

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

VILLE DE CONCARNEAU



**MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**1 - ANNEXE AU RAPPORT DE
PRÉSENTATION
DE LA MODIFICATION N°2**

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

1 - OBJET ET MOTIVATION DE LA MODIFICATION

- 1.1 - Éléments de contexte
- 1.2 - Analyse du secteur objet de la Modification
- 1.3 - Le projet
- 1.4 - Justification

2 – COMPATIBILITÉ AVEC L’ARTICLE 153-31 DU CODE DE L’URBANISME

3 – COMPATIBILITÉ AU REGARD DE LA LOI LITTORAL (Article L121-8 et L121-13)

4 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- 4.1 - Le SCoT
- 4.2 - Le PLH

5 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET RISQUES.

(Voir Annexe 7)

6 – MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

- 6.1 - Rapport de présentation
- 6.2 - Documents graphiques (plan de zonage)
- 6.3 - Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- 6.4 - Règlement
- 6.5 - Tableau des surfaces mis à jour

PRÉAMBULE

Située à 22 kilomètres du sud-est de Quimper, la Ville de Concarneau fait partie de Concarneau Cornouaille Agglomération (CCA) et est le chef-lieu d'un canton regroupant Concarneau, Saint-Yvi, Melgven, Rosporden, Elliant et Tourc'h.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Concarneau a été approuvé le 12 Octobre 2007. Il a fait l'objet d'une modification approuvée par le Conseil Municipal le 24 Juin 2009 pour une modification de zonage sur le secteur de Kerichard, d'une révision simplifiée approuvée par le Conseil Municipal le 10 Mai 2010 concernant le secteur de Kerandon et d'une révision simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Municipal le 24 Octobre 2013 concernant le secteur de la Gare.

Une procédure de révision générale du PLU a été prescrite par délibération en date du 3 novembre 2016. Le démarrage de l'étude par le diagnostic est prévu pour septembre 2018. Un délai de 4 ans est envisagé avant l'approbation du nouveau PLU.

Dans l'attente de cette révision, la Ville de Concarneau souhaite procéder à une seconde procédure de modification de zonage de son PLU afin de réaliser un projet renouvellement urbain rue Maréchal Foch, à quelques minutes du Centre-Ville, qui comprendrait de l'habitat, des services, des équipements, des stationnements et un espace vert.

1 - OBJET ET MOTIVATION DE LA MODIFICATION

1.1 - Éléments de contexte

a) L'évolution démographique

Après une phase de baisse de la population sur la période 2008-2012 (passage de 20 280 en 2007 à 18 557 habitants en 2012), la démographie repart à la hausse, les derniers chiffres de l'INSEE font état d'une population municipale de **19 182** habitants.

Parallèlement, on constate un solde naturel négatif depuis plusieurs décennies avec une certaine aggravation entre 2008 et 2011. Aujourd'hui, les naissances et décès sont plutôt stables. Le solde naturel est passé de - 152 en 2015 à - 137 en 2016 (126 naissances pour 263 décès).

Malgré cette stabilité, la Ville doit corriger son solde naturel en favorisant l'arrivée de jeunes couples pour faire progresser le nombre de naissances. Ce point est essentiel car il doit permettre de rajeunir la population et éviter de futures fermetures de classes ou d'écoles.

b) L'habitat

Concarneau comptait en 2013, 12 659 logements. 76,2% sont des résidences principales, 14% sont des résidences secondaires et 9,8 % des logements sont vacants. 62,2% des ménages sont propriétaires de leur résidence principale (Source : Insee, RP2013 exploitation principale).

La moyenne nationale est la suivante : 82,8% résidences principales, 9,4% résidences secondaires, 7,8% de logements vacants. Le pourcentage de logements vacants à Concarneau est à mettre en parallèle avec celui des communes voisines : Morlaix (15%), Douarnenez (9,5%), Quimper (9,6%), Quimperlé (9%), Lannion (8,2%), Brest (7,9%), Landerneau (8%).

Entre 2005 et 2015, 2663 logements ont été produits sur Concarneau dont 1259 entre 2010 et 2015 et 520 entre 2013 et 2015 (source : DGFIP).

- En termes de logements sociaux, la Ville comptait en 2013, 1850 logements locatifs sociaux, soit 19,2% des résidences principales. Des bailleurs tels que l'OPAC Quimper Cornouaille, Finistère Habitat, Espacil ou Aiguillon construction sont implantés sur la Commune.

Le territoire de Concarneau est très demandé, avec une offre bien inférieure à la demande. Les bailleurs confirment d'ailleurs que les logements vacants sont rares sur la commune. De nombreux projets sociaux sont en cours de construction ou à l'étude que ce soit à Kersalomon (OPAC), rue des Chênes (OPAC), au Lin (OPAC), à Kerviniou (Aiguillon) ou sur le secteur Gare (Finistère Habitat).

- En 2013, le nombre de ménages s'établissait à 9480 (contre 8776 en 1999). Néanmoins, on constate que la taille des ménages concarnois ne cesse de baisser depuis 1990 : 2,3 en 1990, 2,2 en 1999, 2,03 en 2007 et 1,9 en 2012 (source : INSEE).

Concarneau doit donc faire face au phénomène de desserrement des ménages (vieillesse de la population, décohabitation ou augmentation du nombre de familles monoparentales) amenant à devoir définir un nombre de logements supplémentaires à produire pour loger le même nombre d'habitants qu'au recensement précédent, en tenant compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages.

A population constante, il faut un nombre plus important de logements que par le passé. Il faut donc, en plus des logements nécessaires à l'accueil des nouveaux arrivants, prévoir une partie de l'augmentation du parc pour ce desserrement.

c) L'emploi

Concarneau comptait en 2012 8000 emplois répartis de la manière suivante :

- Agriculture : 5%
- Industrie : 16%
- Construction : 6%
- Commerce, transports, services divers : 41%
- Administration publique, enseignement, santé, action sociale : 32%

Par rapport à 1999, c'est le secteur tertiaire qui a le plus progressé par rapport aux autres secteurs d'activités.

Comme partout en France et notamment depuis la crise économique de 2008, le nombre de demandeurs d'emplois a augmenté sur Concarneau passant de 1153 demandeurs en 1999 à 1980 demandeurs en 2015.

Malgré une diminution du secteur primaire et secondaire, le port de Concarneau fait toujours partie des 10 premiers ports de pêche français. Les activités liées à la pêche côtière, aux entreprises de mareyage et de transformation des produits de la mer sont importantes pour l'économie du port. En 2016, la criée a traité environ 7419 tonnes de produits débarqués, en augmentation par rapport à 2015. L'activité des thoniers dans l'Océan Indien a également un impact économique pour le port de Concarneau (construction et recrutement). Les entreprises de construction et de réparation navale sont également bien implantées sur le site (Chantiers PIRIOU, JFA chantier Naval,...) et cette

complémentarité est une caractéristique du port de Concarneau. La filière nautisme offre quant à elle une forte attractivité en termes d'organisation d'événements liés au nautisme et à la course au large (Transat AG2R, salon nautique Escale C...) et de demandes de places de plaisance.

