



Commune de

# CONCARNEAU

Finistère

---

# Plan Local d'Urbanisme

*Vu, Le Maire*

18 OCT. 2007



## 1 Rapport de présentation

---

Tome I : Parties n°1 et 2

Arrêt du projet : D.C.M. du 8 décembre 2006

Présentation au conseil municipal du 12 octobre 2007

Approbation : D.C.M. du 12 octobre 2007

<b>1</b>	<b>Situation actuelle et diagnostic.....</b>	<b>5</b>
1.1	Situation géographique et administrative .....	6
1.2	Les facteurs de l'évolution démographique.....	10
1.3	L'habitat, le logement.....	13
1.3.1	Données générales.....	13
1.3.2	Composition du parc.....	16
1.3.3	Une pression immobilière importante .....	17
1.3.4	Diagnostic et perspectives .....	19
1.4	L'agriculture .....	20
1.5	Les secteurs secondaires et tertiaires.....	24
1.5.1	Données générales.....	24
1.5.2	L'activité portuaire.....	28
1.5.3	Les activités artisanales et industrielles.....	32
1.5.4	Les activités commerciales .....	33
1.5.5	L'activité touristique .....	34
1.6	Equipements et services publics .....	36
1.6.1	Equipements et services publics .....	36
1.6.2	Les équipements d'infrastructure .....	40
<b>2</b>	<b>Etat initial de l'environnement .....</b>	<b>47</b>
2.1	L'environnement naturel.....	48
2.1.1	Le milieu physique.....	48
2.1.2	Les milieux naturels.....	52
2.1.3	Analyse paysagère .....	60
2.2	Le Patrimoine construit .....	67
2.2.1	Rappels historiques .....	67
2.2.2	L'archéologie et le patrimoine construit .....	70
2.2.3	Monuments historiques et patrimoine.....	72
2.2.4	La ZPPAU de Concarneau.....	73
2.2.5	Autres éléments du patrimoine architectural.....	74

<b>3</b>	<b>Les options du P.A.D.D.....</b>	<b>75</b>
3.1	Justification des choix retenus pour le PADD .....	77
3.2	Délimitation des zones .....	89
3.2.1	Typologie des zones .....	89
3.2.2	Rappel et justificatif du règlement (partie écrite).....	93
3.2.3	Délimitation des zones.....	94
3.2.4	Tableau des surfaces.....	115
3.2.5	Autres éléments du document graphique du règlement.....	124
3.2.6	les zones AU : modalités d'urbanisation et orientations d'aménagement.....	128
3.2.7	Modalités d'urbanisation et articulation avec les Orientations d'aménagements .....	133
3.3	Respect des objectifs et dispositions définis aux articles L 121-1 et L 111-1-1 du code de l'urbanisme .....	141
3.3.1	Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux. ...	142
3.3.2	Compatibilité avec la loi Barnier (article L.111-1-4).....	145
3.3.3	Compatibilité avec la loi Besson.....	150
3.3.4	Compatibilité avec la loi "littoral" .....	151
<b>4</b>	<b>Incidences sur l'environnement.....</b>	<b>186</b>
4.1	Préambule, le respect de l'article R-124-14 .....	187
4.2	Impact des zones constructibles sur l'environnement et le paysage.....	189
4.2.1	Les zones U .....	189
4.2.2	Les zones AU .....	191
4.3	Préservation et mise en valeur de l'environnement urbain : ressources, nuisances et risques.....	193
4.3.1	L'eau .....	193
4.3.2	Les déplacements et la qualité de l'environnement.....	197
4.3.3	Les mesures relatives au bruit, la qualité de l'air et la gestion des déchets .....	198
4.3.4	Energie, orientation et exposition des bâtiments.....	200
4.3.5	L'agriculture et la trame bocagère .....	201
4.3.6	Le patrimoine bâti .....	203

## Introduction

La révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'urbanisme a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 30 avril 2004.\*

Cette décision a été prise par le conseil municipal principalement pour permettre le développement de l'offre foncière, tant pour l'habitat que pour l'accueil des activités économiques

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est également l'occasion d'intégrer dans le document d'urbanisme local de référence, les évolutions législatives récentes et principalement la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et la loi Urbanisme et Habitat.

La loi Solidarité de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 a remplacé les POS, Plan d'Occupation des Sols par les PLU, Plan Local d'Urbanisme.

