deux voies vertes. La première est située au sud-est et permet de rejoindre Trégunc. La seconde est initiée en plein hyper-centre (avenue de la gare) et remonte vers le nord et Rosporden selon le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer.



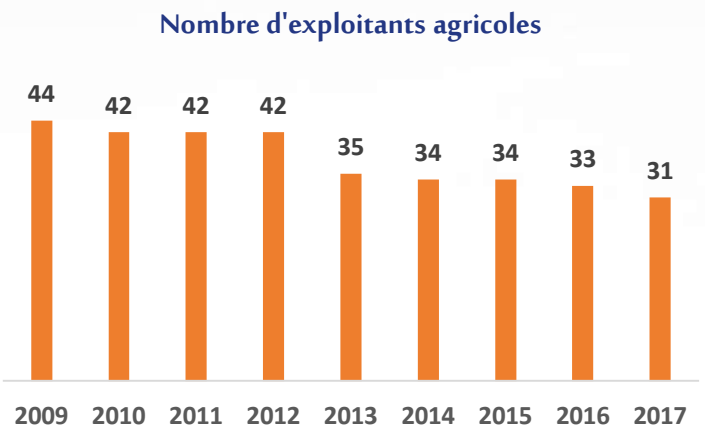
Etre cycliste à Beuzec-Quignon, des traversées parfois peu sécurisées



Les déplacements cycles prennent différentes formes :

- > Les pistes cyclables (voie verte, rue de Quimper...)
- > Les bandes cyclables (avenue Alain Le Lay, Avenue de la Gare, Keramporiel, Cabellou...)
- > La Chaussée à Voie Centrale Banalisée (CVCB) sur la Corniche, rue de Stang Ar Lin, rue de Lanriec...

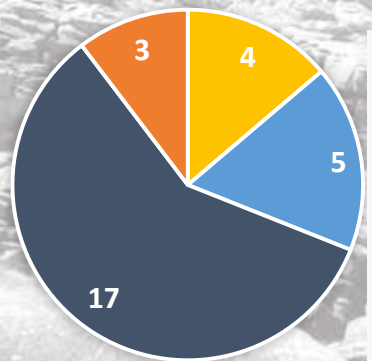
L'activité économique *Le diagnostic agricole*



On constate une augmentation significative de la part des exploitants de plus de 50 ans. Ils représentaient un peu moins de la moitié des exploitants en 2009 et près de deux tiers en 2017.
 L'âge moyen augmente donc logiquement (47,6 en 2009 contre 52,2 en 2017)

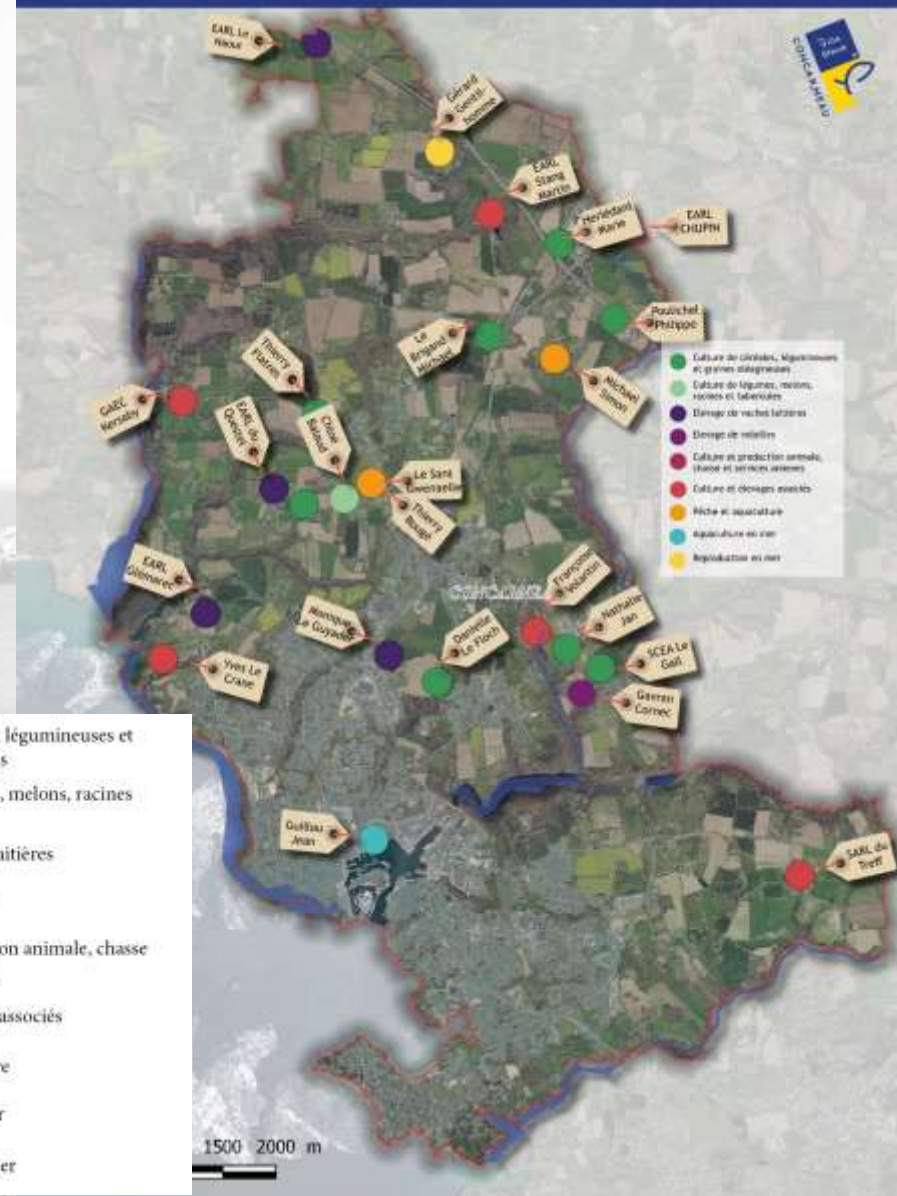
Fortement corrélé à la diminution du nombre d'exploitations agricoles, le nombre d'exploitants est lui aussi en baisse depuis 2009.
 Il y avait 31 exploitants à Concarneau en 2017.

