DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

VILLE DE CONCARNEAU

MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION N°3

PREAMBULE

La commune de Concarneau

Concarneau est une commune bretonne implantée le long du littoral du Sud-Finistère (près de 20km de bande littorale). Concarneau est située à l'Est de la baie de la Forêt Fouesnant, à 25 kilomètres au Sud-Est de Quimper.

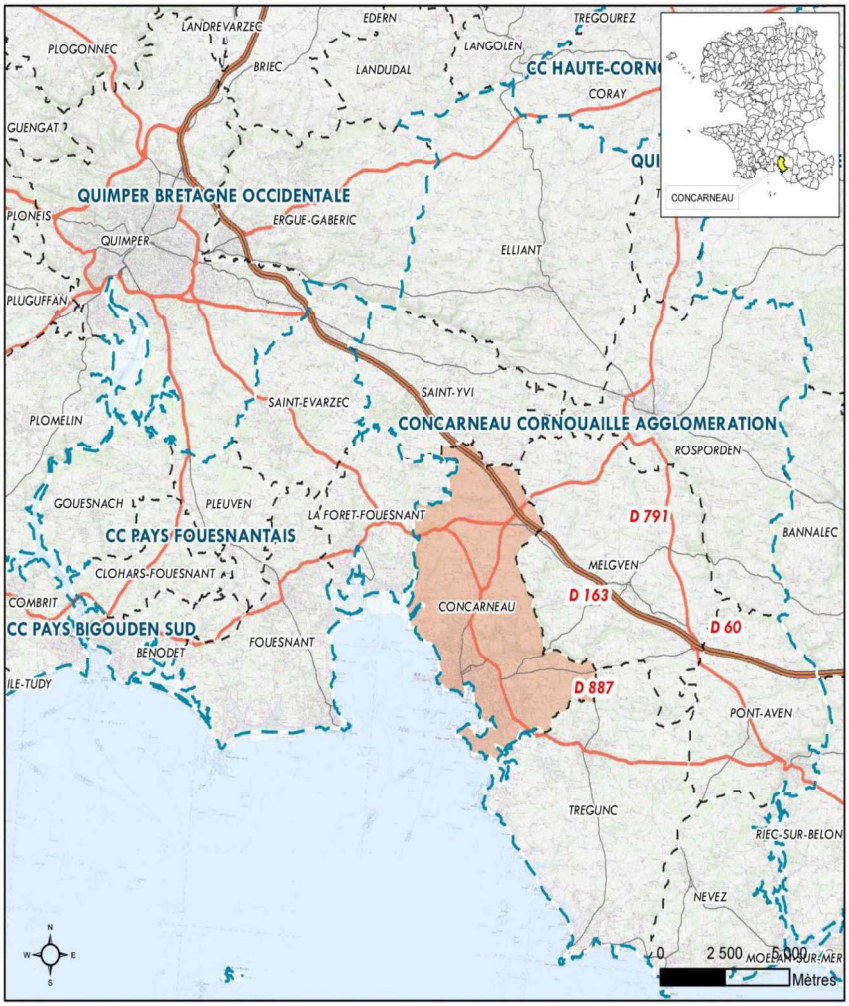
La commune est traversée au Nord par la RN 165 axe Brest-Lorient et au Sud par la route départementale n°783 Quimper-Quimperlé.

L'espace communal est delimité à l'Ouest par la commune de la Forêt Fouesnant, au Nord par Saint-Yvi, à l'Est par Melgven, au Sud par Trégunc.

Concarneau appartient à l'arrondissement de Quimper. C'est le chef-lieu de canton qui regroupe les deux communes de Trégunc et Concarneau.

Concarneau fait partie de la communauté d'agglomération "Concarneau Cornouaille Agglomération" qui regroupe 9 communes et 51 442 habitants (INSEE 2020).

La commune couvre une superficie de 4 108 hectares et comptait 20 209 habitants en 2020.



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 n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 24 Juin 2009 pour une modification de zonage sur le secteur de Kerichard
- Révision simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 10 Mai 2010 concernant le secteur de Kerandon
- Révision simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Municipal le 24 Octobre 2013 concernant le secteur de la Gare
- Modification n°2 approuvée par le Conseil Municipal le 26 septembre 2019, concernant le secteur Foch.
- Mise en compatibilité n°1 approuvée par le Conseil Municipal le 28 septembre 2021 dans le cadre d'une déclaration de projet pour l'aménagement du quartier de la Gare.

Une procédure de révision générale du PLU a été prescrite par délibération en date du 3 novembre 2016. Le projet d'aménagement et de développement durables a été débattu le 19 mai 2021. Les orientations d'aménagement et de programmation sont actuellement en cours d'élaboration. Le nouveau PLU devrait être approuvé courant 2026.

Dans l'attente de cette révision, la Ville de Concarneau souhaite procéder à une troisième et dernière procédure de modification de zonage de son PLU afin de tirer les conséquences de la suppression de la ZAC du Centre Ville et d'accompagner le projet de nouvelle Médiathèque, envisagé rue Charles Linement.

1 - OBJET ET MOTIVATION DE LA MODIFICATION N°3

Afin d'accompagner le projet de nouvelle médiathèque dans le centre ville, la suppression de l'ancienne ZAC du Centre Ville est envisagée. Cette suppression nécessite d'adapter les règlements graphique et écrit du PLU par la suppression du secteur Uab pour le remplacer par le secteur Uaa.

