DEPARTEMENT DU FINISTÈRE

VILLE DE CONCARNEAU

PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE N° 1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION APRES REVISION SIMPLIFIÉE N°1

Kerneac'h, le Zins, Kerauret

A l'Ouest de l'avenue de la Gare et de la rue de Quimper qui la prolonge, on trouve une succession d'opérations d'habitat.

L'opération la plus ancienne à Kerneac'h, immédiatement au Nord de la voie ferrée, est composée d'alignements de maisons R.+1 jumelée deux par deux.
Au Nord et jusqu'au Zins ont été créés des lotissements pavillonnaires, mais toutefois sur des terrains de surfaces modestes.

Enfin de l'autre côte du vallon, par rapport à Kerneac'h a été développée ces dernières années, la Zone d'Aménagement Concerté de Kerauret qui regroupe près de 400 logements, quelques commerces et autres.

En fonction de la densité et de la hauteur du bâti actuel, ces quartiers ont reçu une classification Uc, Ubc ou Ub.

Kerandon, Kerfeuteun, Kerest

Du centre ville jusqu'à Kerizette, l'avenue de la gare est constituée de part et d'autre d'un alignement de constructions en ordre continu et le plus souvent à trois niveaux droits.

Au niveau de Kerizette, le tissu urbain change radicalement. A l'Ouest de l'avenue de la gare le petit quartier de Kerizette regroupe des constructions individuelles tandis qu'à l'Est au-delà du centre de secours s'étend le quartier de Kerandon.

Ce quartier de **Kerandon** est typique des formes urbaines des années 60, (barres et tours) qui cherchaient à répondre, avec des concepts "modernistes", aux urgences de l'époque.
Il conserve aujourd'hui une identité propre et forte, accentuée d'ailleurs par sa position sur le plateau qui domine la ville.

Sur les terrains situés au Nord, une importante opération immobilière est en cours.
Ces terrains ainsi que le quartier de Kerandon ont reçu un classement Ub, ce qui correspond au maintien des règles actuelles.

Au Sud de Kerandon, le quartier de **Kerfeuteun** a été récemment urbanisé, il regroupe un foyer, des petites opérations de logements sociaux, ainsi que des maisons individuelles.
Ce quartier a reçu un zonage Ubc ou Uc en fonction de la densité du bâti.

Sur un terrain situé entre la rue des Cerisiers et la rue Denis Papin, il est proposé l'implantation d'un équipement d'intérêt général intergénérationnel regroupant une résidence services pour personnes âgées, une crèche et des logements sociaux. *(voir 2b les orientations d'aménagement)*

Plus à l'Est, le quartier de **Kerest** présente une urbanisation pavillonnaire classique qui s'est développée de part et d'autre de la rue Jules Simon : ce quartier a reçu un classement Uc.

DEPARTEMENT DU FINISTÈRE

VILLE DE CONCARNEAU

PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE N° 1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION
DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1

VILLE DE CONCARNEAU

ANNEXE
AU RAPPORT DE PRESENTATION DU P.L.U.

Révision simplifiée n° 1 du P.L.U.

RAPPORT DE PRESENTATION

Janvier 2010

PREAMBULE

Située à 22 kilomètres du Sud Est de Quimper, la Ville de Concarneau fait partie de la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille (4 C) et est le chef-lieu d'un canton regroupant Trégunc et Concarneau.

La Ville de Concarneau compte au 1er Janvier 2006, une population totale de 20 658 habitants pour une superficie de 4 108 hectares.

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 Kérichard.

Afin de permettre la réalisation d'un projet comprenant une résidence services pour personnes âgées, une crèche et des logements sociaux, la Ville de Concarneau a décidé de procéder à une révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions prévues à l'article L 123.13 du Code de l'Urbanisme.