Des investissements sont réalisés sur le Port : les travaux de modernisation de l'aire de carénage, qui s'établissaient à 14 millions d'euros sont terminés depuis juin 2017. A l'avenir, est également prévue la couverture de la cale sèche qui permettra aux entreprises locales de remporter des marchés qui leur échappent actuellement et donc de créer des emplois. Le développement de l'Interprofession du Port de Concarneau (IPC) permet témoigner du dynamisme de l'activité portuaire : l'IPC représentait 1250 emplois en 2017 alors qu'il n'en représentait que 1080 emplois en 2013.

d) Les déplacements

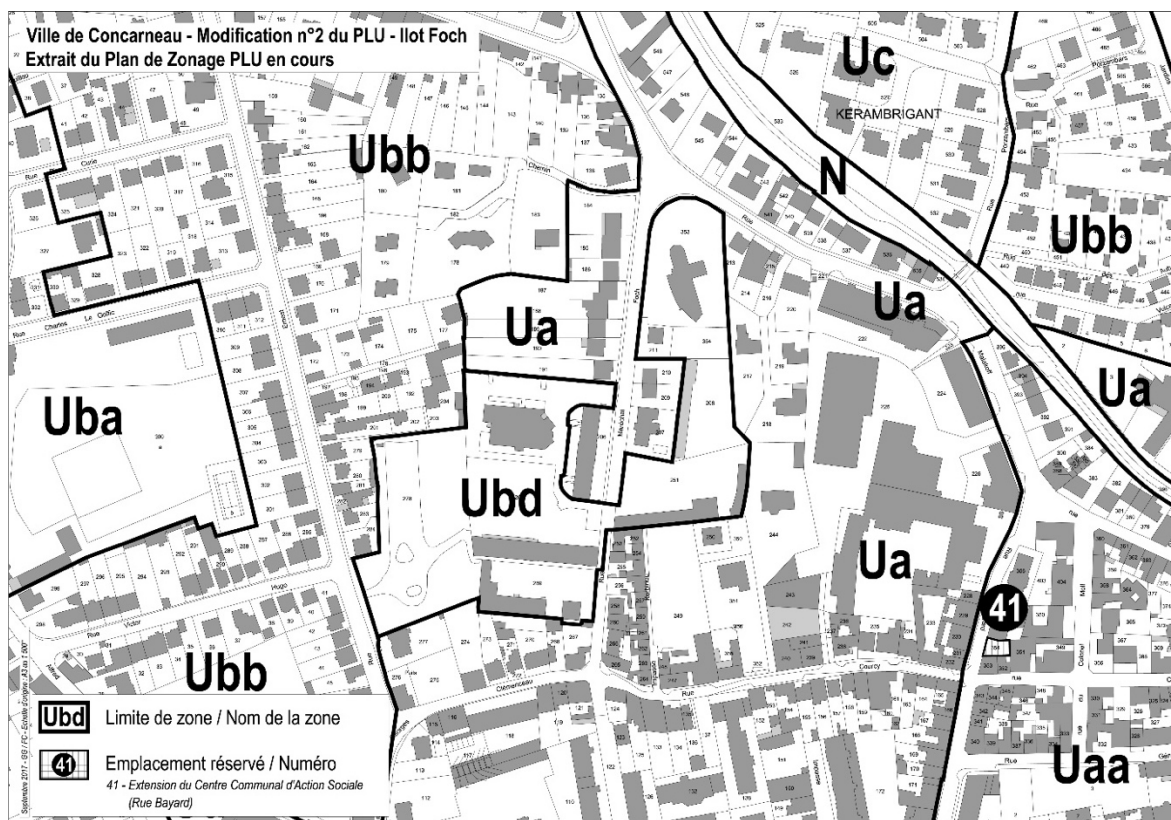
54% des actifs travaillant à Concarneau habitent sur une autre commune. En effet, 3670 actifs vivent et travaillent à Concarneau alors que 4330 des actifs qui travaillent à Concarneau n'y vivent pas. (Source : étude compas - janvier 2016).

Dans une logique de développement durable, et afin de limiter les déplacements, La Ville doit être en mesure d'offrir aux actifs résidant hors du territoire et travaillant sur la commune, la possibilité de s'y installer.

Par ailleurs, la Ville de Concarneau prend soin de développer son maillage cyclable et piéton (voie verte, piste cyclable, bande cyclable, ...). Entre 2008 et 2016, le nombre de km de pistes cyclables est passé de 1 à 11.

1.2 - Analyse du secteur objet de la Modification

C'est dans le contexte socio-économique évoqué ci-dessus que la Ville de Concarneau est amenée à repenser le devenir du secteur de la rue Maréchal Foch délimité par le zonage Ubd (zone affectée aux équipements d'intérêt général et services publics).

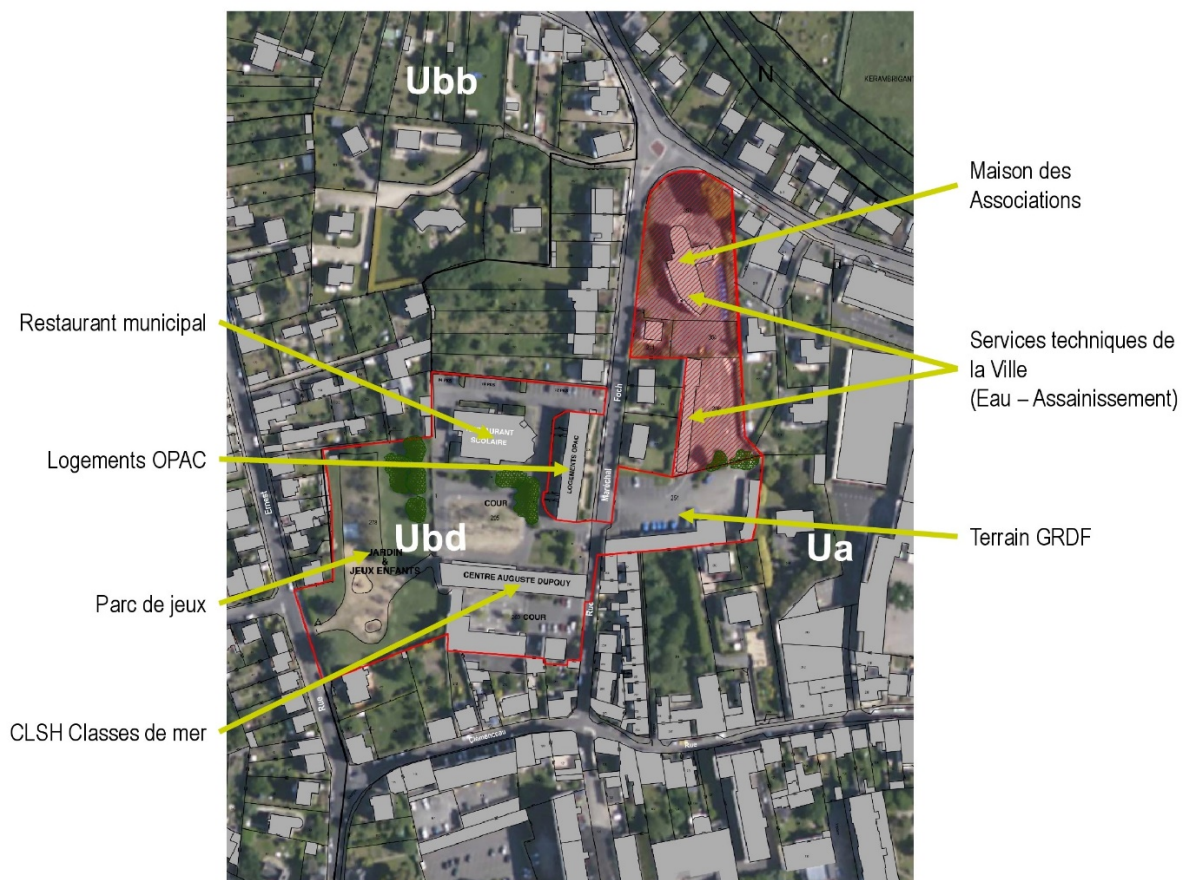


La partie Ubd à l'ouest de la rue Maréchal Foch comprend 4 bâtiments :