Le contenu de ce document d'urbanisme de base a été assez profondément modifié, notamment par l'introduction du PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et la refonte du règlement qui désormais comporte, à niveau égal, une partie écrite et une partie graphique.

Certaines dispositions de la loi SRU ont été modifiées par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. En particulier, suite à cette loi, le PADD n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme, et les orientations d'aménagement sont devenues facultatives

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, constitue la pièce n°2 du présent dossier de PLU, il présente le *projet communal* élaboré par les élus sous la conduite du Maire.

Ce PADD fixe les grandes orientations pour l'urbanisme de Concarneau pour les années à venir (à l'horizon d'une dizaine d'années). Il a fait l'objet d'un débat au conseil municipal lors de la séance du 29 septembre 2005.\*

La loi SRU a généralisé la phase de concertation préalable non seulement aux opérations d'aménagement mais également aux documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'urbanisme. Dans ce cadre, le conseil municipal a, dans sa délibération du 30 avril 2004, défini les modalités de concertation.

Cette concertation s'adresse à la population et aux représentants de catégories socio-professionnelles spécifiques et notamment les représentants de la profession agricole.

---

\* voir pièce 6 du PLU [ Pièces administratives ]

Les moments les plus marquants de cette phase de concertation ont été deux séries de réunions publiques et une exposition en trois lieux différents.

En juin 2005, donc préalablement à la discussion du P.A.D.D. par le conseil municipal, trois réunions publiques ont eu lieu, à Beuzec, à Lanriec et au centre ville (CAC), au cours desquelles ont été présentés, la procédure et le contexte du PLU, le diagnostic ainsi que les principales orientations du P.A.D.D.

Une exposition sur le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été organisée dans les trois mairies de Concarneau pendant une quinzaine de jours fin juin 2005. En juin 2006, soit à une période où le projet de PLU était suffisamment avancé, mais non arrêté, quatre réunions publiques ont été organisées, à Beuzec, Lanriec, au Dorlett, et au CAC du centre ville. Lors de ces réunions ont été présentés la transcription des orientations du P.A.D.D. dans les parties graphiques et écrites du règlement, ainsi qu'un zoom de ces dispositions sur le quartier où se tenait la réunion. Après cette présentation, un échange a eu lieu entre le public et les élus.

Enfin, des informations sur l'état d'avancement du PLU ont été fournies régulièrement à la presse, qui par ailleurs s'est fait l'écho des échanges qui ont eu lieu lors des réunions publiques.

Le bilan de cette concertation a été tiré par le conseil municipal lors de la séance du 8 décembre 2006 au cours de laquelle le conseil également a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Après cette date, et conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a été soumis aux personnes publiques associées. Il a également fait l'objet d'une présentation au public dans les trois mairies.

Puis, le PLU a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 18 mai au 22 juin 2007. Madame Tanguy, commissaire enquêteur a remis son rapport, ses conclusions à la mi-août. Les services de l'Etat, les personnes publiques associées ainsi que l'ensemble des membres du conseil municipal ont été conviés à une réunion le 14 septembre 2007 pour aborder les différents points relevés lors de la phase de consultation des services et de la phase d'enquête publique. Cette réunion a permis d'apporter des ajustements et amendements pour répondre à ces divers avis.\*

Enfin ce projet de PLU a été soumis à l'approbation du Conseil Municipal le 12 octobre 2007.

Le présent dossier a été élaboré dans le respect du code de l'urbanisme, tant sur la forme que sur le fond.

Sur la forme, le contenu du dossier est présenté page 4 du présent rapport. La procédure suivie pour l'élaboration du PLU par les élus communaux a été celle décrite par les articles R.123-15 et suivants du code de l'urbanisme.

Sur le fond, les auteurs du PLU se sont attachés à respecter au mieux les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, et en application de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille, en charge de ce SCOT a été sollicitée. Au terme de cette consultation, il est apparu que les dispositions du présent PLU ne viennent contrarier la réalisation de ce SCOT supra communal.

Concarneau, octobre 2007

---

\* le présent rapport de présentation inclut ces ajustements ou amendements apportés au dossier initialement arrêté.

