

Jocelyne Le Faou
Commissaire Enquêtrice

Désignée par décision du 22/04/2021
du Tribunal Administratif de Rennes

Dossier E21000059/35

DÉCLARATION DE PROJET
EN VUE DE CRÉER UN NOUVEAU QUARTIER EN LIEU ET PLACE
DE LA FRICHE DE L'ANCIENNE GARE
EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITÉ N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CONCARNEAU (29)

Document 2

CONCLUSIONS ET AVIS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
DU 9 JUIN AU 9 JUILLET 2021

ARRETE N° 2021-391
DU 14 MAI 2021

AOÛT 2021

SOMMAIRE

INTRODUCTION	P 3
1. Rappel de l'objet du projet soumis à l'Enquête Publique.	P 3
2. Rappel du bilan de l'Enquête Publique.	P 4
3. Analyse - Appréciations personnelles et Conclusions.	P 5
3-1 La composition et du contenu du dossier	P 6
3-2 L'opportunité du projet et son intérêt général	P 6
3-3 La modification de l'OAP	P 7
3-4 Le stationnement (modification du règlement écrit)	P 10
3-5 Les impacts du projet vis à vis des immeubles de l'avenue de la Gare	P 11
4. Avis personnel et motivé de la Commissaire Enquêtrice.	P 14

INTRODUCTION

Le présent rapport expose les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice, désignée pour l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Concarneau (29). Il fait suite au rapport de l'enquête publique qui s'est déroulée en mairie de Concarneau du 9 juin 2021 au 9 juillet 2021 (document 1, remis sous forme de rapport séparé).

Le présent document 2, rappelle l'objet de l'enquête publique, le bilan de celle-ci et expose l'analyse, l'appréciation personnelle, les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice sur le projet présenté à l'enquête publique.

1. RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier présenté enquête publique a pour objet la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de Concarneau, approuvé par délibération du conseil municipal du 12 octobre 2007.

Cette déclaration de projet concerne la création d'un nouveau quartier en lieu et place de l'ancienne gare de Concarneau, avec la réalisation de 240 logements, de voiries, de surfaces de commerces et d'activités, d'espaces verts et d'aires de stationnement.

Actuellement, au Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Concarneau approuvé le 12 Octobre 2007 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée n°2 approuvée le 24 Octobre 2013, l'orientation d'aménagement de programmation (OAP) du secteur de la Gare prévoit un espace public au centre du quartier, des zones concernées par l'habitat (R+1+A et R+2+A), des commerces, services et équipements, du stationnement public au nord et au sud-est, une voie douce traversant le quartier du nord au sud, plusieurs accès possibles à l'opération (2 côté avenue de la Gare, 2 côté rue des Jardins).

Mais, cette OAP ne présente pas la mention d'une possible traversée du quartier, ni un accès par l'avenue Robert Jan, d'où une volonté d'évolution du PLU afin de permettre la traversée du quartier.

Actuellement le règlement du PLU impose le stationnement soit en sous-sol soit en rez de chaussée de chaque bâtiment, alors que l'option en aérien est attendue par le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement et les constructeurs.

Il est proposé de modifier le règlement du PLU sur ce point.

Le projet ne modifie pas le règlement graphique et le tableau des surfaces du PLU actuel, mais le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit.

Ainsi, la Déclaration de Projet du secteur de la gare emportant mise en compatibilité du PLU, ne concerne que la modification de l'OAP afin de permettre la traversée du quartier via la rue des Jardins, l'avenue de la gare et l'avenue Robert Jan et la modification du règlement écrit du PLU afin d'autoriser le stationnement aérien des logements.

2. RAPPEL DU BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Concarneau (29), s'est bien déroulée du 9 juin 2021 au 9 juillet 2021, soit sur une durée de 31 jours. D'un point de vue procédural, l'enquête s'est effectuée dans de bonnes conditions. L'organisation pratique de l'enquête s'est faite en concertation entre l'autorité organisatrice (la Mairie de Concarneau) et la Commissaire Enquêtrice.

L'information autant légale que locale a été diffusée correctement et conformément à la législation. L'affichage a été réalisé correctement et les extraits des publications de l'avis d'enquête ont été joints au dossier de l'enquête publique.

La mise à disposition du dossier via le site internet de la commune était plutôt facile d'accès ainsi que la mise en ligne des observations reçues par voie électronique. La commissaire enquêtrice a tenu 5 séances de permanence en mairie de Concarneau où elle a reçu 35 personnes.