- le bâtiment accueillant le restaurant municipal mais également les activités des "restos du Cœur" et de l'association "Le Fil d'Ariane".
- Un bâtiment situé plus au sud qui abritait autrefois un collège, puis par la suite le centre de loisirs communal "Auguste Dupouy" (CLSH) et l'hébergement des classes de Mer. Le centre de loisirs a déménagé dans le quartier de Kerandon en avril 2015 et l'hébergement des classes de Mer a fermé. Le bâtiment est aujourd'hui inutilisé. L'ancien parc de jeux du centre de loisirs (à l'ouest) est quant à lui désaffecté et fermé au public.
- Deux bâtiments au sud, en limite de la zone Ubd, et qui servent de lieu de stockage pour la Ville pour l'un des bâtiments et de lieu de bureau et de stockage pour l'association "Livre et Mer" pour le second bâtiment.

La partie Ubd à l'est de la rue Maréchal Foch comprend :

- Au nord, un bâtiment accueillant à la fois la maison des Associations et le service Eau-Assainissement de la Communauté d'Agglomération et le service municipal des sports. Ce bâtiment, aujourd'hui communal, était occupé jusqu'à la fin des années 2000 par EDF.
- Un hangar utilisé pour partie par le service Eau-Assainissement.
- Au sud, deux bâtiments, sur un terrain appartenant à ENGIE, qui servaient précédemment d'ateliers et bureaux pour GDF. Ces deux bâtiments sont aujourd'hui inutilisés.



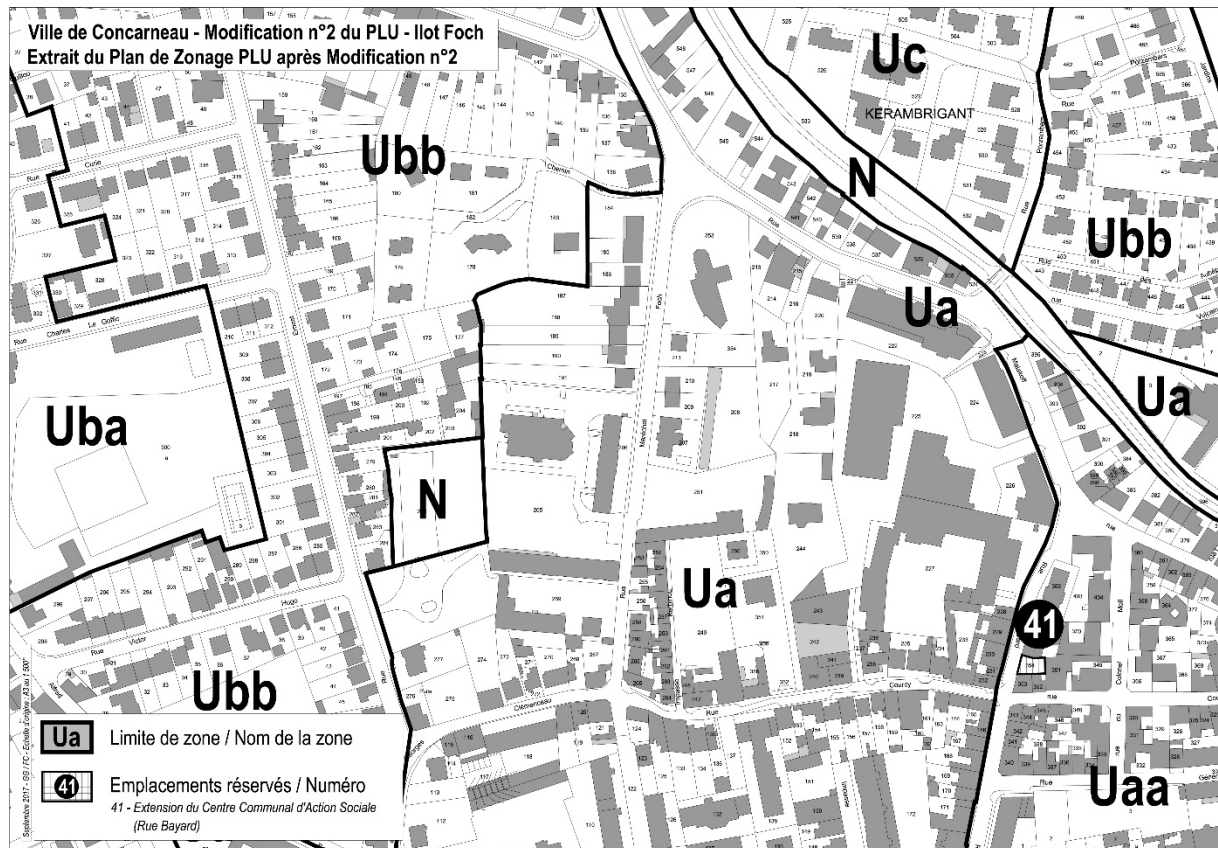
Pour plus de détail, voir l'annexe 5 du dossier de modification intitulé "occupation actuelle du site et photographies".

1.3 - Le projet

Création d'un secteur Ua et d'une zone N en remplacement du secteur Ubd, rue du Maréchal Foch pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, respectant les principes d'un écoquartier et comprenant la construction de logements, l'aménagement d'espaces verts et le maintien des équipements et des services existants.

a) Le zonage

Le projet consiste à remplacer le zonage Ubd (équipements d'intérêt général et services publics) par un zonage Ua (habitat et activités compatibles avec de l'habitat) et N (naturelle).



Le zonage Ubd actuel n'autorise que :

- les constructions, ainsi que les installations qui leur sont liées abritant des activités d'intérêt général, notamment les activités liées à la fourniture d'énergie.
- Les constructions, ainsi que les installations abritant des services publics.
- Les logements de fonction
- Les aires de stationnement

Ce zonage, interdisant toute construction à usage d'habitation (hormis logements de fonction), est spécifique au secteur de la rue Maréchal Foch et a été créé en 2007 afin de favoriser le maintien d'EDF, de GDF, du centre de Loisirs et du restaurant municipal à cet endroit.

Au vu du départ du Centre de Loisirs dans le quartier de Kérandon et la fin des activités EDF/GDF dans le quartier Foch, le zonage Ubd n'a aujourd'hui plus raison d'être.

Il convient de noter que le Plan d'occupation des sols approuvé en 1995 et en vigueur jusqu'en 2007 prévoyait, à l'époque, un zonage Uha, c'est-à-dire, un zonage à vocation d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat.