Ce projet de modification n°3 prévoit également de modifier certaines règles du réglement pour la zone Ua et le secteur Uaa concernant les normes de stationnement et les hauteurs maximales autorisables pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Enfin, cette procédure permet de mettre à jour les annexes du PLU pour tenir compte de la suppression de la ZAC du centre ville et de l'extension de l'espace naturel sensible de Stang Bihan et la création d'un nouvelle espace naturel sensible au Minaouët (décision du Département du Finisitère exécutoire depuis le 4 mai 2020).

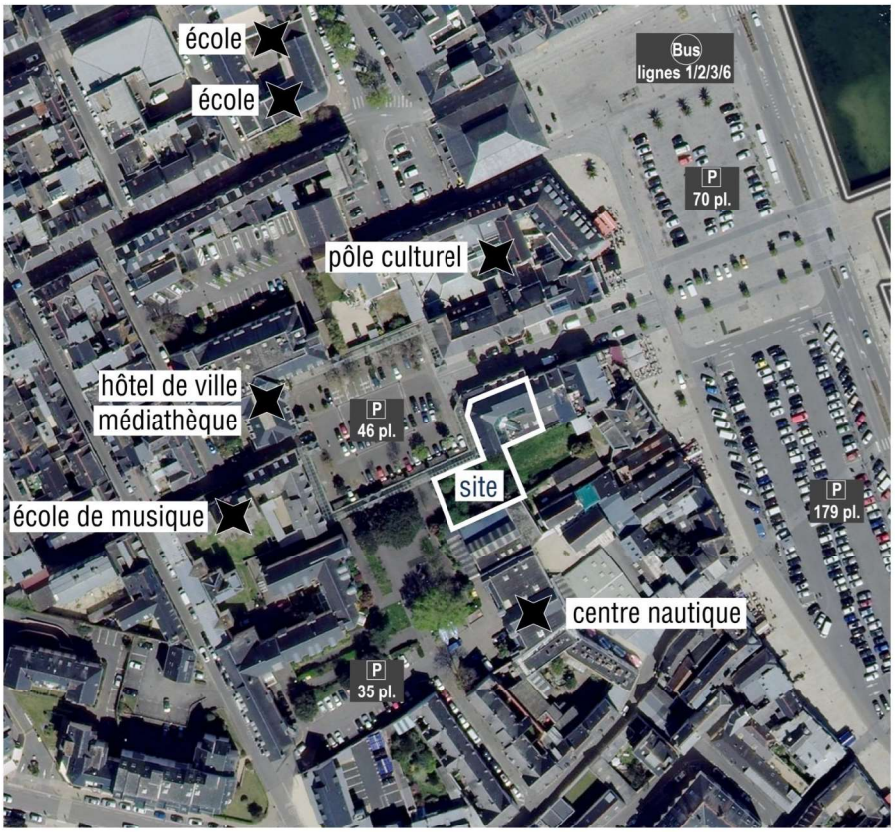
1.1 - le projet de nouvelle Médiathèque

C'est dans le cadre de la structuration en cours du réseau de lecture publique au sein de l'agglomération que la décision a été prise par Concarneau Cornouaille Agglomération (CCA), maître d'ouvrage, de réaliser une nouvelle médiathèque à Concarneau. Une demande de permis de consruire devrait être déposée à l'automne 2023.

Bien plus que concevoir un équipement palliant des dysfonctionnements observés dans l'actuelle médiathèque (située au sein du bâtiment de l'Hôtel de Ville), CCA affirme une volonté claire de réaliser un véritable lieu citoyen, capable d'hybrider différentes activités dont le coeur est la lecture publique et les ressources documentaires.

Lieu de séjournement et de confort, lieu de rendez-vous, lieu de partage et de confrontation d'expériences, c'est un tiers-lieu qui doit s'adresser à tous les publics.

Ce programme est appelé à se traduire sur le site de la place de l'Hôtel de ville, en restructuration d'une ancienne banque et de l'étendre en construction neuve pour une définition de besoins de 1 410 m² utiles.





Le site est accessible en mode de transports doux à pied, et/ou en vélo.

En voiture, de nombreuses places de stationnement sont disponibles à proximité immédiate, avec une problématique de stationnement l'été où le centre-ville est saturé. La ville réfléchit à la réorganisation des stationnements notamment au regard de la place de l'Hôtel de ville qui fera l'objet d'un projet de requalification urbaine pour devenir une place d'agrément et de rencontres, comprenant néanmoins des places de stationnement PMR, arrêts minutes et livraisons du fait des

équipements et commerces situés à proximité (Mairie, Médiathèque, laverie, Hôtel, autoécole,..). Situés à proximité, les places Jean Jaurès (70 places) et du 8 mai 1945 (179 places), le quai Aiguillon (200 places) et le parking de la Criée (285 places) permettent de stationner son véhicule. Pour la période estivale des parkings relais avec navettes sont en cours d'étude au nord du centre ville.

En bus, 4 lignes permettent d'accéder au site (lignes 1, 2, 3, et 6) et à proximité la ligne 4 jusqu'au port couvrant une grande partie de la ville et jusqu'à St-Yvi, Melgven, Rosporden et Trégunc.