A l'issue de l'Enquête Publique, le registre papier déposé en mairie de Concarneau comportait 9 observations. 30 courriers ou courriels ont été annexés au registre papier, ainsi qu'un courrier/pétition signé de 13 personnes. En tout 40 observations/courriers/courriels sont donc enregistrés pour cette enquête publique.

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance très correcte, toutefois la plupart des personnes qui sont venues se renseigner et déposer leurs observations, ont fait part de leur opposition voire de leur colère vis à vis des impacts de ce projet, sur leur propriété ou la tranquillité/sécurité de leur quartier.

Ainsi, on relève deux oppositions très fortes :

1- Les habitants riverains du quartier de Kérambrigant. Ils font part de leur inquiétude à propos de la circulation et des accès prévus rue des Jardins. 30 observations concerne ce sujet.

2- Les propriétaires de logements situés avenue de la Gare, qui au vu du plan de composition, craignent des vues directes en surplomb, des pertes d'ensoleillement, d'accès, de valeurs locatives, avec un sentiment de subir une déconsidération. 5 observations concernent ce sujet.

Et on note 5 observations plus générales qui apportent contributions au projet.

A l'issue de l'Enquête Publique, la Commissaire Enquêtrice a présenté les observations reçues au porteur du projet le 16 juillet 2021.

Le 29 juillet, M. le Maire de Concarneau a transmis son mémoire en réponse. Celui-ci est composé en deux parties :

- Les réponses aux observations issues du PV de synthèse
- Les réponses complémentaires aux autres observations du public.

Les observations du procès-verbal et les réponses apportées par les porteurs du projet, sont intégralement présentées au Rapport 1.

3. ANALYSE - APPRÉCIATIONS PERSONNELLES ET CONCLUSIONS

- Compte tenu du dossier établi pour l'enquête publique relative à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Concarneau (29).
- Compte tenu de l'enquête publique, organisée du 9/06/2021 au 9/07/2021, qui s'est déroulée de manière satisfaisante et sans incident, en mairie de Concarneau.
- Compte tenu des avis de l'enquête effectués dans la presse, des communications et de l'affichage des avis d'enquête sur le terrain.
- Compte tenu du déroulement de l'Enquête Publique, des observations émises et des réponses apportées par le porteur du projet, au procès-verbal de l'enquête.

Je rends compte ci-après de mon analyse, de mes appréciations personnelles et de mes conclusions sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Concarneau.

Mon analyse, mes appréciations personnelles et mes conclusions portent sur :

- la composition et le contenu du dossier présenté à l'Enquête Publique
- les thématiques relevées par les observations enregistrées dans le cadre de l'enquête publique. Celles-ci concernent :
 - l'opportunité du projet et son intérêt général,
 - la mise en compatibilité du PLU et la modification de l'OAP avec son focus sur la traversée Est/Ouest, la voie Nord et son rond-point associé,
 - la modification du règlement du PLU pour autoriser le stationnement aérien,
 - les impacts du projet vis à vis des habitations de l'avenue de la Gare.

Les observations qui ressortent du cadre de l'objet de l'enquête publique et des points énoncés ci-dessus, ont été bien entendues et rapportées à M. le Maire de Concarneau, dans le Procès verbal de l'enquête publique remis le 16 juillet.

Celui-ci a apporté réponses à toutes les observations. Ces réponses présentées dans le rapport 1 de l'enquête publique, n'appellent de ma part aucune analyse particulière.

Toutefois j'ai noté :

- **sur la recommandation de places supplémentaires adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**, qu'il sera proposé l'ajout de 3 places PMR supplémentaires portant à 9, le nombre de places prévues sur les 2 parkings publics. C'est une proposition à retenir.
- **Que l'adaptation du giratoire en phase « projet » veillera à limiter l'impact sur les arbres existants et c'est une disposition que je recommande, tant il me semble important de conserver sur le site du projet les beaux arbres qui y sont.**

3-1 La composition et le contenu du dossier présenté à l'Enquête Publique

Le dossier présenté à l'enquête publique comprenait tous les éléments du projet d'aménagement du futur quartier de la gare, ainsi que toutes les pièces relatives à la mise en compatibilité du PLU.

Ce dossier ainsi constitué m'a paru très complet (conforme aux attendus de la procédure) clairement rédigé ou présenté. Il n'appelle donc de ma part aucune observation particulière.