1 – OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

La révision simplifiée n° 1 du PLU a pour objet :

- la création d'un zonage Ubba en remplacement des zonages NAs et N existants sur les parcelles BM 223 et BM 149
- la suppression de l'emplacement réservé n° 25 sur la parcelle BM 223
- la protection d'éléments paysagers existants conformément à l'article 123.1.7 du Code de l'Urbanisme
- la préservation d'une perspective visuelle vers le port sur l'emprise de la cascade existante
- la création d'un cheminement doux piétons – cycles assurant une liaison sécurisée entre la rue des Cerisiers au Nord et la rue Denis Papin, à l'Ouest, la rue Nicolas Appert au Sud, et la rue des Chênes à l'Est.

L'ensemble de ces modifications est nécessaire pour la réalisation du projet d'intérêt général suivant :

- création d'un secteur d'urbanisation intergénérationnel comprenant :
  . une résidence services pour personnes âgées,
  . une structure petite enfance (crèche),
  . des logements sociaux.

2 – CONTENU ET MOTIVATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Création d'un sous-secteur Ubba au niveau des parcelles BM 223 et BM 149 pour la construction d'une résidence services pour personnes âgées et d'une crèche avec logements sociaux.

La Ville de Concarneau souhaite pouvoir implanter sur ce site proche du centre ville, un projet d'équipements d'intérêt général.
Dans le PLU, le terrain de Kerandon Sud, situé en cœur d'îlot, est destiné à la création d'une aire de stationnement et d'un espace vert aménagé.
Les élus considèrent que le site de l'ancienne gare SNCF, en négociation actuellement avec Réseau Ferré de France (RFF), est prévu pour accueillir les parkings de dissuasion à l'entrée de ville et un projet d'aménagement de ce site est actuellement à l'étude (environ 450 places).
L'accès au site de l'ancienne gare est, de plus, beaucoup plus visible et lisible que le terrain de Kerandon Sud au bout de la rue Papin, celui-ci étant desservi de façon satisfaisante par les transports en commun (Avenue de la Gare).

Il faut également préciser que la Ville est dans une démarche d'acquisition de terrains en périphérie de l'agglomération dans le cadre de l'étude « Alternative à la voiture à Concarneau ».
L'étude globale permettra d'envisager des aires de stationnement en amont des entrées de ville afin de capter au mieux les automobilistes souhaitant venir au centre-ville.

Ainsi, le terrain de Kerandon Sud a été choisi pour permettre la mise en place d'une opération structurante et complémentaire aux équipements du quartier, tout en préservant les espaces plantés du site qui seront répertoriés conformément à l'article 123.1.7 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage) et intégrés au règlement graphique.
De même, l'espace dédié aujourd'hui à « la cascade » est préservé par la mise en place d'une perspective visuelle non constructible au règlement graphique.

L'idée de l'occupation de ce site par des équipements d'intérêt général est centrée autour d'une double logique :

- développer de façon cohérente le centre ville et ses abords, conformément aux principes de la loi SRU et du Grenelle de l'Environnement.
- proposer aux Concarnois une offre complémentaire d'équipements à travers une volonté de mixité et de diversité de populations.

Le site de Kerandon bénéficie aujourd'hui d'équipements de plein air existants (terrains de foot, zone de skate-board...) ou en devenir (aménagement du Vallon).
Une surface d'espace libre et boisée sera préservée au Sud de la future crèche et l'espace de la cascade protégé (cf orientations d'aménagement).
L'accueil des personnes âgées sur la Ville de Concarneau est un facteur important de réponse à la demande aujourd'hui croissante, surtout sur un site en cœur de ville, bien desservi par les transports en commun (Avenue de la Gare).
Le concept proposé est aussi innovant pour des personnes non dépendantes, souhaitant pouvoir profiter d'un centre-ville animé.
D'autre part, cette future structure ne sera pas un équipement fermé sur le reste de la ville et proposera des services ouverts au public.
Enfin, la réalisation d'une structure petite enfance dans un cadre intergénérationnel est un gage d'ouverture et de mixité. Une crèche de 350 m2 sera une structure très attendue sur la ville où le délai est de près de 36 mois pour obtenir une place.

