DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

VILLE DE CONCARNEAU

PROJET DE RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRÉSENTATION
DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2

ARCHIPOLE

JUIN 2013

Michèle LE N
commissaire-en

VILLE DE CONCARNEAU

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

Révision simplifiée n° 2 du P.L.U.

RAPPORT DE PRESENTATION

JUIN 2013

PREAMBULE

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 Trégunc et Concarneau.

La Ville de Concarneau compte au 1er Janvier 2009, une population totale de 20 031 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 et d'une révision simplifiée approuvée par le Conseil Municipal le 10 Mai 2010 concernant le secteur de Kerandon.

Afin de permettre la réalisation d'un projet d'ensemble comprenant de l'habitat, des services, des commerces, des équipements, des stationnements sur le secteur de la Gare, 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° 2 du PLU a pour objet :

- la création d'un zonage 1AUbg central en remplacement du zonage NAs sur les parcelles BN 42 et 432.
- la suppression de l'emplacement réservé n° 21.
- la création d'une zone N au Sud du secteur de la Gare pour la création d'un belvédère.
- le maintien de deux zones NAs au Nord et au Sud pour la création de parcs de stationnement public.

L'ensemble de ces modifications est nécessaire :

- pour la réalisation du projet d'ensemble suite à une étude globale de faisabilité sur le secteur de l'ancienne Gare,
- pour la création d'un secteur d'urbanisation en centre-ville comprenant :
  . des logements (habitat social et accession libre),
  . des équipements,
  . des services,
  . des commerces,
  . des aires de stationnement public (environ 400 places).

2 – CONTENU ET MOTIVATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE

Création d'un secteur 1 AUbg au niveau des parcelles BN 42 et 432 pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain comprenant des logements, des équipements, des commerces et des services.

La Ville de Concarneau souhaite pouvoir, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Gare classé aujourd'hui au PLU en zone NAs.
Au cours des années 2010 et 2011, la ville de Concarneau et Réseau Ferré de France ont mené avec une équipe de maîtrise d'œuvre une étude de programmation urbaine et d'occupation du site sur les terrains de l'ancienne Gare situés en plein Centre-Ville.

Ces études qui ont reçu l'assentiment de l'ensemble des partenaires et qui ont été menées en concertation avec la population prévoient l'implantation d'environ 14 000 m^2 de surfaces de plancher comprenant des logements, des commerces, des services, des équipements, deux parcs de stationnement un au Nord et un autre au Sud pour une capacité totale d'environ 400 places, une zone centrale urbaine, une liaison douce en site propre Nord-Sud et l'implantation d'une ligne de TCSP (cf. annexe 6 au présent dossier).

Cette opération s'inscrit dans une politique à la fois de reconquête de friches, de revalorisation du Centre-Ville mais aussi dans le cadre d'un Plan Global de déplacement.

En effet, il faut préciser que la Ville est dans une démarche d'implantation d'un parc de stationnement de dissuasion d'environ 1000 places de parkings à Stang Ar Lin avec mise en place de navettes vers le Centre-Ville.
Sur les 800 places prévues initialement sur la Gare, 400 places seront maintenues pour venir compléter les offres du stationnement en entrée de ville.

Cette politique permet donc de libérer près de 2,7 ha afin d'offrir en centre-ville une offre diversifiée d'habitat, d'équipements, de services et de mixité sociale et ceci dans le respect de production de logements sociaux sur les territoires concernés conformément au programme local de l'habitat de la communauté de Concarneau Cornouaille Agglomération.

L'idée d'ouvrir à l'urbanisation le site de la Gare est centrée autour d'une double logique :

- développer et revaloriser de façon cohérente le Centre-Ville conformément aux principes de la loi SRU, au Grenelle de l'Environnement et à l'article 13 de l'engagement national sur le logement.
- 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.

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 (2,7 ha en renouvellement urbain)
- en ne comportant aucun risque grave de nuisance
- en ayant pour seul objet la réalisation d'une opération de renouvellement urbain sur une friche ferroviaire en centre-ville présentant une mixité d'occupation, d'usage et de formes urbaines.

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 secteur de la Gare, aujourd'hui classé en zone NAs, une opération d'ensemble et de renouvellement urbain par l'implantation :

- de logements sociaux et privés,
- d'équipements,
- de commerces et de services,
- d'espaces verts,
- de parcs de stationnement,
- du maintien et de la réhabilitation du bâtiment actuel de la gare par un équipement public. (Maison de la solidarité).