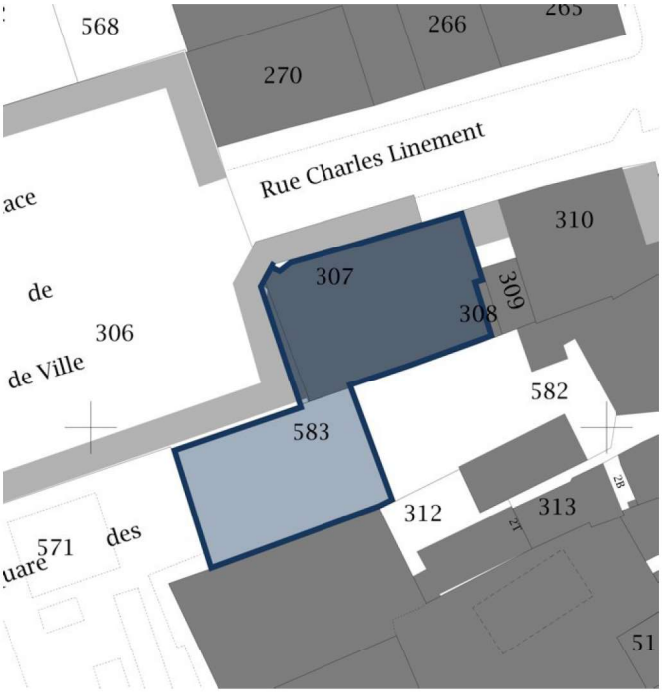
Cette séquence de ville constitue un axe très fréquenté, passage entre l'ouest et l'est. Des aménagements urbains ont été réalisés récemment à proximité et notamment place du Général de Gaulle et rue Dumont d'Urville. Le centre-ville fait l'objet d'une valorisation urbaine qui sera progressivement plus ouvert aux pratiques piétonnières.

Le site est localisé en centre-ville de Concarneau, sur la place de l'Hôtel de ville, à proximité d'équipements structurants pour la ville.

Au-delà du stationnement de bord de mer, le quai Pénéroff à l'Est permet de rejoindre la ville close, cité fortifiée du XVème et XVIème siècles, comprenant notamment le Musée de la Pèche et la Maison du Patrimoine.

Le site fait partie de la ZAC « du centre-ville » qui révélait une certaine unité dans le traitement de la place avec ses « coursives » couvertes et l'hôtel de ville révélant un même traitement architectural.

La parcelle 307 comprend le bâtiment de l'ancienne Caisse d'Epargne. La parcelle 583 acquise pour le projet est libre, aujourd'hui fermée par des murs. Face au square des filets bleus, la stèle commémorative actuellement en place doit être déplacée et ainsi une façade entière pourra se développer sur l'espace public. Le bâtiment de l'ancienne Caisse d'Epargne représente 914 m² SDP sur trois niveaux dont le dernier sous combles. La parcelle 583, acquise pour le projet et mitoyenne, fait 390m². Ce terrain est non bâti. Deux grands tilleuls sont présents sur cette parcelle mais ne pourront être conservés dans le cadre du projet de médiathèque. En compensation, deux nouveaux arbres de haut jet supplémentaires seront plantés sur la place de l'hôtel de ville dans le cadre de sa requalification, prévue d'ici l'ouverture de la nouvelle médiathèque.



Implantation de la future médiathèque

Sur ce projet, CCA a défini son projet avec les orientations suivantes :

- La création d'un accueil élargi,
- Une réorganisation des collections, basées sur le décloisonnement et favorisant les pratiques intergénérationnelles :
- Une place prépondérante pour l'informatique et le numérique
- Un développement des espaces d'animations et de médiation
- Une optimisation des services internes
- Une prise en compte de 3 notions fondamentales : Le confort, L'accessibilité pour tous, La modularité

A la lecture de plan local d'urbanisme dans le secteur objet du projet de Médiathèque, il a été constaté que le règlement du secteur Uab pouvait limiter les possibilités de création de surface de plancher que ce soit sur la parcelle 307 ou 583. Par ailleurs, le zonage Ua contraint à la création de places de stationnement au sein des parcelles en cas de changement de destination et d'extension, ce qui serait le cas pour le projet. Enfin, le projet serait contraint en termes de hauteur à l'aplomb et au faîtage.

1.2 - La ZAC du Centre Ville

1.2.1 – Origine de la ZAC du Centre Ville

Suite à une période de déclin économique et la fermeture de nombreuses conserveries, un grand nombre de friches industrielles dans le centre ville de Concarneau existait.

Même si des opérations immobilières privées ont pu voir le jour sur ces friches, la Ville avait étudié la possibilité d'aménager elle-même, l'une d'entre elle, l'ancienne conserverie Provost-Barbe, situé à l'Enclos de Servigny.

L'aménagement de ces friches représentait un enjeu essentiel pour le centre ville, il s'agissait de recentrer au coeur même de la Ville, sur un site privilégié, des équipements devant contribuer au développement d'une politique de réanimation et de repeuplement du Centre-Ville, tout en assurant une continuité avec le tissu urbain existant.

Le programme consistait notamment à y installer un équipement majeur, la nouvelle mairie, ainsi que des logements locatifs sociaux. Le secteur devait devenir le pôle important de l'hyper centre-ville.