Suppression de l'emplacement réservé n° 25 dédié à une aire de stationnement

Il est proposé de supprimer l'aire de stationnement et de la transférer sur un autre site, comme précisé ci-dessus dans le cadre de l'étude « Alternative à la voiture » afin de permettre l'implantation des équipements décrits précédemment.
Il est également prévu de supprimer l'accès prévu au règlement graphique à la zone Nas par la parcelle BM 240, propriété de la ville.

Modification des orientations d'aménagement sur le secteur (Orientations d'aménagement p 46)

Ce secteur étant réservé à la mise en place d'une aire de stationnement et d'un espace vert, les orientations d'aménagement sont remplacées par de nouvelles dispositions intégrant les accès, les cheminements piétons, les emplacements des équipements souhaités ainsi que les espaces verts et perspectives à respecter (voir document page 8).

3 – COMPATIBILITE AVEC L'ARTICLE L 123.13 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet de révision simplifiée suit les principes posés par l'article L 123.13 du Code de l'Urbanisme :

- en ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement de développement durable (cf carte Habitat et carte Loi Littoral et chapitre précédent du PADD)
- en ne comportant aucun risque grave de nuisance
- en ayant pour seul objet la réalisation d'une opération à caractère public ou privé présentant un intérêt général

La Ville de Concarneau, dans un souci de cohérence de développement de son centre ville, de mixité d'occupation et de population, a souhaité pouvoir réaliser sur le site de Kerandon Sud, aujourd'hui classé en zone Nas et N, une opération d'intérêt général par l'implantation d'équipements intergénérationnels :

- la création d'une résidence services pour personnes âgées de 110 lits,
- la création d'une crèche de 350 m^2 et de dix à quinze logements sociaux.

4 – COMPATIBILITE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL (Art. L 146.4 du CU)

Une partie du terrain de Kerandon Sud se situe dans les espaces proches du rivage, plus particulièrement la partie Nord du site (voir carte « Loi littoral, délimitation des espaces proches » page 18 du PADD).
Ce classement est dû, en particulier, à une perspective visuelle sur l'entrée du port qui sera préservée et à quelques vues lointaines entre les arbres. Cela n'interdit pas toute urbanisation mais la limite en tenant compte des caractéristiques des lieux.

Le respect de la perspective visuelle fournie par les infrastructures existantes de « la cascade » sur le site répond aux critères d'intégration et d'adaptation à la configuration des lieux. Cette intégration sera assurée par le respect des dispositions proposées dans les nouvelles orientations d'aménagement sur ce secteur (voir document page 9) et reprises au règlement graphique (voir document page 7), à savoir préservation des espaces plantés et haies existantes sur le site et mise en place d'un cheminement doux interquartier sécurisé.
Ce terrain, inclus dans les espaces proches, est toutefois cerné par l'urbanisation existante du quartier de Kerandon et ne présente pas un caractère de coupure verte ou un intérêt paysager majeur sur l'ensemble de son assiette.
En conséquence, le principe de gestion économe de l'espace incite à donner une vocation d'extension de l'urbanisation limitée à cette enclave par l'implantation d'un projet d'équipements d'intérêt général.

De plus, il est important de replacer cette opération dans le cadre général du parc immobilier concarnois qui compte plus de 10 000 logements. Une opération, sur ce terrain, maîtrisée et réalisée à travers un projet d'ensemble cohérent conduira à la construction d'un équipement pour personnes âgées (env. 110 lits) et à une opération de logements sociaux entre 10 et 15 appartements.

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.

5 – EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

La présente révision simplifiée n° 1 se traduit par une évolution du PLU actuel portant sur le rapport de présentation, les orientations particulières du PADD, le Plan de Zonage et la liste des emplacements réservés.

- **RAPPORT DE PRESENTATION**

  Ce présent document constitue le rapport de présentation de la révision simplifiée du P.L.U., expose l'objet et les motivations de la révision simplifiée et ses conséquences pour les différentes pièces constitutives du PLU. Ce document constitue une annexe au Rapport de présentation en vigueur.

En outre, il induit des modifications page 98 du rapport de présentation initial (Chapitre Kerandon, Kerfeuteun, Kerest).