On rappellera qu'en annexe du dossier ont été présentés tous les éléments du projet dont la mairie avait connaissance comme, le rapport relatif à la pollution des sols, les éléments de l'Avant Projet avec le plan masse des îlots et le plan des voiries ainsi que les aménagements de voirie dits d'accompagnement visant la sécurisation des rues du quartier de Kerambrinant, initiés directement par la mairie.

Ce sont ces éléments annexés qui ont intéressés le public et ont fait l'objet de la plupart des observations écrites.

Personnellement, je considère que le dossier mis à disposition du public comportait bien tous les documents utiles à la bonne information de celui-ci, ainsi que toutes les pièces administratives requises.

Ainsi, le public a pu s'informer sur le projet de mise en compatibilité du PLU, et aller même au-delà en s'exprimant sur le projet développé sur le quartier de la gare et ses incidences sur les secteurs environnants.

3-2 L'opportunité du projet et son intérêt général

L'analyse de ces points répond à l'observation C5 de Mme Berder, qui verrait plutôt sur ce site de la gare des parkings et une salle de spectacle.

Concernant les parkings, ils sont maintenus puisque de l'ordre de 290 places de stationnement public seront réalisées dans le cadre du projet.

Concernant la salle de spectacle, ceci impliquerait de revenir sur des choix opérés et notamment sur le PLU actuel et le PADD qui ciblent le quartier de la gare comme un site à urbaniser en priorité pour l'habitat afin de répondre aux besoins en logements de l'agglomération en densifiant autant que possible les espaces urbains. Et, pour l'implantation à Concarneau d'une nouvelle salle de spectacle plusieurs autres sites que celui de la Gare sont envisageables à ce jour.

Dans le cadre de l'enquête publique, il n'est donc pas lieu de revenir sur la vocation dédiée du site de la gare, qui est et reste, de satisfaire aux besoins de la ville de disposer de logements divers et variés, de stationnements (qui sont maintenus) et d'espaces verts complétés de quelques commerces et services et de voies de liaisons entre les quartiers.

De par son rôle de lieu d'articulation des modes de déplacements (maintien de stationnement pour l'accès au centre-ville, transports en commun, arrivée de la voie verte...), le site de la gare va rester un point stratégique d'entrée et de découverte du centre-ville.

La ville justifie de l'intérêt général du projet, en ce sens qu'il a pour objets de mettre en oeuvre un projet de renouvellement urbain, une politique locale de l'habitat, la mise en valeur du patrimoine bâti, l'aménagement d'aires de stationnement et d'espaces verts publics.

Ces objectifs émanent bien au projet présenté et je considère donc que ce projet urbain, au lieu et place de la friche de l'ancienne gare de Concarneau participe bien de l'intérêt général au motif qu'il s'agit d'un projet de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat, dans un espace de friches ferroviaires, situé au cœur de l'enveloppe urbaine de la ville de Concarneau.

3-3 La modification de l'OAP

Pour la mise en œuvre du projet, la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (l'OAP) du PLU est proposée. Celle-ci concerne les accès et circulations à l'intérieur du nouveau quartier, afin de permettre la traversée du quartier pour tisser et mettre en lien le territoire. Bien que la traversée Est/Ouest soit couplée avec un accès nord qui n'a fait l'objet d'aucune observation contre, celle-ci inquiète les riverains du quartier de Kerambrigan. Les entrées/sorties rue des Jardins, ne sont absolument pas plébiscitées par les résidents de ce quartier qui ont exprimés leur désaccord lors de l'enquête publique (observations R1-R2-C1-R3-R5-R7-C6-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-C15-C16-R8-R9-C19-C20-C21-C22-C23-C24-C25-C26-C27-C28-C29 et C31 (la pétition signée par 13 personnes).

Lors de la révision simplifiée du PLU en 2013, la traversée Est/Ouest du quartier avait été écartée au regard des nuisances que la circulation routière entraînerait dans le quartier de Kerambrigan, avec la crainte que le passage permettrait aux résidents des quartiers Est de la ville de rejoindre, par ce quartier pavillonnaire, la plage des Sables Blancs. Il avait donc été indiqué que le quartier ne serait pas traversant pour les véhicules motorisés.