Entre 1978 et 1981, des études préalables ont amené la Ville à recourir à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) afin de moduler le cadre juridique de l'opération à l'échelle d'un îlot.

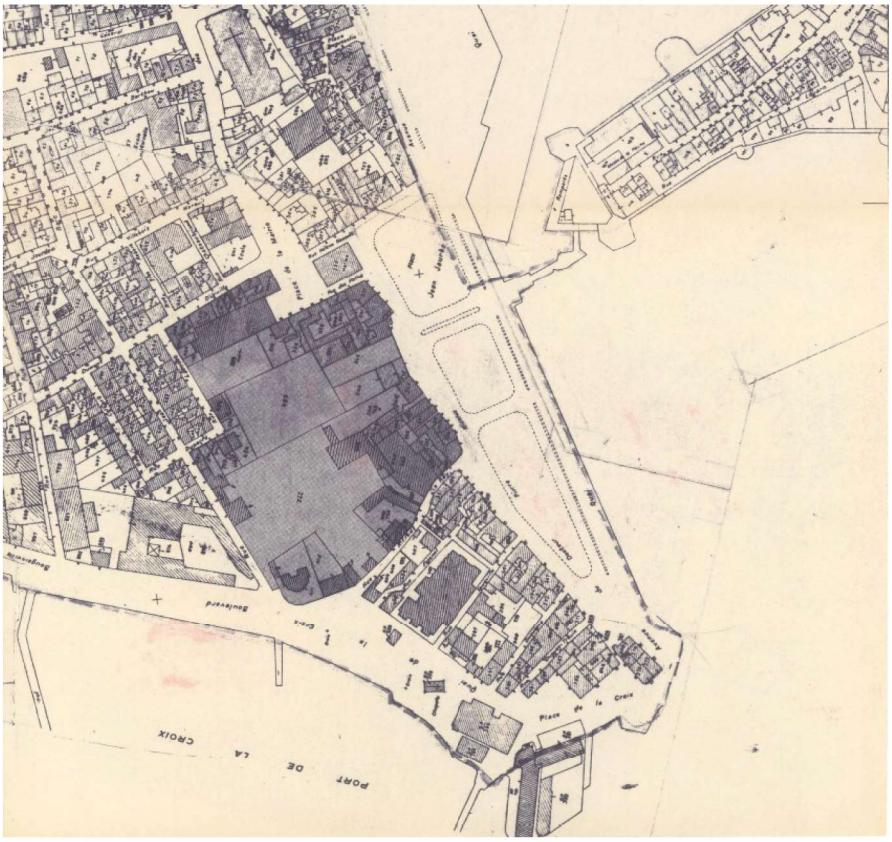
La ZAC du Centre Ville a été créée le 16 novembre 1982 par arrêté Préfectoral. Un plan d'aménagement de zone (PAZ), document d'urbanisme se substituant au Plan d'occupation des sols (POS) et définissant le cadre réglementaire dans lequel l'aménagement sera réalisé, a été approuvé par arrêté préfectoral, le 25 novembre 1982.

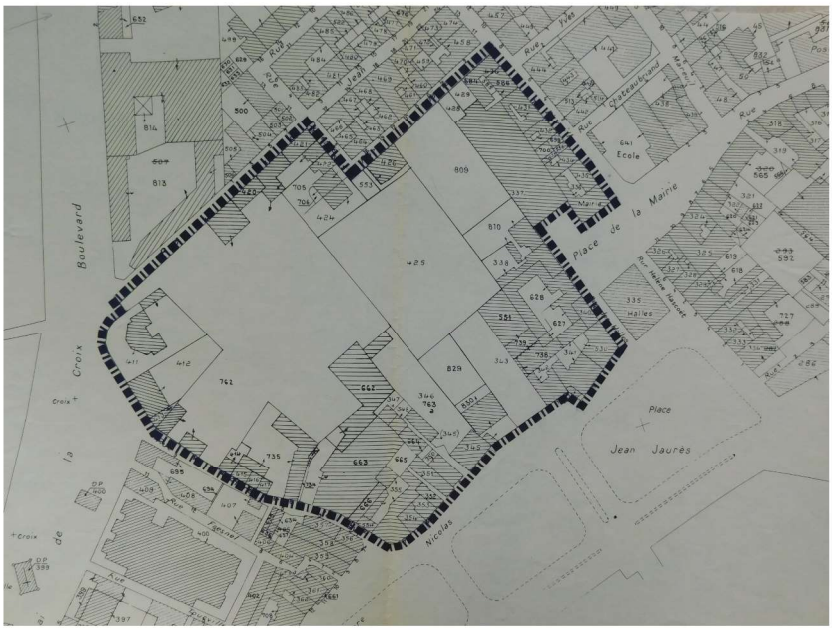
Ce PAZ comporte des documents graphiques faisant apparaître, notamment, l'organisation de la zone (localisation et caractéristiques des voies et ouvrages publics) et un règlement fixant notamment les règles d'urbanisme et d'usage des sols applicables aux terrains et la surface hors-oeuvre nette dont la construction est autorisée.