FORME JURIDIQUE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN 2017



- Autre société
- EARL
- Exploitant individuel
- GAEC - SCEA

Localisation des exploitations agricoles

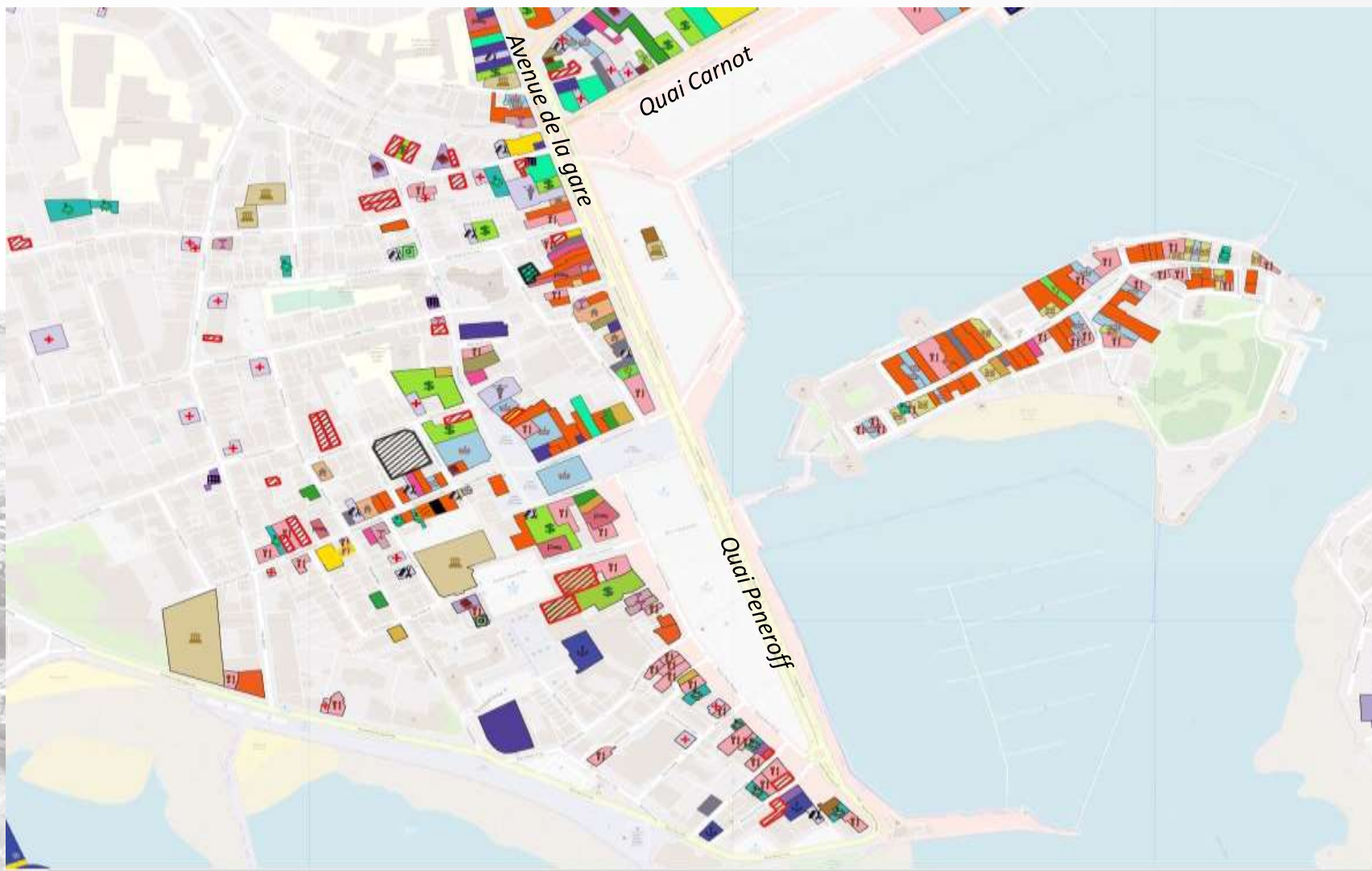


L'activité économique

Le commerce local, zoom sur le centre-ville

2019

- Marché bio – Place des Halles le mercredi de 16h à 19h
- Marché de Beuzec – Place de l'église le mardi de 15h à 20h
- Marché de Concarneau – Place Jean-Jaurès – lundi et vendredi de 8h à 13h