Le projet actuel prévoit le repositionnement des axes de voiries pour fluidifier le trafic en organisant une traversée du site Est/Ouest. Celle-ci bien qu'accompagnée d'un projet de sécurisation et de reprise de la rue des Jardins, des rues Debussy et Berlioz, revient sur la disposition précédente, au grand dam des riverains du quartier de Kerambrigan.

Les avantages avancés de ce projet : fluidité du trafic, désengorgement du centre-ville, intégration du nouveau quartier avec les autres quartiers, multiplication des choix de trajets, ne sont pas bien perçus en ce sens qu'ils donneront la part belle à la voiture en favorisant ainsi son entrée dans le quartier pavillonnaire de Kerambrigan proche du centre-ville.

J'ai relevé qu'en conclusion de l'étude de trafic réalisée en période estivale en 2019, les auteurs de l'étude relevaient de petits flux de transits probables vers l'Est (rue Nicolas Appert et St Jacques) et vers l'Ouest (rue des Jardins, Avenue Debussy), via les parkings de la Gare, a dissuader dans les aménagements du projet. C'est pourtant une autre orientation qui est préconisée au projet, sans suivre cet enseignement donné. Pourquoi, ainsi ce changement de cap ?

A ce sujet, sollicité après l'enquête publique, Monsieur le Maire de Concarneau à répondu ceci :

« En 2013, lors de la révision simplifiée n°2 du PLU, les flux de circulation étaient gérés en impasse. L'ancienne voie ferrée Nord/Sud, futur cheminement doux, ne pouvait être franchie. Les logements situés à l'Ouest de cette voie devait sortir par la rue des Jardins et ceux situés à l'Est, par l'avenue de la Gare.

Au démarrage des études de l'équipe de maîtrise d'œuvre en 2018, il a été relevé que ce scénario "en impasse" était problématique car il obligeait à faire sortir les véhicules d'environ 160 logements par la rue des Jardins avec impossibilité de sortir par l'avenue de la Gare. L'étude réalisée et la concertation menée entre 2018 et 2019 a démontré que le meilleur scénario de circulation était le scénario du "tout traversant", comparé au "scénario avenue de la Gare", qui engorgerait l'avenue de la Gare et isolerait le nouveau quartier, et ce scénario "en impasse". Le scénario "tout traversant" permettait de résoudre la problématique précitée, en dispersant les différents flux intérieurs au quartier, tout en ne surchargeant pas une voie en particulier.

Les objectifs de fluidités du trafic, de multiplication des choix de trajets indiqués dans le cadre de ce scénario n'ont pas pour vocation de créer de nouveaux axes structurants de desserte Est-Ouest entre les quartiers, via les quartiers de la gare et de Kerambrignant mais d'assurer le maillage urbain de ce nouveau quartier avec ceux avoisinant à la suite de la suppression de la barrière physique historiquement créée par la voie de chemin de fer.

L'étude trafic indique effectivement dans sa page 25, la mise en évidence de petits flux de transits probables vers l'Est (rue Nicolas Appert, rue Saint Jacques) et l'Ouest (rue des Jardins, rue Claude Debussy) via le parking de la Gare et les anciennes voies SNCF. Sans remettre en cause l'opportunité du scénario "tout traversant", ces petits flux sont à dissuader dans les aménagements du projet.

Le projet d'aménagement prend bien en compte ces petits flux de transit et la nécessité de les limiter :

- Les aménagements de sécurisation du Nord de la rue des Jardins, la rue Hector Berlioz et la rue Claude Debussy (zone 30, chicanes, rétrécissements avec des places longitudinales,...) ont été conçus de manière à réduire la vitesse, améliorer la sécurité des piétons, dissuader le passage sur ce tronçon et éviter un éventuel effet de raccourcis.
- A l'intérieur du quartier, le parvis de la Gare sera aménagé en zone de rencontre (vitesse limitée à 20km/h avec priorité aux piétons).
- L'accès nord à l'avenue Robert Jan permettra de limiter fortement les flux de transit dans le quartier de Kerambrignant.

Malgré ces éléments et afin de répondre aux craintes suscitées par ce schéma de circulation, et notamment par l'axe Est-Ouest, il est proposé d'apporter une modification à ce scénario "tout traversant" : L'accès Nord-Ouest au quartier de la Gare par la rue des Jardins pourra être proposé en sens unique entrant pour interdire les flux de transit allant du quartier de la gare vers le quartier de Kerambrignant. A l'intérieur du futur quartier, les véhicules pourront circuler en double sens mais ne pourront sortir pour rejoindre la rue des Jardins et le quartier de Kerambrignant. A noter qu'un tel dispositif a également été acté pour la liaison du nouveau quartier "Crown" avec celui, plus ancien, de Kerneac'h.