4 – COMPATIBILITE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL (Art. L 146.4.2)

Le secteur de la Gare se situe au centre de l'agglomération en renouvellement urbain et en extension limitée (2,7 ha).

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

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 pourrait conduire à la construction de 14 000 m^2 de surfaces de plancher soit un équivalent d'environ 180 logements.

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, en plein centre-ville. Ce secteur fait ainsi l'objet d'une revalorisation sans égal en terme de renouvellement urbain et de densité mesurée au centre de l'agglomération concarnoise.

5 – EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

La présente révision simplifiée n° 2 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 ainsi que le réglement.

- **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 confirme les vocations de zonage indiquées dans le Rapport de Présentation à la page 111 (zone 1AUb de la Gare) et à la page 113 (zone NAs de la Gare).

  Ce rapport modifie la page 113 du rapport de présentation et également la page 115 du tableau des surfaces de la manière suivante :

  - la zone N est augmentée de 230 m^2 environ
  - la zone Nas est réduite de 27 030 m^2 environ
  - la zone 1AUb est augmentée de 26 800 m^2 environ
    (Voir annexe 1 du présent document).

- **REGLEMENT**

  La révision simplifiée modifie :

  la page 88 du règlement littéral du PLU en y ajoutant le secteur de la Gare aux secteurs déjà existants de la zone 1Au.

  la page 93 à l'article 6 en y ajoutant au chapitre 1 alinéa 5 : en secteur 1AUbg, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum d'un mètre.

  la page 98 à l'article 10 en y ajoutant un chapitre 5 : dispositions applicables au secteur 1AUbg :
  « *La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais), ne peut excéder* ***9 m 00 à l'aplomb des façades,*** *ni* ***13 m 00 au faîtage***
  Pour les constructions d'expression contemporaine à toit plat, à faible pente et/ou à pente unique, la réalisation d'un étage droit supplémentaire en attique sera autorisée dans la limite de la hauteur maximale de ***13 m 00***
  Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15 m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.
  Des règles différentes de hauteur maximale pourront être imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment s'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas la norme définie.
  Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions voisines. »

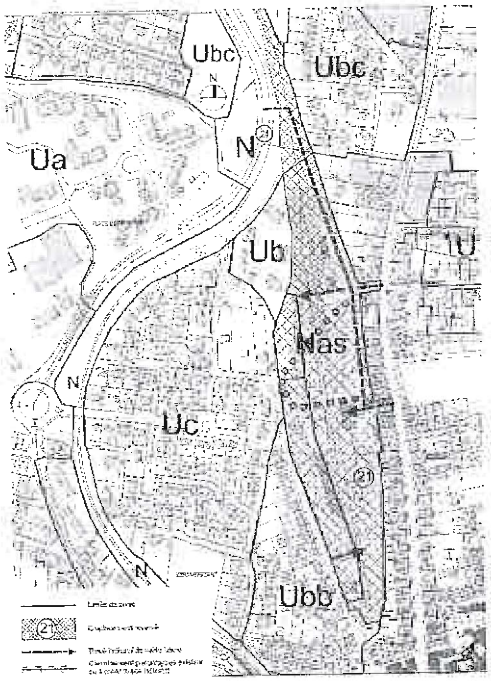
  la page 103 en y ajoutant au chapitre 2 alinéa 2: l'ensemble des stationnements nécessaires à chaque opération sera réalisé soit en sous-sol soit en rez-de-chaussée de chaque bâtiment.

  la page 106 à l'article 14 en y ajoutant l'alinéa 5 secteur 1AUbg : il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Michèle LE NIR
Commissaire-enquêteur

