

DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE  
COMMUNE DE CONCARNEAU



## DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

du vendredi 13 octobre 2023 au mardi 14 novembre 2023

**Projets de Modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) et de création de 4 périmètres délimités des abords (PDA)**

## Composition du dossier d'enquête publique

<b>Préambule</b>	<b>Note de présentation</b>
<b>Pièce n° 1</b>	<b>Projet de modification n° 3 du Plan local d'urbanisme</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 - Dossier de modification n° 3 du Plan local d'urbanisme</li> <li>1.2 - Information n° 2023-010675 du 27 juin 2023 de la MRAe</li> <li>1.3 - Avis de la CNPF</li> <li>1.4 - Avis de la chambre d'agriculture du Finistère</li> <li>1.5 - Avis de CCA</li> <li>1.6 - Avis du Préfet du Finistère</li> <li>1.7 - Avis de la CCIMBO</li> <li>1.8 - Avis du Département du Finistère</li> <li>1.9 - Avis de l'INAO</li> <li>1.10 - Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat</li> </ul>
<b>Pièce n° 2</b>	<b>Projet de création des 4 PDA</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.1 - Note de présentation préalable pour les 4 PDA</li> <li>2.2 - Notice PDA 1 - Ville Close et faubourg Pénéroff</li> <li>2.3 - Proposition de PDA 1</li> <li>2.4 - Notice PDA 2 - Château de Keriolet</li> <li>2.5 - Proposition de PDA 2</li> <li>2.6 - Notice PDA 3 - Eglise Notre-Dame-de-Lorette, Lanriec</li> <li>2.7 - Proposition de PDA 3</li> <li>2.8 - Notice PDA 4 - Dolmen de Keristin-Ar-Hoat-Milieu</li> <li>2.9 - Proposition de PDA 4</li> <li>2.10 - Plan des monuments historiques (PDA superposés avec l'AVAP)</li> <li>2.11 - Courrier de l'architecte des bâtiments de France du 17 juin 2021</li> <li>2.12 - Délibération du conseil municipal du 28 septembre 2021</li> <li>2.13 - Délibération du conseil municipal du 10 juillet 2023</li> </ul>
<b>Pièce n° 3</b>	<b>Arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique du 22 septembre 2023</b>
<b>Pièce n° 4</b>	<b>Avis d'enquête publique</b>
<b>Pièce n° 5</b>	<b>Avis publiés dans Le Télégramme et le Ouest-France les 28 et 29 septembre 2023 et 18 octobre 2023 (ajouté en cours d'enquête pour le second avis)</b>



## **Enquête publique unique**

**Projets de Modification n ° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) et de création de 4 périmètres délimités des abords (PDA)**

**Note de présentation au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement**

## **PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE DES PROJETS**

La personne publique responsable des projets soumis à enquête publique est la Commune de Concarneau, représentée par M.le Maire, Marc BIGOT :

Ses coordonnées sont les suivantes :

Adresse postale : Hôtel de Ville - BP 238 - 29182 Concarneau Cedex

Courriel : [contact@concarneau.fr](mailto:contact@concarneau.fr)

Téléphone : 02.98.50.38.38

## **1 - OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET MANIERE DONT ELLE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE**

La présente enquête publique porte sur les projets de :

- Modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU)
- Création de 4 périmètres délimités des abords (PDA)
- **Modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU)**

La procédure de modification n°3 du PLU est rendue nécessaire afin d'accompagner le projet de nouvelle médiathèque dans le centre-ville par la suppression de l'ancienne ZAC du Centre-ville. Cette suppression nécessite d'adapter les règlements graphiques et écrit du PLU par la suppression du secteur Uab pour le remplacer par le secteur Uaa. Cette procédure permettra de modifier certaines dispositions du règlement pour la zone Ua (règles de hauteur maximale et les normes de stationnement) ainsi que de mettre à jour les annexes du PLU pour tenir compte de la suppression de la ZAC du centre-ville, de l'extension de l'espace naturel sensible (ENS) de Stang Bihan et de la création d'un nouvel ENS au Minaouët.

La procédure a été engagée par le Maire de Concarneau.

Le projet de modification n°3 du PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable au regard de l'article L 103-3 du code de l'urbanisme.

Par décision n°2023-010675 du 27 juin 2023, la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne a rendu un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur le projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme, conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme. Le projet de création de PDA n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Le projet de modification n°3 a ensuite été notifiée auprès des personnes publiques associées.

Le projet se traduit par l'évolution du PLU actuel portant sur :

- Le rapport de présentation
- Le règlement graphique : suppression du secteur Uab, remplacé par le secteur Uaa,
- Le règlement écrit : suppression du secteur Uab, ajout d'une possibilité de règle différente à la hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en secteur Uaa, modification des normes de stationnement automobile pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics en secteur Uaa, précisions sur les dispositions particulières pour l'implantation des constructions, suppression des références au COS,
- Les annexes : mise à jour de l'annexe pour tenir compte de la suppression de la ZAC du centre ville et de la création des ENS.

D'un point de vue environnemental, 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.

#### **- Création de périmètres délimités des abords (PDA)**

La protection de bâtiments au titre des monuments historiques génère un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour de ces bâtiments, en application de l'article L.621-30 du code du patrimoine. Tous travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans ce périmètre sont soumis à une autorisation préalable après avis de l'architecte des Bâtiments de France.

La Commune de Concarneau a entrepris la création d'une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Dans le cadre d'une AVAP, la servitude de protection des abords des monuments historiques est suspendue uniquement sur le territoire couvert par l'aire, mais pas au-delà, maintenant ainsi des parties résiduelles de périmètres de monuments historiques.

L'article L.621-31 du code du patrimoine permet de créer des périmètres délimités des abords (PDA) visant à la fois à exclure des abords les zones sans lien avec le monument historique et à la fois à intégrer dans les abords les secteurs nécessaires à sa mise en valeur et à sa compréhension. Cet instrument permet de réserver l'action de l'architecte des Bâtiments de France aux zones les plus sensibles, situées autour du monument protégé et en relation étroite avec celui-ci (visuelle, urbaine, historique).

Par courrier en date du 17 juin 2021, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé de mettre en place des PDA autour de plusieurs monuments historiques afin d'éviter de maintenir une servitude de protection au-delà des limites de la future AVAP.

Le 28 septembre 2021, le Conseil Municipal a approuvé le lancement d'une procédure de création de PDA autour des Monuments Historiques.

Dans le cadre de cette étude, l'Architecte des Bâtiments de France propose la création de 4 PDA :

- 1° Secteur du centre-ville concernant les 4 Monuments historiques présents : ce PDA est proposé en tenant compte des co-visibilités vers et depuis la Ville Close.
- 2° Secteur Keriulet pour le Château de Keriulet : le périmètre est calqué sur celui de l'AVAP. Les zones d'activités économiques et terrains de foot situés à proximités sont exclus.
- 3° Secteur Lanriec pour l'Église Notre-Dame de Lorette : le périmètre est quasiment basé sur le périmètre de l'AVAP. Les secteurs exclus concernent majoritairement des quartiers neufs.
- 4° Secteur Keristin pour le Dolmen de Keristin-Ar-Hoat : ce secteur n'étant pas repéré dans l'AVAP, le PDA se suffira à lui-même. Le périmètre est établi pour tenir compte de l'environnement autour

du Dolmen.

Concernant le Fort du Cabellou, il n'est pas envisagé de PDA, le périmètre de l'AVAP se superposant parfaitement au rayon de 500m, ce dernier sera suspendu pendant la durée d'application de l'AVAP.

Par délibération du 10 juillet 2023, le conseil municipal a donné un avis favorable à ces projets.

### L'enquête publique unique

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public sur les projets de modification du PLU et de création de 4 PDA. Elle est conduite par un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Rennes. Il s'agit d'une phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Par ailleurs, il peut être procédé à une enquête publique unique en application de l'article R.621-93 du code du patrimoine : *"le maire (...) diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords."*

Dans le délai d'un mois qui suivra la clôture de l'enquête unique, le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées aux registres, établira un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables aux projets. Ces documents seront tenus à la disposition du public, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la mairie de Concarneau et sur son site internet.

Le cas échéant, les projets soumis à enquête pourront être ensuite modifiés pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du Plan local d'urbanisme éventuellement amendé pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, sera soumis à l'approbation du conseil municipal. Cette délibération suivie des mesures de publicité mettra un terme à la procédure.

Les PDA, éventuellement modifiés afin de tenir compte des conclusions de l'enquête publique, seront ensuite créés par arrêtés du Préfet de Région, après avis du conseil municipal. Cet arrêté suivi des mesures de publicité mettra un terme à la procédure.

## 2. TEXTES REGISSANT L'ENQUÊTE

Le projet de modification n°3 du PLU est soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Les projets de PDA sont soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.621-31 du code du patrimoine.

La procédure d'enquête publique est régie par les articles L123-1 à L123-18 et R123-2 à R123-27 du code de l'environnement.

## 3. CONTENU DU DOSSIER

Le dossier soumis à enquête publique unique comprend les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique des projets.

Il comprend conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement :

- **une note de présentation** comprenant : l'objet de l'enquête, mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans le procédure administrative, une présentation du projet de modification n°3 du PLU et l'analyse des incidences sur l'environnement, une présentation du projet de PDA, et la mention des décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête ;

- **Les pièces administratives de l'enquête publique unique** dont les textes législatifs et réglementaires qui la régissent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé, préalablement à l'ouverture de l'enquête par le commissaire enquêteur.
- **Les documents portant sur la modification n°3 du PLU :**
  - L'annexe au rapport de présentation, l'extrait du règlement graphique, l'extrait du règlement écrit, le plan des annexes, le rapport de présentation de suppression de la ZAC du Centre Ville et l'état initial de l'environnement,
  - Les avis des personnes publiques associées, de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),
- **Les documents portant sur la création de PDA :**
  - Une note de présentation générale, une notice de présentation par PDA présentant le ou les monuments historiques, leur rapport au lieu, leur rapport à l'AVAP et la justification du PDA proposé ainsi qu'un plan par PDA,
  - Les pièces liées à cette procédure : délibérations du conseil municipal du 28 septembre 2021 et du 10 juillet 2023,

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

MODIFICATION N° 3 APPROUVÉE LE



**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE  
VILLE DE CONCARNEAU**

**MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**LISTE DES PIÈCES**

- 1. ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**
- 2. EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE**
- 3. EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT**
- 4. PLAN DES ANNEXES**
- 5. RAPPORT DE PRÉSENTATION DE SUPPRESSION  
DE LA ZAC DU CENTRE VILLE**
- 6. ANNEXE ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

**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 règlement 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 Finistère exécutoire depuis le 4 mai 2020).

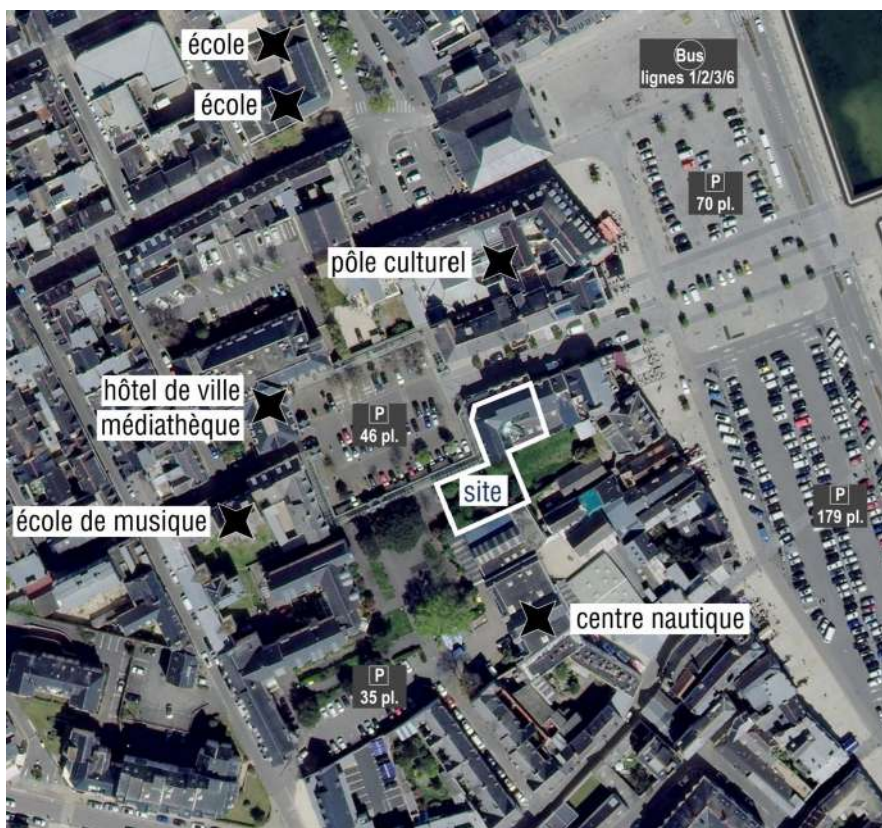
### **1.1 - le projet de nouvelle Médiathèque**

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 construire 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 m<sup>2</sup> 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 sans stationnement. 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.

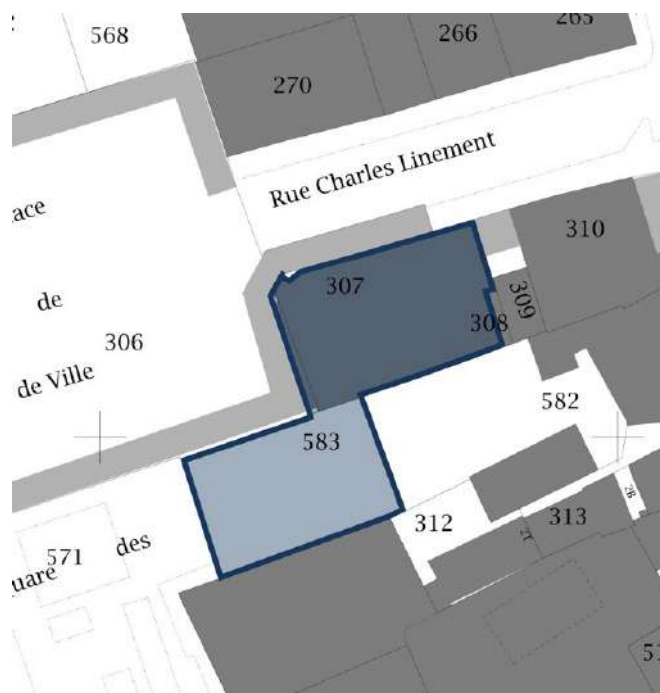
Cette séquence de ville constitue un axe très fréquenté, passage entre l'ouest et l'est. Des aménagements urbains ont été réalisés récemment à proximité et notamment place du Général de Gaulle et rue Dumont d'Urville. Le centre-ville fait l'objet d'une valorisation urbaine qui sera progressivement plus 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 Pêche 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 m<sup>2</sup> SDP sur trois niveaux dont le dernier sous combles. La parcelle 583, acquise pour le projet et mitoyenne, fait 390m<sup>2</sup>. 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 décroisement 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 faitage.

## **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.

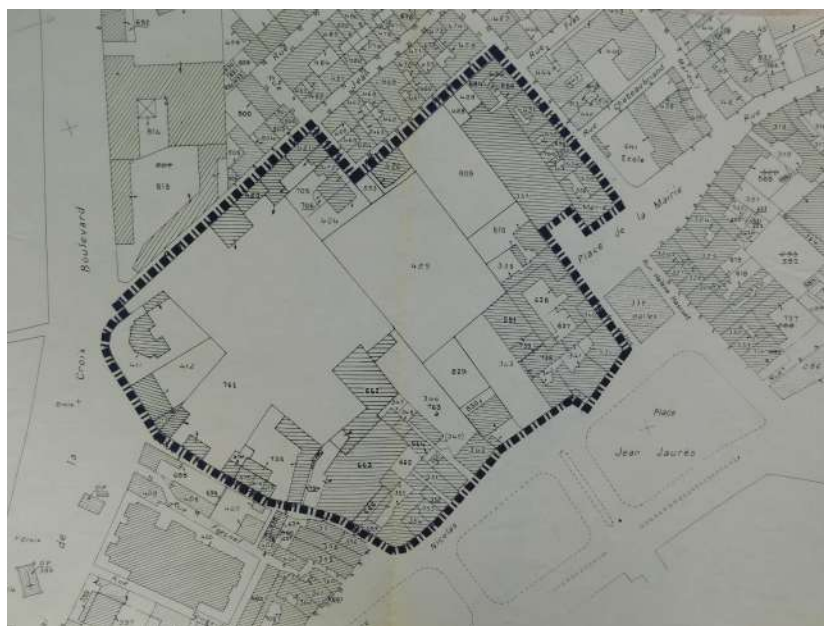
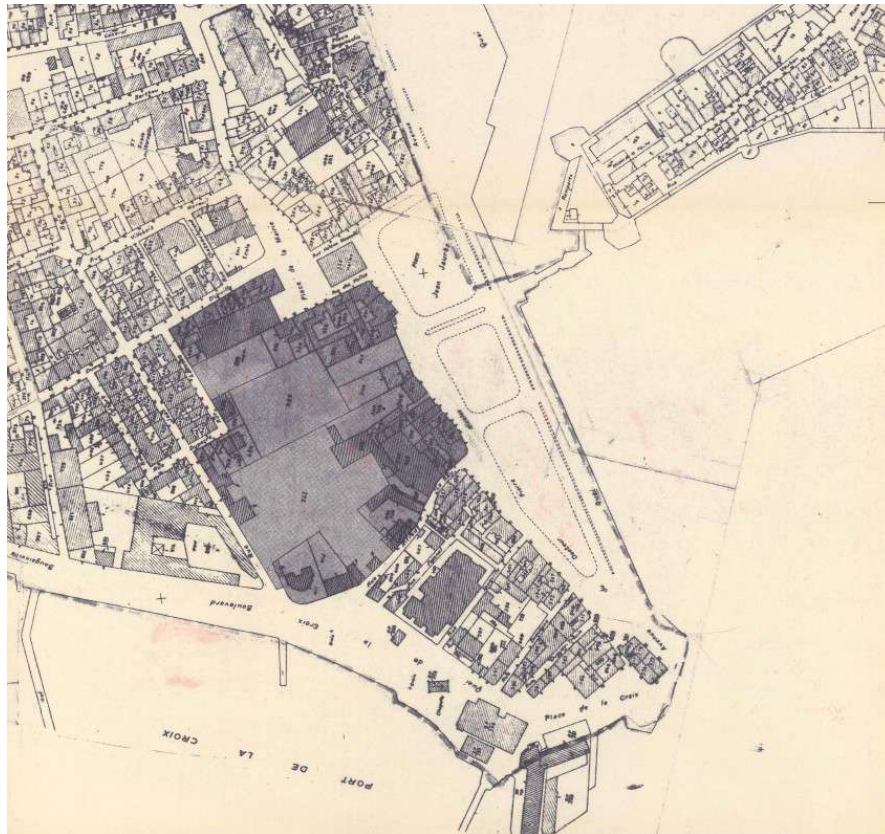
La ZAC du Centre Ville a été créée le 16 novembre 1982 par arrêté Préfectoral. Un plan d'aménagement de zone (PAZ), document d'urbanisme se substituant au Plan d'occupation des sols (POS) et définissant le cadre réglementaire dans lequel l'aménagement sera réalisé, a été approuvé par arrêté préfectoral,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

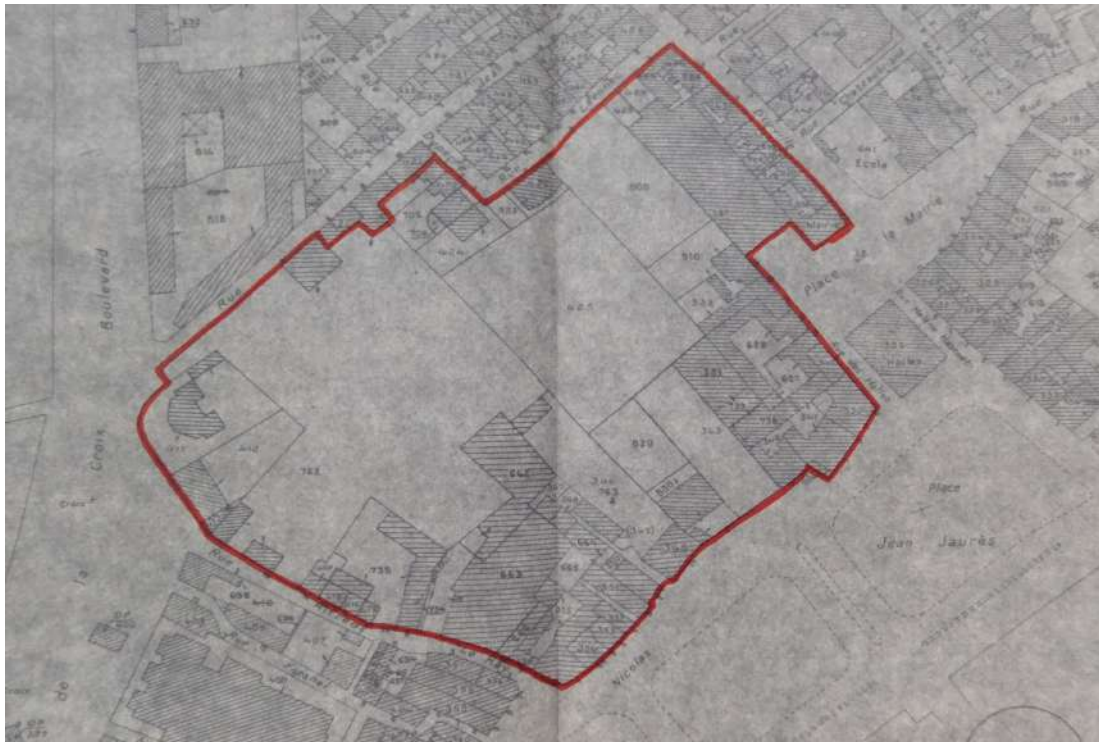
Au moment de sa création, le périmètre de la ZAC concernait la totalité de l'îlot délimité par :

- 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,



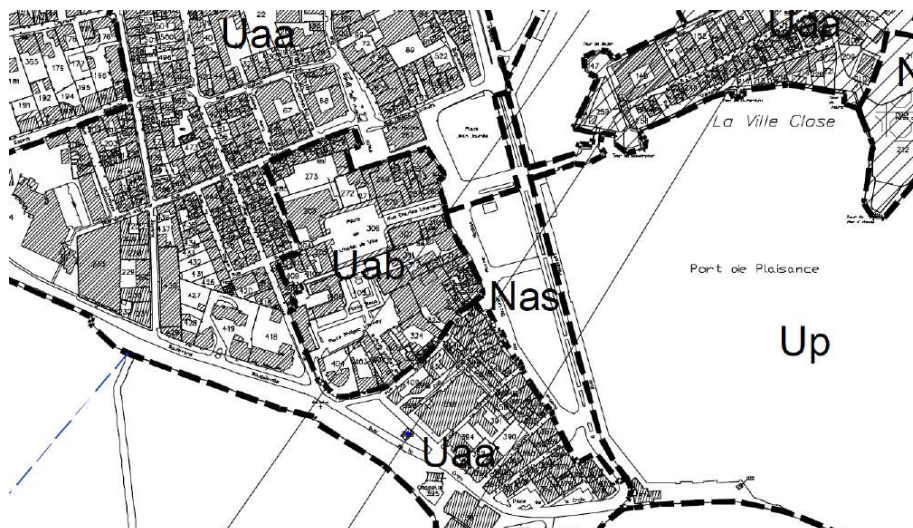
Ce périmètre a évolué en septembre 1985. Du fait de l'achèvement complet des travaux de réhabilitation des immeubles de la rue Jean Bart, il a été acté d'exclure ces immeubles du périmètre de la ZAC, ainsi que l'immeuble situé au n° 10 de la même rue :





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 1 %.

La collectivité a la possibilité de fixer un taux différent compris entre 1 % et 5 % (article L 331-16 du code de l'urbanisme).