Un aménagement de sécurisation complémentaire sera prévu sur cet axe Est-Ouest pour ralentir les flux provenant de la rue des jardins vers le quartier de la Gare. L'accès Sud-Ouest à la rue des Jardins sera en revanche maintenu en double sens de circulation. »

Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice

Les porteurs du projet (la Mairie de Concarneau et la SAFI -concessionnaire de l'opération d'aménagement) proposent donc, à l'issue de l'enquête publique une adaptation au projet.

L'accès Nord-Ouest au quartier de la Gare par la rue des Jardins pourra être proposé en sens unique entrant pour interdire les flux de transit allant du quartier de la gare vers le quartier de Kerambrigan. A l'intérieur du futur quartier, les véhicules pourront circuler en double sens mais ne pourront sortir pour rejoindre la rue des Jardins et le quartier de Kerambrigan.

Un aménagement de sécurisation complémentaire sera prévu sur l'axe Est-Ouest pour ralentir les flux provenant de la rue des jardins vers le quartier de la Gare.

L'accès Sud-Ouest à la rue des Jardins sera en revanche maintenu en double sens de circulation.

Ces dispositions répondent bien, il me semble, aux attendus des riverains du quartier de kerambrigan, qui se sont exprimés dans le cadre de l'enquête publique.

Le maintien de l'accès Sud-Ouest en double sens me semble utile dans la mesure où il peut prioriser l'accès vers les quartiers Sud de la ville, en dégagant ainsi quelque peu, l'avenue de la Gare.

L'accès Nord-Ouest, pour peu qu'il soit aménagé de manière contraignante, comme proposé ci-dessus, deviendra donc quelque peu secondaire, mais participera au désenclavement du quartier de Kerambrigan. Les résidents de ce quartier pourront traverser le nouveau quartier de la gare, mais l'inverse sera rendu difficile puisque seulement à partir de l'accès Sud-Ouest.

Avec la recommandation, que ces adaptations proposées au projet soient effectives, il me semble que ce maillage de l'ancien quartier de Kerambrigan avec celui de la gare, est à préconiser puisqu'il permet de tisser entre-eux les quartiers de la ville.

Ainsi le quartier de Kérambrigan gagnera également en commodités d'accès aux autres quartiers et à l'avenue de la Gare.

Egalement, il est utile de rappeler que le nouveau projet de l'OAP prévoit la création d'un accès Nord double sens afin de limiter le transit automobile sur l'avenue de la Gare et le quartier de Kerambrigan. Cet accès sous forme d'un rond-point était présenté à l'enquête publique.

Dans leur mémoire en réponse, les porteurs du projet ont précisés les dispositions de cet aménagement, qui n'appelle de ma part aucune autre remarque particulière. Il faut noter la justification du rond-point pour des raisons de sécurité, et de sécurisation de la voie verte.

Toutefois qu'il m'apparaît important de veiller à ce que ce projet de giratoire soit conçu de manière à limiter l'impact des travaux sur les arbres existants à cet endroit (7 chênes en alignement sur la voie, 3 conifères, 4 feuillus dont deux beaux sujets).

C'est une disposition que je recommande, tant il me semble important de conserver sur le site du projet les beaux arbres, dont les feuillus qui y sont.

Dans le cadre de l'enquête publique, la proposition de création d'un cheminement piéton supplémentaire en limite Ouest du projet, a retenu attention. Cette disposition me paraît effectivement intéressante en ce sens qu'ainsi le projet permettra de nombreux déplacements doux sécurisés.

3-4 Le stationnement (modification du règlement écrit)

La modification du règlement écrit du PLU, présentée à l'enquête publique, concerne les conditions de stationnement des véhicules au sein du nouveau quartier afin d'autoriser le stationnement aérien sur les futurs îlots.