1.2.2 - Périmètre

Au moment de sa création, le périmètre de la ZAC concernait la totalité de l'îlot délimité par :
- A l'Ouest : les rues Jean Bart, Duperré et Laënnec,
- Au Nord : la rue Dumont d'Urville, la place du Général de Gaulle et la rue des Halles,

- A l'Est : La place Jean Jaurès et l'avenue du Docteur Nicolas,
- Au Sud : La rue Alfred Le Ray et le Quai de la Croix,



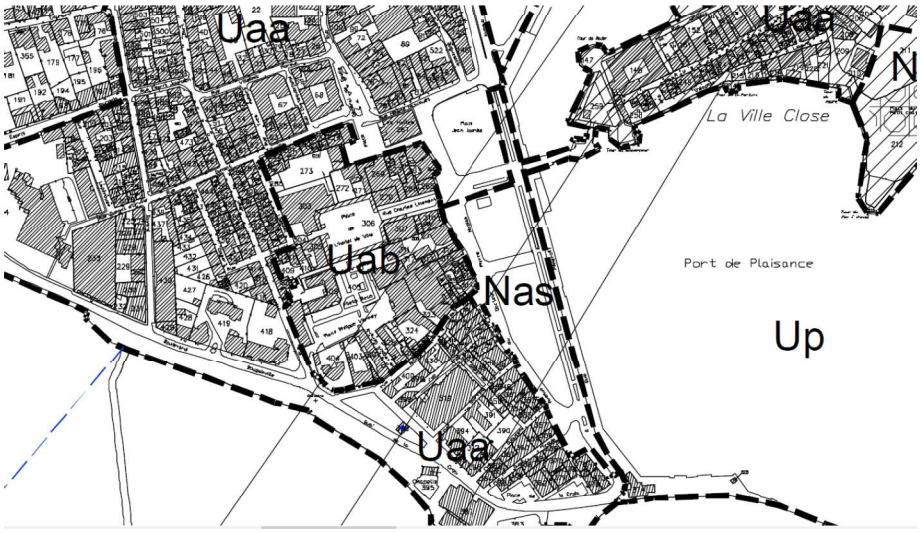


Ce périmètre a évolué en septembre 1985. Du fait de l'achèvement complet des travaux de réhabilitation des immeubles de la rue Jean Bart, il a été acté d'exclure ces immeubles du périmètre de la ZAC, ainsi que l'immeuble situé au n°10 de la même rue :



Ce périmètre modifié en 1985 reste celui en vigueur jusqu'à ce jour.

A noter que jusqu'en 2007, le règlement du PAZ se substituait aux règles du Plan d'occupation des Sols (POS) pour cette zone. Cette règle ne pouvant plus s'appliquer pour les PLU (dispositions de la loi SRU), le PLU a créé en 2007 au sein du zonage Ua, un secteur Uab reprenant exactement le périmètre de la ZAC du Centre Ville. Le règlement écrit pour ce secteur ne prévoyait pas de nouvelles règles mais renvoyait directement au règlement de la PAZ, intégré dans le PLU. La ZAC du centre ville et son PAZ sont ainsi imbriqués dans le PLU actuel (pages 147 à 156 du règlement du PLU en vigueur).



1.2.3 - Programme de l'opération de la ZAC du Centre Ville

L'objectif de la ZAC du Centre Ville était d'assurer la continuité urbaine entre les aménagements déjà programmés et les réalisations futures avec la structure actuelle du centre ville.

Sur les terrains propriété de la Ville de Concarneau et à son initiative, il avait été décidé :
- de réaliser :
> Une place publique et sa galerie couverte,
> Un jardin public,
> Une nouvelle Mairie,
> Un foyer de personnes âgées de 60 lits,
> La construction de 29 logements locatifs sociaux,
> La réhabilitation de 14 logements locatifs sociaux,
> L'aménagement de jardins semi-publics,
> La création de parcs de stationnement.
- de réserver :
> des terrains permettant la construction ultérieure de bâtiments à usage d'équipements publics ou privés.
Une participation financière à l'effort municipal était demandée aux propriétaires privés en cas de réalisations nouvelles. Une convention Ville-propriétaire privé était conclue au cas par cas.

1.2.4 - Bilan de l'opération

- Les travaux d'aménagement de la rue Charles Linement et de la place de l'Hôtel de Ville (avec la galerie couverte) ont débuté en juin 1982 et se sont achevés à la fin de l'année 1983. L'ensemble des travaux de VRD ont été réalisés à cette période.

- La réalisation du programme de logements HLM (35 logements neufs et 11 logements réhabilités) a démarré en 1983 pour s'achever entre 1984 et 1985.

9 logements en fond de place, livrés en juillet 1984.

11 logements réhabilités rue Jean Bart, terminés en août 1984.

20 logements, rue Legout Gérard, livrés en juin 1985.

6 logements, 5/7 rue Duperré, livrés en 1985.

- La construction du Foyer logements de 60 logements a démarré en septembre 1983 pour s'achever en février 1985.

- Le chantier de la nouvelle mairie/bibliothèque a débuté en septembre 1986 et s'est achevé en février 1988.

- L'aménagement du jardin public, des aires de stationnement et la finition des travaux de chaussée ont clôturé le programme d'aménagement à la fin des années 80/début des années 90.