Il sera proposé de fixer un taux de 4 %. Il s'agit du même taux que celui applicable sur le reste de la commune, 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 neuf ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Enfin, la présente modification ne crée 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 m<sup>2</sup> en secteur ZA et une SHON de 8 828 m<sup>2</sup> 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 APORTEES 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 ;
- 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**

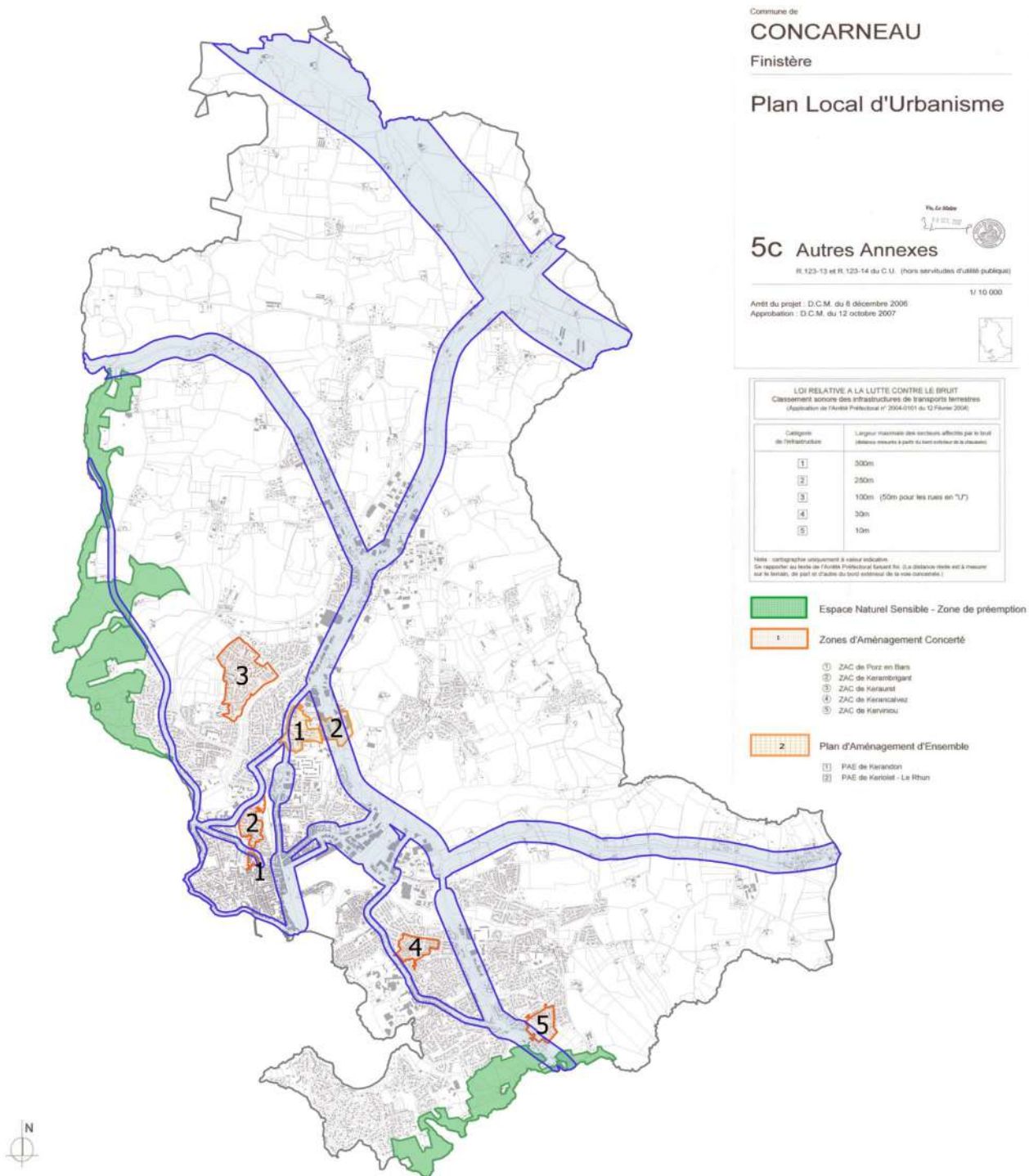
Le tableau des surfaces est mis à jour par la présente modification n°3. Le secteur Uaa est augmenté de 2,73 ha. Le secteur Uab est diminué de 2,73 ha.

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.



**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2a - EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE  
AVANT MODIFICATION N° 3**

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



**LEGENDE**

--- Limite de zone

<b>U</b> zone Urbaine	<b>Ua</b> Zone d'habitat, densité forte
	<b>Up</b> Zone à vocation portuaire
<b>N</b> zone Naturelle	<b>Nas</b> Aire de stationnement

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2b - EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE  
APRÈS MODIFICATION N° 3**

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



**LEGENDE**

--- Limite de zone

<b>U</b> zone Urbaine	<b>Ua</b> Zone d'habitat, densité forte
	<b>Up</b> Zone à vocation portuaire
<b>N</b> zone Naturelle	<b>Nas</b> Aire de stationnement

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3a - EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT  
AVANT MODIFICATION N° 3**



## Sommaire

Introduction

Titre 1	Dispositions générales		p.3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones urbaines		
	Chapitre 1	Règlement applicable à la zone Ua	p.8
	Chapitre 2	Règlement applicable à la zone Ub	p.23
	Chapitre 3	Règlement applicable à la zone Uc	p.41
	Chapitre 4	Règlement applicable à la zone Ui	p.59
	Chapitre 5	Règlement applicable à la zone UL	p.72
	Chapitre 6	Règlement applicable à la zone Up	p.81
Titre 3	Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future		
	Chapitre 1	Règlement applicable à la zone 1AU	p.88
	Chapitre 2	Règlement applicable à la zone 1AUi	p.107
	Chapitre 3	Règlement applicable à la zone 2AU	p.121
Titre 4	Dispositions applicables aux zones agricoles	A	p.123
Titre 5	Dispositions applicables aux zones naturelles	N	p.132
	Dispositions applicables au secteur Uab.		p.147
annexe 1	Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables		p.157
annexe 2	Liste des éléments de patrimoine ou de paysage		p.159
annexe 3	Commentaires de la légende		p.160

## Chapitre 1

---

### Règlement applicable à la zone Ua

La zone **Ua** comporte deux secteurs **Uaa** et **Uab** ;  
sauf dispositions contraires les règles de la zone Ua sont applicables au  
secteur Uaa et Uab

**Secteur Uab : voir page 147 à 156**

**"Dispositions applicables au secteur Uab"**

[ En cas de contradiction entre les dispositions du présent chapitre et les  
dispositions de l'annexe 3, ces dernières prévalent.]

**Article Ua.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article Ua.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement léger de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Article Ua.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve du respect des conditions particulières décrites aux derniers paragraphes du présent article.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour une bonne insertion dans le milieu environnant.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

Dans les secteurs inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain., les dispositions définies par celle-ci.

**Article Ua.3**                    **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

**Article Ua.4 Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

**2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain. Dans ce cas, le (ou les) point(s) de raccordement devront recevoir l'accord de l'autorité compétente.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

**4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)**

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article Ua.5 Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.

## **Article Ua.6** **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Dispositions générales**

Par rapport aux **voies et emprises publiques**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur dans le cas où un plan d'alignement existe.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première rangée de constructions.

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps,...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

### **2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- lorsque l'emprise publique présente des caractéristiques particulières (parc public, place ou placette, ...)
- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

### **3. Dispositions particulières au Domaine Public Maritime**

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas au Domaine Public Maritime, pour lequel il n'est pas défini de règles de recul.

**Article Ua.7**                    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1. Dispositions générales**

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Au delà de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions seront implantées de façon à satisfaire les règles de l'article Ua.10-2

**2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères

**Article Ua.8**                    **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

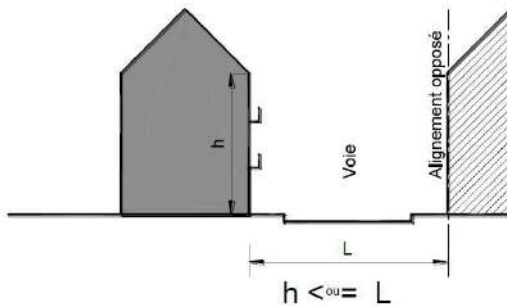
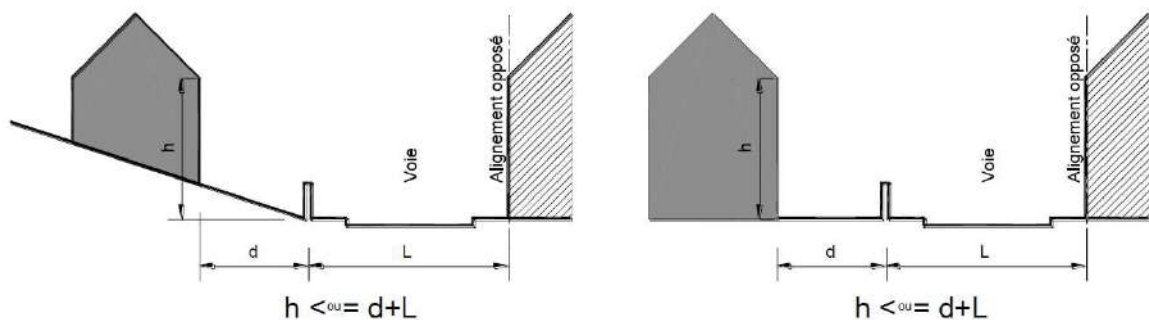
Aucune règle n'est définie

**Article Ua.9**                    **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article Ua.10** *Hauteur maximale des constructions***1. Hauteur par rapport à la largeur des voies**

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ; (la limite effective de la voie est substituée à l'alignement pour les voies privées)

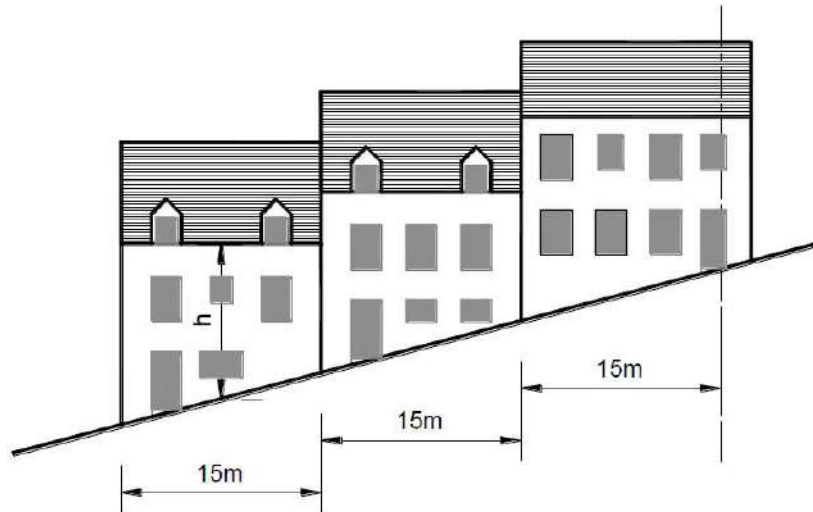
**construction à l'alignement Ua.6-1****construction avec un recul Ua.6-2**

Toutefois, lorsque immédiatement au delà de l'alignement opposé se situe une zone non aedificandi de droit ou de fait, les règles différentes pourront être autorisées ou imposées



Les voies en pente seront divisées en sections de 15 mètres de longueur pour l'application de cette disposition, la cote au milieu de la section étant alors prise en considération.

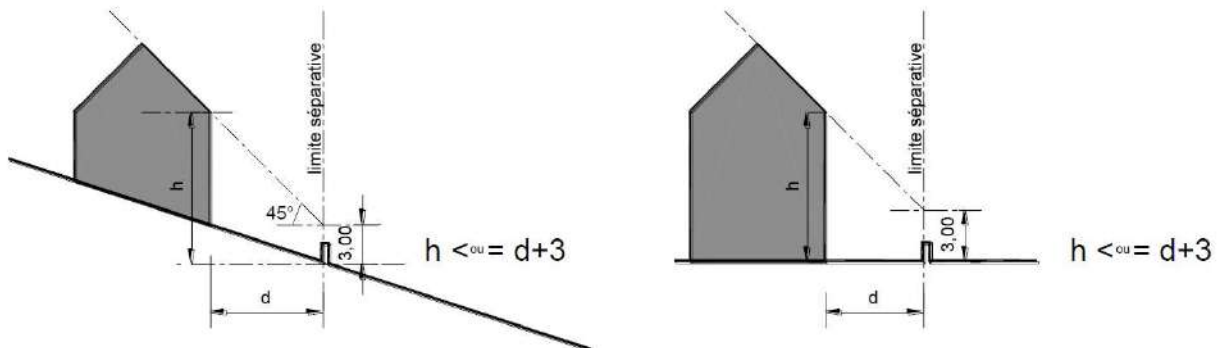
A l'angle de deux voies de largeurs inégales sur 15 mètres de longueur à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise sur la voie la plus large.



## 2. Hauteur par rapport aux limites parcellaires

Au delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3 m de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°. De plus, lorsque la configuration du terrain ou l'environnement le justifie, l'implantation du pignon pourra être réalisée en limite séparative.

Un recul particulier pourra être autorisé ou imposé dans les cas prévus à l'article Ua.7 -2



### 3. Hauteur maximale absolue

3.1 Rappel : les constructions devront respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.

3.2 Dans la zone Ua (hormis le secteur Uaa), 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  
**11 m 00 à l'aplomb des façades, ni 17 m 00 au faîtage.**

(Pour les constructions à toit plat, à faible pente ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades.)

3.3 Dans le secteur Uaa, 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 15 m 00 au faîtage.**

(Pour les constructions à toit plat, à faible pente ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades.)

3.4. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.

3.5. Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment :

- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
- pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
- pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

3.6 A l'intérieur du secteur de prescriptions *non altius tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.

3.7. Les règles des paragraphes 3.2 et 3.3 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....

3.8. Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

**Article Ua.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords Protection des éléments de paysage**

**1. Généralités**

R.111-21 "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

**2. Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain**

A l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U., les constructions devront être conformes aux prescriptions de celle-ci.

**3. Constructions principales à vocation d'habitation, de bureaux, d'équipements etc...**

Les projets seront conçus à l'échelle des constructions voisines existantes et en cohérence avec celles-ci, notamment dans le cas où celles-ci présentent un caractère d'ordonnement architectural.

Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Pour les projets de **constructions s'inspirant du modèle régional** :

- les volumes seront simples,
- les pignons auront une dimension voisine de 8 mètres,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45 ° ; les croupes ne seront tolérées que sur les petits volumes,
- les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou à défaut en matériau d'aspect et de couleur équivalents,
- les lucarnes s'inspireront pour leur volume et leur taille des lucarnes présentes dans l'environnement bâti,
- les percements seront de préférence plus hauts que larges,
- l'adaptation au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- le bardage des pignons en ardoise est prohibé.

Les projets de **constructions d'expression contemporaine** seront conçus en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

**Les couleurs** des constructions (façades et menuiseries) s'inspireront de la palette locale.

#### 4. **Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant. Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires lorsque leur surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;(si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.

Les abris de jardins et installations techniques seront autorisés à condition qu'ils soient accompagnés d'un écran végétal favorisant leur intégration.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

#### 5 **Dispositifs techniques liés au développement durable**

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable ( récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

#### 6. **Clôtures.**

##### 6.1 **Clôtures sur voies et marge de recul**

A l'occasion de la réalisation ou de la modification d'une clôture, il sera apporté la plus grande attention à la configuration de cet ouvrage participant au paysage de la rue.

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en moellons ou en maçonnerie enduite;
- soit par un mur d'une hauteur minimale de 0 m 80, surmonté d'un ouvrage à claire voie constitué d'une grille métallique ou d'un barreaudage.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1 m 80

Les portes et portails seront réalisés en harmonie avec l'ouvrage de clôture

Les clôtures anciennes serviront de modèles aux clôtures neuves à créer.

##### 6.2 **Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 m 00, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci du respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

#### 7. **Protection des éléments de paysage**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article Ua.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement****1. Généralités**

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :  
**2 places par logement** (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :  
**1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d' une place par logement**  
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces et activités tertiaires recevant du public de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
moins de 60 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée,  
de 60 à 120 m<sup>2</sup> : **1 place**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 120 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics  
**1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...  
**1 place pour 2 lits.**
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, sans résorption, le cas échéant, du déficit existant.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**6. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé.

**Article Ua.13**      **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de construire ou d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations, telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

**Article Ua.14**                    **Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

**1. Zone Ua**

Le coefficient d'occupation maximal est de 1.

**2. Secteur Uaa**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.

**3. Secteur Uab**

Voir page 155 du présent règlement

**Rappel** : la réglementation sur le Plafond Légal de Densité reste en vigueur



## **Dispositions applicables au secteur Uab**

## TITRE I

DISPOSITIONS GENERALESArticle 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au secteur d'aménagement couvert par le plan d'aménagement de zone établi pour la Zone d'Aménagement Concerté dite "du Centre-Ville".

Les limites du territoire couvert par le Plan d'AMénagement de Zone sont indiqués explicitement sur le document graphique 2-1 ci-joint.

Article 2 : Objet

1°) les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de CONCARNEAU.

2°) S'ajoutent aux règles propres du présent règlement, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols en application de législations particulières et dont le champ d'application est reporté sur le plan des servitudes.

Article 3 : Division de la Zone en Secteurs

Outre les espaces publics permettant la desserte des immeubles ainsi que les divers aménagements d'intérêt collectif (voiries, parkings, espaces verts, places), la "Z.A.C. du Centre-Ville" est divisée en quatre secteurs d'aménagement

1 - les secteurs ZA : qui correspondent à des aménagements spécifiques ou à une réserve foncière, à l'initiative de la collectivité locale ;

2 - les secteurs ZB : qui correspondent à des secteurs bâtis devant être réhabilités, à l'initiative de la collectivité locale ;

3 - les secteurs ZC : qui correspondent à des secteurs bâtis pouvant faire l'objet de réhabilitation-extension ou de rénovation, à l'initiative des propriétaires privés ;

4 - les secteurs ZD : qui correspondent à des secteurs bâtis pouvant faire l'objet de réhabilitations avec extensions limitées, à l'initiative des propriétaires privés.

Article 4 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement peuvent faire l'objet d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des projets ou le caractère des projets avoisinants.

.../...

ARTICLE 5 :

Le présent règlement ne s'applique pas aux constructions de caractère exceptionnel.

Leur construction doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans le projet.

ARTICLE 6 :

Toute autorisation de construire ne pourra être délivrée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (application de la loi 1913 sur la protection des Monuments Historiques).

ARTICLE 7 :

Outre les dispositions définies par les articles du règlement des secteurs ZA, ZB, ZC, ZD, des dispositions particulières par sous-secteurs définis au plan d'aménagement de zone sont imposées aux constructeurs et figurent en annexe et par sous-secteur.

## TITRE II

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ZA - ZCARTICLE A 1 : Type d'Occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sous réserve des dispositions de l'article A 2 sont interdits :

- 1°) Les installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration ;
- 2°) Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules, et les décharges ;
- 3°) Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé.

ARTICLE A 2 : Types d'Occupation ou d'Utilisation des sols soumis à conditions Spéciales

Nonobstant les dispositions du paragraphe I de l'article précédent, peuvent être autorisés :

- 1°) L'extension, la modification ou la transformation des installations classées existantes à la condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger de la zone. Le cas échéant, l'autorisation pourra être donnée sous réserve de la réduction de la gêne ou du danger.
- 2°) Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, lorsque ces installations sont liées à des garages ou des services de distribution, et les chaufferies collectives, à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques et que leur importance soit compatible avec le tissu urbain environnant.
- 3°) Les installations soumises à déclaration et, à titre exceptionnel les installations soumises à autorisation, à condition que leur activité justifie leur présence en milieu urbain, qu'elles n'induisent pour le voisinage ni gêne ni risques sensibles, et que leur importance soit compatible avec le tissu urbain environnant.

4°) Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules, ainsi que les décharges, sous réserve de leur compatibilité avec le tissu urbain environnant.

#### ARTICLE A 3 : Accès et Voirie

1°) Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

2°) Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès de la circulation et de la sécurité des usagers.

#### ARTICLE A 4 : Alimentation en Eau et Assainissement

##### 1°) Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau sera desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

##### 2°) Assainissement :

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les installations d'assainissement doivent se raccorder au réseau collectif d'assainissement.

#### ARTICLE A 5 : Surface et Forme des Terrains

NEANT

#### ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises

L'implantation des constructions se fera suivant les indications figurant au Plan d'Aménagement de Zone (Plan des secteurs de règlement et des emprises publiques et annexes au règlement de P.A.Z.).

A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé pour des raisons d'ordre technique, architectural ou en fonction de l'Environnement, et notamment pour la modification ou l'extension de constructions existantes.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du Plan d'Aménagement de Zone.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres  
Sur une même propriété

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan d'aménagement de zone.

ARTICLE A 10 : Hauteur des Constructions

Les hauteurs maximales sont reprises dans les dispositions des annexes au règlement de P.A.Z. individuellement pour chaque sous-secteur. Des hauteurs minimales seront imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain et les projets voisins.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur des constructions

1°) Toute insertion d'un bâtiment neuf dans le périmètre de la Z.A.C. devra obligatoirement être présentée en dessin (façades et coupes) dans le contexte bâti environnant.

Les montages de façades représentant les bâtiments mitoyens ou éloignés devront être fournis lors de la première présentation du projet en Mairie. Celle-ci fournira aux concepteurs les éléments dessinés déjà en sa possession.

2°) Les bâtiments neufs se caractériseront par une unité de volume et de matériaux en rapport avec l'environnement du bâti existant. Leurs hauteurs et leurs largeurs maximum sont répertoriées au dossier annexé au Plan d'Aménagement de Zone, parcelle par parcelle.

Dans cet esprit sont interdits :

- a) les toits-terrasses quand ils donnent sur l'espace public,
- b) les bardages verticaux d'ardoises ou métalliques,
- c) les balcons ouverts saillants,
- d) l'emploi de l'altuglass teinté ou incolore,
- e) tout élément de camouflage de la structure : exemple - faux comble à la mansarde sur toiture-terrasse...

f) est interdit également une unité des détails d'architecture lorsque le bâtiment à construire est assez long. Un découpage vertical en tranches est préférable afin de conserver l'unité des rythmes du bâti concarnois. Ex. parcelle 411, dans le cas d'une substitution, découpage en 3 immeubles différenciés, obligatoire.

- Règlementation concernant les couleurs

Dans le cadre de la Z.A.C. du Centre-Ville il reste vivement encouragé de réaliser des enduits colorés ou des ravalements de couleurs lorsque les enduits existent déjà.

Les ravalements de couleurs seront imposés sur le quai (rue du Docteur Pierre Nicolas) les propriétaires devront prendre contact avec l'Architecte Conseil de la Z.A.C. pour le choix de la couleur. Le blanc n'est pas interdit mais doit être utilisé à bon escient. Dans le cas de lait de chaux sur la maçonnerie de moëllons, ils seront blancs.

- Règlementation concernant les clôtures

La totalité des clôtures sur voies ou en limites séparatives sont de type urbain affirmé dans l'ensemble du bâti de la Z.A.C. du Centre-Ville.

Quelques règles simples permettent de conserver et de renforcer cette unité dans les clôtures.

1) Hauteur :

La hauteur minimale des clôtures est fixée à 2 m 50, pour toutes les clôtures donnant sur le domaine public ainsi que pour les clôtures en limites séparatives.

La hauteur peut être plus importante dans des cas particuliers comme la conservation d'une clôture existante qu'elle soit mitoyenne ou non.

Dans le cas de bâti en ordre discontinu (retrait par rapport à la rue) la clôture sera constituée d'un mur bahut de hauteur de 0.60 à 1.00 m surmonté d'une grille en métal peint.

2) Aspect extérieur de ces clôtures et matériaux :

Les clôtures seront en moëllons de granit, les joints seront beurrés au nu de la pierre. On utilisera des mortiers de chaux ou similaire pour réaliser la finition de ces joints.

Le couronnement sera exécuté à 2 pentes à 50 réalisé au moyen de pierres plates

Ces murs de clôtures ne seront pas enduits. Cependant il pourra être réalisé un lait de chaux sur ces clôtures, technique traditionnelle employée dans les ports de pêche.

Ce lait de chaux pourra être blanc ou coloré et dans tous les cas il comportera un soubassement peint en gris bleu d'une hauteur avoisinante de 60 cm.

Tout autre emploi d'un autre matériau et d'une autre texture devra se justifier dans le cas où elle est réalisée en continuité d'un immeuble neuf.

Sont cependant proscrits le parpaing non enduit ou enduit, les plaques de ciment préfabriquées, les clôtures provisoires.

3) Ouvertures dans ces clôtures donnant sur l'espace public, rue, places.

Les portes ou portails devront obligatoirement comporter des linteaux et des encadrements.

Ces encadrements de portes et portails seront réalisés au choix du propriétaire soit en pierre, en brique ou en béton brut, saillant de 1 cm de la maçonnerie. Ils pourront également être réalisés en bois ou matérialisés par une surépaisseur d'enduit lorsque la maçonnerie est elle-même enduite.

Les menuiseries de ces portes et portails devront être réalisées en bois peint.

#### ARTICLE A 12 : Obligation de réaliser des aires de stationnement

1°) Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation, et être réalisé en dehors des espaces publics. EN particulier, il est exigé :

a) pour les constructions (y compris extension de constructions existantes à usage d'habitation collective) : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> hors-oeuvre-nette de construction avec un minimum d'une place par logement.

Ces places doivent être aménagées en sous-sol, ou en superstructure, sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant.

b) pour les constructions à usage de bureaux de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette, y compris bâtiments publics : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre-nette. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

Ces places doivent être aménagées en sous-sol, ou en superstructure sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant.

c) pour les constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette.

Des adaptations à cette règle pourront être apportées lorsque le constructeur apportera la preuve que la densité d'occupation des locaux ne justifie pas de telles réservations, sans que celles-ci soient inférieures à une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

d) pour les commerces d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette à usage commercial (vente et réserves) : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette à usage commercial au delà de 200 m<sup>2</sup>.

e) pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement pour deux chambres,
- une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec une franchise de 100 m<sup>2</sup>.

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatif

f) pour les salles de spectacle et de réunion, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil de leur période de fréquentation, et des disponibilités existantes, à moins de 300 m de terrain, sur les parcs de stationnement publics.



2°) Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser. Il peut également, dans ce cas, participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

3°) Dans les cas de transformation, d'extension, ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

4°) Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ouverte à la circulation (interdiction d'accès sur les espaces piétonniers).

#### ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui sont plantées.

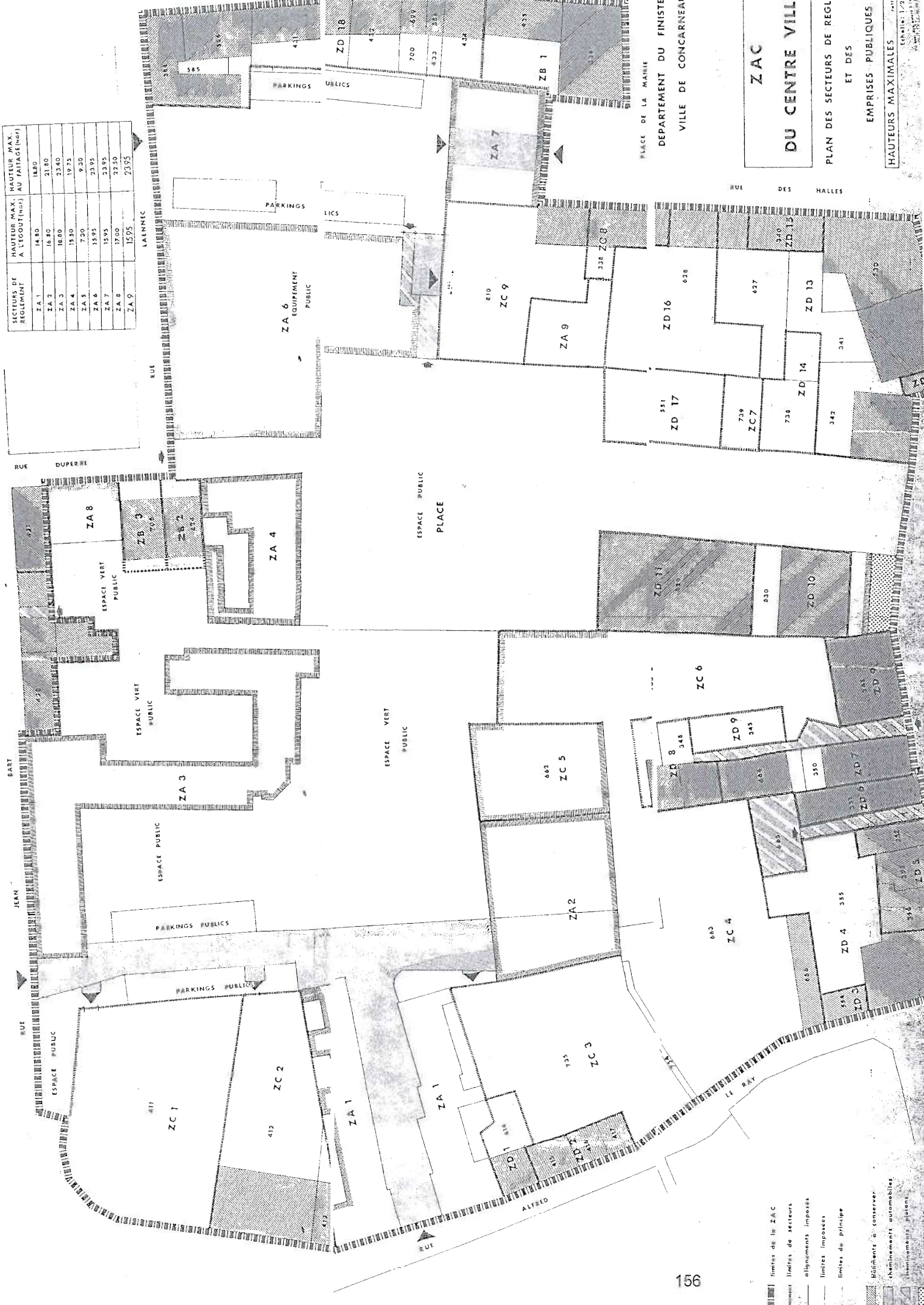
#### ARTICLE A 14 : Surface Hors Oeuvre Nette Maximale autorisée

La S.H.O.N. maximale autorisée pour les secteurs ZA et ZC sera de

ZA : 12.979 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

ZC : 8.828 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

SECTEURS DE REGLEMENT	HAUTEUR MAX. A L'EGOUT (Noi.)	HAUTEUR MAX. AU FAITAGE (Noi.)
ZA 1	14,80	18,80
ZA 2	16,80	21,80
ZA 3	16,80	23,40
ZA 4	15,30	19,75
ZA 5	7,30	9,30
ZA 6	15,95	23,95
ZA 7	17,00	23,50
ZA 8	17,00	23,50
ZA 9	15,95	23,95



PLACE DE LA MARIE  
 DEPARTEMENT DU FINISTERE  
 VILLE DE CONCARNEAU

ZAC  
 DU CENTRE VILLE

PLAN DES SECTEURS DE REGLEMENT  
 ET DES  
 EMPRISES PUBLIQUES

HAUTEURS MAXIMALES

- limites de la ZAC
- limites de secteurs
- alignements imposés
- limites imposées
- limites de principe
- édifices à conserver
- abandonnés automobiles
- abandonnés planants

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3b - EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT  
APRÈS MODIFICATION N° 3**

## Sommaire

Introduction

Titre 1	Dispositions générales		p.3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones urbaines		
	Chapitre 1	Règlement applicable à la zone Ua	p.8
	Chapitre 2	Règlement applicable à la zone Ub	p.23
	Chapitre 3	Règlement applicable à la zone Uc	p.41
	Chapitre 4	Règlement applicable à la zone Ui	p.59
	Chapitre 5	Règlement applicable à la zone UL	p.72
	Chapitre 6	Règlement applicable à la zone Up	p.81
Titre 3	Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future		
	Chapitre 1	Règlement applicable à la zone 1AU	p.88
	Chapitre 2	Règlement applicable à la zone 1AUi	p.107
	Chapitre 3	Règlement applicable à la zone 2AU	p.121
Titre 4	Dispositions applicables aux zones agricoles	A	p.123
Titre 5	Dispositions applicables aux zones naturelles	N	p.132
	<del>Dispositions applicables au secteur Uab.</del>		<del>p.147</del>
annexe 1	Dispositions du règlement national d'urbanisme restant applicables		p.157
annexe 2	Liste des éléments de patrimoine ou de paysage		p.159
annexe 3	Commentaires de la légende		p.160

## Chapitre 1

---

### Règlement applicable à la zone Ua

La zone **Ua** comporte ~~un secteur Uaa deux secteurs Uaa et Uab~~ ;  
sauf dispositions contraires les règles de la zone Ua sont applicables au  
secteur Uaa ~~et Uab~~

~~Secteur Uab : voir page 147 à 156 –~~

~~"Dispositions applicables au secteur Uab"~~

~~[ En cas de contradiction entre les dispositions du présent chapitre et les  
dispositions de l'annexe 3, ces dernières prévalent.]~~

**Article Ua.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :

1. Les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, agricoles ou commerciales qui par leur caractère, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
2. L'ouverture et l'extension de carrières.
3. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis, à une autorisation d'installations et de travaux divers ou de clôture, ainsi que ceux autorisés à l'article Ua.2 - 6.
4. La création de terrains de camping ou de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'hébergement léger de loisirs
5. Le stationnement isolé de caravanes, pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, excepté dans les bâtiments et remise et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Article Ua.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage d'habitation ou de commerces ou services ou d'équipements publics sous réserve du respect des conditions particulières décrites aux derniers paragraphes du présent article.
2. Les constructions affectées à des activités artisanales et d'entrepôts, sous réserve que la nature des activités et l'importance ou l'aspect des constructions soient compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité de la zone et de ses habitants.
3. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "a" (parcs d'attraction) et "b" (aires de stockage des véhicules) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain, et sous réserve du respect de la tranquillité de la zone
4. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
5. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour une bonne insertion dans le milieu environnant.
6. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n° 2004-0101 du 12 février 2004. (voir annexe 5c : annexe R.123-13)

Dans les secteurs inclus dans la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain., les dispositions définies par celle-ci.

**Article Ua.3**                    **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies  
ouvertes au public**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

**Article Ua.4 Desserte par les réseaux****1. Adduction en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

**2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées sur le terrain d'assise de la construction. Les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique sont recommandés.

Le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne sera accepté qu'en cas de difficultés techniques pour l'absorption sur le terrain. Dans ce cas, le (ou les) point(s) de raccordement devront recevoir l'accord de l'autorité compétente.

**3. Assainissement**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

**4. Branchements divers ( réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz, ...)**

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents.

Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

**Article Ua.5 Superficie minimale des terrains**

Aucune règle n'est définie.



## **Article Ua.6** **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Dispositions générales**

Par rapport aux **voies et emprises publiques**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques, ou à l'alignement futur dans le cas où un plan d'alignement existe.

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première rangée de constructions.

La présente règle s'applique au corps principal du bâtiment exception faite des débords de toit, corniches, appuis de fenêtres, garde-corps,...et autres saillies qui toutefois devront respecter la législation en vigueur et notamment le code de la voirie routière.

### **2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, ~~et notamment~~ :

- lorsque l'emprise publique présente des caractéristiques particulières (parc public, place ou placette, ...)
- pour des projets d'ensemble (opération groupée, lotissement, zac,...) ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité, ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

### **3. Dispositions particulières au Domaine Public Maritime**

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas au Domaine Public Maritime, pour lequel il n'est pas défini de règles de recul.

**Article Ua.7**                    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1. Dispositions générales**

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Au delà de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions seront implantées de façon à satisfaire les règles de l'article Ua.10-2

**2. Dispositions particulières**

Un recul différent pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, ~~et notamment~~ :

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes;
- pour les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles (forme triangulaire ou irrégulière, et dans le cas où ces caractéristiques sont antérieures à la date d'approbation de la révision du PLU.
- pour la préservation de talus plantés existants ou de haies qu'il conviendrait de conserver pour des raisons esthétiques et paysagères

**Article Ua.8**                    **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

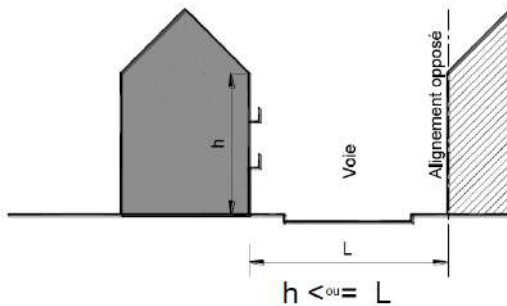
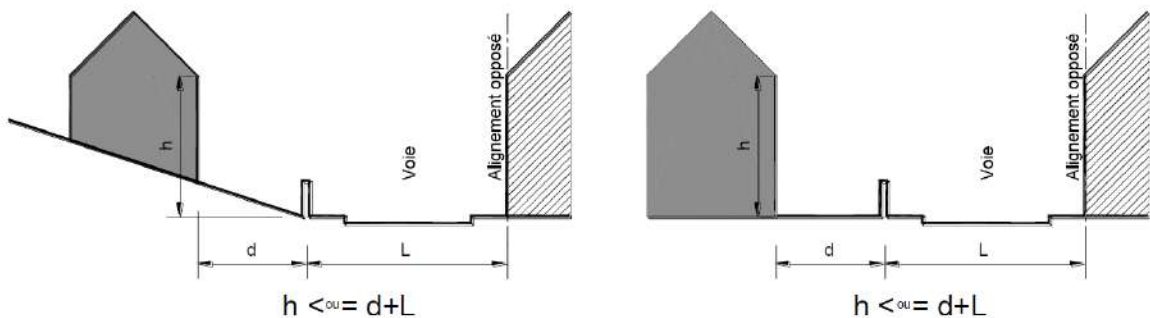
Aucune règle n'est définie

**Article Ua.9**                    **Emprise au sol**

Aucune règle n'est définie

**Article Ua.10** *Hauteur maximale des constructions***1. Hauteur par rapport à la largeur des voies**

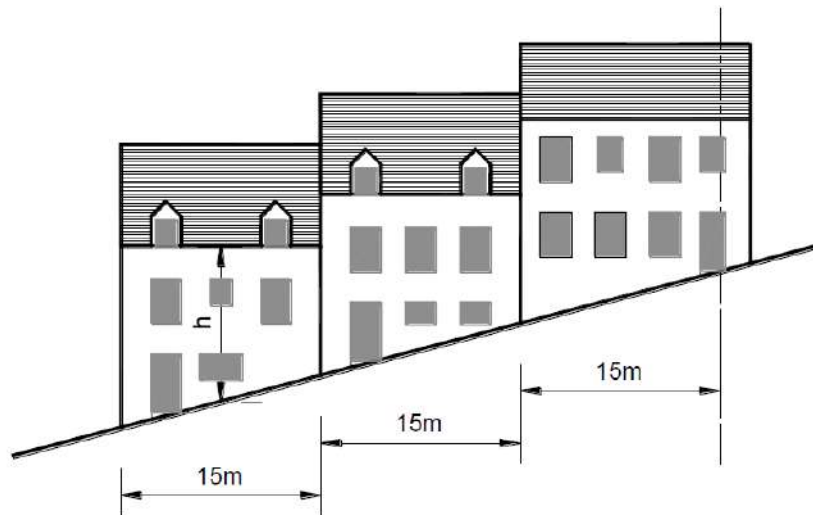
Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ; (la limite effective de la voie est substituée à l'alignement pour les voies privées)

**construction à l'alignement Ua.6-1****construction avec un recul Ua.6-2**

Toutefois, lorsque immédiatement au delà de l'alignement opposé se situe une zone non aedificandi de droit ou de fait, les règles différentes pourront être autorisées ou imposées

Les voies en pente seront divisées en sections de 15 mètres de longueur pour l'application de cette disposition, la cote au milieu de la section étant alors prise en considération.

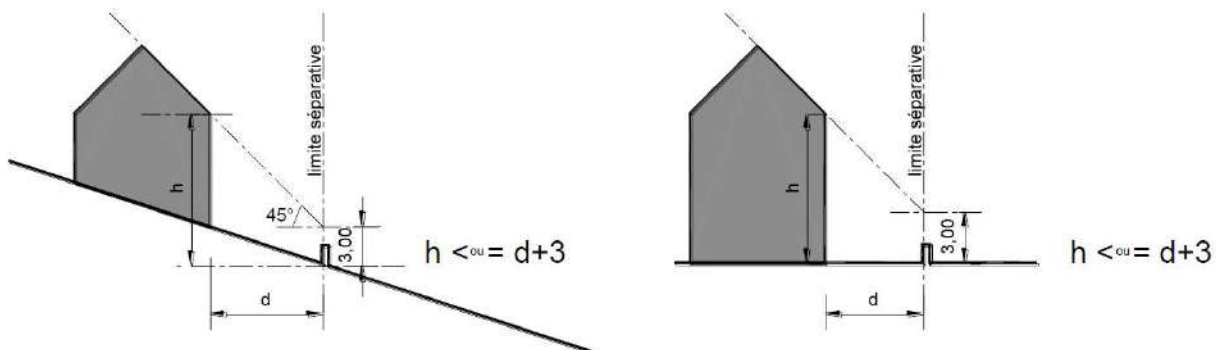
A l'angle de deux voies de largeurs inégales sur 15 mètres de longueur à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise sur la voie la plus large.



## 2. Hauteur par rapport aux limites parcellaires

Au delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite parcellaire de 3 m de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°. De plus, lorsque la configuration du terrain ou l'environnement le justifie, l'implantation du pignon pourra être réalisée en limite séparative.

Un recul particulier pourra être autorisé ou imposé dans les cas prévus à l'article Ua.7 -2



### 3. Hauteur maximale absolue

- 3.1** Rappel : les constructions devront respecter les dispositions de la Z.P.P.A.U.
- 3.2** Dans la zone Ua (hormis le secteur Uaa), 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 **11 m 00 à l'aplomb des façades**, ni **17 m 00 au faîtage**.
- (Pour les constructions à toit plat, à faible pente ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades.)
- 3.3** Dans le secteur Uaa, 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 **15 m 00 au faîtage**.
- (Pour les constructions à toit plat, à faible pente ou à pente unique, la hauteur maximale admissible sera celle définie pour l'aplomb des façades.)
- 3.4.** Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et les pignons seront découpés en tranches de 15m. pour l'application de cette disposition, la côte moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches sera alors prise en considération.
- 3.5.** Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural **et notamment** :
- pour la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction après sinistre de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
  - pour la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales .
  - pour des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
  - **en secteur Uaa uniquement, pour la construction, la modification ou l'extension d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif**
- Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- 3.6** A l'intérieur du secteur de prescriptions *non altius tollendi* concernant les feux d'entrée du port, tel qu'il est figuré au plan, la hauteur des constructions doit être telle qu'elle ne porte pas atteinte à la visibilité de l'alignement considéré pour la navigation maritime.
- 3.7.** Les règles des paragraphes 3.2 et 3.3 ne s'appliquent pas aux antennes paratonnerres, aux cheminées, aux dispositifs de ventilation ou nécessaires à la production d'énergie renouvelable,....
- 3.8.** Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage sans toutefois dépasser un maximum de 50 mètres à partir du sol naturel.

**Article Ua.11**      **Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords Protection des éléments de paysage**

**1. Généralités**

R.111-21 "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

**2. Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain**

A l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U., les constructions devront être conformes aux prescriptions de celle-ci.

**3. Constructions principales à vocation d'habitation, de bureaux, d'équipements etc...**

Les projets seront conçus à l'échelle des constructions voisines existantes et en cohérence avec celles-ci, notamment dans le cas où celles-ci présentent un caractère d'ordonnement architectural.

Les projets devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Pour les projets de **constructions s'inspirant du modèle régional** :

- les volumes seront simples,
- les pignons auront une dimension voisine de 8 mètres,
- les toitures comporteront des pentes voisines de 45 ° ; les croupes ne seront tolérées que sur les petits volumes,
- les toitures seront réalisées en ardoises naturelles ou à défaut en matériau d'aspect et de couleur équivalents,
- les lucarnes s'inspireront pour leur volume et leur taille des lucarnes présentes dans l'environnement bâti,
- les percements seront de préférence plus hauts que larges,
- l'adaptation au terrain naturel se fera en limitant au maximum les mouvements de terre.
- le bardage des pignons en ardoise est prohibé.

Les projets de **constructions d'expression contemporaine** seront conçus en harmonie avec la typologie architecturale dominante du secteur.

**Les couleurs** des constructions (façades et menuiseries) s'inspireront de la palette locale.

#### **4. Constructions autres que celles destinées à l'habitation et aux bureaux.**

Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, annexe, etc... devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le cadre bâti et naturel existant. Elles devront s'inspirer, sauf voisinage immédiat de constructions d'expression contemporaine, de l'architecture traditionnelle locale notamment par :

- l'absence de toiture asymétrique, les toits à deux pentes étant obligatoires lorsque leur surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ;(si le contexte le permet, pourront être autorisés des toits à une seule pente).
- une couverture en ardoise ou en matériaux d'aspect et de couleur équivalente.

Les abris de jardins et installations techniques seront autorisés à condition qu'ils soient accompagnés d'un écran végétal favorisant leur intégration.

Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des matériaux de récupération sont interdits.

#### **5 Dispositifs techniques liés au développement durable**

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.

#### **6. Clôtures.**

##### **6.1 Clôtures sur voies et marge de recul**

A l'occasion de la réalisation ou de la modification d'une clôture, il sera apporté la plus grande attention à la configuration de cet ouvrage participant au paysage de la rue.

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en moellons ou en maçonnerie enduite;
- soit par un mur d'une hauteur minimale de 0 m 80, surmonté d'un ouvrage à claire voie constitué d'une grille métallique ou d'un barreaudage.

La hauteur maximale des clôtures sera de 1 m 80

Les portes et portails seront réalisés en harmonie avec l'ouvrage de clôture

Les clôtures anciennes serviront de modèles aux clôtures neuves à créer.

##### **6.2 Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2 m 00, sauf cas exceptionnel justifié par l'environnement ou la sécurité.

Par souci du respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques ou techniques.

#### **7. Protection des éléments de paysage**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article Ua.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement****1. Généralités**

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

**2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions**

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle :  
**2 places par logement** (y compris le garage)
- pour les constructions nouvelles (et les extensions) à usage d'habitation collective, (y compris les résidences de tourisme) :  
**1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. avec un minimum d'une place par logement**  
Cette norme est applicable dans le cas d'affectation pour un usage d'habitation d'un immeuble ayant précédemment une autre affectation
- pour les commerces et activités tertiaires recevant du public de moins de 1000 m<sup>2</sup>, le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes  
moins de 60 m<sup>2</sup> : aucune place n'est exigée,  
de 60 à 120 m<sup>2</sup> : **1 place**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 120 et 500 m<sup>2</sup> : **1 place par 30 m<sup>2</sup>**  
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : **1 place par 15 m<sup>2</sup>**
- pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., ainsi que pour les salles de spectacles, de réunions, ensemble sportif,... le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil
- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics **hors secteur Uaa** :  
**1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**  
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- **pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, situés en secteur Uaa : aucune place n'est exigée**
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:  
**1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.**
- pour les établissements de santé, maisons d'accueil des personnes âgées, ...  
**1 place pour 2 lits.**
- pour les hôtels et restaurants :  
**1 place** par chambre  
et **1 place pour 10 m<sup>2</sup>** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m<sup>2</sup>  
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.



**3. Disposition particulière**

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

**4. Dispositions diverses**

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, sans résorption, le cas échéant, du déficit existant.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

**6. Stationnements destinés aux "deux roues"**

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire de ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclairé.

**Article Ua.13**      **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

1. Les constructions et lotissements nouveaux seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalents pourra être exigé.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de construire ou d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations, telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.
3. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.

**Article Ua.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.**

**Sans objet**

**~~1. Zone Ua~~**

~~Le coefficient d'occupation maximal est de 1.~~

**~~2. Secteur Uaa~~**

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation de sols.~~

**~~3. Secteur Uab~~**

~~Voir page 155 du présent règlement~~

**Rappel** : la réglementation sur le Plafond Légal de Densité reste en vigueur

~~Dispositions applicables au secteur Uab~~

## TITRE I

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

#### Article 1 – Champ d'application territorial

~~Le présent règlement s'applique au secteur d'aménagement couvert par le plan d'aménagement de la zone établi pour la Zone d'Aménagement Concerté dite « du centre-ville ».~~

~~Les limites du territoire couvert par le Plan d'Aménagement de Zone sont indiquées explicitement sur le document graphique 2-1 ci-joint.~~

#### Article 2 – Objet

- ~~1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan d'Occupation des Sols de Concarneau.~~
- ~~2. S'ajoutent aux règles propres du présent règlement, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols en application de législations particulières et dont le champ d'application est reporté sur le plan des servitudes.~~

#### Article 3 – Division de la Zone en Secteurs

~~Outre les espaces publics permettant la desserte des immeubles ainsi que les divers aménagements d'intérêt collectif (voiries, parkings, espaces verts, place), la « Z.A.C. du Centre-Ville » est divisée en quatre secteurs d'aménagement.~~

- ~~1. les secteurs ZA : qui correspondent à des aménagements spécifiques ou à une réserve foncière, à l'initiative de la collectivité locale,~~
- ~~2. les secteurs ZB : qui correspondent à des secteurs bâtis devant être réhabilités, à l'initiative de la collectivité locale,~~
- ~~3. les secteurs ZC : qui correspondent à des secteurs bâtis pouvant faire l'objet de réhabilitation extension ou de rénovation, à l'initiative des propriétaires privés,~~
- ~~4. les secteurs ZD : qui correspondent à des secteurs bâtis pouvant faire l'objet de réhabilitations avec extensions limitées, à l'initiative des propriétaires privés.~~

#### Article 4 – Adaptations mineures

~~Les règles et servitudes définies par le plan d'aménagement peuvent faire l'objet d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des projets ou le caractère des projets avoisinants.~~

**Article 5—**

~~Le présent règlement ne s'applique pas aux constructions de caractère exceptionnel. Leur construction doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans le projet.~~

**Article 6—**

~~Toute autorisation de construire ne pourra être délivrée après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (application de la loi 1913 sur la protection des Monuments Historiques).~~

**Article 7—**

~~Outre les dispositions définies par les articles du règlement des secteurs ZA, ZB, ZC, ZD, des dispositions particulières par sous-secteurs définis au plan d'aménagement de zone sont imposées aux constructeurs et figurent en annexe et par sous-secteur.~~

**TITRE II****REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES ZA – ZC****Article A1 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sous réserve des dispositions de l'article A2, sont interdits :

1. les installations classées soumises à autorisation et celles soumises à déclaration,
2. les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules, et les décharges,
3. les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé.

**Article A2 – Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

Nonobstant les dispositions du paragraphe I de l'article précédent, peuvent être autorisés :

1. L'extension, la modification ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'elles n'aggravent pas la gêne ou le danger de la zone. Le cas échéant, l'autorisation pourra être donnée sous réserve de la réduction de la gêne ou du danger.
2. Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, lorsque ces installations sont liées à des garages ou des services de distribution, et les chaufferies collectives, à condition que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques et que leur importance soit compatible avec le tissu urbain environnant.
3. Les installations soumises à déclaration et, à titre exceptionnel les installations soumises à autorisation, à condition que leur activité justifie leur présence en milieu urbain, qu'elles n'induisent pour le voisinage ni gêne ni risques sensibles, et que leur importance soit compatible avec le tissu urbain environnant.

- ~~4. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules, ainsi que les décharges, sous réserve de leur compatibilité avec le tissu urbain environnant.~~

### **Article A3 – Accès et voirie**

- ~~1. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.~~
- ~~2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès de la circulation et de la sécurité des usagers.~~

### **Article A4 – Alimentation en Eau et Assainissement**

#### ~~1. Eau~~

~~Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau sera desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.~~

#### ~~2. Assainissement~~

~~Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.  
Les installations d'assainissement doivent se raccorder au réseau collectif d'assainissement.~~

### **Article A5 – Surface et forme des terrains**

Néant.

### **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises**

~~L'implantation des constructions se fera suivant les indications figurant au Plan d'Aménagement de Zone (Plan des secteurs de règlement et des emprises publiques et annexes au règlement de P.A.Z.).~~

~~A titre exceptionnel, un recul différent pourra être autorisé pour des raisons d'ordre technique, architectural ou en fonction de l'environnement, et notamment pour la modification ou l'extension de constructions existantes.~~



**Article A7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les implantations par rapport aux limites séparatives seront conformes aux dispositions du Plan d'Aménagement de la Zone.