Ainsi, le projet de mise en compatibilité n° 1 du PLU prévoit de modifier la dernière phrase de l'article 1AU.12. 2. alinéa 2 (page 103) ainsi : *"Pour le secteur 1AUBg, l'ensemble des stationnements nécessaires à chaque opération sera réalisé soit en sous-sol, soit en aérien, soit en rez de chaussée de chaque bâtiment".*

En appui, l'OAP du secteur précise que « *L'ensemble du stationnement nécessaire aux futurs logements sera assuré sur le site soit en parking aérien, soit en parking souterrain ou à RDC du bâtiment.* »

Aucune observation a été portée à ce sujet sur le registre, mais personnellement j'ai eu à ce sujet une interrogation : le stationnement en aérien qui sera réalisé pour les résidents des nouveau logements **pourra t-il être convenu comme le précise l'OAP sur le site** et non exclusivement à l'intérieur des futurs îlots bâtis, comme l'impose la rédaction actuellement en vigueur.

Sur ce point la réponse des porteurs du projet, est claire :

« Ces places de stationnement seront impérativement à prévoir sur les futurs îlots à bâtir, soit en aérien, soit en souterrain ou à rez-de-chaussée de bâtiment. En aucun cas, ces places ne pourront être autorisées sur l'espace public.

Afin de lever toute ambiguïté, notamment sur l'utilisation du terme "site" dans le texte explicatif de l'OAP, il est proposé de modifier la phrase suivante : « *L'ensemble du stationnement nécessaire aux futurs logements sera assuré sur ~~le site~~ les futurs îlots à bâtir soit en parking aérien, soit en parking souterrain ou à RDC du bâtiment.* »

Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice

Cette disposition d'ouvrir la possibilité de réaliser le stationnement des véhicules en aérien est motivée il m'a semblé par un souci financier de limitation des terrassements (coûteux du fait également qu'ils soient couplés avec des actions de dépollution du site).

Cette disposition est un premier recul avant l'aménagement du quartier vis à vis de la démarche initiale visant à concevoir sur le site de la gare un projet d'aménagement innovant et de qualité d'un point de vue architectural, urbain et paysager.

Mais, compte- tenu des caractéristiques du site dont les sols présentent effectivement diverses pollutions liées à l'ancienne activité ferroviaire du site, je n'objecterais personnellement aucune réserve sur cette nouvelle disposition utile à l'émergence de ce projet de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat.

Et si comme annoncé, le projet est retenu dans le cadre de l'appel à projet de l'ADEME pour le recyclage des friches, l'aide pourra permettre d'améliorer qualitativement le projet et prévoir davantage d'îlots avec du stationnement en souterrain.

3-5 Les impacts du projet vis à vis des immeubles de l'avenue de la Gare

Concernant les inquiétudes des propriétaires des logements situés avenue de la Gare qui craignent des vues directes en surplomb, des pertes d'ensoleillement, d'accès, de valeurs locatives, les réponses apportées par les porteurs du projet (Mairie et SAFI) sont les suivantes :

« Afin de tenir compte des observations, il est proposé que l'ensemble des îlots A soit en R+1+C maximum de manière à assurer une transition entre le bâti existant à l'Est et ceux programmés au cœur du quartier.

L'OAP peut être corrigée de la façon suivante : "*les étages des futurs immeubles (RDC+2 niveaux RDC+1+C maximum) comporteront des logements (violet hachuré orange).*"

De plus, de façon à assurer le confort lumineux de logements ayant une ouverture Ouest situés à moins de 5m des futures constructions, les bâtiments des îlots A pourront présenter soit un recul plus important avec un repositionnement en alignement soit, ponctuellement une hauteur du bâti, limitée à 2 niveaux (R+1 ou R+C).

Ces éléments seront également précisés dans l'OAP, sur le plan masse et au règlement du permis d'aménager.

L'idée de permuter les lots sur le parking Nord n'est pas retenue, cela impliquerait un changement de zonage, qui n'est ni prévu, ni souhaité dans le cadre du projet. Il n'est pas non plus envisagé de modifier l'article 10 de la zone 1AUBg concernant les hauteurs maximales, prévues à 13m au faitage, soit R+2+A. »

Appréciation personnelle de la Commissaire Enquêtrice

Du fait d'une gestion économe du site de la gare, le projet contient une certaine densité, et pour marquer l'entrée du futur quartier, des immeubles RDC+ 2 niveaux, en vis à vis des habitations sises avenue de la Gare, sont prévus au projet présenté.

La réponse des porteurs du projet de descendre d'un niveau l'ensemble des constructions du secteur A : **RDC+1+C maximum** au lieu de RDC + 2 niveaux, est donc bienvenue.