Le souhait de la Ville étant de réaliser sur cette friche un projet de renouvellement urbain comprenant notamment de l'habitat, un nouveau zonage U est donc nécessaire.

Le règlement du PLU prévoit 3 types de zonage dans les zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat : Ua, Ub et Uc qui autorisent des hauteurs et densités décroissantes.

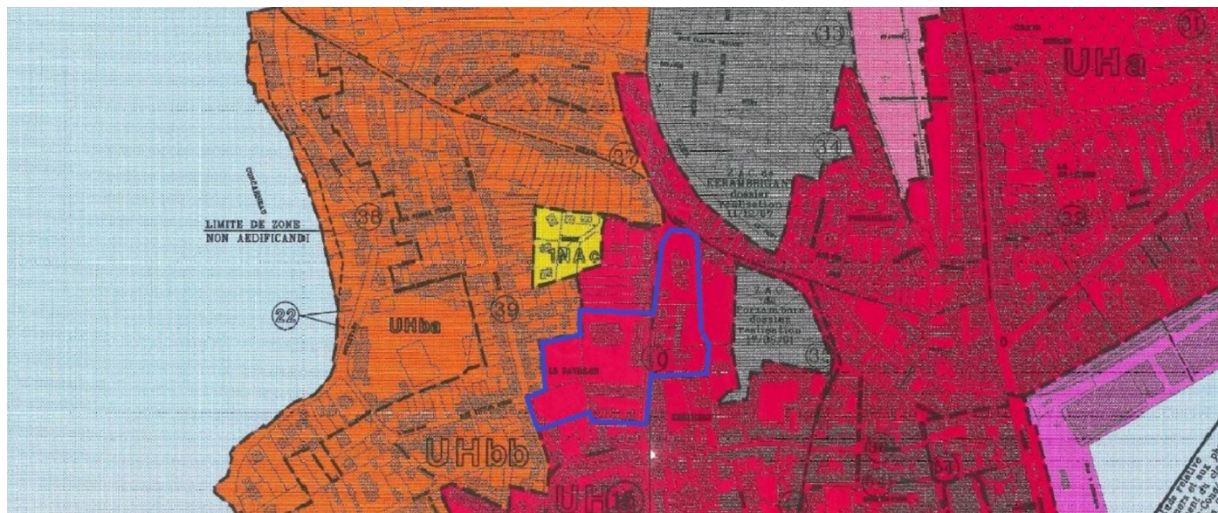
Entre les trois zonages possibles, c'est le zonage Ua qui a été retenu.

Le principal avantage du zonage Ua est qu'il permet des hauteurs maximales de 11m à l'aplomb et 17m au faîtage (contre 9m et 14m pour le zonage Ub et 8m50 et 13m pour le zonage Ubb).

Afin de prévoir 85% des places de stationnement en sous-sol pour les bâtiments collectifs d'habitation, la hauteur maximale à l'aplomb doit être la moins contraignante possible.

Une hauteur maximale à l'aplomb de 8m50 ou 9m pourrait poser difficulté pour réaliser les parkings souterrains des bâtiments d'habitation collectifs. C'est notamment pour bénéficier d'une hauteur maximale à 11m à l'aplomb que le zonage Ua a été retenu.

Ce zonage est également cohérent avec le classement actuel des maisons d'habitation des rues du Maréchal Foch, Georges Clémenceau et Courcy. En effet, ce secteur est majoritairement entouré par la zone Ua (au sud, à l'est et au nord). Comme évoqué précédemment, le zonage Ua était le zonage qui prévalait pour ce secteur dans le POS de 1995 (sous l'appellation Uha).

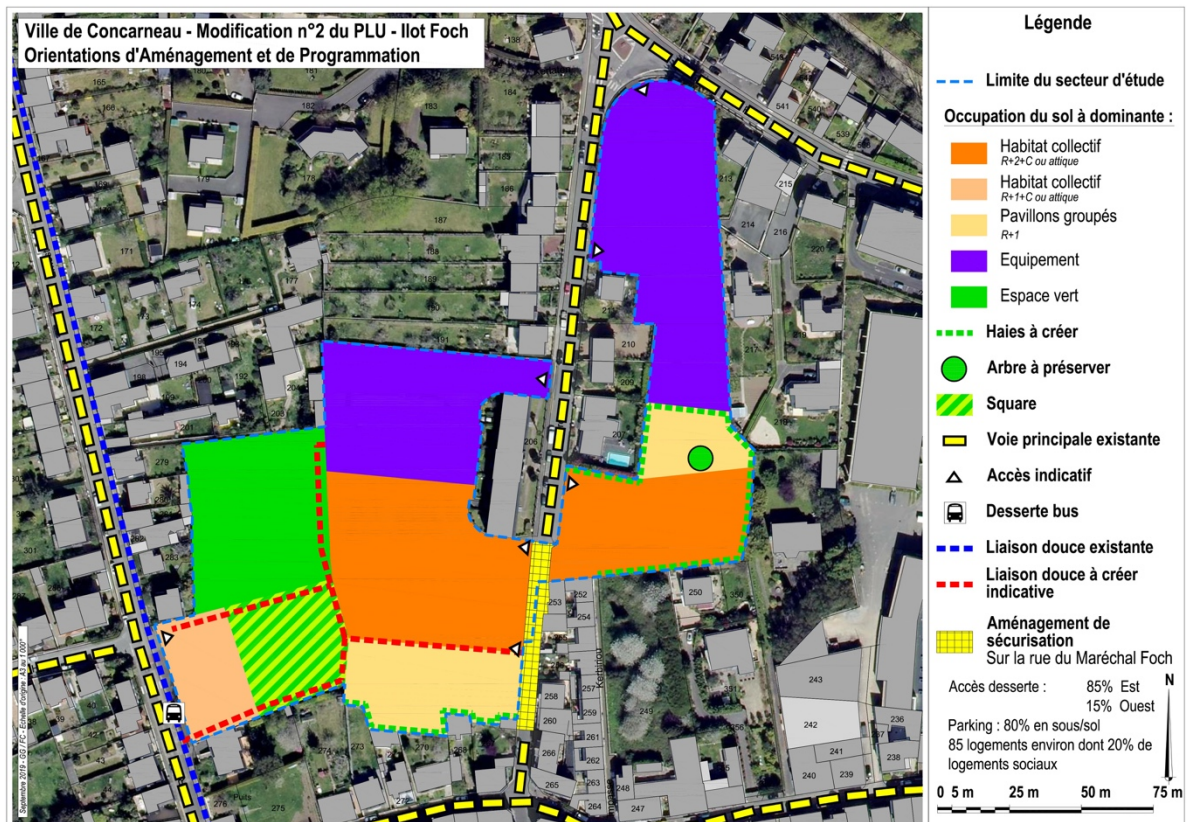


(Extrait du règlement graphique du Plan d'occupation des sols de 1995 - En rouge, le zonage Uha, équivalent du Ua au PLU en vigueur. En orange les zonages Uhbba et Uhbba, équivalents aujourd'hui des zonages Ubb et Uba).

Par ailleurs, en aucune manière, le zonage Ua ne sera de nature à empêcher le maintien et le développement des équipements et services publics toujours présents sur le secteur (Maison des Associations, service Eau-Assainissement, bâtiment du restaurant municipal, ...).