**Article A8 — Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les implantations des constructions les unes par rapport aux autres seront conformes aux dispositions du plan d'aménagement de zone.

**Article A10 — Hauteur des constructions**

Les hauteurs maximales sont reprises dans les dispositions des annexes au règlement de P.A.Z. individuellement pour chaque sous-secteur.

Des hauteurs minimales seront imposées pour assurer une meilleure compatibilité avec le tissu urbain et les projets voisins.

**Article A11 — Aspect extérieur des extérieurs**

1. Toute construction d'un bâtiment neuf dans le périmètre de la Z.A.C. devra obligatoirement être présentée en dessin (façades et coupes) dans le contexte bâti environnant.

Les montages de façades représentant les bâtiments mitoyens ou éloignés devront être fournis lors de la première présentation du projet en Mairie. Celle-ci fournira aux concepteurs les éléments dessinés déjà en sa possession.

2. Les bâtiments neufs se caractériseront par une unité de volume et de matériaux en rapport avec l'environnement du bâti existant.

Leurs hauteurs et leurs largeurs maximum sont répertoriées au dossier annexé au Plan d'Aménagement de Zone, parcelle par parcelle.

Dans cet esprit sont interdits :

- a) les toits terrasses quand ils donnent sur l'espace public,
- b) les bardages verticaux d'ardoises ou métalliques,
- c) les balcons ouverts saillants,
- d) l'emploi de l'altuglass teinté ou incolore,
- e) tout élément de camouflage de la structure : exemple — faux comble à la mansarde sur toiture terrasse...
- f) est interdit également une unité des détails d'architecture lorsque le bâtiment à construire est assez long. Un découpage vertical en tranches est préférable afin de conserver l'unité des rythmes du bâti concarnois. Ex : parcelle 411, dans le cas d'une substitution, découpage en 3 immeubles différenciés, obligatoire.

### Réglementation concernant les couleurs

~~Dans le cadre de la Z.A.C. du Centre-Ville, il reste vivement encouragé de réaliser des enduits colorés ou des ravalements de couleurs lorsque les enduits existent déjà. Les ravalements de couleurs seront imposés sur le quai (rue du Docteur Pierre Nicolas), les propriétaires devront prendre contact avec l'Architecte Conseil de la Z.A.C pour le choix de la couleur. Le blanc n'est pas interdit mais doit être utilisé à bon escient. Dans le cas de lait de chaux sur la maçonnerie de moellons, ils seront blancs.~~

### Réglementation concernant les clôtures

~~La totalité des clôtures sur voies ou en limites séparatives sont de type urbain affirmé dans l'ensemble du bâti de la Z.A.C. du Centre-Ville.~~

~~Quelques règles simples permettent de conserver et de renforcer cette unité dans les clôtures.~~

#### ~~1. Hauteur~~

~~La hauteur minimale des clôtures est fixée à 2 m 50, pour toutes les clôtures donnant sur le domaine public ainsi que pour les clôtures en limites séparatives.~~

~~La hauteur peut être plus importante dans des cas particuliers comme la conservation d'une clôture existante qu'elle soit mitoyenne ou non.~~

~~Dans le cas de bâti en ordre discontinu (retrait par rapport à la rue) la clôture sera constituée d'un mur bahut de hauteur de 0,60 à 1,00 m surmonté d'une grille en métal peint.~~

#### ~~2. Aspect extérieur de ces clôtures et matériaux~~

~~Les clôtures seront en moellons de granit, les joints seront beurrés au nu de la pierre.~~

~~On utilisera des mortiers de chaux ou similaire pour réaliser la finition de ces joints.~~

~~Le couronnement sera exécuté à 2 pentes à 50 réalisé au moyen de pierres plates.~~

~~Ces murs de clôture ne seront pas enduits. Cependant, il pourra être réalisé un lait de chaux sur ces clôtures, technique traditionnelle employée dans les ports de pêche.~~

~~Ce lait de chaux pourra être blanc ou coloré et dans tous les cas, il comportera un soubassement peint en gris bleu d'une hauteur avoisinante de 60 cm.~~

~~Tout autre emploi d'un matériau et d'une autre texture devra se justifier dans le cas où elle est réalisée en continuité d'un immeuble neuf.~~

~~Sont cependant proscrits, le parpaing non enduit ou enduit, les plaques de ciment préfabriquées, les clôtures provisoires.~~

#### ~~3. Ouvertures dans ces clôtures donnant sur l'espace public, rue et places~~

~~Les portes ou portails devront obligatoirement comporter des linteaux et des encadrements.~~

~~Ces encadrements de portes et portails seront réalisés au choix du propriétaire, soit en pierre, en brique ou en béton brut, saillant de 1 cm de la maçonnerie.  
Ils pourront également être réalisés en bois ou matérialisés par une surépaisseur d'enduit lorsque la maçonnerie est elle-même enduite.  
Les menuiseries de ces portes et portails devront être réalisées en bois peint.~~

#### **Article A12 – Obligation de réaliser des aires de stationnement**

~~1— Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation, et être réalisé en dehors des espaces publics. En particulier, il est exigé :~~

- ~~a) **Pour les constructions** (y compris extension de constructions existantes à usage d'habitation collective) : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> hors œuvre nette de construction avec un minimum d'une place par logement.  
Ces places doivent être aménagées en sous-sol, ou en superstructure, sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant.~~
- ~~b) **Pour les constructions à usage de bureaux** de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, y compris bâtiments publics : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.  
Ces places doivent être aménagées en sous-sol, ou en superstructure, sous réserve de la compatibilité avec le tissu urbain environnant.~~
- ~~c) **Pour les constructions à usage artisanal** : une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.  
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.~~
- ~~d) **Pour les commerces** d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial (vente et réserves) : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette à usage commercial au delà de 200 m<sup>2</sup>.~~
- ~~e) **Pour les hôtels et restaurants** :
  - ~~— une place de stationnement pour deux chambres,~~
  - ~~— une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec une franchise de 100 m<sup>2</sup>.~~~~

~~Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.~~

- ~~f) **Pour les salles de spectacle et de réunion** :  
Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil, de leur période de fréquentation, et des disponibilités existantes, à moins de 300 m de terrain, sur les parcs de stationnement publics.~~

~~2 — Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé ci-dessus, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il les réalise ou les fait réaliser. Il peut également, dans ce cas, participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.~~

~~3 — Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules sont prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).~~

~~4 — Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ouverte à la circulation (interdiction d'accès sur les espaces piétonniers).~~

#### **~~Article A13 — Espaces libres et plantations~~**

~~Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.~~

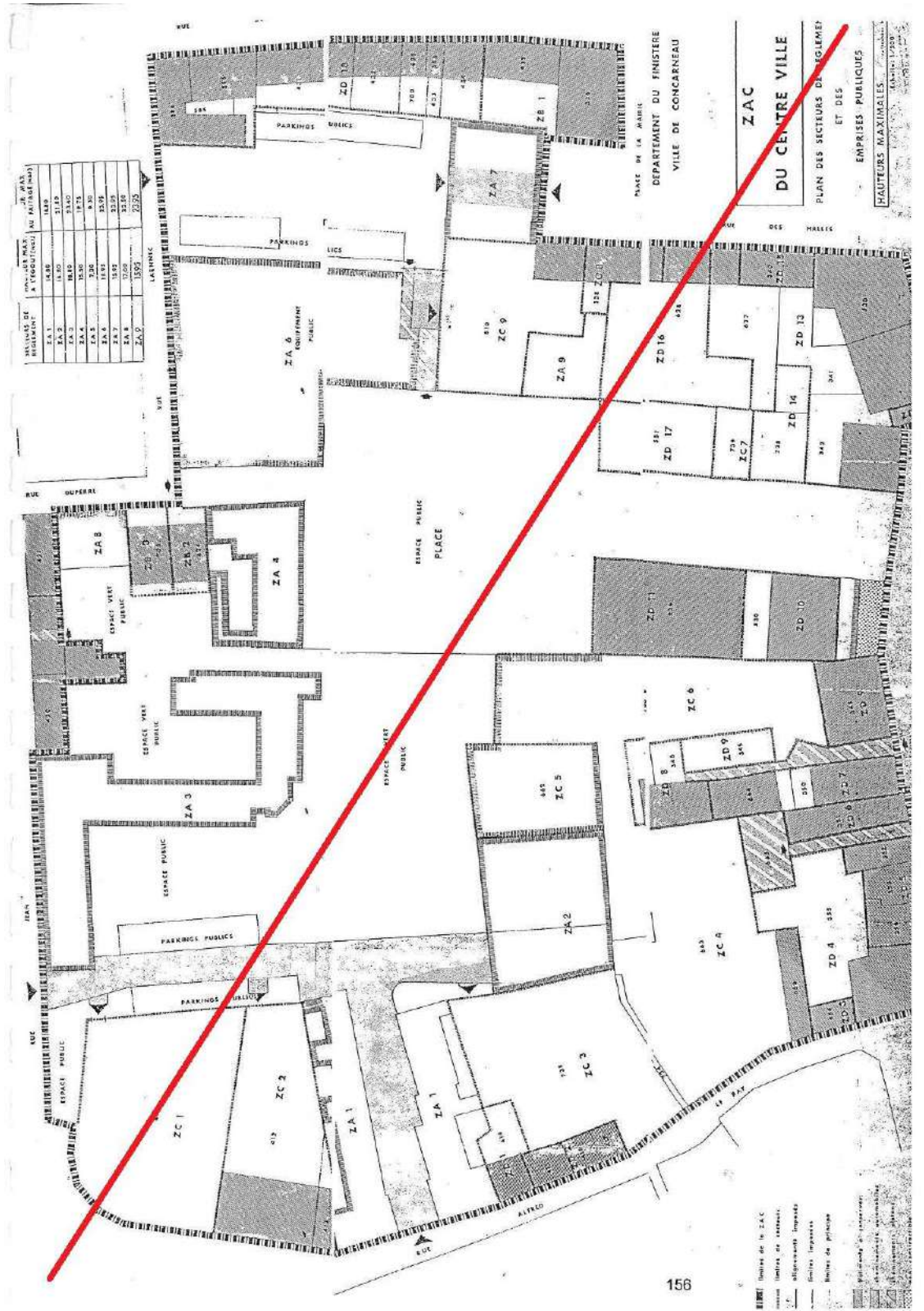
~~Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui sont plantées.~~

#### **~~Article A14 — Surface Hors Œuvre Nette Maximale autorisée~~**

~~La S.H.O.N. maximale autorisée pour les secteurs ZA et ZC sera de :~~

~~— ZA : 12 979 m<sup>2</sup> de SHON~~

~~— ZC : 8 828 m<sup>2</sup> de SHON~~



**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4a - EXTRAIT DES ANNEXES  
AVANT MODIFICATION N° 3**

Vu, Le Maire

18 OCT. 2007

**5C Autres Annexes**

R.123-13 et R.123-14 du C.U. (hors servitudes d'utilité publique)

1/10 000

Arrêt du projet : D.C.M. du 8 décembre 2006  
Approbation : D.C.M. du 12 octobre 2007**LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT**  
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres  
(Application de l'Arrêté Préfectoral n° 2004-0101 du 12 Février 2004)

Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit (distance mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée)
1	300m
2	250m
3	100m (50m pour les rues en "U")
4	30m
5	10m

Nota : cartographie uniquement à valeur indicative.  
Se reporter au texte de l'Arrêté Préfectoral faisant foi. (La distance réelle est à mesurer sur le terrain, de part et d'autre du bord extérieur de la voie concernée.)

Espace Naturel Sensible - Zone de préemption

Zones d'Aménagement Concerté

- ① ZAC du Centre Ville
- ② ZAC de Porz en Bars
- ③ ZAC de Kerambriant
- ④ ZAC de Kerauret
- ⑤ ZAC de Keranvalvez
- ⑥ ZAC de Kerviniou

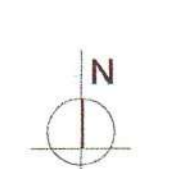
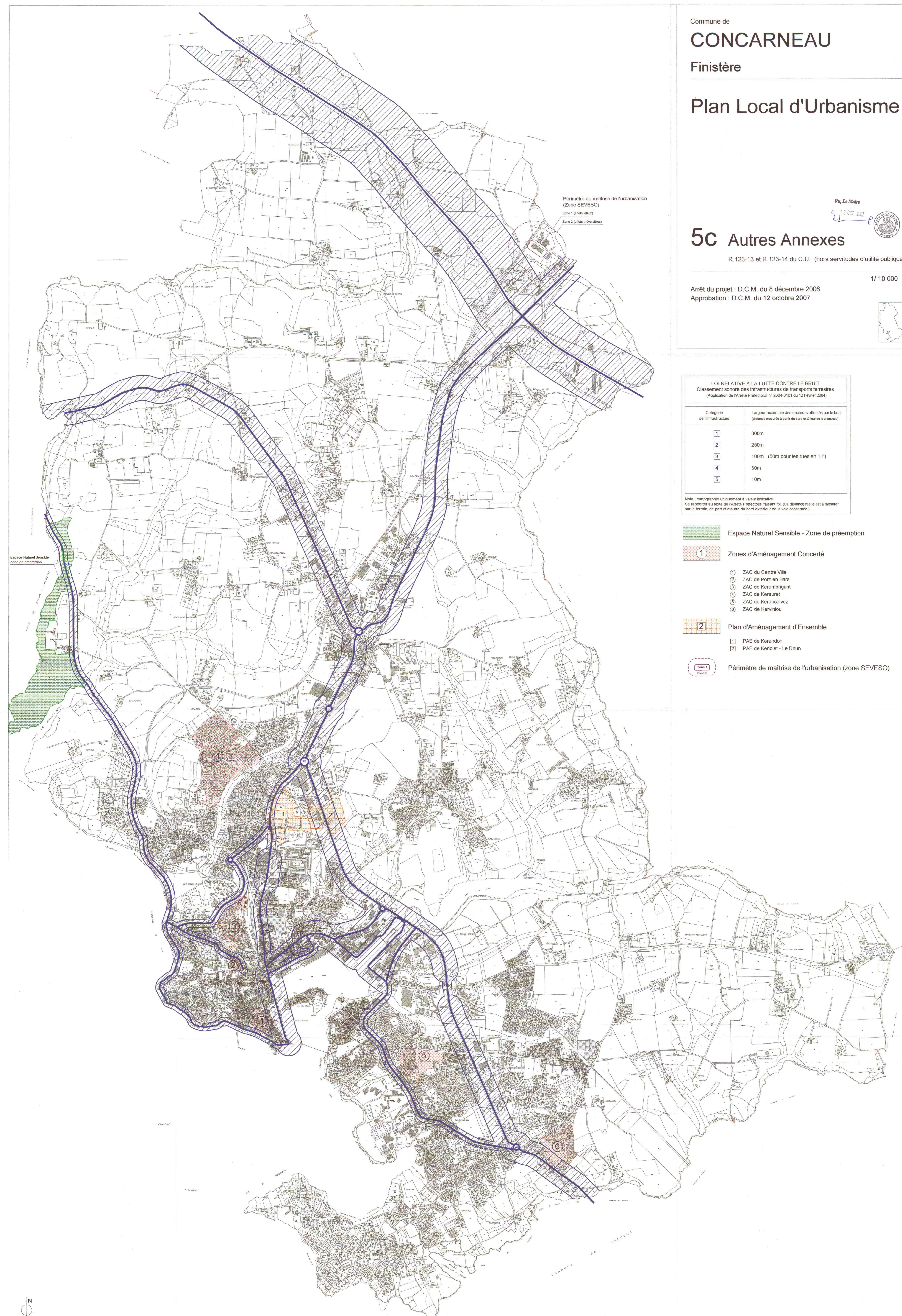
Plan d'Aménagement d'Ensemble

- ① PAE de Kerandon
- ② PAE de Keriölet - Le Rhun

Périmétre de maîtrise de l'urbanisation (zone SEVESO)

zone 1

zone 2



**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4b - EXTRAIT DES ANNEXES  
APRÈS MODIFICATION N° 3**



Vu, Le Maire

18 OCT. 2007

**5c Autres Annexes**

R.123-13 et R.123-14 du C.U. (hors servitudes d'utilité publique)

1/ 10 000

Arrêt du projet : D.C.M. du 8 décembre 2006  
Approbation : D.C.M. du 12 octobre 2007LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT  
Classement sonore des infrastructures de transports terrestres  
(Application de l'Arrêté Préfectoral n° 2004-0101 du 12 Février 2004)

Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit (distance mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée)
1	300m
2	250m
3	100m (50m pour les rues en "U")
4	30m
5	10m

Nota : cartographie uniquement à valeur indicative.  
Se rapporter au texte de l'Arrêté Préfectoral faisant foi. (La distance réelle est à mesurer sur le terrain, de part et d'autre du bord extérieur de la voie concernée.)

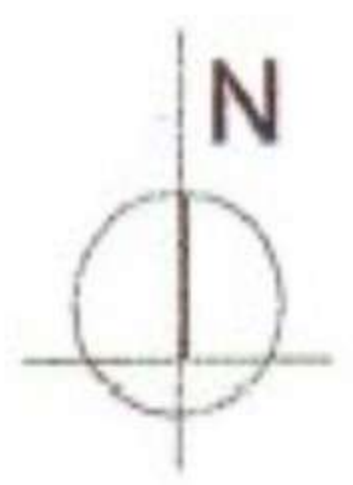
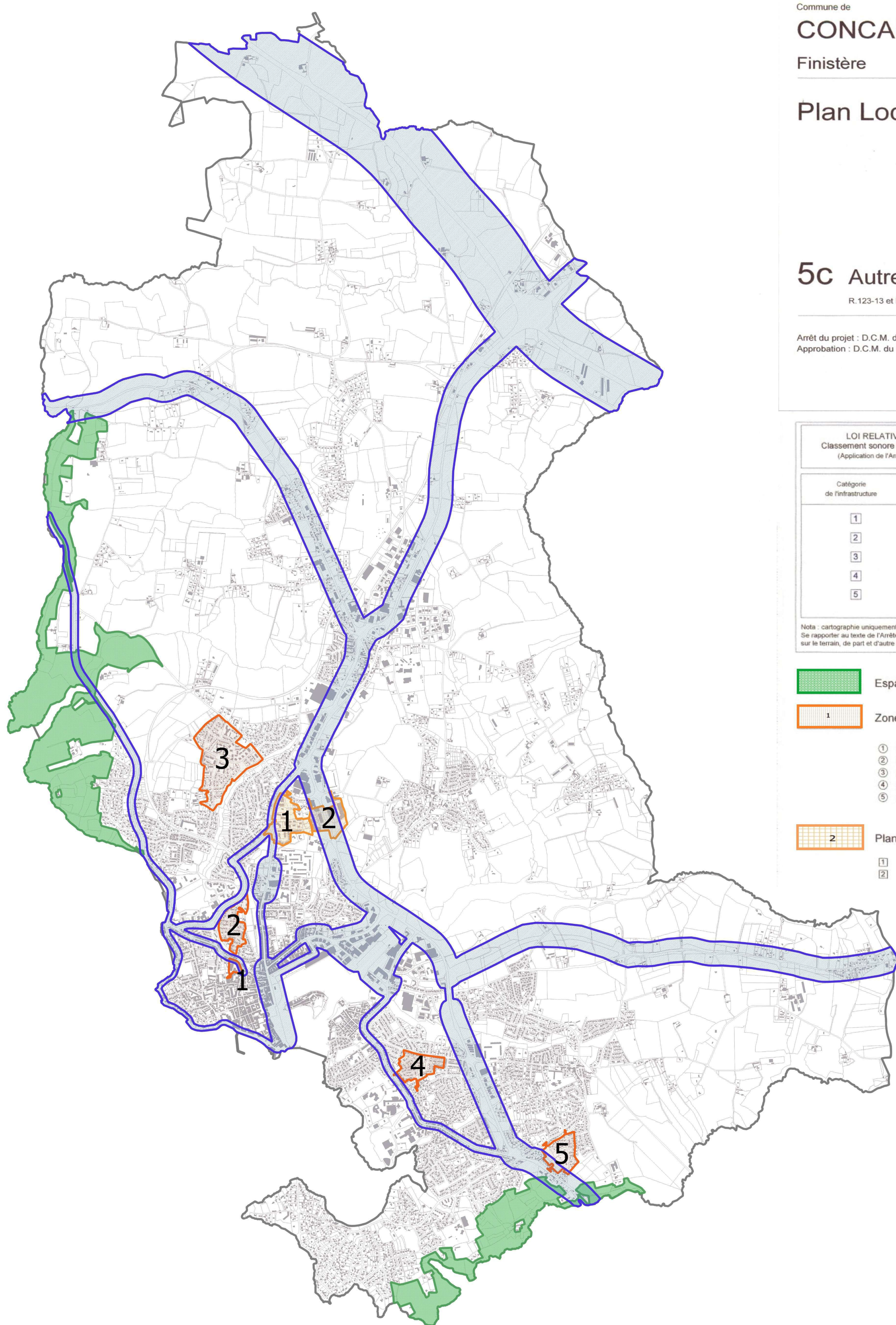
Espace Naturel Sensible - Zone de préemption

ZONES d'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

- ① ZAC de Porz en Bars
- ② ZAC de Kerambrigant
- ③ ZAC de Kerauret
- ④ ZAC de Keranvalvez
- ⑤ ZAC de Kerviniou

Plan d'Aménagement d'Ensemble

- ① PAE de Kerandon
- ② PAE de Kerioulet - Le Rhun



**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**5 - RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA SUPPRESSION  
DE LA ZAC DU CENTRE VILLE**

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**SUPPRESSION DE LA  
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)  
DU CENTRE VILLE**

**Rapport de présentation**

## **1) Historique**

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.

## **2) Délibérations/actes initiaux**

- Délibération du conseil municipal en date du 2 juillet 1982 sollicitant la création d'une ZAC et approuvant le dossier de réalisation,
- Arrêté préfectoral n°82/5164 du 16 novembre 1982 portant création de la ZAC du Centre Ville,
- Arrêté préfectoral n°82/5306 du 25 novembre 1982 portant approbation du PAZ de la ZAC du Centre Ville,

## **3) Délibérations/actes ultérieurs**

- Délibération du conseil municipal du 9 septembre 1983 fixant les modalités de participation des constructeurs à l'aménagement de la zone,
- Délibération du conseil municipal du 7 septembre 1984 portant lancement d'une enquête publique pour la modification du secteur d'aménagement, du périmètre, du règlement et des annexes de la PAZ,
- Délibération du conseil municipal du 21 juin 1985 portant actualisation des demandes de modification du périmètre et du plan d'aménagement de zone de la ZAC du centre Ville,
- Arrêté préfectoral n°85/2772 du 23 septembre 1985 portant réduction du périmètre de la ZAC du Centre Ville,
- Arrêté préfectoral n°85/2782 du 25 septembre 1985 portant modification du plan d'aménagement de zone de la ZAC du Centre Ville,

- Délibération du conseil municipal du 28 juin 1991 portant lancement d'une enquête publique pour la modification du PAZ du Centre Ville,
- Délibération du conseil municipal du 9 décembre 1991 portant approbation de la modification du PAZ du Centre Ville afin de permettre la réalisation d'un bâtiment pour le Centre Nautique des Glénan,

