

Le 8 novembre 2016



Avis de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune du GUILVINEC

I) Sur l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de Lanvar-Kerfriant

a) Urbanisme

- **Pages 11 à 13** : Si le plan d'aménagement dresse les trames viaires envisagées, aucune indication ne vient préciser les orientations prévues pour opérer la greffe de cette opération sur le tissu bâti existant et les espaces/équipements publics qui seraient créés pour conforter la qualité de ce projet urbain. Le plan présenté ne reportant pas les lots et îlots envisagés, la forme d'aménagement du secteur se révèle difficile à appréhender
- La zone 2 AU de Lanvar-Kerfriant faisant partie des dernières capacités d'urbanisation en extension de l'agglomération, il est conseillé d'optimiser la densification par rapport au programme prévisionnel présenté. De la même manière, si une densification et notamment des programmes collectifs doivent être réalisés, il serait opportun de **changer le zonage envisagé 1AUHc** (qui se traduit notamment par une emprise au sol maximale de seulement 30% et des hauteurs maximales à l'égout de 3,5m et au faîtage de 7,5m) **par un zonage de type 1AUHb** (60% d'emprise au sol et des hauteurs maximales à l'égout de 6m et au faîtage de 11m)
- En terme de procédures, il est à noter que le projet de lotissement sera soumis à permis d'aménager. En cas de création d'une surface de plancher supérieure à 5 000 m² à l'occasion du projet et porte sur une superficie supérieure à 5Ha, un examen au cas par cas sera nécessaire pour déterminer si une évaluation environnementale s'avère nécessaire. Il est à noter qu'en cas de création d'une surface de plancher de plus de 5000 m², le projet de lotissement devra directement être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale (Articles L.142-1 et R.142-1 du Code de l'Urbanisme). Si le projet de lotissement concerne affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, le projet rentrera dans le champ d'application de l'archéologie préventive (R.523-1 et 4 du Code du Patrimoine).

b) Habitat

- **page 6** : il est indiqué que ces secteurs seraient « *les seules possibilités de développement futur de la commune en matière d'Habitat* ». Il conviendrait de préciser « en dehors de l'enveloppe urbaine » pour être cohérent avec le bilan des capacités d'urbanisation au sein des zones déjà urbanisées et d'urbanisation future p9 - 10 qui identifie bien des gisements en densification urbaine (dents creuses et îlots disponibles), auxquels on peut aussi ajouter un potentiel de création de logements par division parcellaire.

- **pages 7 et 28** : la répartition des typologies de logements sur cette zone est compatible avec les objectifs du PLH, sous réserve que les neufs logements de la résidence pour personnes âgées autonomes soient bien des logements locatifs publics.
- **page 10** : l'indication d'une surface nulle des secteurs en renouvellement urbain contredit le projet de la friche Furic et ne prend pas en compte les possibilités de densification par division parcellaire.
- **pages 6 – 11 et 28** : *la Communauté de communes attire l'attention de la commune sur le fait que les densités et le modèle urbain envisagés sur ce secteur ne prennent pas en compte les objectifs de densification du SCoT et de sobriété foncière prévus par le PLH.*
- **pages 12 et 28** : il est fait référence à la réalisation de 69 logements correspondant à une hypothèse basse et 80 en hypothèse haute mais aucune répartition en termes de typologie de logements, n'est évoquée

c) Services techniques

AEP : des réseaux AEP structurants sont présents pour desservir les deux projets. Néanmoins, il convient de rappeler aux porteurs de projet de solliciter la CCPBS pour l'établissement d'une convention de rétrocession qui permettra de valider un réseau de distribution intérieur conforme aux exigences communautaires.

Assainissement : dans le cadre de la prise de compétence liée à l'assainissement, une convention de rétrocession similaire à celle de l'AEP pourrait le cas échéant être mise en place.

Eaux Pluviales : concernant la partie pluviale et à l'occasion d'une pluie centennale, il conviendra de vérifier que le réseau en aval de ce point haut de la commune est suffisant.

Déchets : Pas d'observations particulières

II) Sur la réhabilitation de la friche Furic

a) Urbanisme

- Les éléments présentés ne permettent pas d'appréhender les accès créés et leur suffisance au regard de l'ampleur du projet. De la même manière la circulation interne des véhicules au cœur de l'opération devra être travaillée dans le cadre de la présentation de l'avant-projet devant faire l'objet d'une demande de permis de construire. L'attention de la Commune est également attirée sur les besoins en stationnement générés par un tel projet et sur la nécessité que l'opération les satisfasse. En ce sens, il conviendra d'examiner l'article UH12 du règlement du Plan Local d'Urbanisme pour établir le nombre de places devant être créées.
- La parcelle « équipement public » n'indique pas l'affectation précise de cette partie de l'opération.
- Une meilleure définition du projet apporterait des garanties supplémentaires à la Commune quant à la capacité du porteur de projet à intégrer son projet au sein du tissu urbain existant (insertion architecturale, nombre de logements créés, circulation, stationnement, etc...)

b) Habitat

- **pages 7 – 20 - 28**: Bien que la vocation d'habitat soit bien identifiée, le nombre et les typologies des logements programmés en collectif et pour la résidence sénior (logements sociaux/accession sociale, etc.) ne sont pas évalués et ne permettent pas de vérifier la compatibilité avec le PLH.
- **pages 21-22-23** : la communauté de communes attire l'attention de la commune sur le fait que les schémas et vues 3D présentés ne permettent pas de juger de la bonne intégration de la réhabilitation de la friche Furic au sein du tissu urbain existant qui ne figure pas sur ces représentations. Par ailleurs, il conviendrait de préciser l'intégration de l'opération au plan de circulation et des connexions créées avec voies environnantes, pour s'assurer du bon fonctionnement du secteur.

c) Services Techniques

- AEP, assainissement : mêmes remarques que pour le secteur de Lanvar-Kerfriant
- Déchets : la collecte au niveau des friches apparaît plus complexe (résidence sénior, hôtel...) que pour le secteur de Lanvar-Kerfriant. Il faudra garder un accès aux camions de collecte ou prévoir un endroit pour stocker les bacs en bordure de projet. Ces bacs ne devront pas rester à cet endroit entre deux collectes.

Conclusion

Les services de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud **émettent un avis favorable** au projet de modification du PLU du Guilvinec, et recommandent la prise en compte des remarques susvisées.