

Commission des adjoints à l'urbanisme

 Synthèse des trois ateliers conduits les 1^{er}, 08 et 16 décembre 2020 (en rouge les possibles contradictions entre groupes)

<u>Groupe</u>	<u>Les « agglomérations », des centralités principales...</u>	<u>Le « village », une petite agglomération ?</u>	<u>Le « SDU », un simple regroupement de constructions ?</u>	<u>Diffus : (aucun groupe ne l'a vraiment traité)</u>
1 ^{er} décembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Partie la plus importante de la commune (Centralité) ; • Entité constituée par un habitat dense et continu, regroupé autour d'un centre bourg, avec des hauteurs plus importantes des constructions ; • Les extensions de bourg font partie de « l'agglomération » ; • Commerces, activités variées, services et services publics, administrations, écoles, une église, salles de réunion, lieux de regroupement social ; • Équipé par l'ensemble des réseaux • Lieu de mixité sociale ; • Une dimension historique essentielle, qui explique le devenir et le développement des bourgs à travers l'histoire, autour d'activités économiques qui faisaient la vie locale (agriculture, activités liées à la mer) ; • Il y a une spécificité des « agglomérations » dans les secteurs ruraux, qui ne sont pas nécessairement comparables avec les « agglomérations » urbaines. Quelles seraient les spécificités 	<ul style="list-style-type: none"> • Le « village », une centralité secondaire / à « l'agglomération » ; • Dans un « village » il y a une vie à l'année, des espaces de rencontre ; • Les critères pour identifier « villages » et « agglomération » sont peut-être un peu les mêmes, la distinction serait d'ordre quantitatif (ex : dimensions plus mesurées de l'habitat) ; • Taille moindre des « villages », moins de commerces, moins de fonctions urbaines, etc. • Pour autant, un « village » comporte un noyau historique, et une densité ancienne de l'habitat ; • Le bâti y est intégré à l'environnement de façon traditionnelle (orientation des maisons pour tenir compte du climat, regroupement nécessaire des constructions, pas d'étage, etc.) ; • D'ailleurs, qu'est-ce qu'un noyau historique de « village », comment le différencier du noyau historique du « SDU » ? Ce noyau ne serait-il pas la résultante des activités économiques historiques (agriculture, activités liées à la mer, etc.). Le 	<ul style="list-style-type: none"> • Le « SDU » a un nom ; • Il y a peu, voire plus de vie sociale (disparue), on y trouve surtout des maisons secondaires ; • Comment caractériser le lien social dans le « SDU », car on y trouve désormais une forme de vie locale, liée à une présence plus importante et répétée des résidents secondaires (vacances scolaires, we, effets 35h, présence de retraités plus longtemps et plus souvent dans l'année) ; • On y trouve des réseaux, de la densité, et une capacité à densifier ; • Les « SDU » seraient des « villages » à moindre échelle, mais il y a une vraie difficulté à trouver des critères de distinction. Le « SDU » serait moins organisé sur le « village », mais quoique... • Peut-être plus une question de densité et de présence de dents creuses ? • Besoin de trouver une cohérence à l'échelle de Belle-Île et au niveau du territoire du Pays d'Auray (Ex : Le Grand Cosquet, si ce ne peut pas être un village, alors il n'y a rien de possible). 	