Enfin, la Ville souhaite créer au sein du quartier un espace de rencontre et de convivialité à vocation naturelle. Ainsi, un espace de 2 700 m² a été délimité au nord de l'ancienne aire de jeux du Centre de Loisirs et se trouve classé en zone N.

b) Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)



Au sein du zonage Ua, on trouvera deux types d'occupation, de l'équipement (en mauve dans l'OAP) et de l'habitat (en couleurs orange et jaune dans l'OAP).

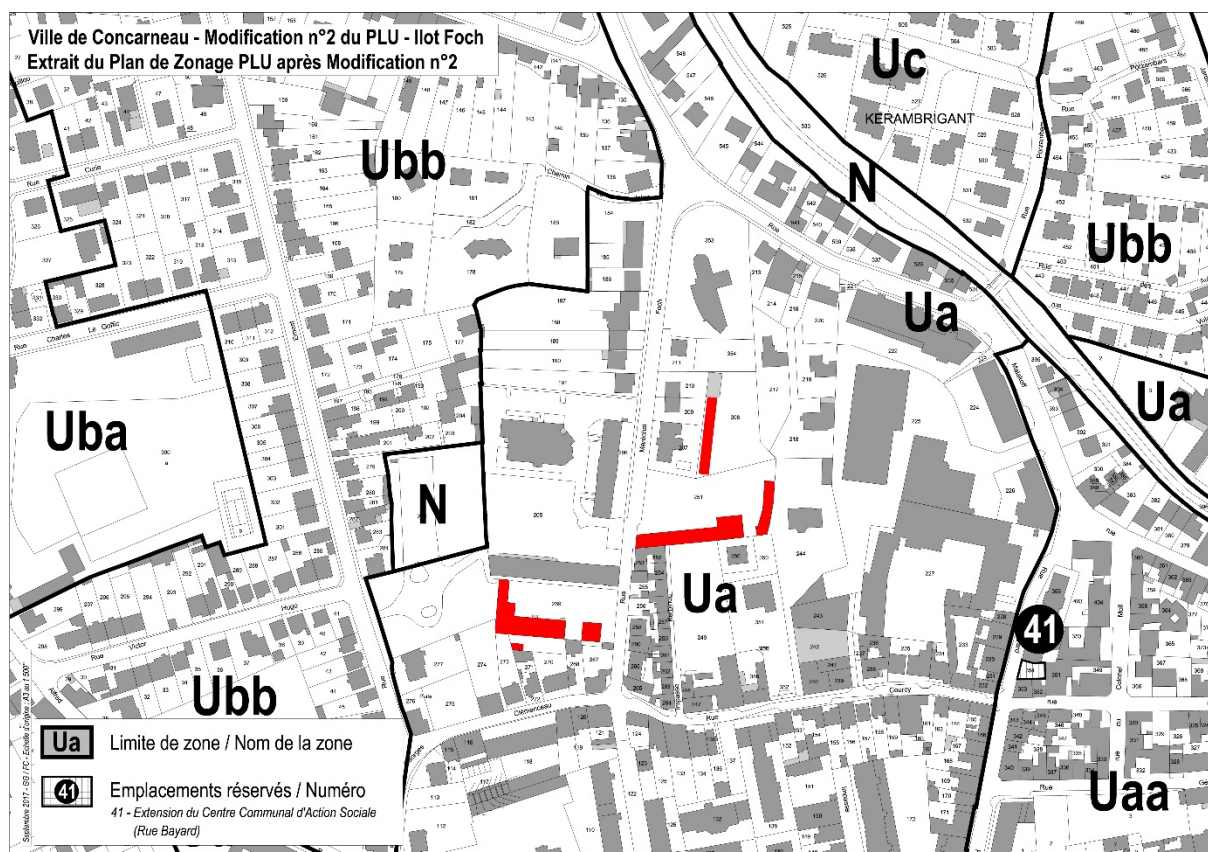
- Les équipements se concentrent sur la partie nord avec le restaurant administratif, la maison des associations et le service Eau-Assainissement de la Communauté d'Agglomération. Même si le zonage Ubd disparaît, les OAP permettent de conserver la vocation des constructions et installations aujourd'hui affectées à des services publics. Les bâtiments de cette partie "équipement" (en mauve) seront conservés, à l'exception du hangar se trouvant sur le parking du service des eaux, qui a déjà été pour partie démoli.

- L'habitat se trouvera au sud-ouest et à l'est du projet pour environ 85 logements, dont au moins 20% sociaux. Deux typologies de bâtiments sont envisagées :

> Des collectifs en R+1+A ou en R+2+A.

> Des pavillons groupés en R+1 sur la lisière sud et au nord-est du projet en cohérence avec l'environnement proche.

Dans la partie dédiée à l'habitat (jaune et orange), l'ensemble des bâtiments existants seront démolis, à l'exception du bâtiment qui abritait l'ancien centre de loisirs et qui sera réhabilité pour du logement.



(en rouge, les bâtiments qui seront démolis)

L'accès au site se fera par la rue Ernest Renan et la rue du Maréchal Foch afin d'assurer la desserte des futurs logements. L'ensemble du stationnement nécessaire au bon fonctionnement du secteur sera assuré sur le site soit en parking aérien soit en parking souterrain.

Le projet favorisera la circulation douce en créant une connexion sécurisée pour piétons et vélos entres les rues Ernest Renan et Maréchal Foch. Un square public ainsi qu'un mail en liaison douce assurera également une connexion sécurisée entre les deux rues.

Les eaux pluviales engendrées par l'opération devront être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Des bassins de rétention enterrés seront à envisager sur la parcelle. L'autorité compétente pourra autoriser le déversement du trop-plein dans le réseau public.

Les eaux usées seront évacuées par le réseau existant situé rues Maréchal Foch et Ernest Renan. Les nouveaux effluents générés par le projet de 85 logements pourraient correspondre à un potentiel de 195 équivalents-habitants. La station d'épuration de Kerambretton est aujourd'hui en mesure de traiter les effluents et le sera d'autant plus demain avec l'augmentation de sa capacité de traitement prévue pour 2019 et un passage de 56 000 à 75 000 équivalents-habitants.

L'opération sera desservie en eau potable par le réseau existant situé à la fois rues Maréchal Foch et Ernest Renan.