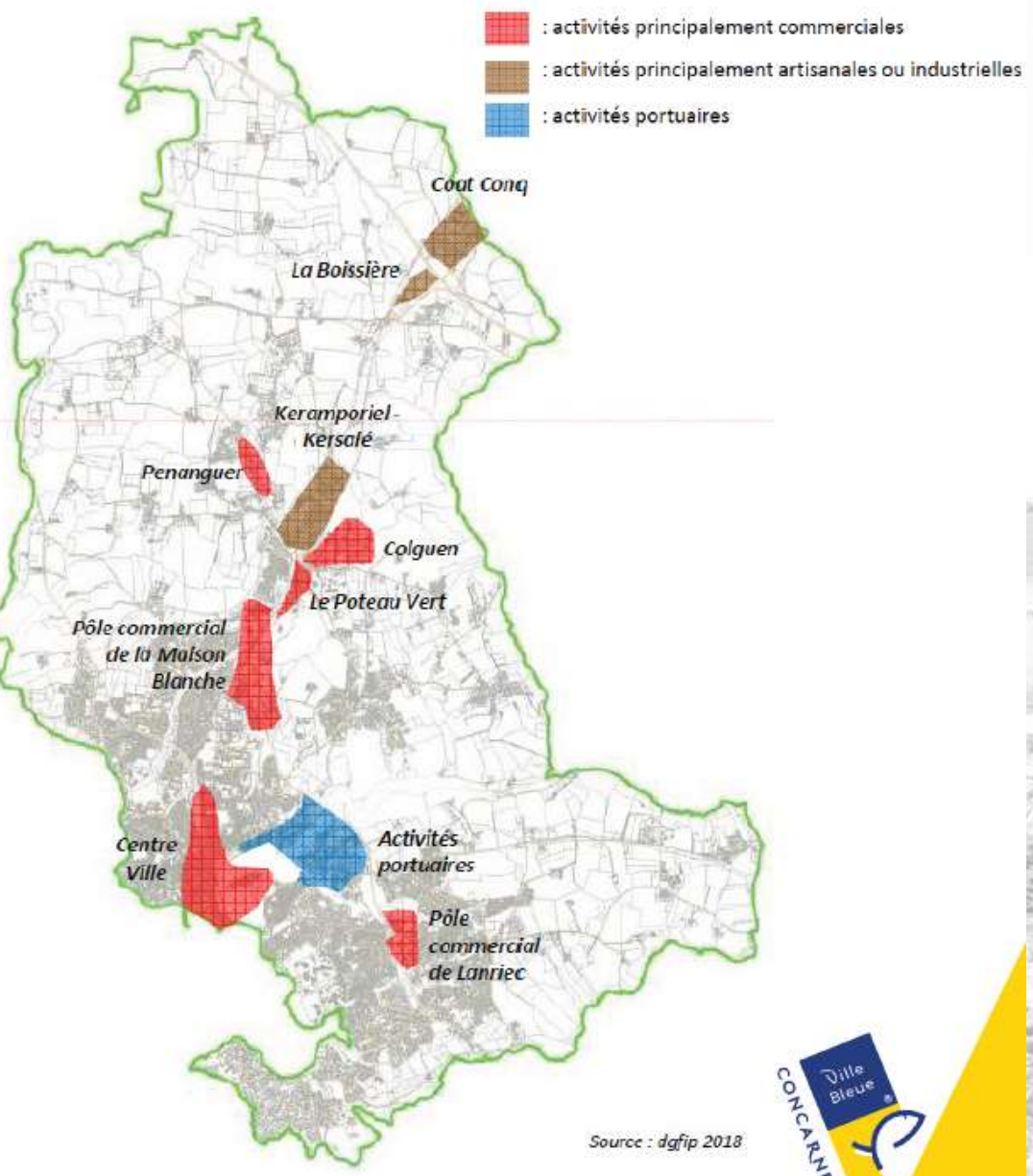
- | | | |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|
| commerce_vacant | bureautique - informatique | mode |
| local actif en vente | cafe | notaire |
| local vide | camping | opticien - audio |
| local vide recent | caviste | peche-nautique |
| parcelle vide | coiffeur | pharmacie |
| local mutable | comptable | pompes funebres |
| Commerce | couture | poste |
| a la personne | divers | remise en forme |
| administration | fleuriste - paysagiste | restauration |
| agroalimentaire | garage | restauration rapide |
| alimentaire | hotellerie | souvenir |
| art - culture | immobilier | transport |
| automobile - moto | interim - formation | agence de voyage |
| banque - assurance | laverie - pressing | boulangerie - patisserie |
| bar | librairie - presse | divers commerce |
| beaute | loisir | divers activité |
| BTP | maison | bureaux |
| bureau etude - architecte | medical | |