A noter qu'en 1991, la Ville a souhaité accompagner le Centre Nautique des Glénan en construisant et en leur mettant à disposition un bâtiment pour l'extension de leurs locaux, place Philippe Vianney. Ce bâtiment a été livré en 1992.

Une partie de la zone a été aménagée en régie directe par la Ville. Les logements sociaux ont été réalisés par Aiguillon Construction. Le Foyer Logement a été construit par la société d'HLM Les Foyers.

Seule une réserve foncière privée (îlot ZA9/actuelle parcelle BS 568), un temps repérée par la Commune pour la réalisation ultérieure de bâtiments à usage d'équipements publics ou privés, n'a pas été utilisée.

1.2.5 - Justification de la suppression de la ZAC du Centre Ville

Considérant que l'ensemble du programme de constructions et d'aménagement est achevé depuis une trentaine d'années,

Considérant qu'une demande de participation des constructeurs aux aménagements n'est plus nécessaire, ces derniers pouvant être soumis au régime de fiscalité de droit commun (taxe d'aménagement),

Considérant que la réserve foncière envisagée par la Commune pour la réalisation ultérieure de bâtiments à usage d'équipements publics ou privés sur l'îlot ZA9 (actuelle parcelle BS 568) n'est plus d'actualité,

Considérant que le projet de nouvelle Médiathèque envisagé par CCA courant 2024 au niveau de l'ancien bâtiment de la Caisse d'Épargne et de l'ancien terrain de la BNP pourrait être contraint par les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de la ZAC du Centre Ville,

Il sera proposé au conseil municipal, en application de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme, de supprimer la ZAC du Centre Ville.

Une fois actée par le conseil municipal, cette suppression prendra effet lorsque toutes les mesures de publicité et d'information auront été réalisées (article R 311-5 du code de l'urbanisme) :
- Affichage de la délibération pendant un mois en mairie,
- Mention de cet affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Publication de la délibération au recueil des actes administratifs.

1.2.6 - Effet de la suppression de la ZAC du Centre Ville

La suppression de la ZAC du Centre Ville aura pour effet de mettre fin à toutes les dispositions juridiques particulières à la zone.

Les éléments constitutifs de la ZAC (dossier de création et de réalisation) seront ainsi abrogés.

En matière de fiscalité de l'urbanisme, la taxe d'aménagement sera rétablie de plein droit pour la part communale sur le périmètre de la ZAC à un taux de 4 %, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 novembre 2014. Les mêmes conditions d'exonérations fixées par cette délibération du 20 novembre 2014 s'appliqueront à cette zone.

1.3 - La suppression de la ZAC nécessitant une modification du PLU

Même si le PAZ est devenu caduc depuis l'approbation du PLU par délibération du 12 octobre 2007, son règlement a été intégré dans le règlement du PLU (secteur Uab).

Il convient dès lors de prévoir une procédure de modification du PLU afin de supprimer le secteur Uab afin d'y substituer le secteur Uaa.

Cette modification sera l'occasion d'adapter certaines règles d'urbanisme afin de permettre la réalisation de la nouvelle Médiathèque



Il est ainsi proposé de supprimer toute mention de la ZAC du centre ville dans le PLU par :

- La suppression du secteur Uab et de le remplacer par le secteur Uaa qui s'applique au secteur mitoyen et à la Ville Close.

- la modification de l'annexe 5c - Autres annexes en supprimant la mention de la ZAC du centre ville du document.

Au sein du zonage Ua, il est proposé de :

- supprimer l'obligation de prévoir des places de stationnement pour les équipements et bâtiments publics en secteur Uaa. Cette règle permet de favoriser l'installation ou le maintien d'équipements publics en plein coeur de ville, accessibles par les transports en communs et modes doux. Par ailleurs, de nombreuses places de stationnement existent à proximité (place du 8 mai, place Jean Jaurès, quai Aiguillon, quai Carnot,...).

- en secteur Uaa où la hauteur maximale est fixée à 9m à l'aplomb et 15m au faîtage, intégrer une possibilité d'autoriser ou d'imposer une hauteur maximale différente pour des considérations d'ordre technique ou architectural pour la construction, la modification ou l'extension d'équipements publics et d'intérêt collectif. Cette règle vise à ne pas contraindre le projet architectural du futur projet de médiathèque, notamment sur la partie en extension. Cette règle différente devra toutefois être justifiée pour pouvoir être acceptée.

- aux sein des dispositions particulières des articles Ua.6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques), Ua.7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et Ua.10 (hauteur maximale absolue), circonscrire les possibilités de règles différentes à la règle générale supprimant les mots " et notamment".

- supprimer les mentions au coefficient d'occupation des sols, supprimé par la loi ALUR de 2014, et inappliquée depuis par les services instructeurs.



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 Durables.

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.

La présente modification n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neufs 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.

Enfin, la présente modification ne créée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme qui indique que la procédure de modification de droit commun peut intervenir dans les cas suivants :

- En cas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- En cas de diminution des possibilités de construire ;

- En cas de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il ressort que le changement de zonage du secteur relève de la procédure de modification de droit commun telle que décrite par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le but de l'évolution du règlement étant l'accroissement des possibilités de construction.

Le secteur de la ZAC est actuellement règlementé par une SHON de 12 979 m2 en secteur ZA et une SHON de 8 828 m2 en secteur ZC.