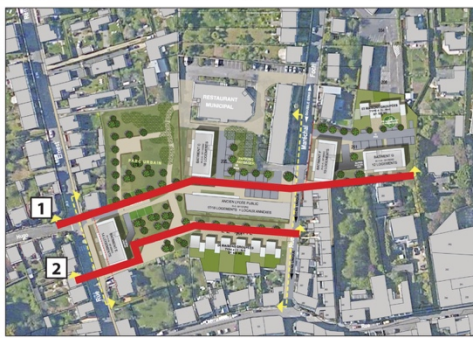
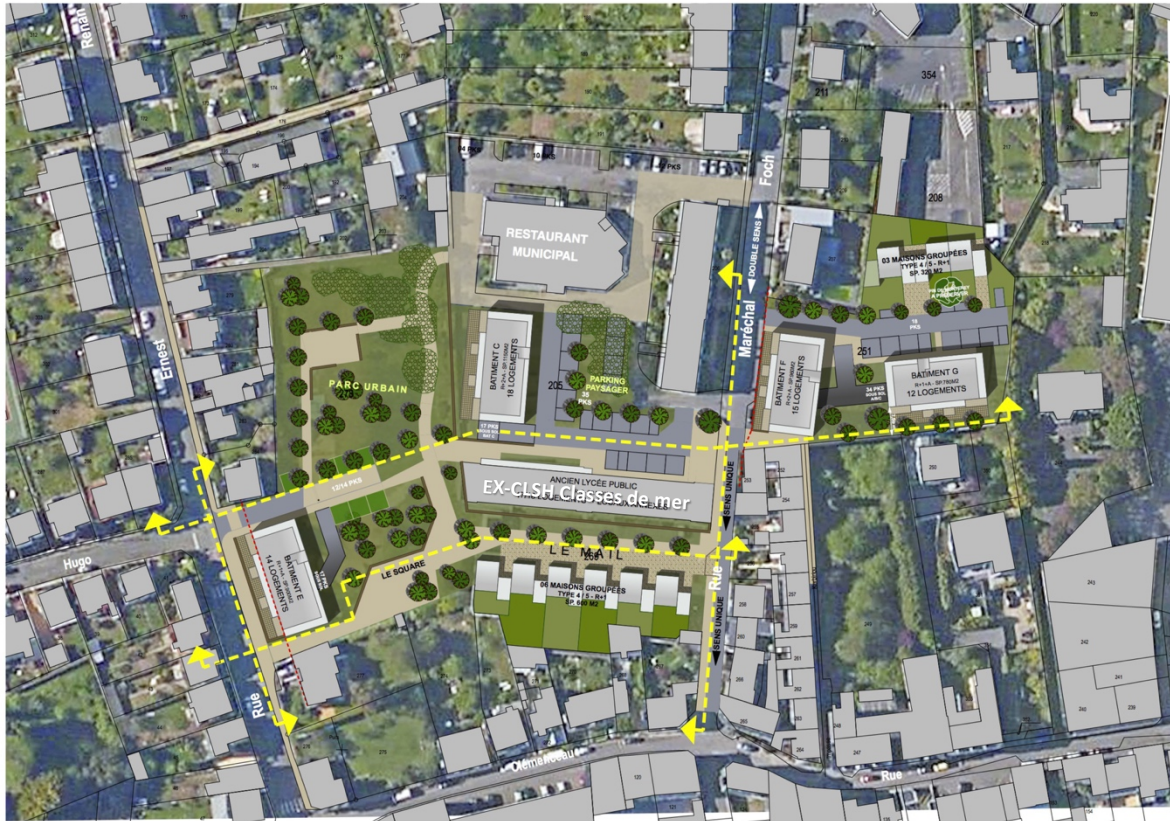
c) Hypothèse d'aménagement

Une étude d'occupation du site illustrée par une orientation d'aménagement et de programmation et un plan de masse de principe prévoit l'implantation d'environ 5 900 m² de surface de plancher pour

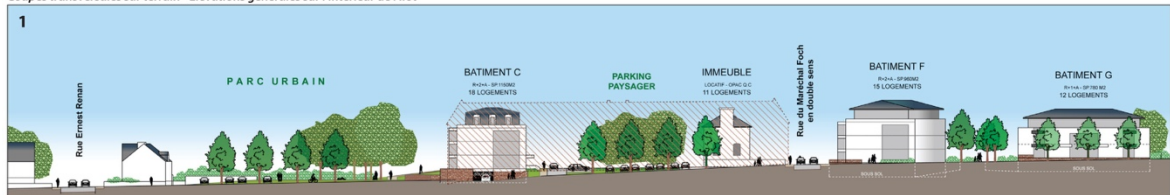
des logements d'habitation en accession, en locatif social et en location/accession avec maintien des équipements existants. Les autres bâtiments existants sur le site seraient démolis.

Exemple d'aménagement possible :

L'exemple d'aménagement ci-dessous se basant sur les orientations d'aménagements et de programmation définies pour ce secteur permet de donner une idée de la répartition et du volume des constructions (pour plus de détail voir annexe 6 du dossier de modification).



Coupes transversales sur terrain - Elevations générales sur l'intérieur de l'îlot



1.4 - Justification

La Ville souhaite, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, pouvoir s'inscrire dans une politique de reconquête et de revalorisation du centre-ville. Pour cela, il convient donc de modifier le classement du secteur au PLU, aujourd'hui trop contraignant car uniquement dédié à des équipements et services publics (Ubd).

La Ville souhaite également faire venir de jeunes couples pour corriger son solde naturel.

L'idée d'ouvrir à l'urbanisation en partie le secteur de la rue du Maréchal Foch permet de développer et revaloriser de façon cohérente le Centre-Ville et proposer aux concarnois et aux habitants de l'Agglomération une offre diversifiée à travers une volonté affichée de mixité, de densité et de diversité de populations ainsi que d'équipements et de services conformément au Schéma de cohérence territoriale de Concarneau Cornouaille Agglomération.

Enfin, la réalisation d'un projet de renouvellement urbain en centre-ville doit permettre de limiter le besoin en déplacements automobiles au vu de la proximité des services et de leur desserte.

2 – COMPATIBILITÉ AVEC L'ARTICLE L 153-31 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à la législation en vigueur, la présente modification n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Elle n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'engendrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Enfin, la présente modification n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncière significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Il s'agit ici de faire évoluer les éléments réglementaires d'un secteur du PLU pour répondre à des nécessités de renouvellement urbain. Le projet s'inscrit donc dans le cadre de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme.

3 - COMPATIBILITÉ AU REGARD DE LA LOI LITTORAL (Art. L 121-8 et L 121-13)

Le secteur des terrains Ubd de la rue Maréchal Foch se situe au centre de l'agglomération en renouvellement urbain partiel et en extension limitée d'habitat (environ 1 ha), le reste du secteur restant est en équipement ou en zone N.

Les terrains concernés Ubd n'ont pas de covisibilité avec la mer (page 161 du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 12 octobre 2007), ne font pas parties des entités paysagères littorales (page 163 du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 12 octobre 2007) et ne se situent pas dans les espaces proches du rivage (page 19 du PADD et page 164 du Rapport de Présentation du PLU approuvé le 12 octobre 2007).

En effet, le secteur est situé à environ 350 m² de la mer, mais ne présente pas de covisibilité avec le littoral et en est séparé par une zone urbanisée comportant de nombreux pavillons et immeubles

collectifs. L'absence de visibilité du projet par rapport au littoral et le caractère urbanisé de la zone qui sépare le rivage au terrain d'assiette fait obstacles à la qualification d'espace proche du rivage.

La mise en perspective de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur au regard du parc immobilier de Concarneau permet de se rendre compte de l'aspect limité de l'extension de l'urbanisation sur ce terrain entouré d'habitat individuels et collectifs, en plein centre-ville. Ce secteur fait ainsi l'objet d'une revalorisation en termes de renouvellement urbain et de densité mesurée au centre de l'agglomération concarnoise.

Il est important de replacer cette opération dans le cadre général du parc immobilier concarnois qui compte plus de 13 000 logements. Une opération, sur ce terrain, maîtrisée et réalisée à travers un projet d'ensemble cohérent pourrait conduire à la construction de 5 900 m² de surface de plancher soit un équivalent d'environ 85 logements.