Recensement réalisé en juillet 2019

Source : service commerce et le service d'urbanisme de la ville de Concarneau

0 50 100 m

N



Des équipements... au service de la population



Centre Communal d'Action Sociale

Mairie

Centre Hospitalier Intercommunal de
Cornouaille

7 écoles maternelles et élémentaires

Centres médicaux

3 collèges

Bureaux de poste

2 lycées

Services municipaux

Résidences Séniors

Caserne de pompiers

Commissariat

EHPAD

Diagnostic socio-démographique

Evolution de la population

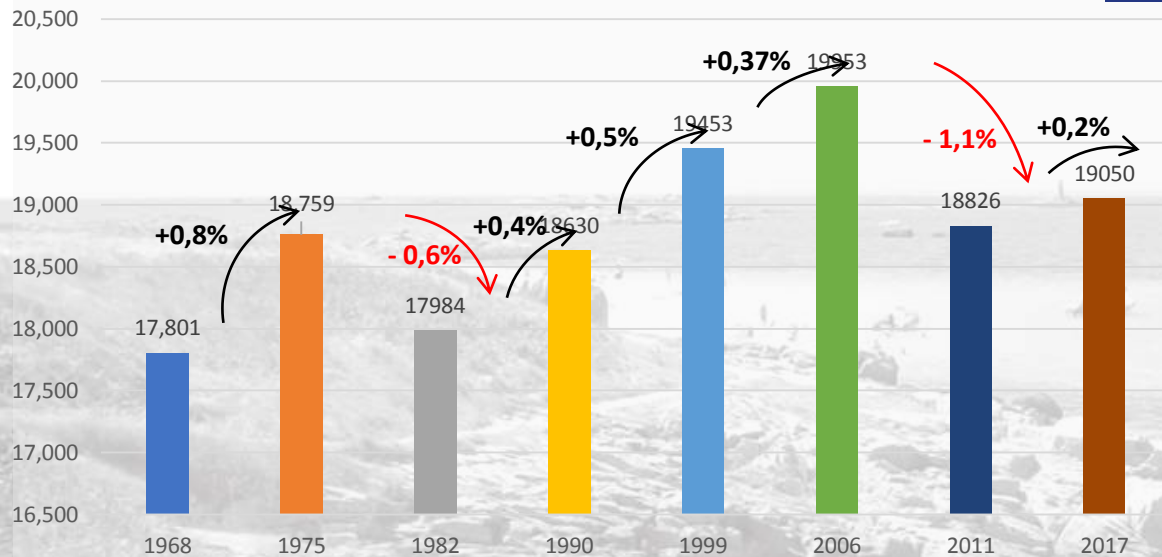
Evolution de la population communale

1968-2017



Evolution de la population sur la période 1968-2017

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2017
Finistère	768 929	804 088	828 364	838 687	852 418	883 001	897 628	907 028
CCA	42 960	44 547	44 962	45 634	46 564	48 930	49 020	50 032
Concarneau	17 801	18 759	17 984	18 630	19 453	16653	18 826	19 050



2% de la population départementale
38% de la population intercommunale

Une croissance démographique en dent de scie, liée entre autre au solde naturel historiquement négatif

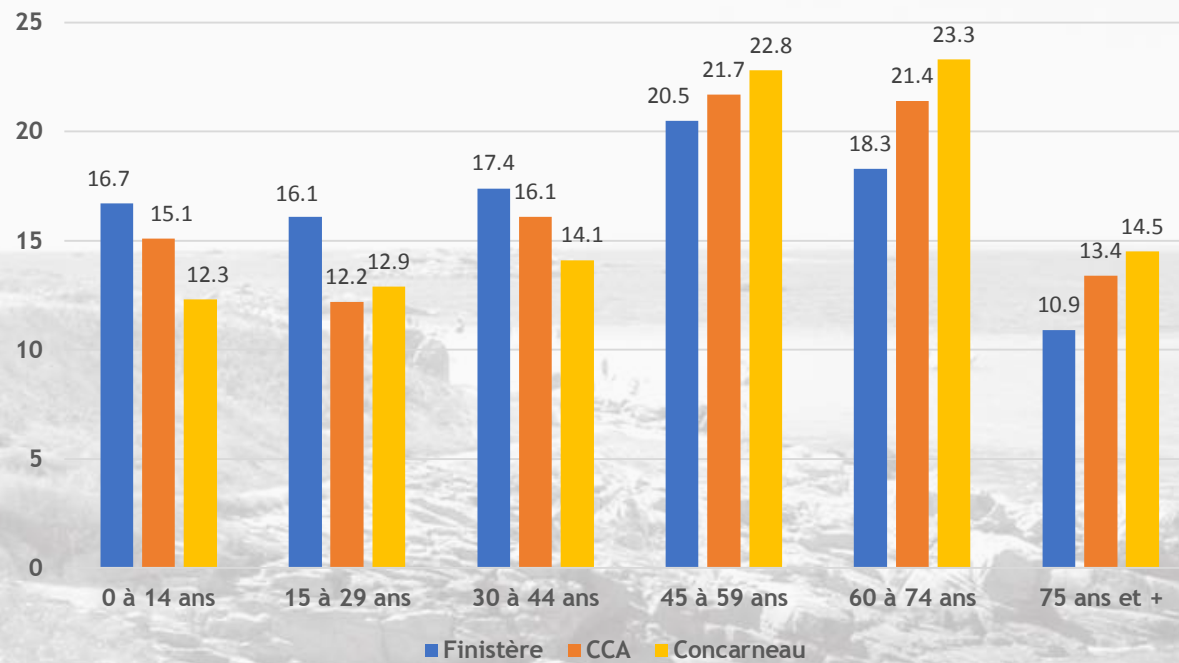


C'est bien l'attractivité et le solde migratoire positif +1,3% sur la période 2012-2017 qui permet à la commune de maintenir et de développer sa population.