Or, en passant dans le secteur Uaa, il n'existe pas de coefficient des sols règlementant les possibilités de construire.

Ainsi, en relevant désormais du zonage Uaa, les possibilités de construire au sein de l'ancienne ZAC augmenteraient nécessairement de plus de 20%.

C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

3 - COMPATIBILITE AVEC LES ARTICLES L 121-8 à L.121-20 DU CODE DE L'URBANISME

Le secteur Uab à transformer en Uaa est situé dans le centre de l'agglomération.

Même s'il est situé à moins de 100m du littoral - sa limite Est étant à environ 80m de la mer (port) et sa limite sud (côté quai de la Croix) à une trentaine de mètres - ce secteur est en plein espace urbanisé.

Le secteur Uab est situé en espace proche du rivage (page 164 du rapport de présentation).

Comme évoqué ci-dessus, la présente modification renforce les possibilités de construire par rapport à ce qui était autorisé dans la ZAC. Néanmoins, cette augmentation est à relativiser au regard du caractère déjà très urbanisé du secteur (hôtel de Ville, Centre des Glénan, Résidence Autonomie, immeubles d'habitation,...), seules quelques parcelles ne sont pas bâties.

Par ailleurs, pour un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectifs en secteur Uaa, toute hauteur éventuellement supérieure à la hauteur maximale prévue devra nécessairement s'appuyer sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines (article Ua 10.3.5 du règlement). Cette règle permet de respecter pleinement le caractère limité d'une éventuelle extension de l'urbanisation.

4 - COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DE CCA

La présente modification est compatible avec le SCoT de CCA approuvé en 2013 et notamment les orientations du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) :

- Assurer une gestion économe de l'espace (favoriser le réinvestissement urbain même pour des équipements publics)
- Favoriser les projets urbains denses, composés et mixte (secteur composé de logements, d'équipements et de commerces).
- Favoriser les modes alternatifs à la voiture (site accessible par les modes doux et/ou collectifs).

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

Ce point est détaillée dans l'Etat Initial de l'environnement joint au dossier.

Le site objet du projet :

- n'est pas concerné par les risques technologiques ou littoraux (hormis une petite partie Est du périmètre de la ZAC du Centre Ville situé en zone bleue au PPRL Est Odet) ;
- se trouve au sein des espaces proches du rivage au regard du PLU mais en zone urbanisée ;
- ne présente pas d'impact sur le site Natura 2000 (à 150m) et le site inscrit (450m), situés à proximité ;
- se trouve au sein du site patrimonial remarquable (servitude AC4), où les projets qui seront développés devront s'intégrer au mieux à l'environnement existant ;
- se trouve au sein des abords de monuments historiques (servitude AC1) : abords des remparts de la Ville Close/Caserne Hervo, 5-7 rue Tourville, Poudrière,...)
- est situé en zone de présomption de prescriptions archéologiques,
- ne comprend pas de zone humide ;
- présente des enjeux plutôt réduits en termes de biodiversité ;
- n'est pas affectée par le bruit (à l'exception de la frange Est et Sud du périmètre de la ZAC)

Le projet :
- participe à un développement urbain économe en foncier ;
- favorise la densification et le maintien d'équipements publics structurants au sein du centre ville,
- permet de privilégier les mobilités douces et les transports en commun,
- revalorise des locaux vacants depuis de nombreuses années (bâtiment ex-Caisse d'Epargne),
- permet de dynamiser le centre ville de Concarneau,
- est desservi par les transports collectifs ;
- prend en compte la suppression des deux arbres présents sur une des parcelles, où une compensation sera prévue dans le projet de requalification de la place de l'Hôtel de Ville.
- bénéficiera d'une bonne intégration architecturale dans l'environnement de part l'accord indispensable de l'architecte des bâtiments de France.

6 – MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La présente modification n°3 se traduit par l'évolution du PLU actuel portant sur :

- Le rapport de présentation,

- Le règlement graphique,

- Le règlement écrit,

- Les annexes.

6.1 – Le rapport de présentation

Ce présent document constitue le rapport de présentation de la modification n°3 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 89 du rapport de présentation et son alinéa concernant la zone Ua par la suppression de la partie suivante : « ... et un secteur Uab correspondant au périmètre de la ZAC du Centre Ville."
- la page 95 et son paragraphe 4 par la suppression de la partie suivante : "... à l'exception de la Zone d'aménagement Concerté du Centre Ville qui a reçu un classement Uab, classement qui prend en compte les spécificités du règlement de cette ZAC..."
- le tableau des surfaces. (Voir chapitre 6.5 Tableau des surfaces mis à jour)

6.2 - Règlement graphique

Suppression du secteur Uab par le secteur Uaa

- plan de zonage avant modification n°3

Ville de Concarneau - Modification n°3 du PLU - Secteur Centre Ville
Extrait du règlement graphique avant Modification n°3



-

plan de zonage après modification n°3

Ville de Concarneau - Modification n°3 du PLU - Secteur Centre Ville
Extrait du règlement graphique après Modification n°3



6.4 - Règlement écrit

Zone Ua - Suppression du secteur Uab :