	<p>locales « d'agglomérations » qui résulteraient de la ruralité ?</p>	<p>« village » serait caractérisé par un habitat dense, autour d'un centre historique modelé par les activités traditionnelles d'origine ;</p> <ul style="list-style-type: none">• Pas forcément de bâti ancien ;• Dans un village il y aurait des commerces à l'année, un minimum qu'équipements publics, les réseaux publics, des chapelles sources de fêtes religieuses (une vie de chapelle liée au Pardon des Saints, des manifestations religieuses qui perdurent et créent du lien social) ;• La présence des commerces et des services ne serait pas un critère nécessairement déterminant ;• Un « village » serait aussi déterminé en tant que tel, en regardant le nombre de constructions dans un second temps pour, dans l'analyse, privilégier sa vocation à se développer (à l'exemple d'un secteur urbanisé pas nécessairement très important, mais comportant des commerces à l'année et une activité sociale en rapport, comme à Kerouarc'h à Locmariaquer).• Il y aurait un nombre de résidents à l'année plus importants dans les « villages » que dans les « SDU » ;• Le village est marqué par la ruralité ;• Le « Village » comporte une vie sociale liée à la solidarité et à l'entraide (par distinction avec des citées dortoirs où les gens sont nombreux mais pas impliqués dans une vie collective) ;• Le nombre de résidents à l'année ne serait-il pas un critère ?		
--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Importance du nom ? « <i>Oui, tous nos villages ont un nom !</i> » ; • L'assainissement ne peut pas être un critère fort, car l'assainissement collectif n'est pas toujours la meilleure solution selon les cas de figure. À Belle-Île on connaît des réseaux surdimensionnés par ex. 		
08 décembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Densité des constructions ; • Densité de population ; • Ce sont les gros cœurs de bourg, organisés autour d'un noyau bâti historique et patrimonial ; • C'est aussi le lieu de la plus grande mixité sociale, qui nécessite la concentration des équipements et des services ; • Multiplicité des usages et des fonctions urbaines (commerces, équipements, réseaux, services publics, loisirs, lieux de culte, etc.) ; • Un poids des populations qui se répercute au-delà des limites administratives (=> relations entre pôles. L'agglomération rayonne sur sa périphérie.) ; • Peu importe le nombre d'habitants, ce critère devrait passer après l'implantation de fonctions urbaines ; • Le territoire du Pays d'Auray est fait d'histoire, c'est donc un critère qui se décline à travers les trois concepts, hormis pour les « espaces d'urbanisation diffuse », que la loi ne nous demande pas de « critériser » ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Un cœur historique ; • Moins de population, moins de densité que « l'agglomération », mais un nombre de logements et de constructions qui restent conséquents ; • Les mêmes réseaux que ceux des « agglomérations », mais pas forcément tous les services (ce n'est pas là que l'on va trouver la mairie) ; • On y trouve quelques commerces ; • Des lieux de vie permanents, à l'année, des espaces de vie collective (bar, place, etc.) ; • Un lien social fort, de l'animation sociale ; • Des lieux de culte, des pardons liés à des chapelles ; • Une identité : un nom, un sentiment d'appartenance ? (Attention, dans un quartier aussi il y a ce sentiment) ; • Une autonomie, un fonctionnement propre par rapport à sa périphérie ; • Une attractivité du « village » moindre que celle de « l'agglomération », pas d'attractivité sur l'extérieur, mais une certaine forme d'autonomie fonctionnelle ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Un nombre « significatif » de bâtiments regroupés autour d'un « point » ou d'un « site » (carrefour, des fermes, etc.), mais de l'espace entre les habitations (densité moindre que « villages » et « agglomérations ») ; • Un habitat dense, cohérent et continu, une cohérence urbaine (un fonctionnement propre) ; • Pas une urbanisation linéaire, mais une voirie adaptée, et des réseaux ; • Un noyau bâti historique ; • Pas de services, pas de commerces, pas d'équipements (ce ne sont pas des critères de détermination des « SDU »), mais présence des réseaux ; • Moins de lien social, mais c'est un lieu de vie, et cette vie suppose une capacité de développement, là où il y a de la vie, il y a un besoin de se développer ; • La part des maisons secondaires à un rôle à jouer, il faudrait favoriser les « SDU » là où il y a des résidences principales à construire, pas d'intérêt si ce sont des maisons secondaires ; • Attention, « lieux de vie » c'est d'interprétation large, il faudrait préciser ! 	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de continuité pas de densité, pas de structuration ; • Lieu où il n'y a pas vocation à équiper • Question des mobilités à prendre ne compte (déplacements, accessibilité aux fonctions urbaines) ;

		<ul style="list-style-type: none"> • Un « village » pourrait avoir plus de population qu'une « agglomération » si l'attractivité de celle-ci est plus faible. 		
16 décembre 2020	<ul style="list-style-type: none"> • Les agglomérations sont les centralités principales et historiques (cœurs), à forte densité (Cf. aussi la hauteur des bâtiments), où l'on trouve les commerces, les services, la mairie, les écoles, les églises, les grandes infrastructures et équipements, etc., mais aussi une plus grande mixité sociale ; • L'habitat y est dense, pas trop de ruptures d'urbanisation à l'intérieur ; • Il peut y avoir plusieurs « agglomérations » sur un seul et même territoire communal ; • La surface n'est pas un critère de qualification de « l'agglomération », contrairement à l'implantation des fonctions urbaines ; • Ce sont aussi des noyaux historiques autour desquels les constructions se sont agglomérées. 	<ul style="list-style-type: none"> • Au sens commun on y trouvait l'administration (mairie) ; • Un ensemble d'habitation (pas d'activités Eco ?), plutôt des résidences à l'année ; • Moins dense que « l'agglomération », le « village » est organisé autour d'un commun de village ou d'un patrimoine vernaculaire, autour desquels s'organisent les constructions ; • Il faut un minimum d'organisation et de structuration. C'est une certaine centralité malgré tout ; • Un lieu historique d'habitations, pas de commerces et d'administrations ; • Un « village » doit être né d'une histoire liée à une activité économique (pêche, maraichage, agriculture, activités portuaires), autour d'un « site » bien identifié ; 	<ul style="list-style-type: none"> • Il faut déterminer une certaine densité pour identifier les « SDU » (suppose de définir un périmètre) ; • Le « SDU » doit être un ensemble consistant, pas une urbanisation linéaire ; • L'existence de réseaux publics constitue une reconnaissance de l'urbanisation qui justifie la qualification de « SDU ». 	