Diagnostic socio-démographique

Pyramide des âges

Pyramide des âges en 2017



58,5%



46,6%

Un indice de jeunesse
relativement faible : on compte
0,5 « jeune » pour 1 « sénior »

Une sous-représentation des
moins de 45ans et sur-
représentation des plus de 60
ans

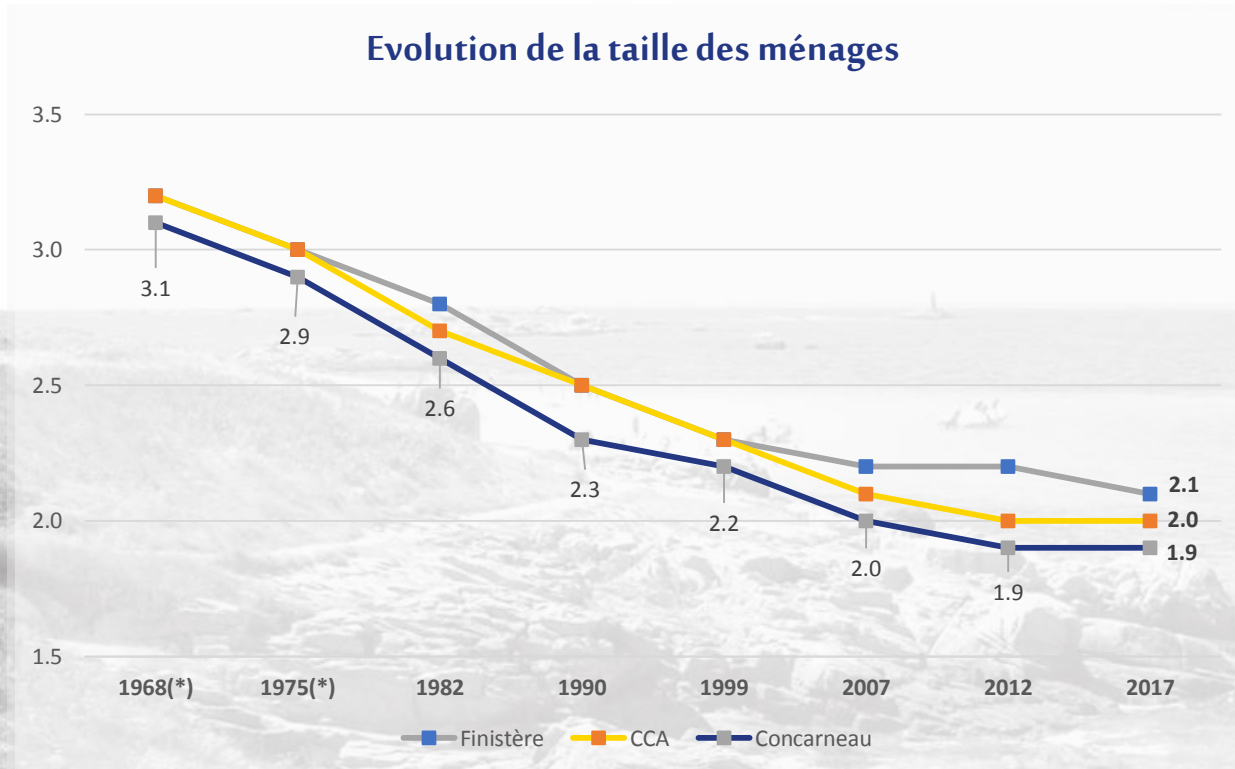


Attention, ces résultats sont similaires à l'échelle de l'EPCI. Néanmoins, le département du Finistère présente un indice de jeunesse légèrement plus élevé, de l'ordre de 0,8.

Diagnostic socio-démographique

Composition des ménages

DECOHABITATION INTERGENERATIONNELLE DIVORCES MENAGES D'UNE SEULE PERSONNE



En 2017, Concarneau ne comprend plus que 1,9 personnes/ménage

Ce phénomène est commun à l'ensemble du territoire national. A l'échelle de l'EPCI, la taille des ménages a connu une baisse de l'ordre de -4,7% depuis 2007.

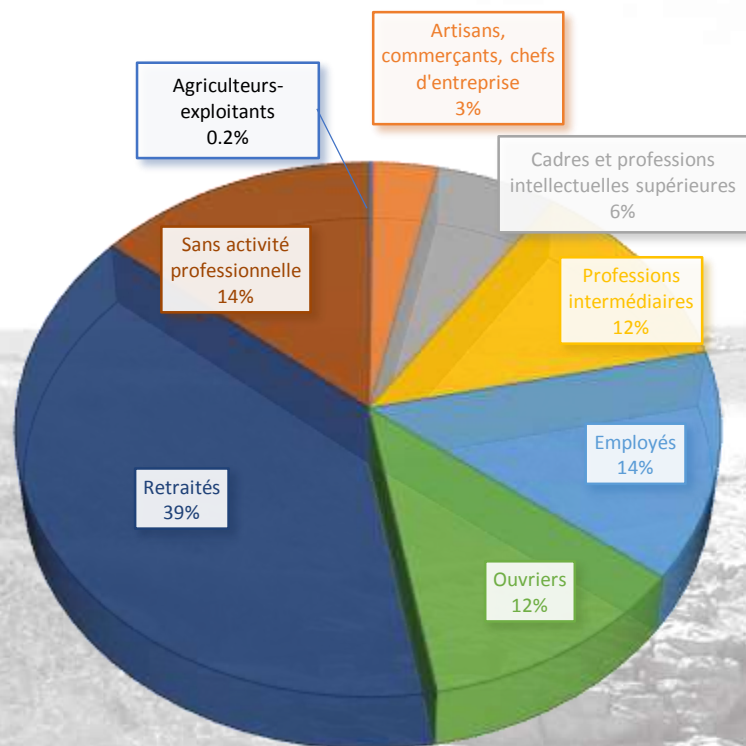


Entre 2012 et 2017, on constate une diminution importante de la part des couples avec enfants (-2,9%), associée à la diminution constante du taux de natalité (7,2 pour 1000 sur la période 2012-2017 au lieu de 15,9 pour 1000 sur la période 1968-1975). En revanche, les familles monoparentales n'ont pas augmentées.