4 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1 - Le SCOT

Le présent projet permet de répondre aux grandes orientations du SCOT de CCA approuvé le 23 mai 2013 et notamment :

- d'assurer une gestion économe de l'espace ;
- de favoriser les projets urbains denses, composés et mixtes ;
- de favoriser les modes alternatifs à la voiture.

L'un des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Concarneau Cornouaille Agglomération concernant la commune de Concarneau, est d'accueillir 2 500 habitants supplémentaires afin de faire passer sa population à 23 000 habitants à l'horizon 2030.

Ainsi, le SCOT prévoit que la ville de Concarneau supporte la production 2 400 logements dont 20% de logements sociaux d'ici 2030 en assurant une gestion économe de l'espace. Aussi, 600 logements doivent être produits en renouvellement urbain d'ici 2030.

Concernant la densité de logements, le DOO du SCoT préconise une densité minimale de 40 logements à l'hectare au sein de l'agglomération. Il s'agit d'un minimum à respecter.

Le DOO du SCoT précise dans sa page 7 que la densité retenue doit exclure les surfaces des équipements publics, bassins de rétention, espaces publics et voirie nécessairement associés aux secteurs de développement d'habitat (estimée à 30% de l'assiette foncière totale des opérations).

Le parti pris a été de se baser, pour le calcul de la densité, sur l'occupation du sol à dominante habitat dans l'OAP : surface orange (habitat collectif R+2+A/C), surface saumon (habitat collectif R+1+A/C), surface jaune (pavillons groupés) et vert hachuré (square). Elle correspond à une superficie d'environ 1 ha.

Le nombre de logements réalisés sur cette surface est d'environ 85 logements. La densité est donc de 85 logements/ha (85 logements / 1 ha). Cette densité est brute car elle tient compte des voiries, square et espaces verts réalisés sur cet hectare.

Si, conformément au SCoT, uniquement les îlots ou parcelles sont pris en compte pour le calcul, la surface réellement utilisée pour de l'habitat est de 7 000 m² (30% d'1 ha selon le SCoT).

Par conséquent la densité nette pour cette opération est d'environ 121 logements/ha (85 logements/0,7 ha).

Ces ratios respectent donc la densité prescrite dans le SCOT (25 logements par hectare minimum), tout comme celle préconisée (40 logements par hectare minimum pour le centre des agglomérations principales).

Le projet de modification du PLU pour le secteur Foch permet donc de répondre aux objectifs du SCOT en termes d'accueil de population, de densité et de production de logements, pour partie sociaux et en réinvestissement urbain.

4.2 - LE PLH

Le présent projet répond également aux orientations du PLH de CCA pour la période 2014-2020 et notamment :

- de maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables ;
- de favoriser et réaffirmer le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables ;
- de poursuivre et d'accentuer l'offre de logements sociale et abordable.

Le Plan local de l'Habitat 2014-2020 approuvé par CCA en 2014 décline les objectifs sur SCOT jusqu'à 2020. Sur cette période, Concarneau doit créer 894 logements (149/an) dont 224 en réinvestissement urbain (37/an) et 671 en extension urbaine (112/an). Ici aussi, l'objectif de 20% de logements sociaux doit être tenu (179 à créer d'ici 2020).

Le projet de modification du PLU pour le secteur Foch, présenté ci-dessus, permet donc de répondre aux objectifs du PLH, en termes d'accueil de population, de production de logements, pour partie sociaux et en réinvestissement urbain.

5 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DES NUISANCES ET RISQUES.

(Voir Annexe 7)

6 - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

La présente modification n°2 se traduit par l'évolution du PLU actuel portant sur :

- Le Rapport de Présentation,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Le Plan de zonage (documents graphiques),
- Le Règlement.

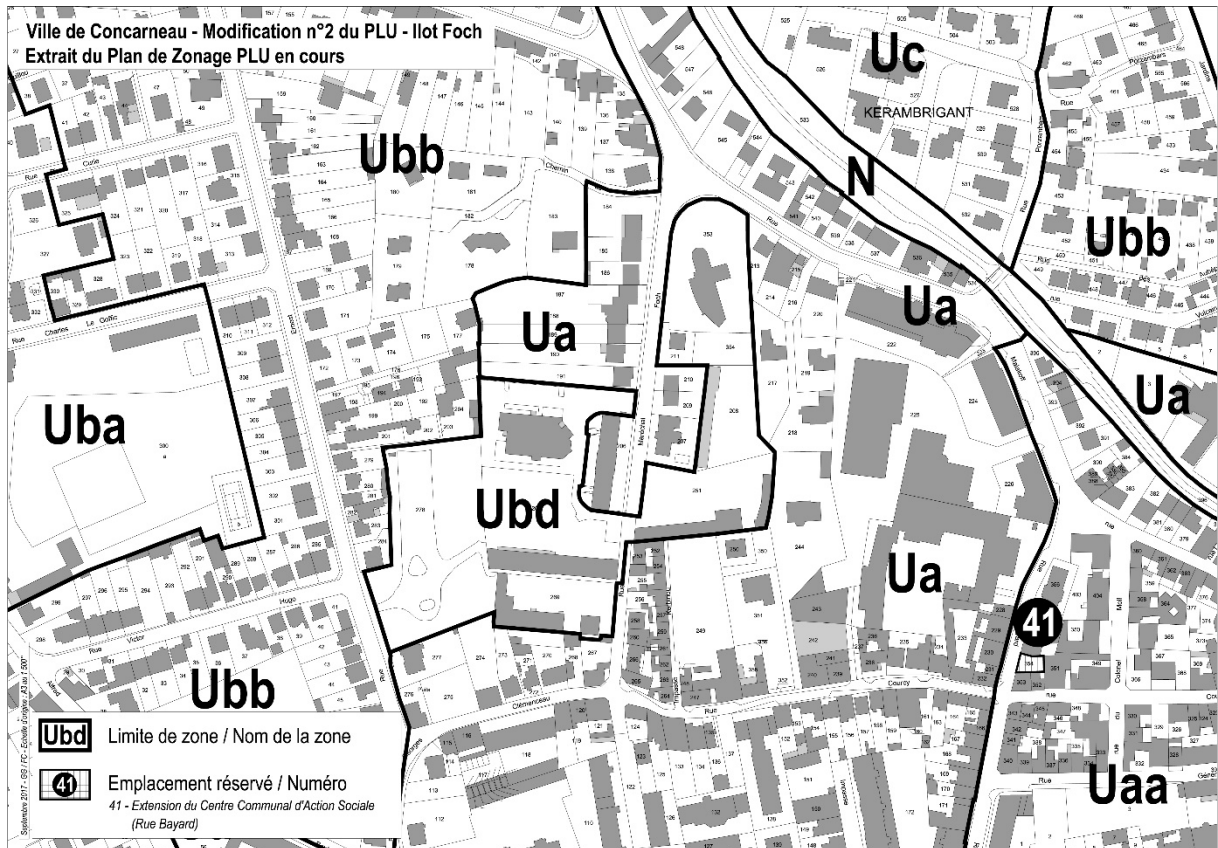
6.1 - Rapport de présentation

Ce présent document constitue le rapport de présentation de la modification n°2 du PLU, expose l'objet et les motivations de la modification et ses conséquences pour les différentes pièces constitutives du PLU. Ce document constitue une annexe au rapport de présentation en vigueur.