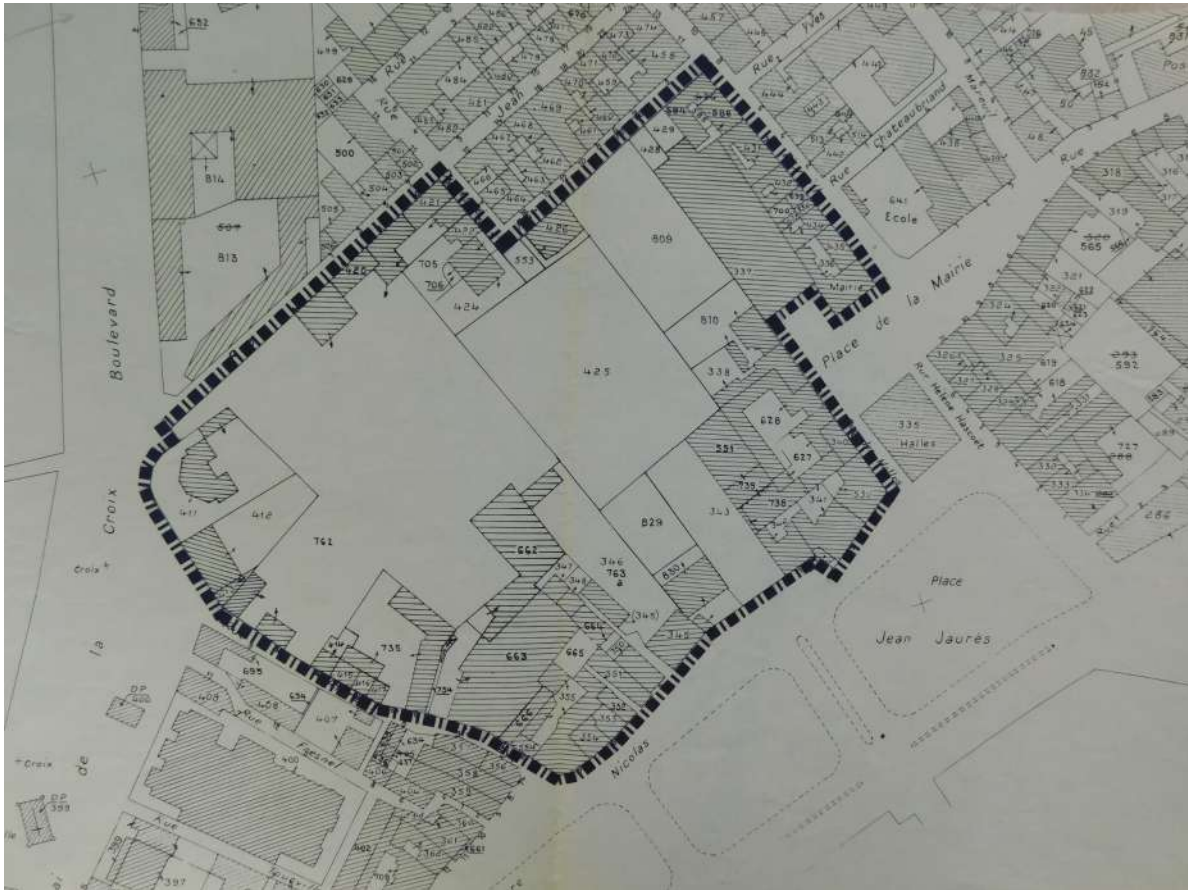
#### **4) Périmètre**

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,

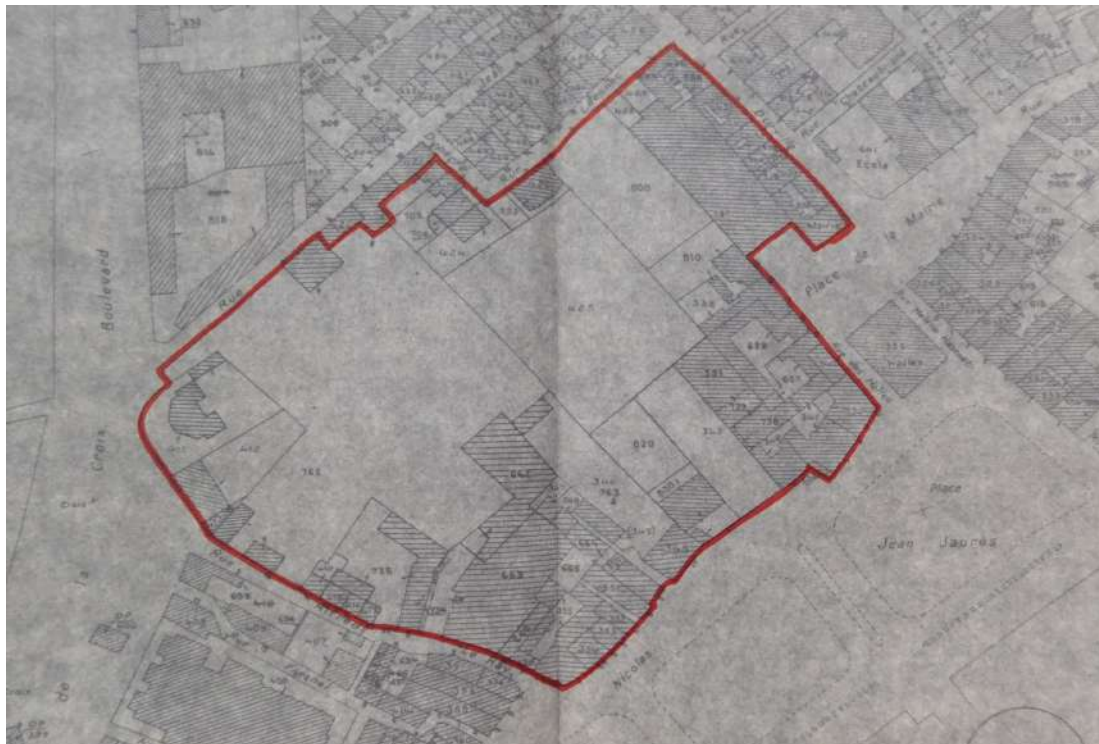


*Plan de situation du dossier de création de la ZAC du Centre Ville (1982)*



*Plan du périmètre initial de la ZAC du Centre Ville (1982)*

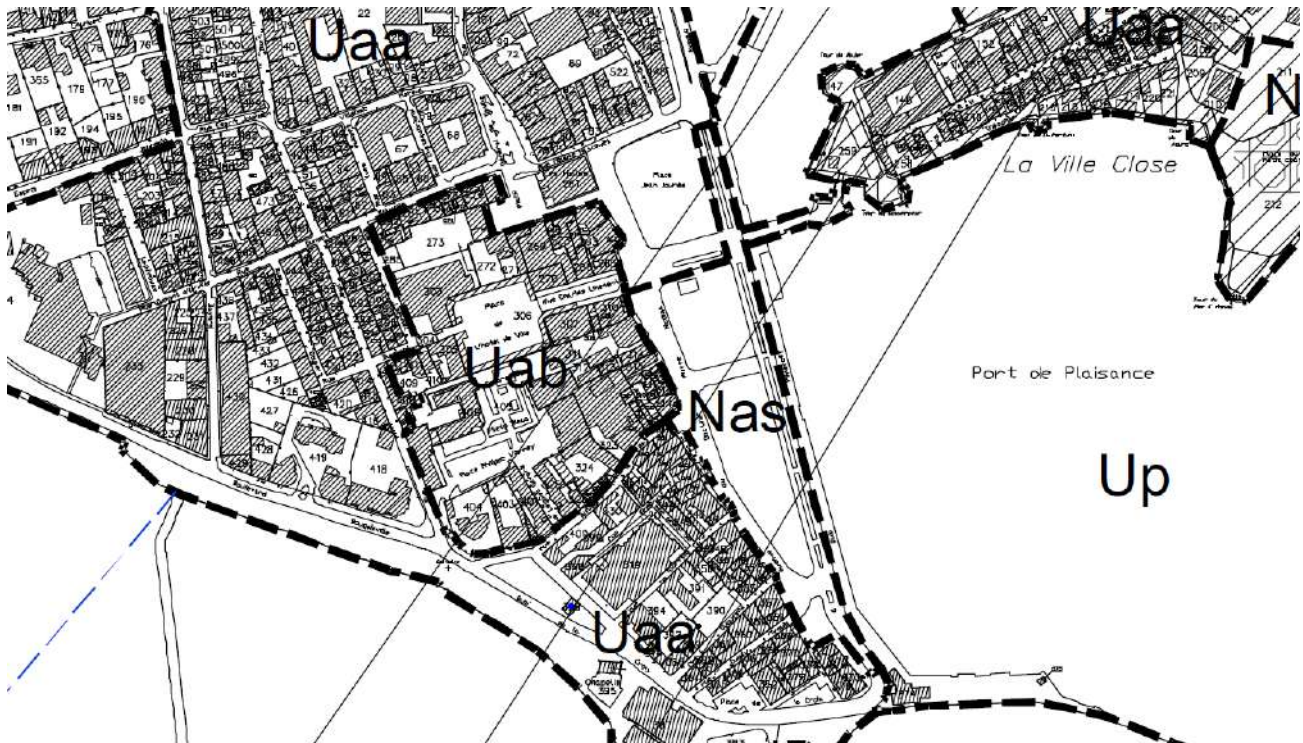
Ce périmètre a évolué en septembre 1985. Du fait de l'achèvement complet des travaux de réhabilitation des immeubles de la rue Jean Bart, il a été acté d'exclure ces immeubles du périmètre de la ZAC, ainsi que l'immeuble situé au n° 10 de la même rue :



*Plan du périmètre modifié de la ZAC du Centre Ville (1985)*

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.



Extrait du PLU approuvé en 2007 et actuellement en vigueur

## **5) Rappel du programme de l'opération**

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.

Les modalités de participation des constructeurs ont été définies par délibération du conseil municipal en 1983 :

- > Participation VRD (100F/m<sup>2</sup>)
- > Participation « plus-value » (changement de destination) : 200F/m<sup>2</sup>)
- > Participation « construction » : 300F/m<sup>2</sup>
- > Participation « droit à bâtir » : 800F/m<sup>2</sup>
- > Participations particulières : création d'un accès automobile privé, ouverture d'une façade commerciale, réponse aux normes de parkings (10 000F/places manquantes),

En contrepartie, le plafond légal de densité faisait l'objet d'une péréquation permettant de surdensifier un certain nombre de propriétés privées, la Ville assurant également un transfert de ses propres droits à bâtir vers le domaine privé.

## **6) Bilan du programme 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.

## **7) Bilan Foncier**

La Ville est restée propriétaire de la majeure partie du foncier ayant fait l'objet d'un aménagement ou de constructions. La SA HLM Les Foyers est propriétaire du bâtiment accueillant le Foyer Logements, la Ville étant restée propriétaire du sol. Un bail emphytéotique a été conclu avec Aiguillon Construction pour les logements sociaux situés rue Jean Bart et rue Duperré. Un bail emphytéotique a également été signé avec le Centre Nautique des Glénan pour le bâtiment situé Place Philippe Vianney.

Aiguillon Construction est propriétaire des logements sociaux rue Legout Gérard et place de l'Hôtel de Ville.



## 8) Bilan financier prévisionnel

Le bilan prévisionnel annexé à l'arrêté préfectoral n°82/5306 du 25 novembre 1982 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC était le suivant :

Dépenses (en francs)		Recettes (en francs)	
Mise en état des sols et démolitions	150 000	Charge foncière HLM neuve y compris participation parking (3072m <sup>2</sup> ), soit 265 F/m <sup>2</sup>	813 000
Travaux de voirie	1 640 000	Subvention du Fonds d'Aménagement Urbain (FAU) - Jardin - Place	284 000 624 500
Honoraires sur VRD	180 000	Cession de droits à bâtir sur propriétés privées 6000m <sup>2</sup> à 400F/m <sup>2</sup>	2 400 000
Aménagement de la place	2 700 000	Subvention du Fonds d'Aménagement Urbain (FAU) pour restauration habitat ancien	330 000
Aménagement du jardin	407 000	Contribution Ville pour charges foncières : - Hôtel de Ville (2250m <sup>2</sup> à 400F) - Équipements publics (1700m <sup>2</sup> à 400F) - Foyer (3800m <sup>2</sup> )	900 000 680 000 1 000 000
Honoraires architecte (place)	190 000	Contribution Ville pour travaux	4 216 100
Mission ARIM-BRETAGNE	136 000		
Restauration HLM : Financement du dépassement du prix de référence	440 000		
Frais financiers (estimés à 20 % dépense totale)	1 874 600		
Subvention pour acquisition du terrain Foyer	1 000 000		
<b>Total</b>	<b>11 247 600</b>	<b>Total</b>	<b>11 247 600</b>

Le bilan initial correspondait donc à un montant de 1 714 685 €.

## 9) Bilan financier de l'opération

L'ensemble des éléments disponibles ou retrouvés ne permet pas de reconstituer le bilan de cette opération maintenant très ancienne. Les recherches effectuées sur les comptes administratifs à partir de 1982 ne permet pas d'établir un bilan général. Les mentions de la ZAC du Centre Ville ne sont retrouvées qu'entre 1982 et 1992 et font état de dépenses pour l'aménagement de la place et des jardins et pour l'acquisition de terrains pour un montant global de **8 927 690,57 FR**. Les recettes perçues correspondent à la participation des constructeurs, des subventions de l'État et de la charge foncière HLM neuve pour un montant de **2 361 746,75 FR**.

Le bilan final correspondrait donc à un montant de 1 361 017, 65 €.

L'absence de documents présentant un bilan financier global de la réalisation de la ZAC ne permet pas prendre l'exacte mesure des dépenses et recettes.

## **10) Justification de la suppression de la ZAC du Centre Ville**

Considérant que l'ensemble du programme de constructions et d'aménagement est achevé depuis près d'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 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 est proposé, en application de l'article R 311-12 du code de l'urbanisme, de supprimer la ZAC du Centre Ville.

En cas de validation, 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.

## **11) Effet de la suppression de la ZAC du Centre Ville**

La suppression de la ZAC du Centre Ville a 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) sont 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 1 %.

La collectivité a la possibilité de fixer un taux différent compris entre 1 % et 5 % (article L 331-16 du code de l'urbanisme).

Il est proposé de fixer un taux de 4 %. Il s'agit du même taux que celui applicable sur le reste de la commune, 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'applique à cette zone.

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 supprimer le secteur Uab. Cette modification sera l'occasion d'adapter certaines règles d'urbanisme afin de permettre la réalisation de la nouvelle Médiathèque.

## **12) Annexes**

**DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE**

**VILLE DE CONCARNEAU**



**MODIFICATION N° 3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**6 - ANNEXE ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

## Annexes facultatives et obligatoires

Modification n° 3 du PLU de Concarneau

Suppression ZAC centre-ville, adaptation du règlement et mise à jour des annexes pour ZAC et ENS  
CONCARNEAU (29)



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>TABLE DES FIGURES</b> .....	<b>1</b>
<b>1 PREAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PRESENTATION DU PROJET</b> .....	<b>3</b>
2.1 CONTEXTE.....	3
2.2 OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
2.2.1 <i>Suppression de la ZAC Centre-ville</i> .....	4
2.2.2 <i>Mise à jour pour intégrer la modification des espaces naturels sensibles (ENS)</i> .....	5
2.2.3 <i>Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme</i> .....	6
<b>3 ETAT INITIAL ET ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>7</b>
3.1 MILIEU NATUREL.....	7
3.1.1 <i>Trame verte et Bleue</i> .....	7
3.1.2 <i>Espaces protégés et zones d'inventaires</i> .....	8
3.1.3 <i>Données issues de l'Atlas de Biodiversité Communal (ABC)</i> .....	8
3.1.4 <i>Risques d'inondation</i> .....	9
3.2 PAYSAGE ET PATRIMOINE CULTUREL.....	9
3.2.1 <i>Paysage</i> .....	9
3.2.2 <i>Patrimoine culturel</i> .....	12
3.3 MILIEU HUMAIN.....	12
3.3.1 <i>Démographie</i> .....	12
3.3.2 <i>Cadre urbain</i> .....	12
<b>4 ANALYSE DES INCIDENCES</b> .....	<b>14</b>
<b>5 AUTOEVALUATION</b> .....	<b>15</b>

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du territoire.....	3
Figure 2 : Localisation des zones à modifier et créer.....	3
Figure 3 : Localisation de la zone de projet sur vue aérienne avec fond cadastral.....	4
Figure 4 : Extrait du PU en vigueur centré sur la ZAC Centre-Ville et modification souhaitée par la commune.....	4
Figure 5 : Evolution de l'emprise de l'ENS Stang Bihan.....	5
Figure 6 : Création de l'ENS du Minaouët.....	5
Figure 7 : Extrait de la trame verte et bleue régionale (SRCE Bretagne).....	7
Figure 8 : Extrait de la trame verte et bleue du SCoT (SCoT Concarneau Cornouaille Agglomération).....	7
Figure 9 : Localisation des espaces naturels protégés et zones d'inventaires faune-flore-habitats.....	8
Figure 10 : Zonage réglementaire du PPRL Est Odet par rapport à la ZAC Centre-ville.....	9
Figure 11 : Vue de la ville historique, depuis la ville close (source : Office du Tourisme).....	9
Figure 12 : Localisation de la ZAC Centre-ville et des prises de vue.....	10
Figure 13 : Photographies au sein de la ZAC Centre-ville à proximité du projet.....	10
Figure 14 : Estuaire de Saint-Laurent vue depuis la Forêt-Fouesnant (source : ECR Environnement, 15/02/2023).....	11
Figure 15 : Estuaire de Saint-Laurent vue depuis Concarneau (source : ECR Environnement, 15/02/2023).....	11
Figure 16 : Pointe du Cabellou vue depuis Trégunc (source : ECR Environnement, 15/02/2023).....	11
Figure 17 : Vue de la ria du Minaouët (source : ECR Environnement, 15/02/2023).....	11
Figure 18 : Localisation des espaces remarquables du patrimoine.....	12
Figure 19 : Population par grandes tranches d'âges de Concarneau entre 2008 et 2019 (INSEE).....	12
Figure 20 : Localisation du site de projet au sein de la ZAC centre-ville (source : Ville de Concarneau).....	13
Figure 21 : Réseau de transport en commun de la zone péri-urbaine, centré sur Concarneau.....	13
Figure 22 : Périmètre de voisinage d'infrastructure routière au niveau de la ZAC centre-ville (source : donnée issue du PLU 2007).....	14

## 1 PREAMBULE

La Ville de Concarneau souhaite modifier le zonage de son PLU, afin d'accompagner le projet de nouvelle médiathèque dans le centre-ville et prendre en compte en annexe, l'extension de l'espace naturel sensible de Stang Bihan et la création d'un nouvel espace naturel sensible au Minaouët.

Le projet consiste à supprimer la ZAC du centre-ville, convertissant le zonage de la zone Uab (secteur d'aménagement couvert par la Zone d'Aménagement Concerté dit « du centre-ville ») en Uaa (zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat). A l'occasion de la modification de la pièce « 5c – autres annexes », 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.

Selon le code de l'Urbanisme, article R.104-33 à R.104-37 :

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Le dossier mentionné à l'article R. 104-34 est transmis à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), qui en accuse réception.

Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, ou la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable lorsqu'elle est compétente en application de l'article R. 104-21, dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier pour demander à la personne publique responsable de compléter le dossier. A défaut d'une telle demande dans ce délai, le dossier est réputé complet.

Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, ou la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, peut consulter le directeur général de l'agence régionale de santé en précisant le délai, qui ne peut être inférieur à dix jours ouvrés, au-delà duquel cette consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse de sa part.

Au regard du dossier mentionné à l'article R. 104-34, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34. L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire mentionné à l'article R. 104-34 sont mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joints au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Selon le code de l'Environnement, article R.122-17 :

I. - Les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont énumérés ci-dessous :

- 48 : Plan local d'urbanisme ;

VI. – Sauf disposition particulière, les autres modifications d'un plan, schéma, programme ou document de planification mentionné au I ou au II ne font l'objet d'une évaluation environnementale qu'après un **examen au cas par cas** qui détermine, le cas échéant, si l'évaluation environnementale initiale doit être actualisée ou si une nouvelle évaluation environnementale est requise.

**La modification n°3 du PLU de la ville de Concarneau est donc soumise à examen au cas par cas.**



## 2 PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 CONTEXTE

La commune de Concarneau est une commune littorale du sud Finistère, située à environ 20 km au sud-ouest de Quimper (29) et à 40 km au nord-ouest de Lorient (56).



Figure 1 : Localisation du territoire

Le PLU de la Ville de Concarneau a été approuvé le 12 octobre 2007. Il a fait l'objet des évolutions suivantes :

- 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, 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 le 3 novembre 2016. Le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu le 19 mai 2021. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont actuellement en cours de délibération. Le nouveau PLU devrait être approuvé courant 2024.

Dans l'attente de cette révision, la ville souhaite procéder à une troisième modification de son zonage afin de tirer les conséquences de la suppression de la ZAC du Centre-Ville et d'accompagner le projet de nouvelle médiathèque.

La modification n°3 du PLU a donc pour objectif :

- ✓ D'accompagner le projet de nouvelle médiathèque envisagée rue Charles Linement par la suppression de la ZAC du centre-ville, le changement de zonage et l'adaptation du règlement,
- ✓ De mettre à jour l'annexe du PLU pour tenir compte de l'extension de l'ENS de Stang Bihan et de la création d'un nouvelle espace naturel sensible au Minaouët.

Elle se traduit par une évolution du PLU actuel portant sur, le rapport de présentation, le règlement graphique, le règlement écrit ainsi que les annexes. Le rapport de présentation de la modification n°3 du PLU (joint en annexe et repris dans ce document), expose l'objet et les motivations de la modification et ses conséquences pour les différentes pièces constitutives du PLU. Ce document constituera une annexe au rapport de présentation en vigueur.

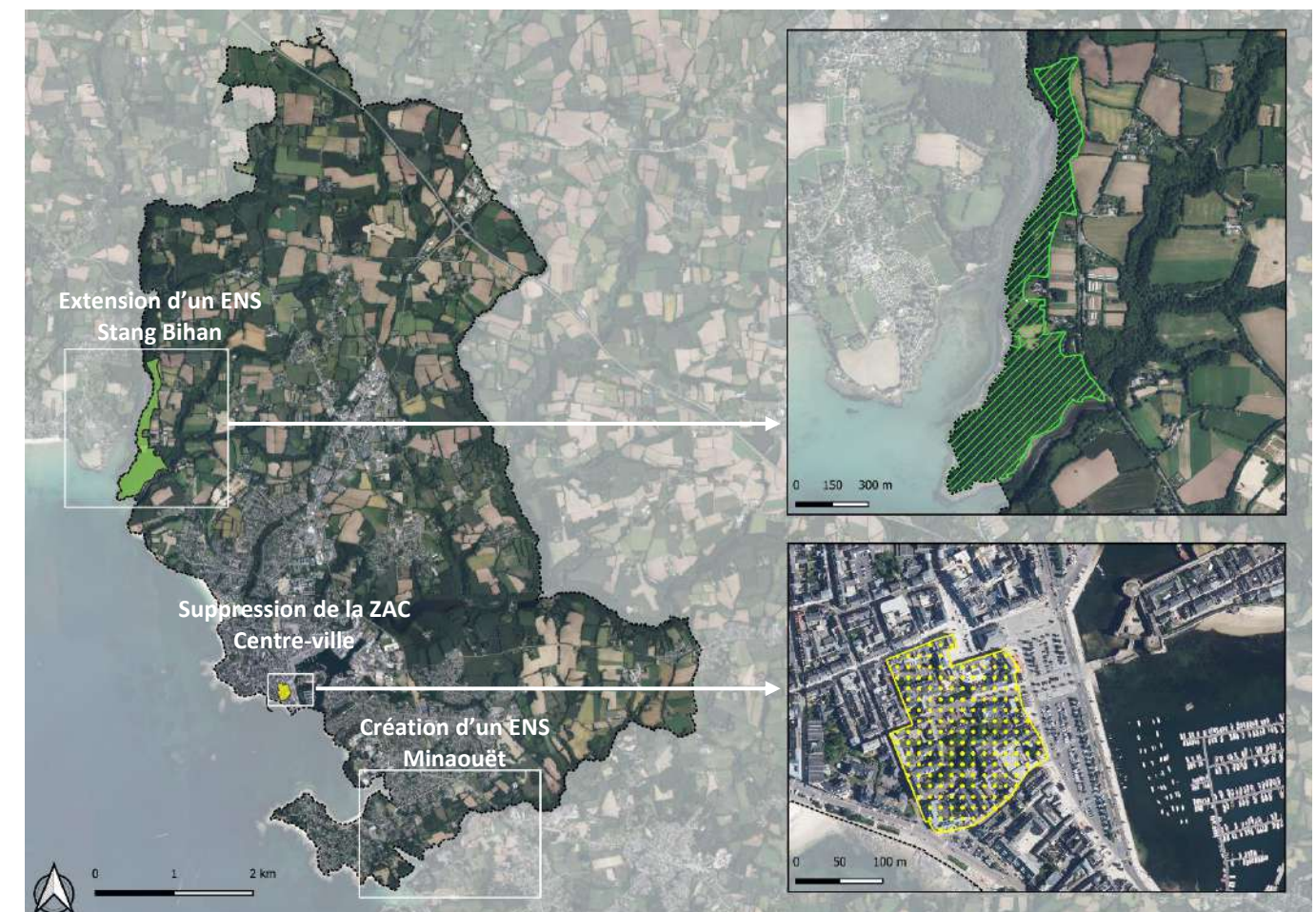


Figure 2 : Localisation des zones à modifier et créer

## 2.2 OBJET DE LA MODIFICATION

### 2.2.1 Suppression de la ZAC Centre-ville

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 construire devrait être déposée courant 2023.

Le lieu retenu pour réaliser ce projet est une ancienne banque localisée sur la place de l'Hôtel de ville. Le bâtiment sera entièrement restructuré et étendu en construction neuve afin d'atteindre les besoins définis à 1410 m<sup>2</sup> utiles.

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.



Figure 3 : Localisation de la zone de projet sur vue aérienne avec fond cadastral

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, s'appliquant au secteur mitoyen et à la ville close. Elle inclut également la mise à jour des annexes du PLU pour tenir compte de la suppression de l'ensemble des mentions de la ZAC du centre-ville.

Ce projet de modification n°3 prévoit également de modifier certaines règles du règlement pour le secteur Uaa concernant les règles de hauteur maximale et les normes de stationnement pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics. Il est ainsi proposé de :

- ✓ Supprimer l'obligation de prévoir des places de stationnement pour les équipements et bâtiments publics. Cette règle permet de favoriser l'installation ou le maintien d'équipements publics au sein du centre-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, ...);
- ✓ 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 être acceptée. Pour rappel, actuellement la hauteur maximale en secteur Uaa est fixée à 9 m à l'aplomb et 15 m au faîteage;
- ✓ Supprimer les mentions au coefficient d'occupation des sols en zone Ua, supprimé par la loi ALUR de 2014, et inappliquée depuis par les services instructeurs.