Diagnostic socio-démographique

Catégories socio-professionnelles

CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES



Retraités/séniors



Cadres et professions intellectuelles supérieures + professions intermédiaires



Employés, ouvriers et artisans



Population étudiante

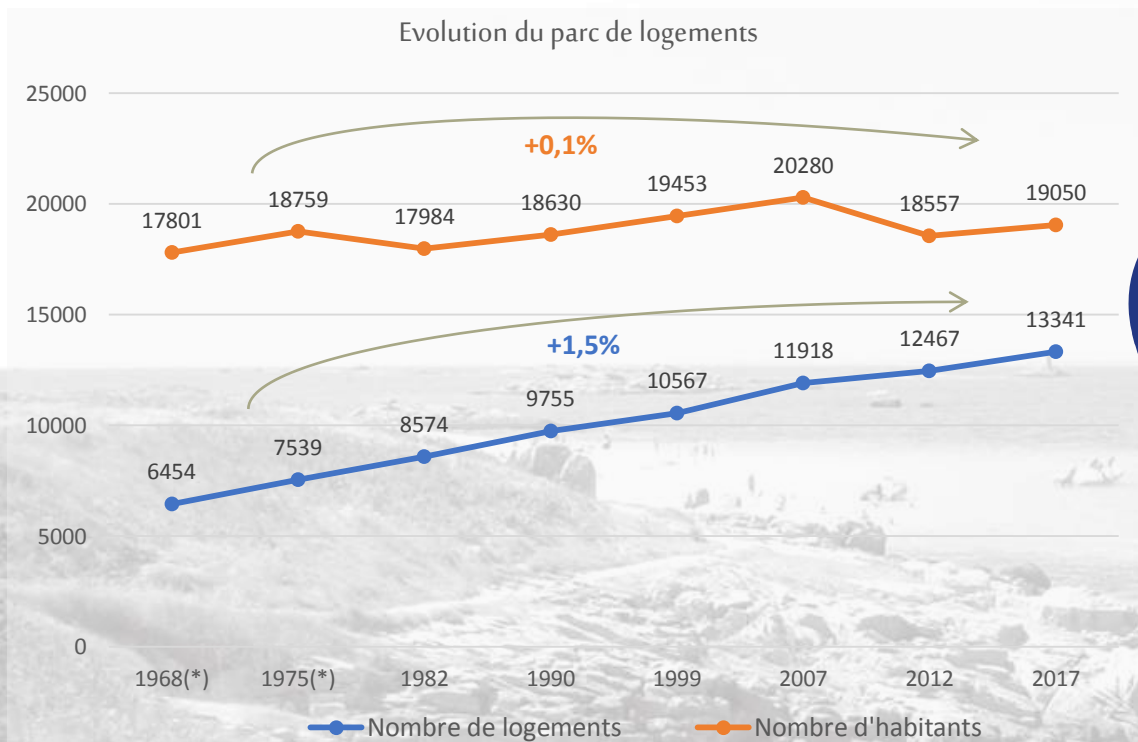
A l'échelle de l'EPCI c'est Concarneau qui accueille le plus de retraités sur son territoire, en lien avec l'ensemble des équipements et services adaptés à cette population sur la commune.



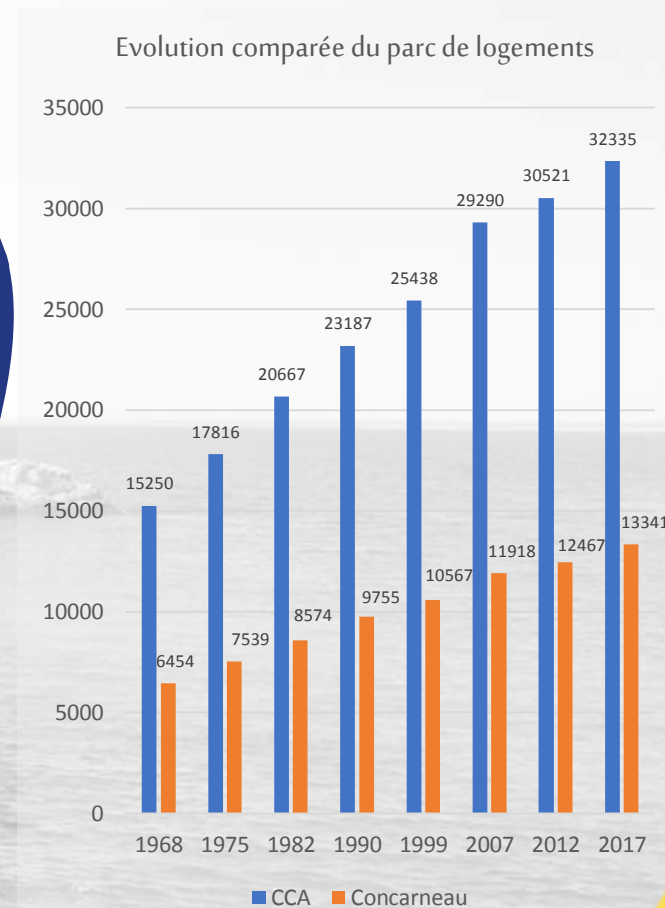
Les agriculteurs exploitants représentent 0,2% des catégories socio-professionnelles. Les personnes considérées comme sans activité professionnelle représentent 14% de la population.