Ce rapport modifie la page 96 du rapport de présentation en supprimant l'alinéa suivant « Enfin, il convient de noter la création d'un secteur Ubd de part et d'autre de la rue du Maréchal Foch. Ce secteur à vocation à recevoir des équipements d'intérêt général et des services publics » et le tableau des surfaces. (Voir chapitre 6.5 Tableau des surfaces mis à jour)

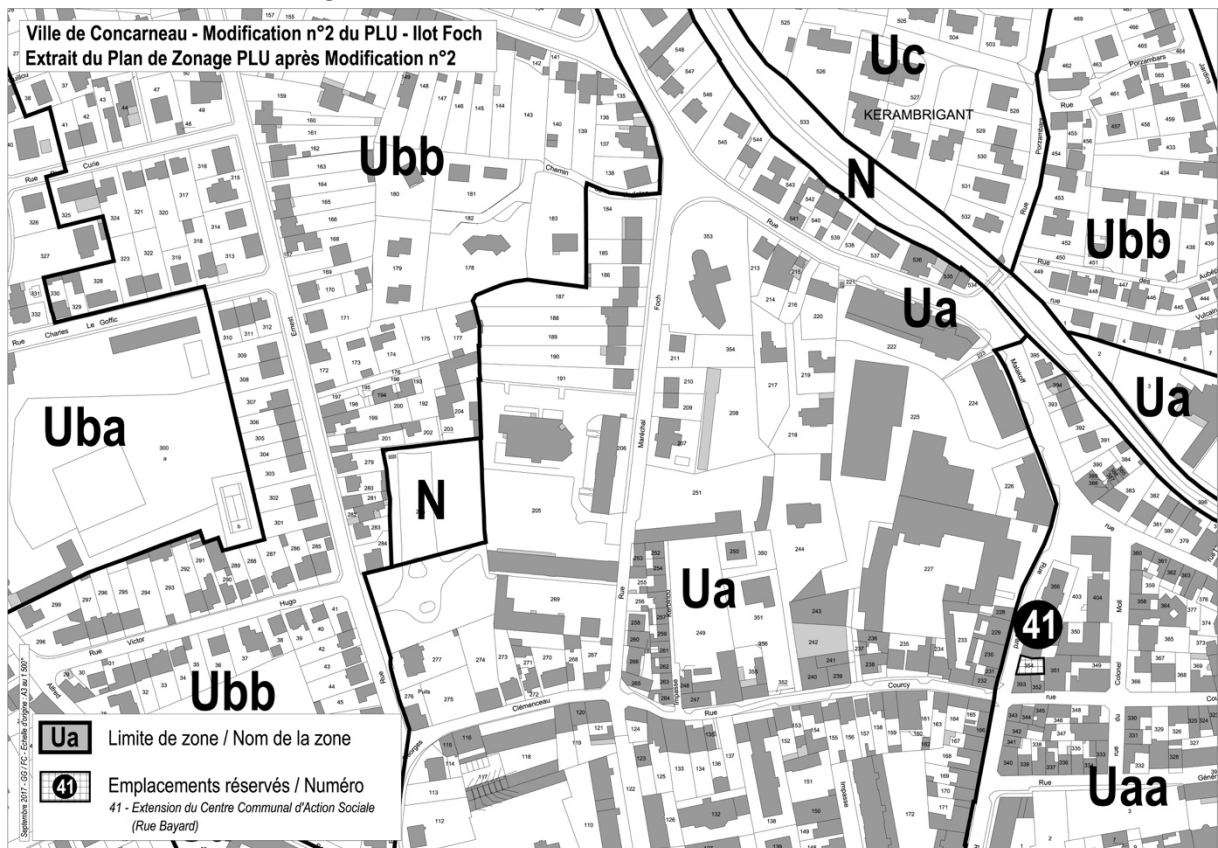
6.2 - Documents graphiques (plan de zonage)

- Plan de zonage avant modification n°2



La modification n°2 modifie le plan de zonage en supprimant la zone Ubd illustrée ci-dessous :

- Plan de zonage modification n°2



6.5 - Tableau de surfaces mis à jour

Secteur	Zonage	PLU 2007	PLU Juin 2009	PLU révision simplifiée n°1	PLU révision simplifiée n°2	PLU Modification n°2	Totaux	Evolution
U	Ua	46,09	46,09	46,09	46,09	47,86		1,78
	Uaa	25,34	25,34	25,34	25,34	25,34		
	Uab	2,73	2,73	2,73	2,73	2,73		
	Ub	49,70	49,70	49,70	49,70	49,70		
	Uba	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85		
	Ubb	59,68	59,68	59,68	59,68	59,68		
	Ubba	0		2,04		2,04		
	Ubc	61,36	61,36	61,36	61,36	61,36		
	Ubd	2,05	2,05	2,05	2,05	0		-2,05
	Ube	2,78	2,78	2,78	2,78	2,78		
	Ub-sb	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61		
	Uc	548,95	548,95	548,95	548,95	548,95		
	Uca	20,90	20,90	20,90	20,90	20,90		
	Ucp2	11,97	11,97	11,97	11,97	11,97		
	Uc-rac	0	0	0	0	0		
	Ui	126,15	126,15	126,15	126,15	126,15		
	Uic	35,44	35,44	35,44	35,44	35,44		
	Uie	3,26	3,26	3,26	3,26	3,26		
	Uistep	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08		
	UL	15,30	15,30	15,30	15,30	15,30		
	ULa	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33		
ULh	18,52	18,52	18,52	18,52	18,52			
ULs	2,41	2,41	2,41	2,41	2,41			
UP	18,11	18,11	18,11	18,11	18,11	1068,37		
1AU	1AUb	20,12	20,12	20,12	20,12	20,12		
	1AUba	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87		
	1AUbg	0	0	0	0	2,68		
	1AUc	93,99	77,39	77,39	77,39	77,39		
	1AUc-rac	0	0	0	0	0		
	1AUi	23,41	23,41	23,41	23,41	23,41		
2AU	2AU	17,35	17,35	17,35	17,35	17,35	143,82	
	2AUi	92,20	98,60	98,60	98,60	98,60	155,05	
A	A	56,45	56,45	56,45	56,45	56,45		
	Ap1	1592,07	1592,07	1592,07	1592,07	1592,07		
	Ap2	2,26	2,26	2,26	2,26	2,26	1640,34	
N	N	46,01	46,01	46,01	46,01	46,01		
	Npi	393,22	403,42	402,23	402,25	402,52		0,27
	Na	5,58	5,58	5,58	5,58	5,58		
	Nas	0	0	0	0	0		
	Ne	7,57	7,57	6,72	4,02	4,02		
	Nepi	286,92	286,92	286,92	286,92	286,92		
	Nep1	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89		
	Nep2	40,43	40,43	40,43	40,43	40,43		
	NeL	32,11	32,11	32,11	32,11	32,11		
	Neq	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67		
	NL	3,98	3,98	3,98	3,98	3,98		
	NLc	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02		
	Nm	3,17	3,17	3,17	3,17	3,17		
	Ns	PM	PM	PM	PM	PM		
	Nspi	270,50	270,50	270,50	270,50	270,50		
	Nsp1	5,68	5,68	5,68	5,68	5,68		
Nsp2	11,61	11,61	11,61	11,61	11,61			
	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	1100,41		
Superficie totale de la commune :							4108	