L'alinéa 6 est supprimé et remplacé par l'alinéa suivant :
« Sur un terrain situé entre la rue des Cerisiers et la rue Denis Papin, il est proposé l'implantation d'un équipement d'intérêt général intergénérationnel regroupant une résidence services pour personnes âgées, une crèche et des logements sociaux. »

Le caractère paysager du site et la perspective visuelle vers le port seront préservés au travers d'orientations particulières d'aménagement (voir 2b – orientations d'aménagement).

Ce rapport modifie page 115 du rapport de présentation le tableau des surfaces de la manière suivante :

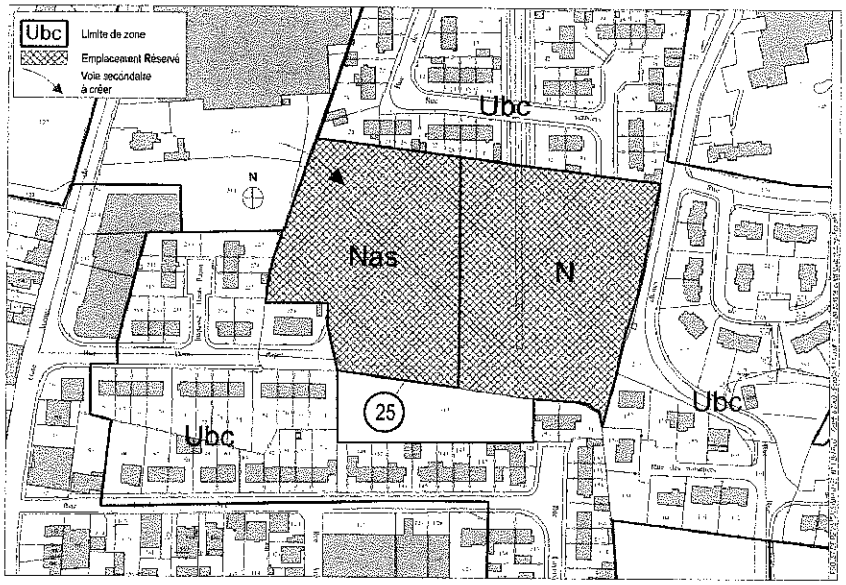
- la zone N est réduite de 11 911 m^2 environ
- la zone Nas est réduite de 8 526 m^2 environ
- la zone Ubb est augmentée de 20 437 m^2 environ

Evolution des surfaces

Secteur	Zonage	PLU 2007	PLU modifié Juin 2009	PLU révision simplifiée n°1	Totaux	Evolution
U	Ua	46,09	46,09	46,09		
	Uaa	25,34	25,34	25,34		
	Uab	2,73	2,73	2,73		
	Ub	49,7	49,7	49,7		
	Uba	7,85	7,85	7,85		
	Ubb	59,68	59,68	59,68		
	Ubba	0	0	2,04		
	Ubc	61,36	61,36	61,36		
	Ubd	2,05	2,05	2,05		
	Ube	2,78	2,78	2,78		
	Ub-sb	2,61	2,61	2,61		
	Uc	548,95	548,95	548,95		
	Uca	20,9	20,9	20,9		
	Ucp2	11,97	11,97	11,97		
	Uc-rac	0	0	0		
	Ui	126,15	126,15	126,15		
	Uic	35,44	35,44	35,44		
	Uie	3,26	3,26	3,26		
	Uistep	4,08	4,08	4,08		
	UL	15,3	15,3	15,3		
	ULa	1,33	1,33	1,33		
	ULh	18,52	18,52	18,52		
	ULs	2,41	2,41	2,41		
	UP	18,11	18,11	18,11	1068,65	
1AU	1AUb	20,12	20,12	20,12		
	1AUba	2,87	2,87	2,87		
	1AUc	93,99	77,39	77,39		
	1AUc-rac	0	0	0		
	1AUi	23,41	23,41	23,41		
	1AUic	17,35	17,35	17,35	141,14	
2AU	2AU	92,2	98,6	98,6		
	2AUi	56,45	56,45	56,45	155,05	
A	A	1592,07	1592,07	1592,07		
	Ap1	2,26	2,26	2,26		
	Ap2	46,01	46,01	46,01	1640,34	
N	N	393,22	403,42	402,23		-1,19
	Npi	5,58	5,58	5,58		
	Na	0	0	0		
	Nas	7,57	7,57	6,72		-0,85
	Ne	286,92	286,92	286,92		
	Nepi	0,89	0,89	0,89		
	Nep1	40,43	40,43	40,43		
	Nep2	32,11	32,11	32,11		
	NeL	2,67	2,67	2,67		
	Neq	3,98	3,98	3,98		
	NL	28,02	28,02	28,02		
	NLc	3,17	3,17	3,17		
	Nm	PM	PM	PM		
	Ns	270,5	270,5	270,5		
	Nspi	5,68	5,68	5,68		
	Nsp1	11,61	11,61	11,61		
	Nsp2	2,31	2,31	2,31	1102,82	
Superficie totale de la commune :					**4108**	