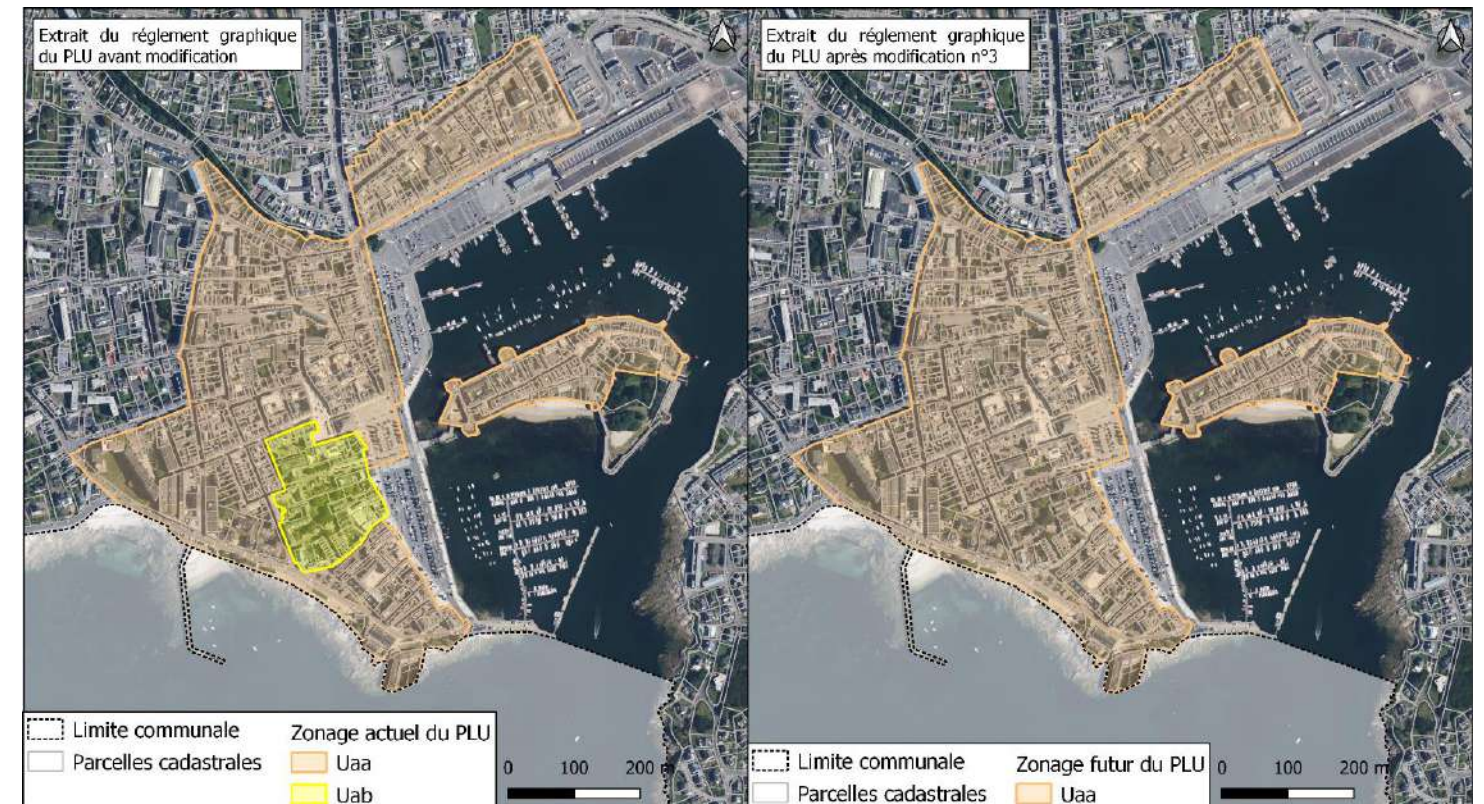


Figure 4 : Extrait du PU en vigueur centré sur la ZAC Centre-Ville et modification souhaitée par la commune

Le zonage Uaa est donc augmenté de 2,73 ha, et le zonage Uab réduit de 2,73 ha, soit une complète suppression de ce zonage et une surface totale de zone U inchangée. **Aucune surface constructible n'est donc créée dans le cadre de cette modification.**



### 2.2.2 Mise à jour pour intégrer la modification des espaces naturels sensibles (ENS)

Cette procédure de modification, et plus particulièrement la reprise de l'annexe « 5c – autres annexes » sera aussi l'occasion de mettre à jour les contours des ENS pour considérer les nouveaux périmètres des zones de préemption du conservatoire du littoral, exécutoire depuis le 4 mai 2020 :

- ✓ Extension de l'ENS Stang Bihan, passant de 33,5 ha à 119,2 ha ;
- ✓ Création de l'ENS Minaouët couvrant une surface de 48,7 ha.

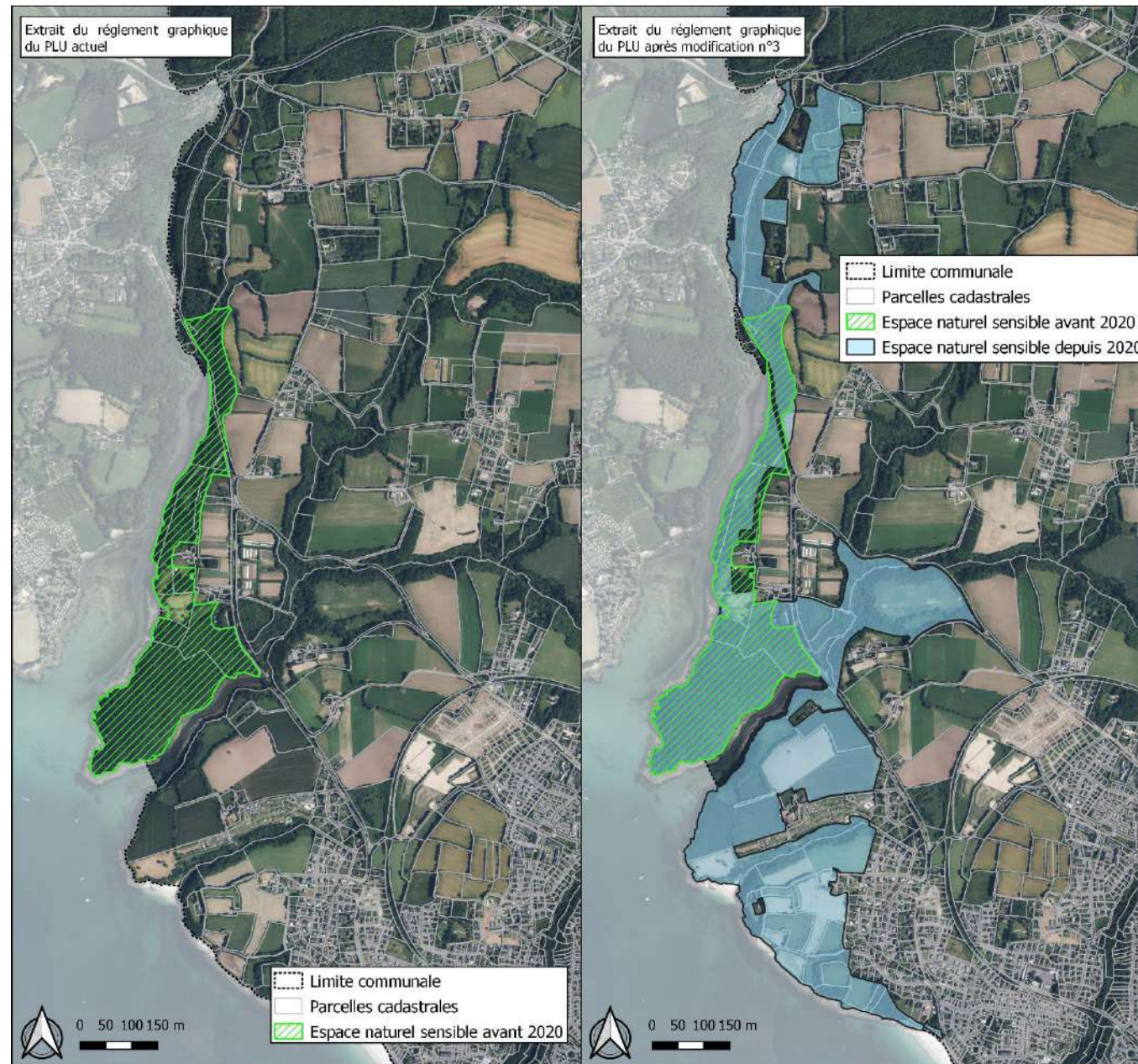


Figure 5 : Evolution de l'emprise de l'ENS Stang Bihan

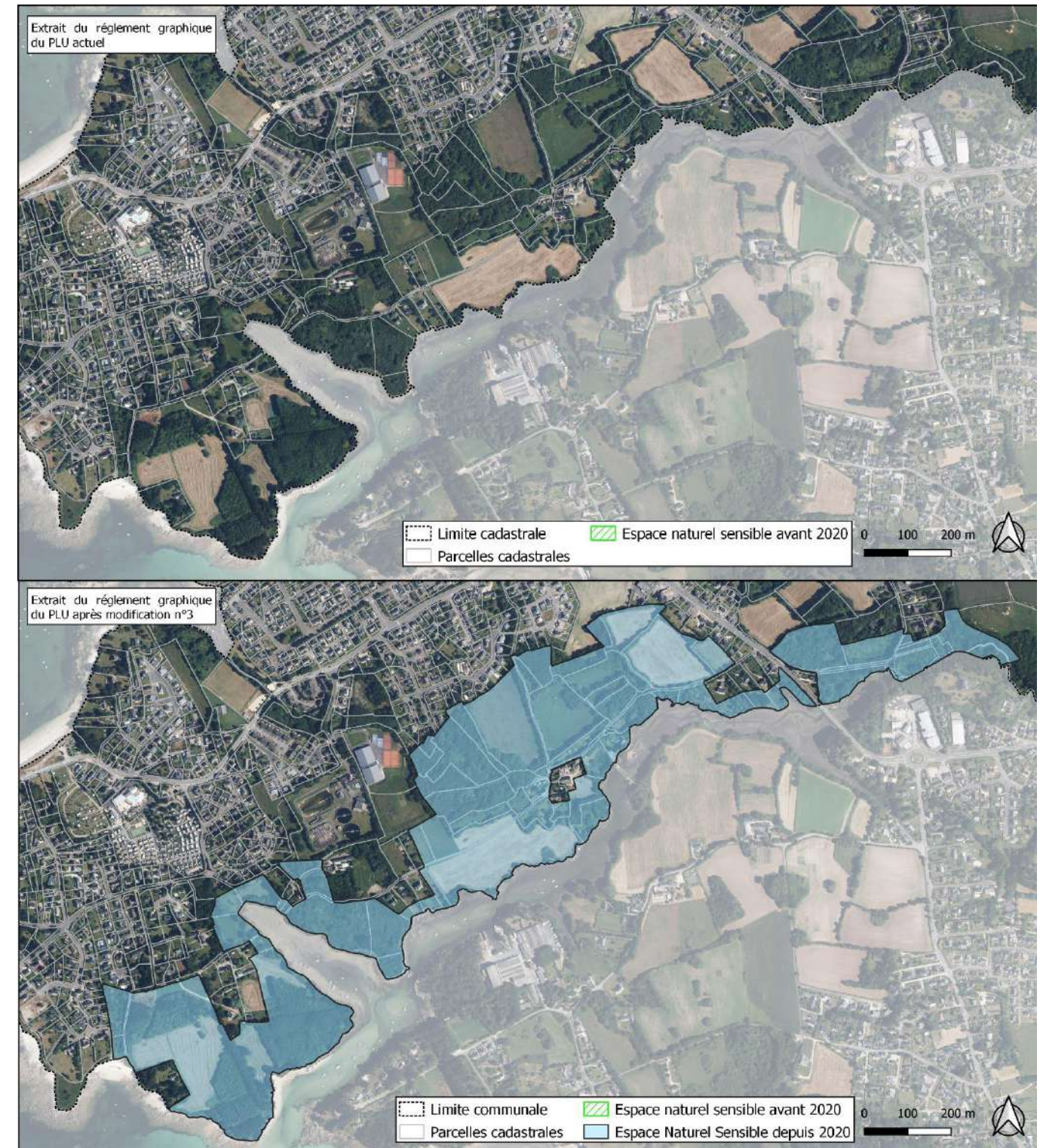


Figure 6 : Création de l'ENS du Minaouët

Cette extension/création revient à augmenter de 134,4 ha la surfaces des ENS, soit une augmentation d'un facteur 5.

### 2.2.3 Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

La Ville souhaite, dans le cadre d'une opération de création d'une nouvelle médiathèque, pouvoir s'inscrire dans une politique de reconquête et de revalorisation du centre-ville.

#### **Compatibilité avec l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme :**

La présente modification n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Concarneau.

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 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.

Enfin, la présente modification ne crée 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 réglementé par une SHON de 12 979 m<sup>2</sup> en secteur ZA et une SHON de 8 828 m<sup>2</sup> en secteur ZC. Or, en passant dans le secteur Uaa, il n'existe pas de coefficient des sols réglementant 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.

#### **Compatibilité 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. Sa limite Est est à environ 80 m de la mer (port) et sa limite sud (côté quai de la Croix) à une trentaine de mètres. Même s'il est situé à moins de 100 m du littoral, 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-avant, 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 zone Ua, toute hauteur éventuellement supérieure à la hauteur maximale prévue en secteur Uaa 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.

#### **Compatibilité avec le Schéma de Cohérence 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).



### 3 ETAT INITIAL ET ENVIRONNEMENT

#### 3.1 MILIEU NATUREL

##### 3.1.1 Trame verte et Bleue

La commune de Concarneau se localise dans une zone où le niveau de connexion entre les milieux naturels est estimé de faible à élevé. Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité sont matérialisés par de grands cours d'eau et des habitats associés à ces derniers.

À l'échelle communale, les localisations des modifications portent sur :

- Deux corridors écologiques majeurs constitué par les cours d'eau du Minaouët, du Saint-Laurent et du Saint-Jean, bordé de boisements, landes et prairies,
- L'espace urbain du centre historique de la ville, secteur fortement urbanisé où les milieux naturels sont faiblement connectés.

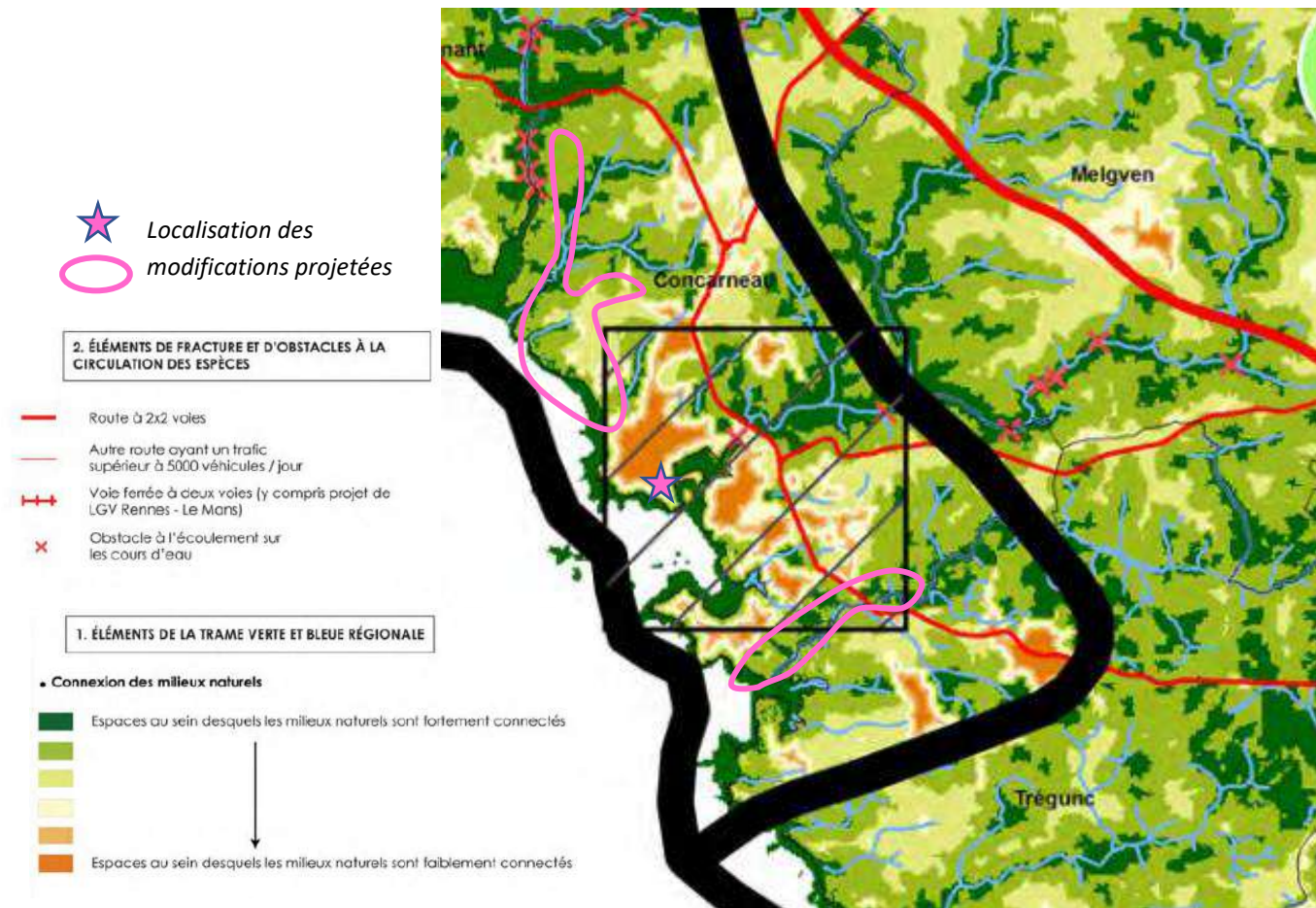


Figure 7 : Extrait de la trame verte et bleue régionale (SRCE Bretagne)

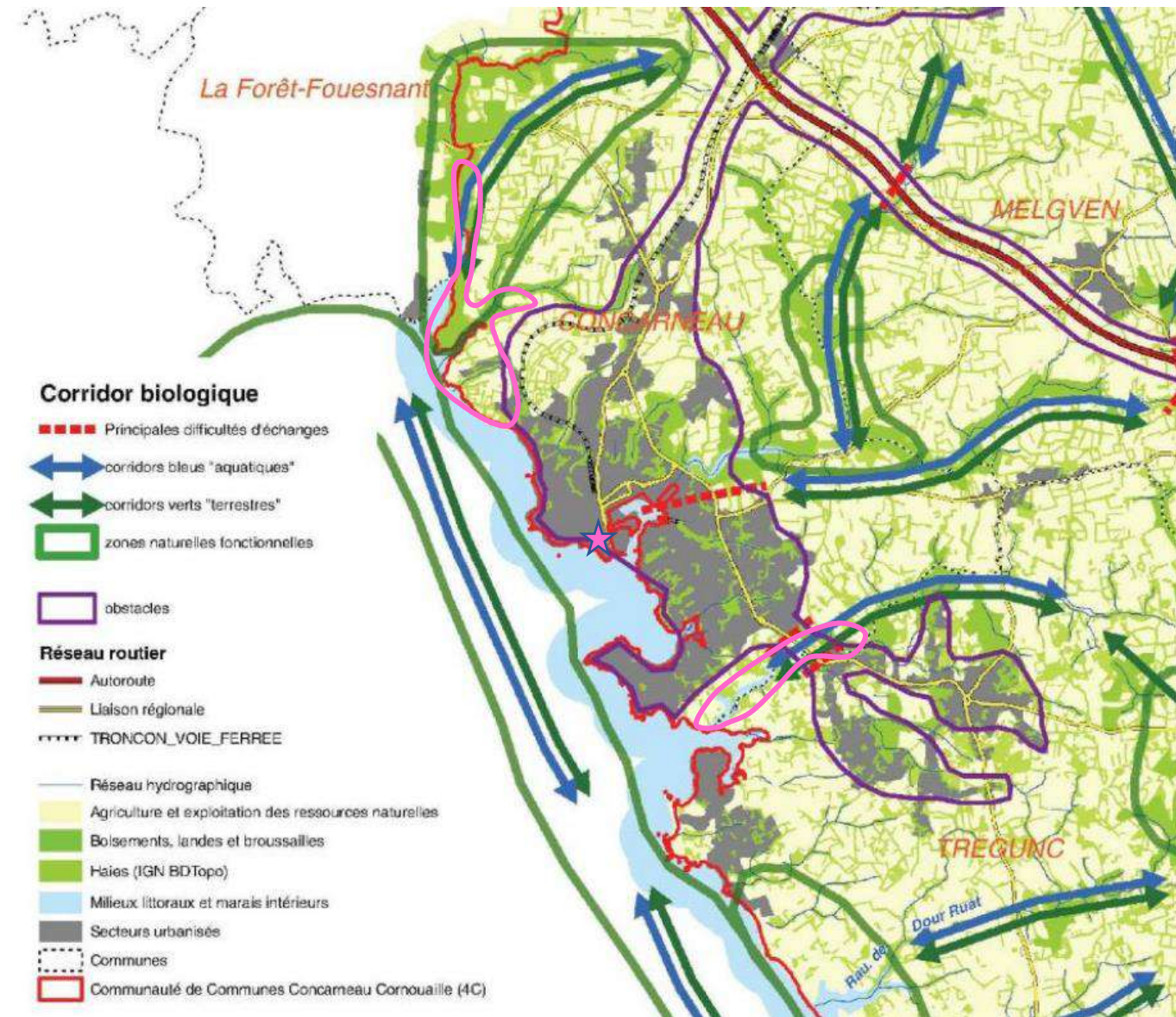


Figure 8 : Extrait de la trame verte et bleue du SCot (SCot Concarneau Cornouaille Agglomération)

### 3.1.2 Espaces protégés et zones d'inventaires

La zone de projet est située à proximité des espaces protégés suivants :

Tableau 1 : Espaces naturels remarquables à proximité des secteurs modifiés

Zones de protection	Références	Situation hydraulique	Distance
Natura 2000 « Dunes et côtes de Trévignon » Directives « oiseaux » et « faune, flore, habitat »	FR5300049 FR5312010	Aval	Jouxte les secteurs ENS 150 m secteur ZAC
Natura 2000 « Archipel des Glénan » Directives « oiseaux » et « faune, flore, habitat »	FR5300023 FR5310057	Aval	1,5 km au plus près, ENS Stang Bihan
ZNIEFF de type 1 « Dunes de Pors Breign et Pouldohan »	530015128	Aval/latéral	550 m au plus près, ENS Minaouët
ZNIEFF de type 1 « Marais et littoral de Moustierlin »	530030210	Aval/latéral	4,3 km au plus près, ENS Stang Bihan

A noter que les secteurs couverts par les ENS sont des espaces partiellement sous responsabilité du conservatoire du Littoral.

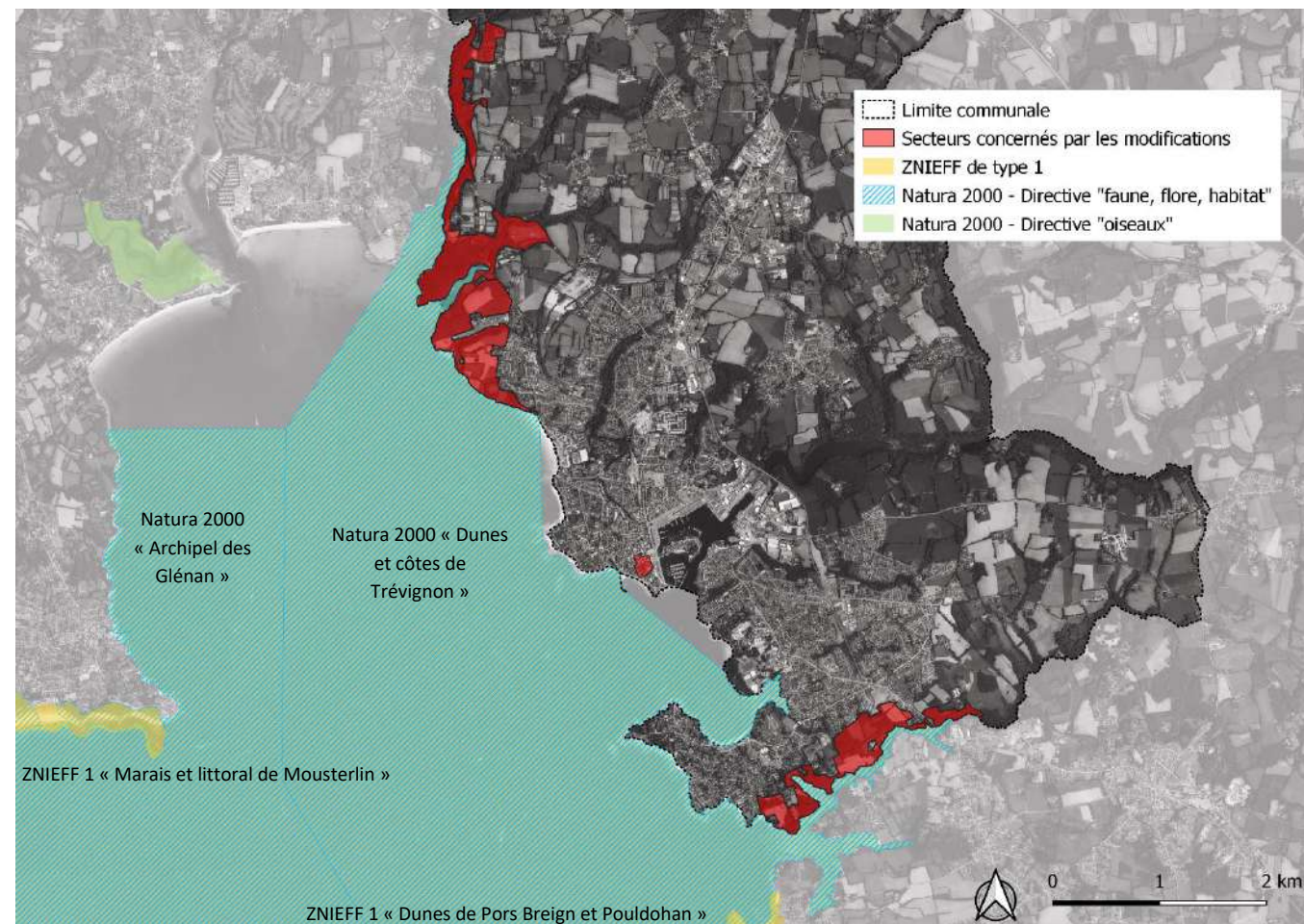


Figure 9 : Localisation des espaces naturels protégés et zones d'inventaires faune-flore-habitats

#### Le site Natura 2000 - Dunes et côtes de Trévignon (Directive faune, flore, habitat) FR5300049 :

Ce site correspond à un cordon dunaire constitué de sables quartzueux grossiers, adossé à une côte granitique et barrant plusieurs talwegs, déterminant l'existence de plusieurs zones humides de taille et de peuplement très diversifiés (les loc'h) dont certaines communiquent épisodiquement avec le milieu marin.