Diagnostic socio-démographique

Evolution du parc de logements



Malgré plusieurs phases de déprises démographiques...
...la courbe du logement n'a pas cessé d'augmenter

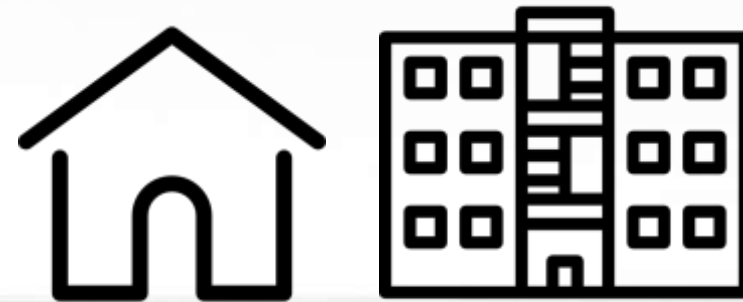
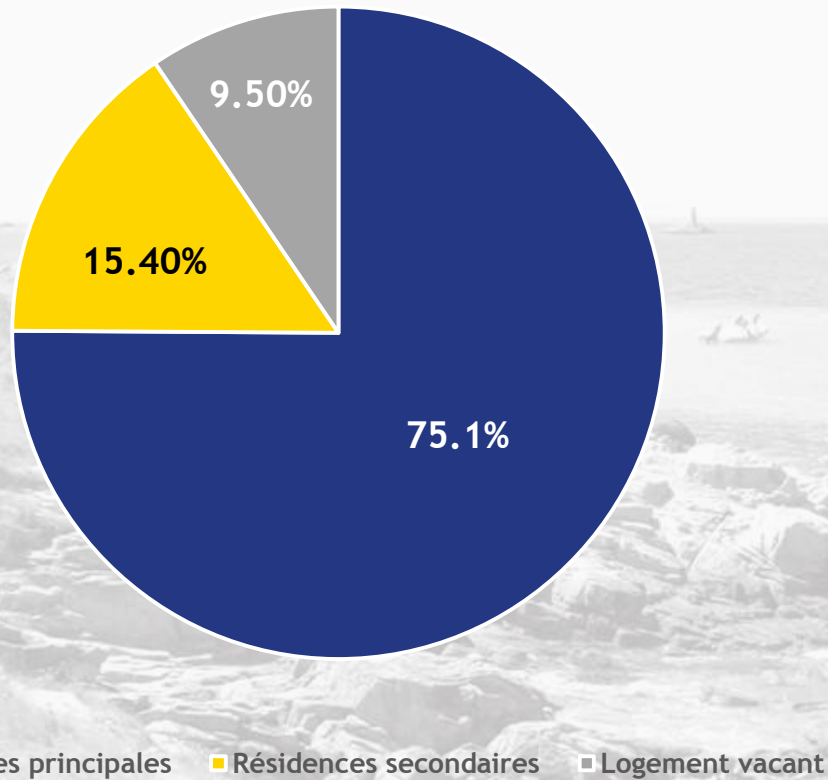


Sur la période 2007-2016, la moyenne de production de logements était de 176 logements commencés par an, avec deux pics successifs en 2011 et 2015.

Diagnostic socio-démographique

Composition du parc résidentiel

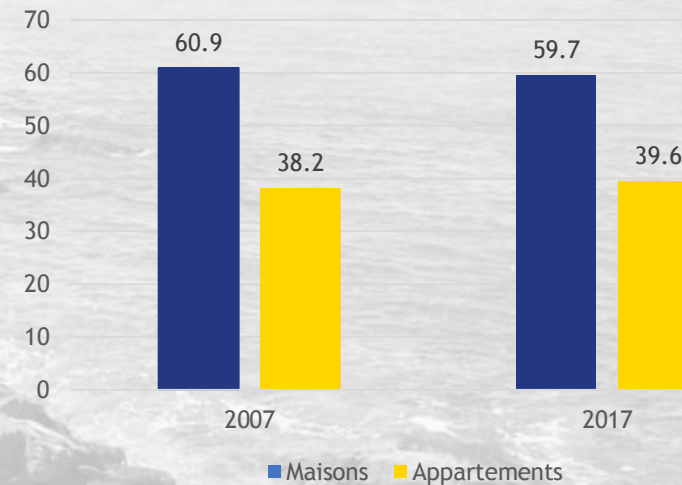
Composition du parc de logements



Maisons : 59,7%

Appartements : 39,6%

Catégories de logements (%)