- **REGLEMENT GRAPHIQUE – PLAN DE ZONAGE**

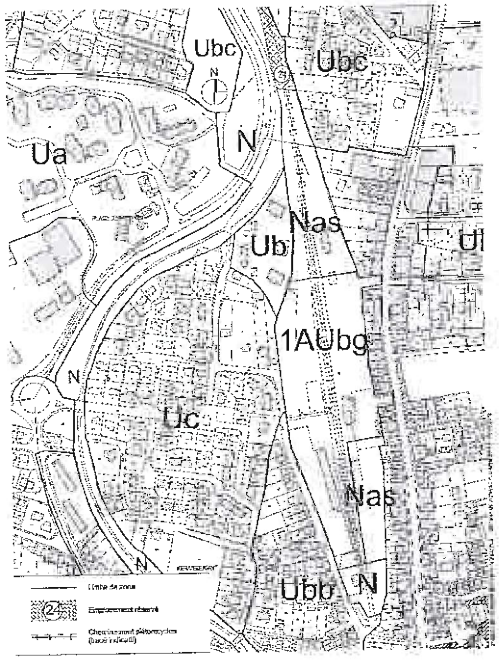
  - Plan de zonage avant révision



La révision simplifiée n°2 modifie le plan de zonage sur les points suivants illustrés ci-dessous :

- la réduction de la zone Nas pour une surface de 27 030 m^2
- l'augmentation de la zone N pour une surface de 230 m^2
- la création d'une zone 1AUb pour une surface de 26 800 m^2
- la mise en place d'une liaison douce Nord-Sud à travers le secteur
- la suppression de l'emplacement réservé n° 21
- la modification des accès au secteur.