Questions et propos divers des adjoints à l'urbanisme en marge de la stricte détermination des critères d'identification des « agglomérations », des « villages » et des « SDU » :

- ☞ **Avons-nous encore les moyens de vivre dans nos communes ?** À Locmariaquer, il n'y pas vraiment de périphérie financièrement plus accessible à l'échelle communale pour donner accès aux primo accédants. Sur tout le territoire communal, les prix réservent l'immobilier aux résidents secondaires (à partir de 350 000 €uros, ce n'est pas un prix pour primo-accédants). Or les élus locaux n'ont pas la main sur ces sujets. Les dispositifs mobilisés jusqu'alors ont des effets à court terme (10 ans). À terme le bâti est revendu à des résidents secondaires.
- ☞ Ces dernières années, la dévitalisation des centre bourgs des communes touristiques est liée au vieillissement et à la disparition des habitants, remplacés par des résidents secondaires, auxquels s'ajoutent la disparition des activités qui avaient modelé ces lieux de vie (ex : agriculture, activités portuaires et maritime, etc.) et l'exode des résidents permanents dans les secteurs urbanisés périphériques, moins chers et plus fonctionnels. Il y a un transfert des lieux de vie : quels seraient les outils pour assurer une mixité sociale et le maintien d'une vraie société locale ?

- 🗨 Belle-Île, l'île aux 120 villages, autant de lieux de vie. Les villages qui sont restés propriété d'une seule famille ne se sont pas développés, et aujourd'hui ils sont les plus pénalisés par la loi « Littoral ». Ce qui était un lieu de vie professionnel, perd sa vie faute que les enfants puissent s'y installer.
- 🗨 La qualification de « SDU » accordée par le SCoT ne signifie pas que l'intégralité des constructions d'un lieu-dit feront nécessairement partie de la délimitation. On peut ainsi imaginer que sur un même lieu-dit se côtoie, en limite les uns des autres, un village, un « SDU » et des espaces d'urbanisation diffuse, par exemple en périphérie.
- 🗨 **Assainissement** : attention à ce critère, qu'il faut définir avec soin. L'assainissement public garantit-il forcément une meilleure qualité des eaux ? Faire dépendre la qualification de « SDU » de l'assainissement public, n'est-ce pas caricatural ?
- 🗨 **Communs de villages** : un critère important pour qualifier un « SDU » ?
- 🗨 **Privilégier les résidences principales au détriment des secondaires** : comment gérer cela ?
- 🗨 Comment écrire dans le SCoT, quand c'est possible, que les dents creuses seront comblées pour de l'habitat permanent. En ciblant et en citant dans le SCoT certains outils à mobiliser par les communes dans leur PLU, pour se garantir ?
- 🗨 Que faire des secteurs urbanisés développés récemment, sans histoire ?
- 🗨 Il faut éviter de s'appuyer sur des **seuils de nombre de constructions ou de nombre de logements**. Ces critères doivent rester indicatifs et approximatifs. Il faut juste que cela donne un ordre de grandeur.
- 🗨 Que faire du critère du « nom », de la dénomination d'un secteur urbanisé ? Est-ce vraiment un critère ?
- 🗨 **La densité est un critère déterminant**. Il est légal, mais il nourrit aussi la réflexion. Mais comment le calculer vu qu'il dépend de la délimitation d'un secteur, et cette délimitation est en elle-même un choix politique du PLU et non du SCoT ?
- 🗨 Un « **SDU** » doit-il nécessairement être proche d'une « agglomération » ou d'un « village » ? Un « SDU » peut-il être isolé ?
- 🗨 Comment caractériser le **lien social** dans le « SDU » ?
- 🗨 Qu'est-ce qu'un noyau bâti historique ?
- 🗨 Il faudrait pouvoir distinguer « agglomération » ressentie et « agglomération » au sens de la loi « Littoral » ;
- 🗨 Dans les communes péninsulaires, les « agglomérations » peuvent voir leur **capacité d'extension très réduite** (omniprésence des EPR, + contraintes liées aux mégalithes, à la bande des 100m, aux espaces remarquables du littoral, etc.) (Comment concilier développement local et sanctuarisation liée au patrimoine ?) ;
- 🗨 Attention, certaines communes voient l'attractivité commerciale principale s'organiser en dehors de l'agglomération (exemple de Kerlois) ;
- 🗨 L'enjeu des **résidences secondaire** est absolument majeur. Sur la côte, l'écrasante majorité des permis qui sont demandés concernent des maisons secondaires ;