- Page 1 – Sommaire – suppression de la mention au chapitre *"Dispositions applicables au secteur Uab p.147" ;*
- Page 8 – Chapitre 1 – Règlement applicable à la zone Ua - suppression des mentions du secteur Uab et définition du secteur Uaa ;
- Page 12 – Article Ua.6.2 – alinéa 2 : suppression des mots "et notamment" ;
- Page 13 – Article Ua.7 – alinéa 2 : suppression des mots "et notamment" ;
- Page 16 – Article Ua.10 – alinéa 3.5 : suppression des mots "et notamment" ;
- Page 16 – Article Ua.10 – alinéa 3.5 : ajout d'une possibilité de règle différente à la hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en secteur Uaa ;
- Page 19 – Article Ua.12 – alinéa 2 : modification des normes de stationnement automobile pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics en secteur Uaa ;
- Page 22 – Article Ua.14 – suppression de la mention de coefficient d'occupation des sols (COS) ;
- Pages 147 à 156 - suppression du règlement applicable au secteur Uab.

6.5 - Tableau de surfaces mis à jour

Le tableau des surfaces est mis à jour par la présente modification n°3. Le secteur Uaa est augmenté de 2,73 ha. Le secteur Uab est diminué de 2,73 ha.

Secteur	Zonage	PLU 2007	PLU Modification n°1	PLU Révision simplifiée n°1	PLU Révision simplifiée n°2	PLU Modification n°2	PLU Modification n°3	Totaux	Evolution
U	Ua	46,09	46,09	46,09	46,09	47,86	47,86		
	Uaa	25,34	25,34	25,34	25,34	25,34	28,07		2,73
	Uab	2,73	2,73	2,73	2,73	2,73	0		-2,73
	Ub	49,7	49,7	49,7	49,7	49,7	49,7		
	Uba	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85	7,85		
	Ubb	59,68	59,68	59,68	59,68	59,68	59,68		
	Ubba	0	0	2,04	2,04	2,04	2,04		
	Ubc	61,36	61,36	61,36	61,36	61,36	61,36		
	Ubd	2,05	2,05	2,05	2,05	2,05	0		
	Ube	2,78	2,78	2,78	2,78	2,78	2,78		
	Ub-sb	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61	2,61		
	Uc	548,95	548,95	548,95	548,95	548,95	548,95		
	Uca	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9	20,9		
	Ucp2	11,97	11,97	11,97	11,97	11,97	11,97		
	Uc-rac	0	0	0	0	0	0		
	Ui	126,15	126,15	126,15	126,15	126,15	126,15		
	Uic	35,44	35,44	35,44	35,44	35,44	35,44		
	Uie	3,26	3,26	3,26	3,26	3,26	3,26		
	Uistep	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08	4,08		
	Ul	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3	15,3		
	Ula	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33	1,33		
	Ulh	18,52	18,52	18,52	18,52	18,52	18,52		
	Uls	2,41	2,41	2,41	2,41	2,41	2,41		
	Up	18,11	18,11	18,11	18,11	18,11	18,11	1068,37	
1AU	1AUb	20,12	20,12	20,12	20,12	20,12	20,12		
	1AUba	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87	2,87		
	1AUbg	0	0	0	2,68	2,68	2,68		
	1AUc	93,99	77,39	77,39	77,39	77,39	77,39		
	1AUc-rac	0	0	0	0	0	0		
	1AUi	23,41	23,41	23,41	23,41	23,41	23,41		
	1AUic	17,35	17,35	17,35	17,35	17,35	17,35	143,82	
2AU	2AU	92,2	98,6	98,6	98,6	98,6	98,6		
	2AUi	56,45	56,45	56,45	56,45	56,45	56,45	155,05	
A	A	1592,07	1592,07	1592,07	1592,07	1592,07	1592,07		
	Ap1	2,26	2,26	2,26	2,26	2,26	2,26		
	Ap2	46,01	46,01	46,01	46,01	46,01	46,01	1640,34	
N	N	393,22	403,42	402,23	402,25	402,52	402,52		
	Npi	5,58	5,58	5,58	5,58	5,58	5,58		
	Na	0	0	0	0	0	0		
	Nas	7,57	7,57	6,72	4,02	4,02	4,02		
	Ne	286,92	286,92	286,92	286,92	286,92	286,92		
	Nepi	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89		
	Nep1	40,43	40,43	40,43	40,43	40,43	40,43		
	Nep2	32,11	32,11	32,11	32,11	32,11	32,11		
	NeL	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67		
	Neq	3,98	3,98	3,98	3,98	3,98	3,98		
	NL	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02	28,02		
	Nlc	3,17	3,17	3,17	3,17	3,17	3,17		
	Nm	PM	PM	PM	PM	PM	PM		
	Ns	270,5	270,5	270,5	270,5	270,5	270,5		
	Nspi	5,68	5,68	5,68	5,68	5,68	5,68		
	Nsp1	11,61	11,61	11,61	11,61	11,61	11,61		
	Nsp2	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	1100,41	
Superficie totale de la commune :								**4108**	

6.6 - Annexes

La pièce "5c - Autres annexes "du plan local d'urbanisme est modifiée de façon a tenir compte de la suppression de la ZAC du Centre Ville.

A cette occasion, et pour information, le périmètre de l'espace naturel sensible est étendu afin de prendre en considération les nouveaux périmètres des espaces naturels sensibles - zone de préemption du conservatoire du littoral, exécutoire depuis le 4 mai 2020.