- **REGLEMENT GRAPHIQUE – PLAN DE ZONAGE**

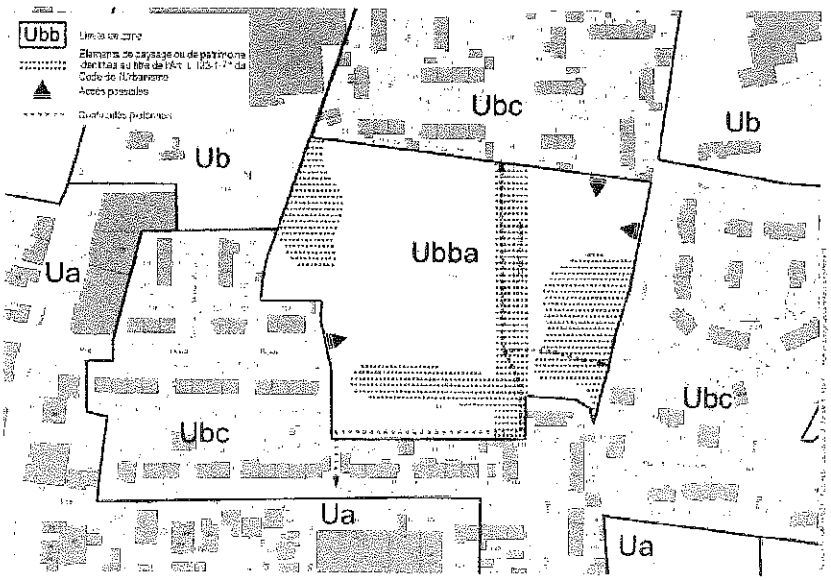
  - Plan de zonage avant révision



La révision simplifiée n°1 modifie le plan de zonage sur les points suivants illustrés ci-dessous :

- la réduction de la zone Nas pour une surface de 8 526 m^2
- la réduction de la zone N pour une surface de 11 911 m^2
- la création d'une zone Ubba pour une surface de 20 437 m^2
- la mise en place d'un cheminement doux à travers le secteur
- la mise en place d'une perspective visuelle inconstructible
- la protection des espaces plantés existants au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

  - Plan de zonage révision simplifiée n° 1



- **LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

La révision simplifiée n° 1 modifie la liste des emplacements réservés du PLU.
Pour réaliser l'opération, objet de cette révision, il est nécessaire de supprimer l'emplacement réservé n° 25 au profit de la Commune sur la parcelle BM 223 pour une superficie de 17 790 m^2.
L'emplacement réservé avait pour objet la création d'une aire de stationnement d'une superficie d'environ 6000 m^2 sur la zone Nas et d'équipements concernés.

- **REGLEMENT**

La révision simplifiée modifie :
- la page 23 du règlement littéral du PLU en y ajoutant le secteur de Kérandon Sud aux secteurs déjà existants de la zone Ub.
- Et la page 33 de l'article 10 alinéa 3.3 en y ajoutant la phrase suivante : en sous secteur Ubba, la hauteur à l'aplomb des façades n'excédera pas 9,00 m.

- **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

  - Document avant révision



  - Document révision simplifiée n° 1