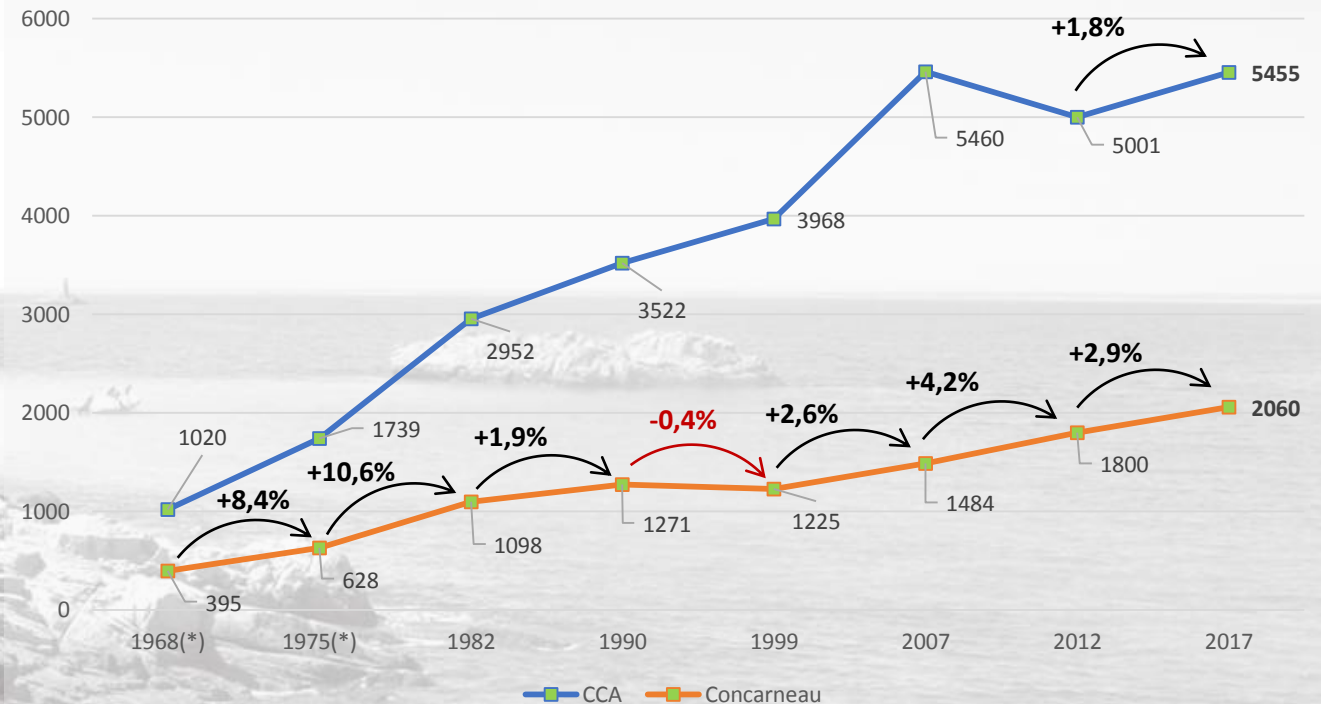
Diagnostic socio-démographique

Les résidences secondaires

La part des résidences secondaires constitue souvent un enjeu pour les communes littorales. A Concarneau elles représentent **15,4%** du parc de logements. Leur nombre augmente de manière constante depuis la fin des années 1970.

Néanmoins on constate que le rythme de production de résidences secondaires est moindre qu'à l'échelle de l'EPCI dont la courbe est plus verticale

Evolution du nombre de résidences secondaires



Sur la période 2007-2017, la production de logements a connu un pic de croissance à deux reprises, en 2012 et en 2015, avec notamment la réalisation de 207 logements en résidence en 2011 et 130 logements en résidence en 2015

Diagnostic socio-démographique

Logement vacant



Extrait du référentiel foncier CCA 2017

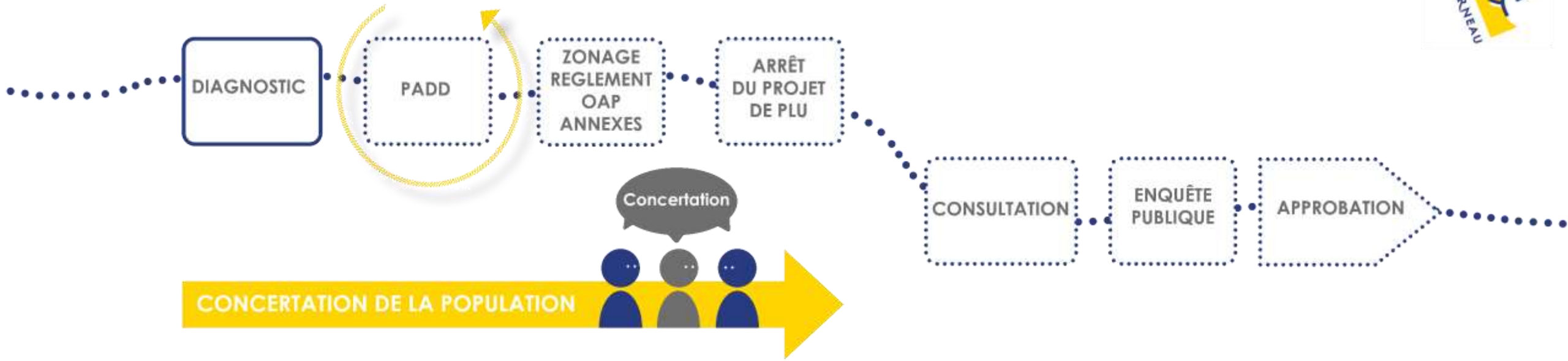
Un taux de logements vacants qui augmente passant de 5,8% en 2007 soit 697 logements à 9,5% soit 1265 logements sur un parc total de 13 341 logements.



Suite à la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL, 2006), la commune de Concarneau a instauré une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants. La commune de Concarneau a adopté cette disposition fiscale depuis fin 2011.

A venir

La prochaine étape :



Les réunions publiques

Réunion Publique n° 1

- ✓ Présentation de la démarche
- ✓ Présentation des premiers enjeux de diagnostic

30
Septembre
2020

Réunion Publique n° 2

- ✓ Présentation du
Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durables

Février
2021

Réunion Publique n° 3

- ✓ Présentation du
Projet de PLU prêt
à être arrêté

Courant
2023

L'atelier citoyen
le 22 octobre à 19h00 au CAC



*Venez réfléchir avec nous sur les
futurs grands thèmes du Projet
d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD) !*

*Agriculture Déplacements
Habitat Equipements
Population Economie
Environnement*

Inscription
en
mairie !

Courant
2022