J'y souscris et je recommande donc que l'OAP soit modifiée pour porter l'ensemble des îlots A en R+1+C maximum. Sans qu'il soit besoin de modifier l'article 10 de la zone 1AUBg concernant les hauteurs maximales ou de modifier le zonage, ce qui impliquerait un autre projet et une autre enquête publique.

Toutefois, pour s'assurer que les nouveaux immeubles prévus en limite séparatives des constructions existantes, ne généreront pas des pertes d'ensoleillement, des vues directes et autres désagrément aux habitants de celles-ci, avec pour les propriétaires des risques de perte de valeur locative, il me semble également utile qu'il soit attendu des promoteurs et constructeurs du site, un travail minutieux d'adaptation de leur projet pour limiter les vis à vis direct et mettre au maximum à distance les nouvelles constructions vis à vis des constructions existantes.

Aussi, la proposition des porteurs du projet de demander aux constructeurs, **un recul plus important avec un repositionnement en alignement soit, ponctuellement une hauteur du bâti, limitée à 2 niveaux (R+1 ou R+C), de façon à assurer le confort lumineux des logements ayant une ouverture Ouest situés à moins de 5m des futures constructions,** me paraît répondre aux inquiétudes des propriétaires des constructions existantes situées avenue de la Gare et j'y souscris également si cela est suffisant.

Mais, puisque c'est un travail, une attention et une adaptation au cas par cas qui doit être étudiée à chaque projet, je recommande également aux porteurs du projet de compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation d'une mention précisant *qu'il s'agit également d'atténuer les impacts visuels des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes.*

De la manière suivante par exemple :

De façon à assurer le confort lumineux de logements ayant une ouverture Ouest situés à moins de 5m des futures constructions et atténuer *les impacts visuels des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes,* les bâtiments des îlots A pourront présenter soit un recul plus important avec un repositionnement en alignement soit, ponctuellement une hauteur du bâti, limitée à 2 niveaux (R+1 ou R+C).

Cette disposition plus ouverte permettra qu'une attention particulière puisse être attendue des architectes et des promoteurs qui travailleront sur les projets des îlots. Elle permettra également aux riverains du quartier de la gare de se manifester si les impacts visuels ne sont pas atténués au fur et à mesure de la déclinaison du projet dans ses phases à venir : Permis d'Aménager et autorisations de construire.

En conclusions de cette analyse et de mes appréciations personnelles, je relève donc qu'en l'état actuel du dossier le projet présente au moins les avantages suivants :

- le renouvellement urbain du site de la gare à Concarneau pour apporter réponses aux demandes de logements, de stationnements (qui sont maintenus), d'espaces verts, de quelques commerces et services ;
- la réalisation de voies de liaisons entre les quartiers ce qui permettra le désenclavement vers l'Est du quartier de kerambrigan ;
- des aménagements spécifiques (plateau piétonnier, sécurisation et prolongement de la voie verte, voie douce et cheminement piéton supplémentaire) pour favoriser les déplacements doux dans ce secteur de la ville.

Et des inconvénients comme :

- l'amenée de circulation dans le quartier de kërambigan. Ce point sera pondéré par des aménagements de sécurisation du Nord de la rue des Jardins et des rues Berlioz et Debussy, et l'accès Nord-Ouest au quartier de la Gare par la rue des Jardins pourra être proposé en sens unique entrant pour interdire les flux de transit allant du quartier de la gare vers le quartier de Kerambrigan ;
- des stationnements aériens en nombre sur le site (290 publics) plus des stationnements en aérien sur les lots privés. Mais ceci m'a semblé correspondre aux attentes des Concarnois, très en demande de stationnements aériens au pied de leur habitation ;
- des promiscuités urbaines et des vis à vis dûs à la densification de ce quartier de la ville qui pourront être atténués par une attention et une adaptation au cas par cas de chaque projet de construction à venir, pour le situer au cœur d'un quartier innovant et de qualité d'un point de vue architectural, urbain et paysager.

Ces avantages du projet d'adaptation du PLU, au vu des inconvénients relevés, me paraissent justifier de l'intérêt de ce projet.