Ce site constitue un ensemble complexe de zones humides arrière dunaires à niveaux de submersion variables dans l'espace et le temps, et de zones de transition entre milieux dunaires, sub-halophiles et boisés. Les fonds rocheux à l'Ouest du cordon dunaire abritent jusqu'à environ 15 m une faune marine d'un grand intérêt biologique.

#### Le site Natura 2000 - Dunes et côtes de Trévignon (Directive oiseaux) FR5312010 :

Le site de Trévignon présente une diversité d'habitats et d'aires très intéressantes pour les populations d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site se situe dans la zone d'alimentation des oiseaux marins en provenance des Glénans. Les Sternes pierregarin et Caugek sont des espèces qui justifient en grande partie cette proposition de site qui correspond à une zone de nourrissage, de nidification potentielle et d'hivernage. D'autres espèces d'intérêt communautaire, sont également présentes telles que la population de Bernaches cravant, des populations de Bécasseaux violet en hiver, le Plongeon imbrin, l'Eider à duvet, la Macreuse noire, le Harle huppée, le Garrot à œil d'or, le Grèbe huppé, le Grèbe à cou noir, le Grèbe castagneux, le Grèbe esclavon, le Guillemot de troil ou encore le Pingouin torda.

Les modifications projetées concernent un espace déjà urbanisé du centre-ville historique, se trouvant séparé des sites Natura 2000 en mer par des constructions existantes. Les autres espaces ont vocation à protéger le milieu naturel via un classement spécifique en Espace Naturel Sensible.

### 3.1.3 Données issues de l'Atlas de Biodiversité Communal (ABC)

Les secteurs Stang Bihan et Minaouët sont particulièrement propices à la présence de chiroptères, tels que le Grand Rhinolophe, la Barbastelle d'Europe, la Pipistrelle commune, de Kuhl ou de Nathusius, la Sérotine commune, les Oreillard ou le Murin de Natterer. Les activités les plus fortes étant enregistrées dans la vallée du Minaouët. Ce secteur montre également la présence du lézard à deux raies, avec une abondance plus marquée dans le secteur du Minaouët.

Le secteur Minaouët est particulièrement propice à l'avifaune, avec la présence l'espèces nicheuses tels que le Cisticole des joncs, le Tarier pâtre, la Linotte mélodieuse, le Bouvreuil pivoine et la Tourterelle des bois.

Avant 2018, la présence de la Loutre a été notée 47 fois sur la commune de Concarneau à chaque fois par la découverte d'épreintes (fèces). Durant l'année de prospection ABC, trois pièges photographiques ont été disposés sur plusieurs rivières (Saint-Laurent, Moros et Garlodic). Ils ont permis de filmer une Loutre en juillet 2019 sur le Saint-Laurent. Durant l'ABC, une Loutre a été observée à la ville close, des empreintes notées sur le Moros, le Minaouët et le Saint-Laurent.

Suite à la collecte de ces données sur l'ensemble du territoire communal, des zones réservoirs ont été identifiées. Ceux en lien avec la nouvelle délimitation des ENS sont les suivants :

- Zone réservoir de Lesnevar (vallée du Saint-Laurent) :
  - o Vallons boisés fermés avec ripisylves dégradées, chênaie pédonculée potentielle et saulaie. Boisements mixtes chêne/châtaignier/conifères et quelques parcelles de conifères purs. Petits étangs forestiers bordés de prairies fraîches ;

- Zone réservoir de Lanadan (littoral nord) :
  - o Habitats littoraux avec estran, falaises et chênaie thermo-atlantique. Petite plage avec habitats herbacés originaux ;
- Zone réservoir du Minaouët :
  - o Complexe d'habitats dunaires diversifié et intéressant, mais de surface très restreinte.

Des corridors écologiques remontant la vallée du Minaouët et connectant le Saint-Laurent au réservoir de Lesnevar ont été mis en lumière dans cette étude. Ces zones de déplacements sont notamment couvertes partiellement ou totalement par le nouveau contour des ENS.

### 3.1.4 Risques d'inondation

De par sa localisation en façade maritime, la ville de Concarneau se trouve concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Est Odet, approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

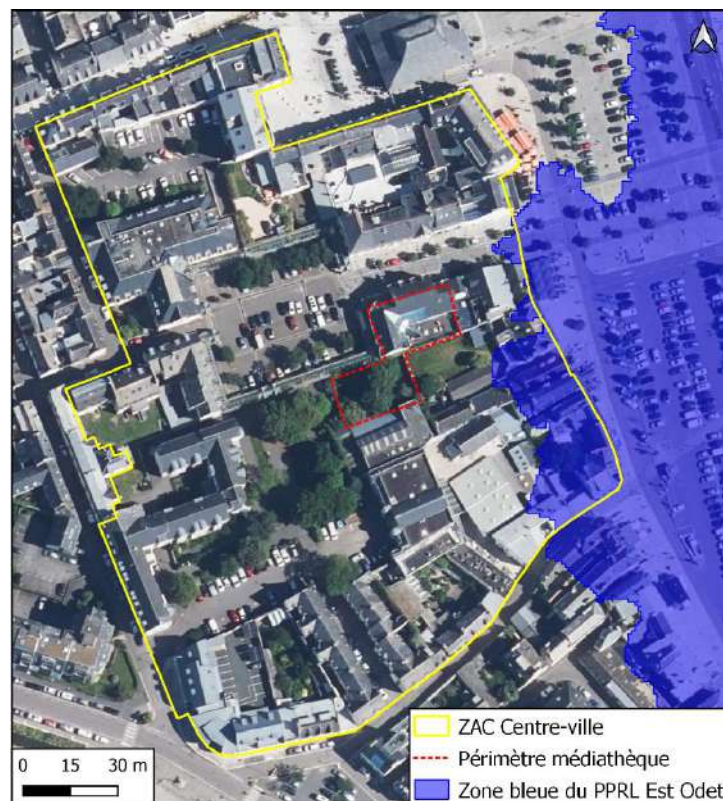


Figure 10 : Zonage réglementaire du PPRL Est Odet par rapport à la ZAC Centre-ville

Le périmètre de la ZAC intercepte en façade Est le zonage réglementaire « bleu ». La zone bleue correspond à la zone urbanisée où l'aléa est moyen ou faible.

Cette zone ne couvre qu'une partie bâtie face à la place du 8 mai 1945. A noter que la future médiathèque n'est concernée par aucun zonage réglementaire.

## 3.2 PAYSAGE ET PATRIMOINE CULTUREL

### 3.2.1 Paysage

La commune de Concarneau se localise dans l'unité de la « Cornouaille fousnantaïse » qui offre des paysages diversifiés sur la côte, en passant de reliefs de pointes rocheuses aux côtes basse sablo-rocheuses.

La végétation des terres présente un bocage haut, dense et préservé, composé de cépées et d'arbres de haut jet de type chênes et châtaigniers. Les boisements, mélange de feuillus et de pins maritimes y sont nombreux.

Selon l'atlas des enjeux paysagers du Finistère, la commune s'inscrit dans l'unité « Cornouaille littorale ». S'étendant de Concarneau au nord-ouest à Clohars-Carnoët au sud-est, cette unité offre un paysage littoral semi-ouvert aux côtes rocheuses, et au relief doux semi-ouvert rythmé par une succession de vallées et de vallons. Suivant le gradient terre/mer, la végétation évolue à l'approche du littoral passant d'un bocage semi-résiduel, aux essences forestières, à une végétation basse.

#### Secteur ZAC Centre-ville

La ville historique, dans laquelle s'inscrit la ZAC du Centre-ville est installée en pied de coteau sur des bancs sableux à peu près plat et bien abrités. Cette géomorphologie a permis une urbanisation dense en bord de mer en liaison directe avec les activités humaines et la constitution d'un port très vaste.



Figure 11 : Vue de la ville historique, depuis la ville close (source : Office du Tourisme)

Le site dédié la future médiathèque fait partie de la ZAC du centre-ville en périphérie de la Place de l'Hôtel de ville. Ce secteur présente une certaine unité dans le traitement avec ses « coursives » couvertes et l'hôtel de ville qui présente un style architectural semblable. Le site de projet et l'hôtel de ville se situent dans des coins opposés de la Place.

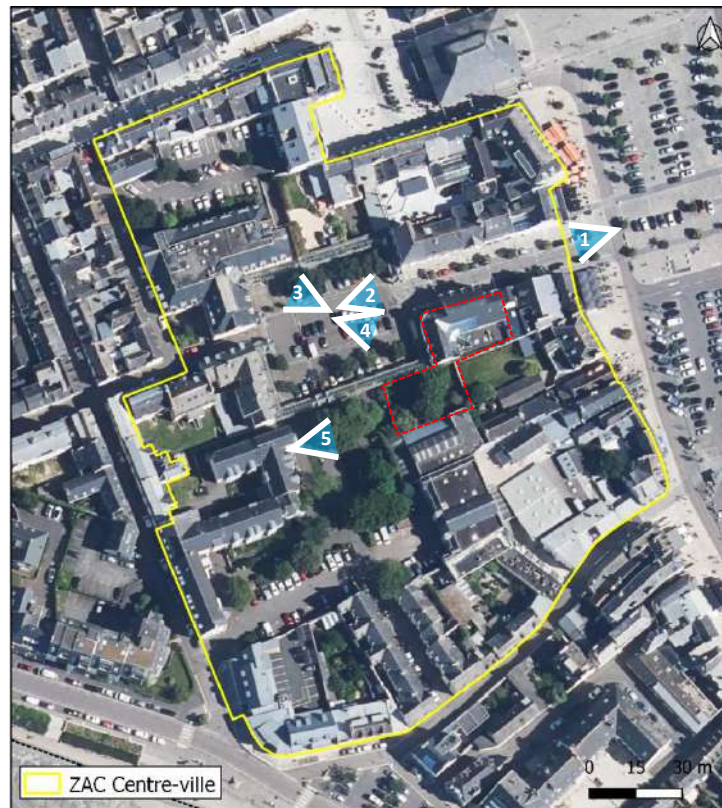


Figure 12 : Localisation de la ZAC Centre-ville et des prises de vue



1 - Rue Charles Linement



2 - Vue de la ville close depuis la place de l'Hôtel de ville



3 - Hôtel de ville



4 - Site de la future médiathèque



5 - Vue vers la parcelle 583 depuis l'espace public

Figure 13 : Photographies au sein de la ZAC Centre-ville à proximité du projet

La parcelle 307 comprend le bâtiment de l'ancienne Caisse d'Épargne (visible sur la photo 4). La parcelle 583 acquise pour le projet est libre de construction et 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.

Deux tilleuls présents sur la parcelle 583 ne pourront être conservés dans le cadre du projet de la médiathèque, mais seront compensés dans le programme de plantation lié à la requalification de la place de l'Hôtel de Ville, située à proximité. A noter que le projet de nouvelle médiathèque devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas avant dépôt du permis de construire (rubrique 44d de l'article R122-2 du code de l'environnement).

Secteur Stang Bihan

Au nord de l'agglomération, le paysage est sauvage et l'estuaire du Saint-Laurent, marquant la limite communale avec la Forêt-Fouesnant, n'est perturbé que par la présence des bungalows de camping dont la perception s'atténue à l'été lorsque les feuillages habitent les arbres. La presqu'île délimitée entre les deux cours d'eau de Saint-Laurent et Saint-Jean est très sauvage et totalement naturelle, pouvant être qualifiée de promontoire forestier.



Figure 14 : Estuaire de Saint-Laurent vue depuis la Forêt-Fouesnant (source : ECR Environnement, 15/02/2023)

La vallée du Saint-Jean est sauvage et n'offre au regard aucune construction. Seule la présence de prairies semble annoncer la proximité d'un lieu d'activité humaine. C'est un havre de nature très empreint du caractère maritime, marqué par la présence de grands pins.



Figure 15 : Estuaire de Saint-Laurent vue depuis Concarneau (source : ECR Environnement, 15/02/2023)

Passé le cap de cette île sauvage, l'arrivée sur la plage des sables blancs marque la fin de l'espace naturel et l'entrée en paysage côtier d'agglomération.

Secteur Minaouët

La vallée du Minaouët avec son moulin à mer, prolonge le caractère maritime jusque loin dans les terres.



Figure 16 : Pointe du Cabellou vue depuis Trégunc (source : ECR Environnement, 15/02/2023)

La pointe du Cabellou présente une façade maritime assez tourmentée, de nombreuses parois rocheuses (moins hautes que celle de l'anse du Saint-Laurent) alternent également avec des criques sableuses. La densité assez faible du tissu urbanisé permet de conserver un aspect naturel.



Figure 17 : Vue de la ria du Minaouët (source : ECR Environnement, 15/02/2023)

La ria du Minaouët présente un caractère naturel voire sauvage. Les constructions sont rares et les quelques champs encore présents renforcent l'intérêt du site. La mosaïque des milieux est en effet d'une grande biodiversité.



### 3.2.2 Patrimoine culturel

Les secteurs concernés par les modifications sont concernés par des sites patrimoniaux :

- ZAC centre-ville et ENS du Minaouët :
  - o Site patrimonial remarquable « SPR », anciennement AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ou ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) :  
L'objectif est de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement de l'espace. Il traite également du patrimoine naturel qui nécessite une protection et une attention particulière.
- ENS Stang Bihan :
  - o Site classé : « Anse de Saint-Laurent », pour son paysage pittoresque.

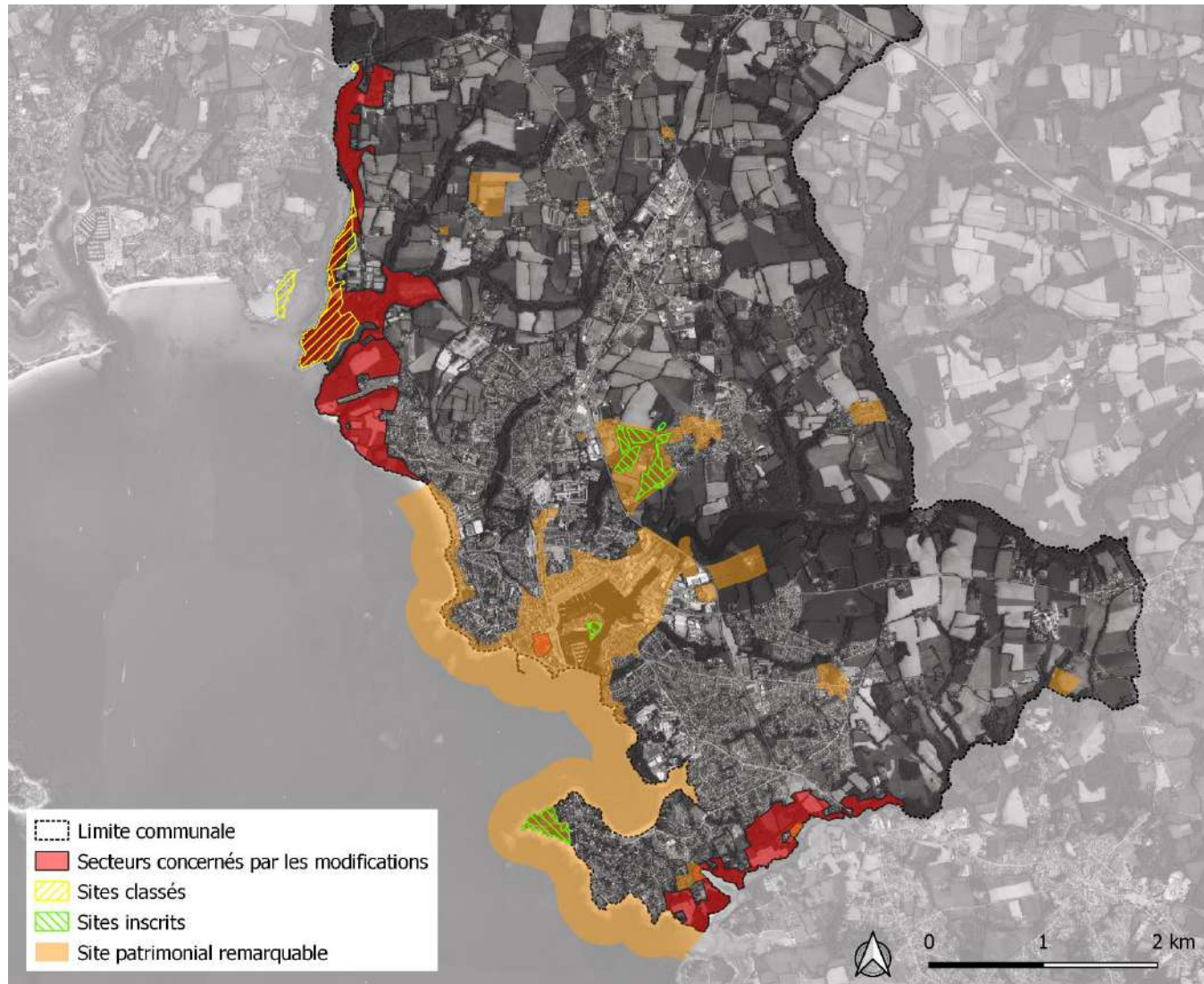


Figure 18 : Localisation des espaces remarquables du patrimoine

La ZAC du centre-ville se trouve distant d'environ 340 m du site inscrit de la « Ville Close ».

### 3.3 MILIEU HUMAIN

#### 3.3.1 Démographie

Selon l'INSEE, la population de Concarneau était de 19 816 habitants en 2019. La population y est plutôt âgée avec 61,5 % de la population ayant 45 à plus de 75 ans, contre 12,1 % de 0 à 14 ans, confirmé par la part de retraités qui atteint les 40,4 % de la population de 15 ans et plus. À noter l'évolution de la tranche d'âge 60 à 74 ans qui est passée de 18 % en 2008 à 24,8 % en 2019.

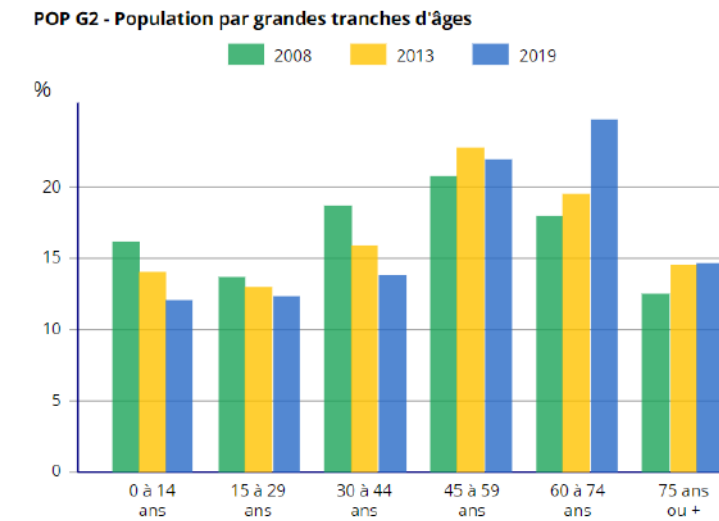


Figure 19 : Population par grandes tranches d'âges de Concarneau entre 2008 et 2019 (INSEE)

#### 3.3.2 Cadre urbain

##### Équipements publics

Le projet de médiathèque se localise à proximité immédiate de l'actuelle, à environ 50 m dans le coin opposé de la place de l'Hôtel de ville. Installée en centre-ville au cœur de la ville historique, elle profite d'une proximité de nombreux lieux d'enseignements et de culture :

- 100 m de l'école de musique municipale,
- 150 m d'un centre nautique,
- 200 m du pôle culturel,
- 350 m d'une école publique élémentaire,
- 400 m d'une école publique maternelle,
- 600 m d'enseignements privés (école élémentaire, collège-lycée).

L'emplacement retenu se trouve donc adapté à son environnement avec de nombreux lieux d'accueil d'un jeune public.



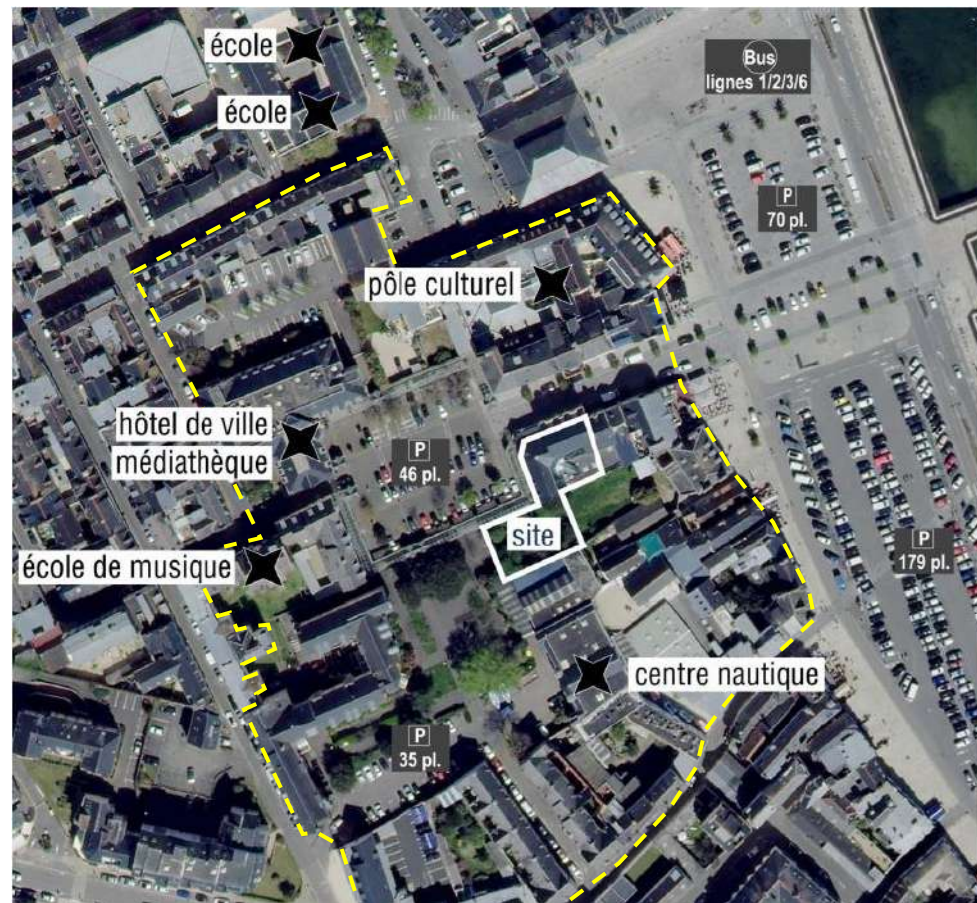


Figure 20 : Localisation du site de projet au sein de la ZAC centre-ville (source : Ville de Concarneau)



Figure 21 : Réseau de transport en commun de la zone péri-urbaine, centré sur Concarneau

Les mobilités

Le site, localisé en hyper centre profite d'une bonne accessibilité en mode de transport doux, à pied, à vélo ou en transport en commun.

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.

Le site choisi est également bien desservi en transport en commun, avec 4 lignes de proximité (lignes 1, 2, 3 et 6). La ligne 4 permet d'accéder au site, avec un arrêt terminus au port. Globalement, le réseau de transport en commun dispose d'une bonne desserte de l'ensemble de l'intercommunalité.

Les deux principaux arrêts à proximité sont « Concarneau Jean Jaurès » et « Concarneau le Port ».

En voiture, de nombreuses places de stationnement sont disponibles à proximité immédiate. Cependant, une problématique de stationnement l'été où le centre-ville est saturé a mené la ville à réfléchir à la réorganisation des stationnements. Cela concerne notamment 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 sans stationnement. En période estivale des parkings relais avec navettes sont en cours d'étude au nord du centre-ville.

Nuisances

La zone concernée par l'aménagement de la future médiathèque se localise en hyper-centre et se trouve partiellement construite, occupée par le bâtiment d'une ancienne banque qui sera restructuré dans le cadre du projet.

Aucune zone de nuisance, autre que le bruit n'est recensé sur ce secteur (pollution, qualité de l'aire...). En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit le préfet du Finistère a pris un arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère (arrêté préfectoral n°2004-0101 du février 2004).