  - Plan de zonage révision simplifiée n° 2

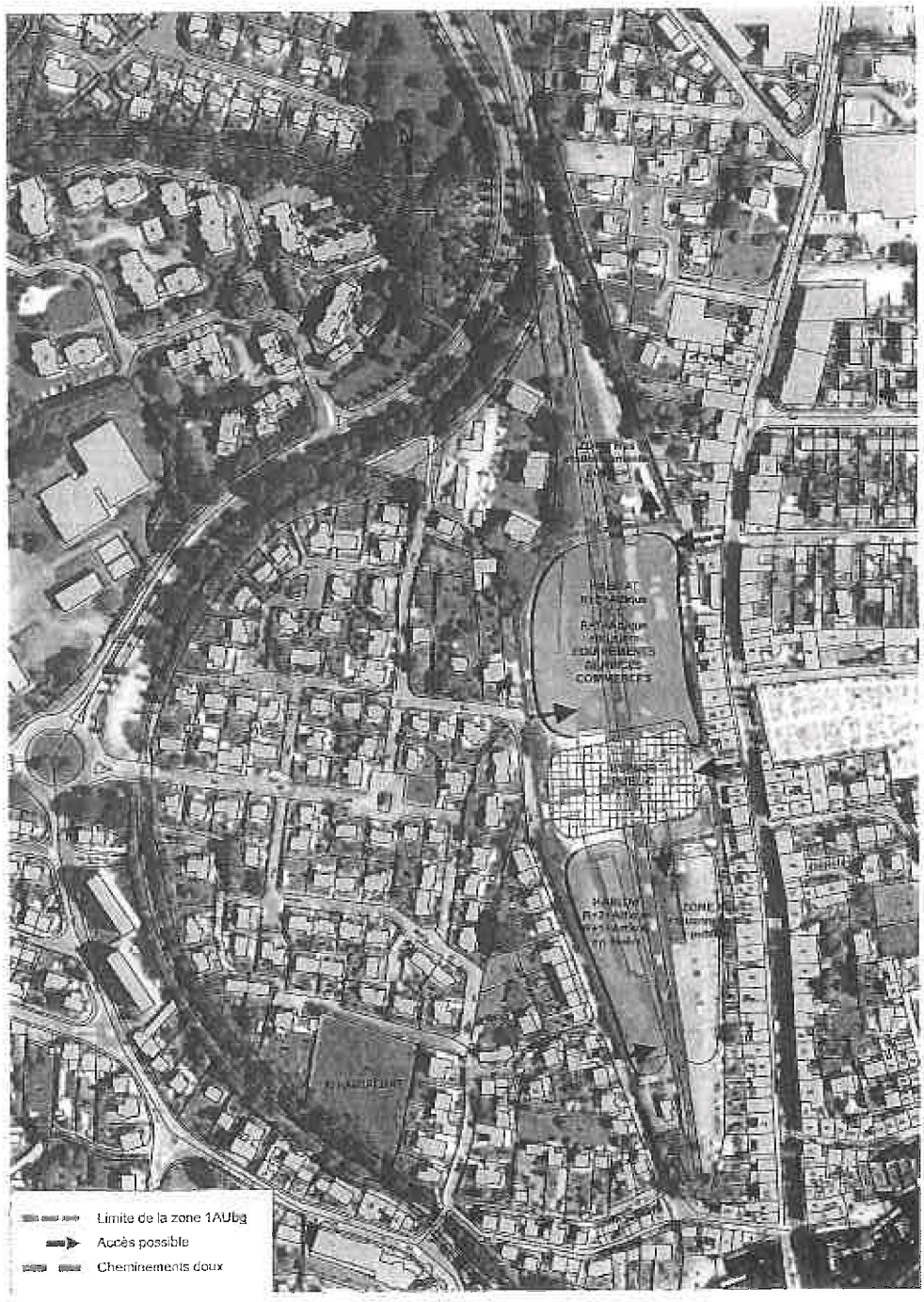


- **LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

La révision simplifiée n° 2 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° 21 au profit de la Commune sur les parcelles BN 42 (p), 431 et 432.
L'emplacement réservé avait pour objet la création d'aires de stationnement sur la zone Nas.

- **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

  - Document révision simplifiée n° 2



ANNEXE 1
TABLEAU DES SURFACES MIS À JOUR

Secteur	Zonage	PLU 2007	PLU Juin 2009	PLU révision simplifiée n°1	PLU révision simplifiée n°2	Totaux	Evolution
U	Ua	46,09	46,09	46,09	46,09		
	Uaa	25,34	25,34	25,34	25,34		
	Uab	2,73	2,73	2,73	2,73		
	Ub	49,7	49,7	49,7	49,7		
	Uba	7,85	7,85	7,85	7,85		
	Ubu	59,68	59,68	59,68	59,68		
	Ubba	0		2,04	2,04		
	Ubc	61,36	61,36	61,36	61,36		
	Ubd	2,05	2,05	2,05	2,05		
	Ube	2,78	2,78	2,78	2,78		
	Ub-sb	2,61	2,61	2,61	2,61		
	Uc	548,95	548,95	548,95	548,95		
	Uca	20,9	20,9	20,9	20,9		
	Ucp2	11,97	11,97	11,97	11,97		
	Uc-ras	0	0	0	0		
	Ui	126,15	126,15	126,15	126,15		
	Uic	35,44	35,44	35,44	35,44		
	Uie	3,26	3,26	3,26	3,26		
	Uistep	4,08	4,08	4,08	4,08		
	UL	15,3	15,3	15,3	15,3		
	ULa	1,33	1,33	1,33	1,33		
	ULh	18,52	18,52	18,52	18,52		
	ULs	2,41	2,41	2,41	2,41		
	UP	18,11	18,11	18,11	18,11	1068,65	
1AU	1AUb	20,12	20,12	20,12	20,12		
	1AUba	2,87	2,87	2,87	2,87		2,68
	1AUbb	0	0	0	2,68		
	1AUe	93,99	77,39	77,39	77,39		
	1AUc-ras	0	0	0	0		
	1AUi	23,41	23,41	23,41	23,41		
	1AUL	17,35	17,35	17,35	17,35	143,82	
2AU	2AU	92,2	98,6	98,6	98,6		
	2AUL	56,45	56,45	56,45	56,45	155,05	
A	A	1592,07	1592,07	1592,07	1592,07		
	Ap1	2,26	2,26	2,26	2,26		
	Ap2	46,01	46,01	46,01	46,01	1640,34	
N	N	393,22	403,42	402,23	402,25		0,02
	Npi	5,68	5,68	5,68	5,68		
	Na	0	0	0	0		
	Nas	7,57	7,57	6,72	4,02		-2,7
	Ne	286,92	286,92	286,92	286,92		
	Ned	0,89	0,89	0,89	0,89		
	Ned1	40,43	40,43	40,43	40,43		
	Ned2	32,11	32,11	32,11	32,11		
	NeL	2,67	2,67	2,67	2,67		
	Neq	3,98	3,98	3,98	3,98		
	NL	28,02	28,02	28,02	28,02		
	NLc	3,17	3,17	3,17	3,17		
	Nm	PM	PM	PM	PM		
	Ns	270,5	270,5	270,5	270,5		
	Nspi	5,68	5,68	5,68	5,68		
	Nso1	11,61	11,61	11,61	11,61		
	Nso2	2,31	2,31	2,31	2,31	1700,14	
Superficie totale de la commune :						4108	