4. AVIS PERSONNEL ET MOTIVE DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

- Vu l'ordonnance n° E21000059/35, du Tribunal Administratif de Rennes (35) me désignant Commissaire Enquêtrice pour l'enquête publique relative à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Concarneau (29).
- Vu l'arrêté n° 2021-391 de M. le Maire de Concarneau en date du 14 mai 2021 qui définit le cadre de l'Enquête Publique, le nombre des permanences, l'affichage, la publicité et les moyens développés pour l'information du Public.
- Vu la publication de l'avis d'enquête et l'accomplissement des formalités d'affichage.
- Vu le dossier d'enquête mis à disposition du public en Mairie de Concarneau et sur le site internet de la commune.
- Vu les permanences effectuées et le relevé des observations du public.
- Vu le Procès-Verbal de l'Enquête Publique et les éléments de réponse apportés.

Considérant :

- que l'information du public, l'ouverture de l'enquête et son déroulement, ont bien été faits dans les conditions prévues à l'arrêté n° 2021-391 du 14 mai 2021,
- que l'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante,
- que tous les documents composant le dossier, mis à disposition du public en mairie de Concarneau et sur le site dématérialisé, ont bien permis à chacun de prendre connaissance du projet,
- que j'ai convenablement pu, après avoir pris bonne connaissance du dossier soumis à enquête, entendre les avis et analyser les observations du public et les réponses apportées par les porteurs du projet.

Et aux motifs :

- que les éléments du projet de renouvellement urbain développé sur le site de la gare à Concarneau justifient bien de l'intérêt général de ce projet, en ce sens qu'ils apportent réponses aux besoins de disposer de logements divers et variés, de stationnements (qui sont maintenus), d'espaces verts, de quelques commerces/services et de voies de liaisons entre les quartiers ;
- qu'il n'est pas lieu de revenir sur la vocation dédiée du site de la gare, qui est et reste, de satisfaire aux besoins de la ville de disposer de logements, de stationnements (qui sont maintenus) et d'espaces verts complétés de quelques services et de voies de liaisons entre les quartiers, conformément aux attendus des documents d'urbanisme dont le Scot de Concarneau Cornouailles agglomération, le PADD et le PLU actuel ;
- que les promiscuités urbaines et les vis à vis dûs à la densification de ce quartier de la ville pourront être atténuées par une attention et une adaptation au cas par

cas de chaque projet de construction à venir, pour le situer au cœur d'un quartier innovant et de qualité d'un point de vue architectural, urbain et paysager.

- que le projet présenté à l'enquête publique peut être adapté pour que l'accès Nord-Ouest au quartier de la Gare par la rue des Jardins soit en sens unique entrant afin d'interdire les flux de transit allant directement du quartier de la gare vers le quartier de Kerambrignant ;
- que de ce fait le quartier de Kerambrignant sera désenclavé par l'Est et gagnera également en commodités d'accès aux autres quartiers de la ville et à l'avenue de la Gare ;
- que des aménagements spécifiques (plateau piétonnier, sécurisation et prolongement de la voie verte, voie douce et cheminement piéton supplémentaire) pour favoriser les déplacements doux seront prévus ;
- que compte-tenu des caractéristiques du site (sols présentant diverses pollutions liées à l'ancienne activité ferroviaire du site), le stationnement imposé en sous-sol ou rez de chaussée de bâtiment impose des contraintes techniques et coûteuses limitant l'émergence de ce projet de renouvellement urbain à vocation principale d'habitat.

Je donne un AVIS FAVORABLE à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n° 1 du PLU de Concarneau avec la recommandation suivante :

préciser dans l'OAP du secteur :

- que l'aménagement de l'accès Nord -Ouest à la rue des Jardins, sera conçu de manière à interdire les flux de transit allant directement du quartier de la gare vers le quartier de Kerambrignant ;
- que l'ensemble du stationnement nécessaire aux futurs logements sera assuré sur les îlots dédiés aux constructions soit en parking aérien, soit en parking souterrain ou à RDC du bâtiment ;
- que l'ensemble des îlots A sera en R+1+C maximum et que les bâtiments de ces îlots A pourront présenter soit un recul plus important avec un repositionnement en alignement soit, ponctuellement une hauteur du bâti, limitée à 2 niveaux (R+1 ou R+C), de façon, à assurer le confort lumineux de logements ayant une ouverture Ouest situés à moins de 5m des futures constructions et à atténuer les impacts visuels des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes ;
- qu'autant que possible les arbres existants dont les feuillus situés en lisière Nord-Ouest au niveau du giratoire, seront conservés sur le site.

Le 5 août 2021

La Commissaire Enquêtrice
Jocelyne le Faou