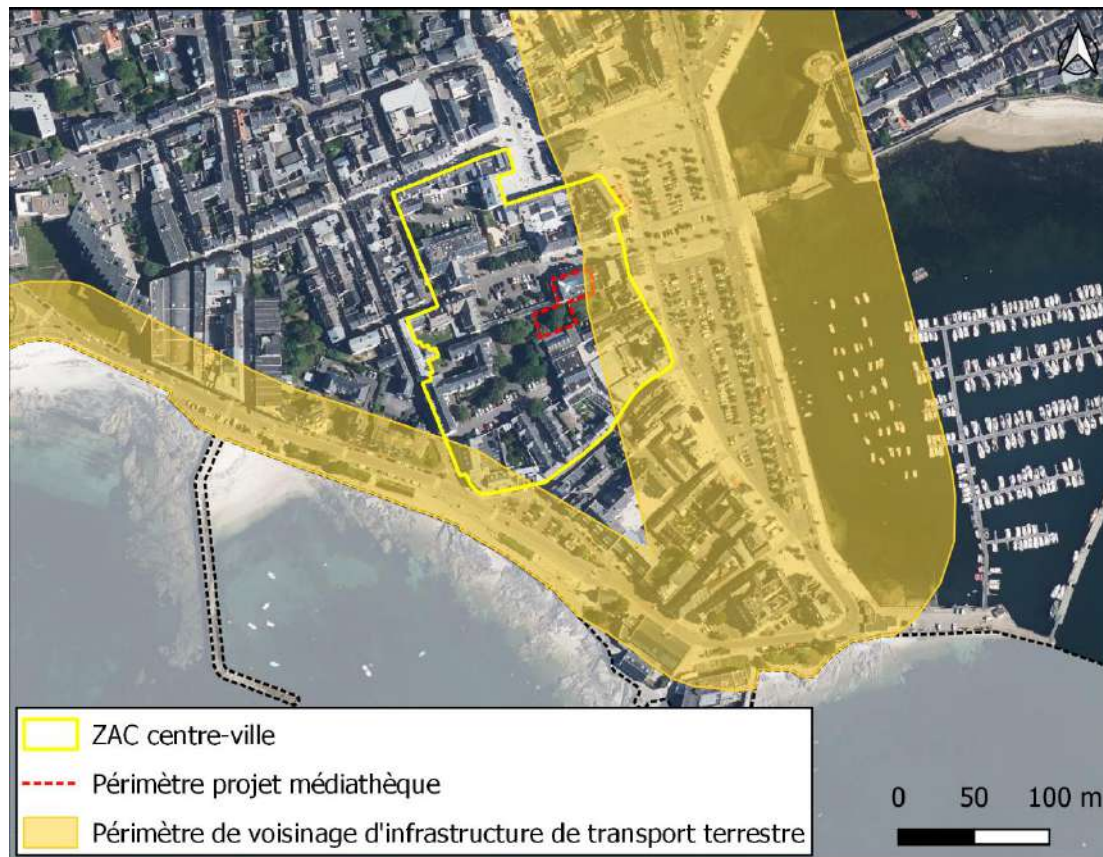


Figure 22 : Périmètre de voisinage d'infrastructure routière au niveau de la ZAC centre-ville (source : donnée issue du PLU 2007)

La ZAC Centre-ville et également les terrains du projet de médiathèque sont partiellement couverts par un secteur affecté par le bruit, en lien avec l'axe routier du Quai Pénéroff de catégorie 3, présente à l'Est.

Le coin sud-ouest de la ZAC est également couvert du fait de la proximité du Quai de la Croix de catégorie 4.

4 ANALYSE DES INCIDENCES

L'analyse des incidences sur l'environnement des nouveaux contours des ENS n'y figure pas car il s'agit d'une simple mise à jour d'ENS déjà existants (créés en mars 2020). Par ailleurs, par définition ces espaces sont créés pour préserver l'environnement. Les incidences attendues sont donc positives et permanentes.


SUPPRESSION DE LA ZAC CENTRE-VILLE – IMPACTS DU PROJET	
<b>Incidence sur la consommation d'espaces et les surfaces urbanisables</b>	Suppression du zonage Uab au profit du Ua et modification des règles de hauteur maximale et des normes de stationnement. Pas d'ouverture à l'urbanisation mais possibilité de restructuration/densification. Aucune modification de la surface totale de zone U. <b>→ Aucun impact voire impact positif indirect en favorisant la densification et réduisant ainsi l'étalement urbain</b>
<b>Incidence sur la biodiversité, les continuités écologiques et le patrimoine naturel</b>	Secteur localisé en hypercentre, hors de réservoirs de biodiversité ou corridor écologique, mais situé à environ 150 m des Natura 2000 « Dunes et côtes de Trévignon ». La ZAC est séparée des Natura 2000 par des constructions existantes. <b>→ Aucun impact sur les milieux naturels</b>
<b>Incidence sur le paysage et le patrimoine culturel</b>	La ZAC se trouve en plein cœur d'un centre urbain constituant la ville historique de la commune. Conservation et extension du bâtiment existant, permettant de conserver le style architectural particulier, semblable à celui de l'Hôtel de ville à proximité immédiate. La ZAC est couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ce classement est garant d'une architecture de qualité via un accord obligatoire de l'architecte des bâtiments de France. <b>→ Peu d'impact direct sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement</b>
<b>Incidence sur les risques et nuisances</b>	La ZAC est couverte, sur une partie bâtie face à la place du 8 mai à l'Est, par une zone bleue du zonage réglementaire du PPRL Est Odet. Le projet de médiathèque n'est pas concerné par ce risque. La limite Est et le coin Sud-Ouest de la ZAC est couverte par un périmètre de voisinage d'infrastructure routière. <b>→ Aucun d'impact direct, sous réserve d'une prise en compte dans l'isolation acoustique des constructions concernées par les zonages et de la prise en compte du règlement du PPRL</b>
<b>Incidence sur la consommation et changement climatique</b>	Permettre une densification de la ZAC contribue à limiter l'étalement urbain. La localisation de la zone permet une bonne desserte en mobilité douce et transport en commune <b>→ Aucun impact voire impact positif indirect en favorisant la densification et réduisant ainsi l'étalement urbain et en permettant de privilégier les mobilités douces</b>
<b>Compatibilité avec les documents supra-communaux</b>	Le projet prend en compte la protection de secteurs naturels identifiés comme réservoirs de biodiversité et concernés par des corridors écologiques via l'actualisation des contours des ENS. Il prévoit également la possibilité de densifier le secteur de la ZAC centre-ville, secteur actuellement bien desservi en mobilité douce et transport en commun. <b>→ Projet compatible avec les documents supra communaux tels que le SRCE et le SCoT qui prônent une préservation des milieux naturels, une lutte de l'étalement urbain en favorisant le renouvellement urbain et favorise les modes de déplacements alternatifs à la voiture.</b>

## 5 AUTOEVALUATION

Le projet ne semble que très peu impacter son environnement au vu des éléments suivants :

- De la situation géographique du site de projet, localisé en plein cœur de la ville historique de Concarneau et à proximité de services de proximité,
- De la connexion du site avec des liaisons douces (axes piétons et cycles) et de la bonne desserte par des transports en commun,
- De la prise en compte des éléments paysagers et du patrimoine architectural existant du fait de la couverture totale du site par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), nécessitant la validation par l'architecte des bâtiments de France,
- De l'absence de corridor écologique ou de réservoir de biodiversité couvrant le secteur ZAC Centre-ville,
- D'encourager le renouvellement urbain pour limiter l'étalement et la consommation d'espace agricole ou naturel,
- De la préservation renforcée des espaces naturels du fait de l'actualisation des contours des ENS, en étendant le secteur de Stang Bihan et en créant celui du Minaouët,
- De la compatibilité du projet avec le PADD qui bien qu'il ne prévoient pas d'objectif chiffrés, prévoit une modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- De la compatibilité du projet avec les documents supra communaux actuellement en vigueur.

Il est également rappelé que le PLU de Concarneau est actuellement en cours de révision et que ce projet de modification n°3 intervient pour permettre la création de la future médiathèque portée par la CCA, avant l'approbation du document dont l'approbation est attendue courant 2024.

 <b>GOVERNEMENT</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	<b>Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</b>
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

***En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale***

*Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.*

*Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)*

<b>Cadre réservé à l'autorité environnementale</b>		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

<b>1. Identification de la personne publique responsable</b>
Dénomination
Commune de CONCARNEAU
SIRET/SIREN
212 900 393 000 19
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
Place de l'Hotel de ville – 29900 CONCARNEAU – Tél : 02 98 50 38 28 urbanisme@concarneau.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Marc BIGOT, Maire de Concarneau
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Charlotte REYNAUD, chargée d'affaires ECR Environnement
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
2 rue André Ampère, ZA Kerhoas II – 56260 LARMOR PLAGÉ Tél : 02 97 87 42 32 – lorient@ecr-environnement.com

<b>2. Identification du PLU</b>
<b>2.1</b> Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU communal
<b>2.2</b> Intitulé du document
Plan Local d'Urbanisme de Concarneau
<b>2.3</b> Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
PLU approuvé le 12 octobre 2007 Modification n°1 approuvée le 24 juin 2009 (secteur de Kerichard) Révision simplifiée n°1 approuvée le 10 mai 2010 (secteur de Kerandon) Révision simplifiée n°2 approuvée le 24 octobre 2013 (secteur de la Gare) Modification n°2 approuvée le 26 septembre 2019 (secteur Foch) Mise en compatibilité n°1 approuvée le 28 septembre 2021(déclaration de projet pour l'aménagement du quartier de la Gare) <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&amp;lon=-3.9207240000000003&amp;lat=47.872871&amp;zoom=13&amp;mton=-3.920724&amp;mlat=47.872871">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&amp;lon=-3.9207240000000003&amp;lat=47.872871&amp;zoom=13&amp;mton=-3.920724&amp;mlat=47.872871</a>
<b>2.4</b> Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Commune de Concarneau
<b>2.5</b> Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>3. Contexte de la planification</b>
<b>3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables</b>
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET région Bretagne, approuvé le 28 novembre 2019
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
SCoT Concarneau Cornouaille Agglomération (CCA), approuvé le 23 mai 2013 Modification simplifiée n°1 approuvée le 29 juin 2021
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, PGRI Loire-Bretagne 2022-2027, PCAET de CCA 2022-2026, SAGE Sud Cornouaille du 4 février 2011

<b>3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU</b>
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Lors de son élaboration en 2007, le code de l'environnement ne soumettait pas le projet de PLU à évaluation environnementale. La procédure d'examen au cas par cas n'existait pas encore. Pour autant, le rapport de présentation du PLU a évalué les incidences des orientations du plan sur l'environnement.
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Décision n°2019-0006518 du 2 janvier 2019 Décision n°2020DKB36 / 2020-008044 du 9 juillet 2020
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine</b>
<b>4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique</b>
Modification
<b>4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU</b>
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
19 816 en 2019

4.2.2 Caractéristiques spatiales				
Superficie totale (en hectares)	4 108 hectares			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	1 068,37	26%	1 068,37	26%
zones 1 AU	143,82	3,51%	143,82	3,51%
zones 2 AU	155,05	3,77%	155,05	3,77%
zones A	1 640,34	39,93%	1 640,34	39,93%
zones N	1 100,41	26,79%	1 100,41	26,79%
Total	4 108	100%	4 108	100%

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En 2007, au moment de l'approbation du PLU, le PADD ne prévoyait pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Les modifications souhaitées n'ont pas vocation à ouvrir des zones à l'urbanisation mais davantage à protéger l'espace naturel via les ENS et réhabiliter/restructurer des zones déjà urbanisées, allant donc dans le sens d'une limitation de l'étalement.

**4.3 Caractéristiques de la procédure**

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

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 graphiques 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 règlement pour la zone Ua concernant les règles de hauteur maximale et les normes de stationnement 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 (ENS) de Stang Bihan et la création d'un nouvel ENS au Minaouët.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires

aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Le secteur Uaa et la zone Ua, mais uniquement en ce qui concerne les équipements et d'intérêt collectif et services publics
4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Mise à jour des contours des ENS suite à la décision d'extension et de création du Département le 4 mai 2020. Simple actualisation de l'annexe du PLU.



<p>Extension de l'espace naturel sensible de Stang Bihan (+85,7 ha) et création d'un nouvel espace naturel sensible au Minaouët de 48,7 ha. Soit une augmentation totale de 134,4 ha (surface multipliée par 5 par rapport à l'existant).</p>
<p>- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels</p> <p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser les protections et leurs superficies</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p><b>4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet</b></p>
<p>- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :</p> <p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p><b>4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)</b></p>
<p>- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet</p>
<p>- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :</p> <p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p><b>4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur</b></p>
<p>- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la <b>rubrique 3.1</b>, intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p><b>4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales</b></p>

<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
<b>Si oui, préciser les effets</b>
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure</b>			
<b>5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :</b>			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZSC FR5300049 – Dunes et côtes de Trévignon ZPS FR5312010– Dunes et côtes de Trévignon
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site classé : Anse de Saint Laurent Sites inscrits : Pointe de Cabellou, Bois de la ville close et Domaine de Keriolet
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRL Est Odet, approuvé le 12 juillet 2016
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

## Annexe II

Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7 monuments historiques recensés
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les trame verte et bleue du SCoT et du SRCE couvre la commune de Concarneau
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

prévue à l'article L. 141-1 du code forestier			
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :</b>			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRL Est Odet, uniquement pour les ENS – ZAC centre-ville couverte sur une zone bâtie à l'Est par le zonage réglementaire bleu
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :</b>			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les secteurs ENS jouxtent les ZPS ZSC – ZAC centre-ville distant de 150 m

## Annexe II

code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)			
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site classé de l'Anse de Saint Laurent couvre l'ENS Stang Bihan Site inscrit du Bois de la ville close distant de 340 m de la ZAC centre-ville
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZAC centre-ville couvre un site patrimonial remarquable (SPR). ENS Minaouët couvre partiellement un SPR
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZAC centre ville incluse dans servitude du monument historique « ville close »
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Uniquement pour les ENS. Pas pour la ZAC Centre-ville
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Selon la TVB du SCoT, des réservoirs de biodiversité et corridor écologiques couvrent les secteurs ENS. La ZAC centre-ville ne se trouve pas concerné étant incluse dans un environnement très urbain.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ENS Minaouët : 550 m de ZNIEFF 1 Dunes de Pors Breign et Pouldohan (530015128)
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Actualisation des contours suite à la décision du Département le 4 mai 2020
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ;	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code			
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pour les ENS uniquement
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?**

- Oui  
 Non

Si oui, précisez :

ZAC centre-ville longée par une infrastructure routière de classe 3 et partiellement couverte par un périmètre de voisinage d'infrastructure routière

## 6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

*Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).*

## 7. Autres procédures consultatives

### 7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

Juin 2023

### 7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>7.3 Procédure de participation du public envisagée</b>
- enquête publique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
- participation du public par voie électronique <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, préciser lesquelles
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- autre, préciser les modalités
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>8. Annexes</b>		
<b>8.1 Annexes obligatoires</b>		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations ( <b>rubrique 2.5</b> ).	<input type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation ( <b>rubrique 6</b> )	<input type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>
<b>8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant</b>		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		
Annexe volontaire présentant l'état initial de l'environnement (rubrique 5) avec localisation des secteurs concernés par la procédure (rubrique 2.5), l'analyse des impacts et l'auto-évaluation (rubrique 6).		

**9. Engagement et signature**

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(personne publique responsable)

Fait à	Concarneau	le,	25 avril 2023
Nom	BIGOT	Prénom	Marc
Qualité	Maire de Concarneau		

Signature







Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Information de la mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne  
sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme  
de Concarneau (29)**

**n° MRAe 2023-010675**

Au regard du dossier reçu de la commune de Concarneau le 26 avril 2023, en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R 104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire mentionné à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)).

Fait à Rennes, le 27 juin 2023

Pour la MRAe Bretagne,  
le président

**Signé**

Philippe Viroulaud

Centre National de la Propriété Forestière  
Bretagne-Pays de la Loire

Ville de Concarneau  
Service Urbanisme  
Place de l'Hôtel de Ville  
BP 238  
29182 CONCARNEAU

Rennes, le 09 août 2023

N/Réf : NL/CC/439-2023  
Dossier suivi par : François GUILLOU

**Objet : Avis CNPF sur le projet de modification N°3 de PLU– commune de CONCARNEAU**

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande d'information relative au Porter à Connaissance sur la commune de CONCARNEAU, nous sommes au regret de vous informer que les dispositions de l'article L121-27 du code de l'urbanisme ne vous laissent que peu de marge d'inflexions concernant les espaces relevant de notre compétence. En effet, pour les communes littorales, cet article indique que : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article [L. 113-1](#), les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Ainsi, les éléments relatifs aux informations que nous pourrions vous fournir en vue d'un classement judicieux des forêts n'auraient que peu d'utilité.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pour le Président et par délégation

Le Directeur-Adjoint



N. LORIQUE

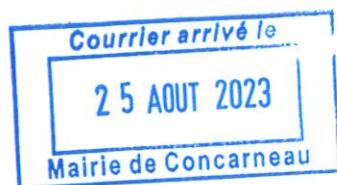
**Centre National de la Propriété Forestière | Bretagne – Pays de la Loire**

36 avenue de la Bouvardière - 44800 Saint-Herblain  
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35  
paysdeloire@cnpf.fr  
<https://bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr/>

101 A avenue Henri Fréville - 35200 Rennes  
Tél : + 33 (0)2 99 30 00 30  
bretagne@cnpf.fr



**AGRICULTURES  
& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
FINISTÈRE



Quimper, le 21 Août 2023

DIFFUSION - DGS	
ORIGINAL	François Guillou
COPIES	Thierry LE CORRE Johanne PEREZ

Ville de CONCARNEAU  
Monsieur le Maire  
Service Urbanisme Aménagement  
Place de l'hôtel de Ville  
BP 238  
29 182 CONCARNEAU

**Territoire Sud**

5 allée Sully  
29322 QUIMPER cedex  
Tél. 02 98 52 49 00  
Fax 02 98 52 49 67

Email : quimper@finistere.chambagri.fr

**Objet :**

Commune de Concarneau  
Modification n° 3

**Dossier suivi par :**  
**Olivier CAROFF**

Conseiller en  
aménagement foncier  
☎ 02 98 52 49 43

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, vous nous avez fait parvenir un exemplaire de votre projet de modification n°3 du PLU de la ville de Concarneau.

Cette modification porte la suppression de la ZAC du centre-ville et du zonage Uab pour le remplacer par un secteur Uaa.

Ce projet n'engendrant pas de consommation d'espace agricole et n'affectant pas l'activité agricole, nous ne présentons pas d'observation.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

Sophie Enizan

Élue référente Territoire Sud

2010  
MAY 23  
2010

2010  
MAY 23  
2010

CONCARNEAU, le 31 août 2023

Le Président,

À

Monsieur le Maire de Concarneau  
Place de l'hôtel de ville  
29900 CONCARNEAU



Réf. YG/PLN - 23.335

Dossier suivi par Yann Guillou  
Directeur Aménagement, Habitat, Développement durable  
Tél. 02 98 97 11 88 - Email : yann.guillou@cca.bzh

Objet : Avis de CCA sur la modification n°3 du PLU

DIFFUSION - DGS	
ORIGINAL	P. BIGOT
COPIES	F. GUILLOU T. LE CORRE C. BARBA

Monsieur le Maire,

*Cher Maire,*

Par courrier du 7 juillet 2023, vous m'informiez de votre projet de modifier votre Plan Local d'Urbanisme afin de mettre à jour le règlement du secteur de l'ancien enclos de Servigny.

Cette modification favorisera une densification de ce secteur, ce qui est tout à fait compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale, et elle permettra de réaliser le projet de médiathèque communautaire dans les formes arrêtées par les élus. Concarneau Cornouaille Agglomération ne peut donc qu'être favorable à cette modification.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Olivier BELLEC

CONCARNEAU CORNOUAILLE  
AGGLOMÉRATION

Parc d'activités de Colguen - 1, rue Victor Schœlcher  
CS 50 636 - 29186 CONCARNEAU CEDEX  
Tél. 0298977150 - WWW.CCA.BZH



**PRÉFET  
DU FINISTÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques  
publiques et de l'appui territorial**  
Bureau de la coordination

Le Préfet

Quimper, le **07 SEP. 2023**

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN  
Tél : 02.98.76.27.81

Mél : [romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr](mailto:romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr)

**LE PREFET**

à

M. le Maire de Concarneau

Service urbanisme

**OBJET : Avis sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Concarneau (art. L153-40 du code de l'urbanisme)**

**REF : Votre courrier de saisine en date du 7 juillet 2023**

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courrier en date du 7 juillet 2023, reçu dans mes services le 18 juillet 2023, le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune avant enquête publique.

Ce projet de modification portant sur :

- l'adaptation du règlement graphique et écrit du PLU en lien avec la suppression de la ZAC du centre-ville et la réalisation d'une médiathèque ;
- la modification des règles sur le nombre de stationnements en zone Ua (zone urbaine du centre-ville) et sur les hauteurs maximales pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics ;
- la mise à jour des annexes du PLU pour prendre en compte la suppression de la ZAC du centre-ville, l'extension de l'espace naturel sensible de Stang-Bihan et la création d'un nouvel espace naturel sensible au Minaouët a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM).

Ce projet n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

Je vous invite, pour toute demande d'information complémentaire, à prendre contact avec le service aménagement (unité planification urbanisme) de la DDTM.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

François DRAPÉ

Copie : DDTM-SA (UPU) et DCL

**Le Président**

**M. Marc BIGOT**  
**Mairie de Concarneau**  
Place de l'Hôtel de ville – BP 238  
29182 CONCARNEAU

Département Entreprises et Territoire

JFG-PLC-LL-CS-2023-009  
Tél. 02 98 98 29 29 - Fax 02 98 98 29 46

**Objet : Modification n°3 du PLU de la  
commune de Concarneau**

DIFFUSION	
ORIGINAL	F. GUILLOU
COPIES	T. LE CORRE M. BIGOT

Quimper, le 1<sup>er</sup> septembre 2023


Monsieur le Maire, *cher Marc,*

Par le courrier du 7 juillet 2023, vous sollicitez l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne Ouest sur la nouvelle délibération du Conseil municipal de Concarneau prescrivant la modification n° 3 de son Plan local d'urbanisme (PLU).

Elle consiste en la suppression de la ZAC du centre-ville, afin d'accompagner le projet de nouvelle médiathèque, et en la mise jour de l'annexe du PLU pour tenir compte de l'extension de l'Espace naturel sensible de Stang Bihan et de la création d'un nouvel Espace naturel sensible au Minaouët.

Après une étude attentive du dossier présenté, la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne ouest n'a pas de remarques à formuler.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

*Amities*  
Jean-François GARREC  




Finistère  
Penn-ar-Bed



DIRECTION DES ROUTES ET  
INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT

RENEREZH AN HENTOÛ  
HAG DANFRAMMOÛ DILEC'HIAÑ

DIFFUSION - DGS	
ORIGINAL	F. GUILLOU
COPIES	T. LE CORRE <i>Le Maire</i>

Monsieur Marc BIGOT  
Maire  
Mairie  
Place de l'Hôtel de Ville  
BP 238  
29182 CONCARNEAU

Quimper, le **20 SEP. 2023**

Monsieur le Maire, *cher monsieur*

Par courrier en date du 7 juillet 2023, vous avez transmis pour avis le projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Concarneau, secteur centre-ville.

Je vous informe que ce dossier n'appelle pas d'observation, le Département émet donc un avis favorable.

Je tiens également à vous informer que pour toute précision complémentaire, votre interlocuteur privilégié au sein des services du Conseil départemental sera Monsieur Michel COÏC, Responsable de l'Antenne Technique Départementale de Scaër, que vous pouvez joindre par téléphone au 02 98 57 69 00 ou par courriel : [michel.coic@finistere.fr](mailto:michel.coic@finistere.fr).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

*Finistère*

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président délégué aux  
infrastructures et au  
désenclavement,

Stéphane LE DOARE







INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Dossier suivi par : Emilie LEVEAU  
Téléphone : 02 40 35 82 32  
Courriel : [e.leveau@inao.gouv.fr](mailto:e.leveau@inao.gouv.fr)

N/Réf : EL/CB

Monsieur le Maire

Place de l'Hôtel de Ville  
BP 238  
29132 CONCARNEAU

Objet : **PLU – CONCARNEAU (29)**

Nantes, le 27 septembre 2023.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 7 juillet dernier, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet de modification n°3 de votre PLU, arrêté par délibération du Conseil municipal.

La commune de CONCARNEAU est située dans les aires de production de l'Appellation d'Origine Protégée (AOP) « Cornouaille », des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Eau-de-vie de cidre de Bretagne », « Pommeau de Bretagne », ainsi que de l'Indication Géographique (IG) « Whisky de Bretagne ».

Elle fait également partie de la zone des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Cidre de Bretagne », « Farine de blé noir de Bretagne », « Pâté de campagne Breton » et « Volailles de Bretagne ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations suivantes :

Sept opérateurs sont identifiés sur votre commune ; un en production IGP « Cidre de Bretagne » et six en production IGP « Farine de blé noir de Bretagne ».

Concernant cette modification, il s'agit d'un aménagement dans le secteur du centre ville. Il n'y a donc pas d'incidence sur les espaces agricoles.

Après vérification et analyse du dossier, l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation  
La Déléguée Territoriale

Laurence GUILLARD

Zimbra

veronique.legohic@concarneau.fr

---

**Modification n°3 PLU - secteur centre ville**

---

**De :** POULHÈS Olivier <olivier.poulhes@cma-bretagne.fr>

mer., 19 juil. 2023 10:04

**Objet :** Modification n°3 PLU - secteur centre ville**À :** urbanisme@concarneau.frLes images externes ne seront pas affichées. [Montre les images ci-dessous](#)

---

Bonjour,

Nous avons bien reçu le dossier de présentation du projet de modification n°3 du PLU de la ville de Concarneau.  
La CMA n'a pas de remarque particulière à apporter à ce projet.

Vous souhaitant bonne réception de ce mail,

Chambre de métiers et de l'artisanat de Bretagne
--

**Olivier POULHÈS**

Responsable du service conseil aux entreprises

**Chambre de métiers et de l'artisanat de Bretagne**

24 route de Cuzon, CS 21037

29196 Quimper Cedex

**02 98 76 46 46**[olivier.poulhes@cma-bretagne.fr](mailto:olivier.poulhes@cma-bretagne.fr) / [www.cma29.bzh](http://www.cma29.bzh)

---