## Chronologie de la procédure

30 avril 2004	Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du POS et l'élaboration du PLU, et définissant les modalités de la concertation.
novembre 2004 à juillet 2005	Etudes thématiques Diagnostic Réflexions préalables au PADD Mise au point des orientations du PADD
14,15,16 juin 2005	Concertation : réunions publiques
20 juin –1° juillet	Expositions en mairies
29 septembre 2005	Débat des orientations du P.A.D.D. au conseil municipal
octobre 2005 à juillet 2006	Elaboration de la partie graphique et de la partie écrite du règlement Associations des services de l'état et autres personnes publiques
6,7,13,15 juin 2006	Concertation : réunions publiques – Présentation de l'avant projet
8 décembre 2006	Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme
18 mai - 22 juin 2007	Déroulement de l'enquête publique
14 septembre 2007	Réunion associant des services de l'état, des autres personnes publiques et de l'ensemble des membres du conseil municipal suite à l'avis des Services et à l'enquête publique.
12 octobre 2007	Approbation du projet de PLU devant le Conseil Municipal

## Rappel

Art L 123-1 du code de l'urbanisme :

*" Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et des services"*

Art. \* R. 123-2 du code de l'urbanisme - *Le rapport de présentation :*

*1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L 123-1.;*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement;*

*3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement;*

*4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de préservation et de sa mise en valeur.*

## Contenu du dossier

Le dossier de P.L.U. comprend :

- le présent rapport de présentation (pièce n°1)
- un projet d'aménagement et de développement durable (pièce n°2a)
- des orientations d'aménagement (pièce n°2b)
- un règlement (partie écrite) pour chaque zone (pièce n°3)
- les documents graphiques du règlement (pièces n°4),  
(trois planches à l'échelle du 1/ 5 000°)
- des annexes (pièce n°5) :
  - les annexes sanitaires (pièce 5.a) comprenant :
    - le plan des réseaux (3 planches au 1/5 000°)
    - le zonage d'assainissement
  - les annexes servitudes (pièce 5.b) comprenant :
    - le tableau et les fiches servitudes
    - trois planches à l'échelle du 1/ 5 000°
  - les autres annexes (art 123.13 et 14 du c.u.) (pièce 5.c)
    - 1 plan au 1/10 000°
    - Arrêté sur le bruit
    - 1 annexe voirie au 1/10 000 °
- les pièces administratives (pièce n°6) regroupent les délibérations et arrêtés marquant chaque étape de la procédure, ainsi que les avis des services et personnes publiques consultées sur le dossier de révision avant enquête publique.
  - les délibérations du Conseil Municipal
  - les avis des personnes publiques associées
  - les pièces relatives à l'enquête publique

# Situation actuelle et diagnostic



<b>1</b>	<b>Situation actuelle et diagnostic.....</b>	<b>5</b>
1.1	Situation géographique et administrative .....	6
1.2	Les facteurs de l'évolution démographique.....	10
1.3	L'habitat, le logement.....	13
1.3.1	Données générales.....	13
1.3.2	Composition du parc.....	16
1.3.3	Une pression immobilière importante .....	17
1.3.4	Diagnostic et perspectives .....	19
1.4	L'agriculture .....	20
1.5	Les secteurs secondaires et tertiaires.....	24
1.5.1	Données générales.....	24
1.5.2	L'activité portuaire.....	28
1.5.3	Les activités artisanales et industrielles.....	32
1.5.4	Les activités commerciales .....	33
1.5.5	L'activité touristique .....	34
1.6	Equipements et services publics .....	36
1.6.1	Equipements et services publics .....	36
1.6.2	Les équipements d'infrastructure .....	40

## 1.1 Situation géographique et administrative

Commune du Sud-Finistère, 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 l'A 82 (ex RN 165) axe Brest – Lorient et au Sud par la route départementale n°783 Quimper – Quimperlé.

L'espace communal est délimité 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. Concarneau est le chef lieu d'un canton qui regroupe les deux communes de Trégunc et Concarneau.

La superficie du territoire communal est de 4 108 hectares. La commune compte 19 453 habitants soit une densité de 474 habitants au km<sup>2</sup> (France : 110), au recensement de 1999.

### CONCARNEAU CORNOUAILLE

Création : 30/06/94

POPULATION en 1999

9 Communes

Concarneau : 19453

Eliant : 2714

Melgven : 2947

Névez : 2466

Pont Aven : 2960

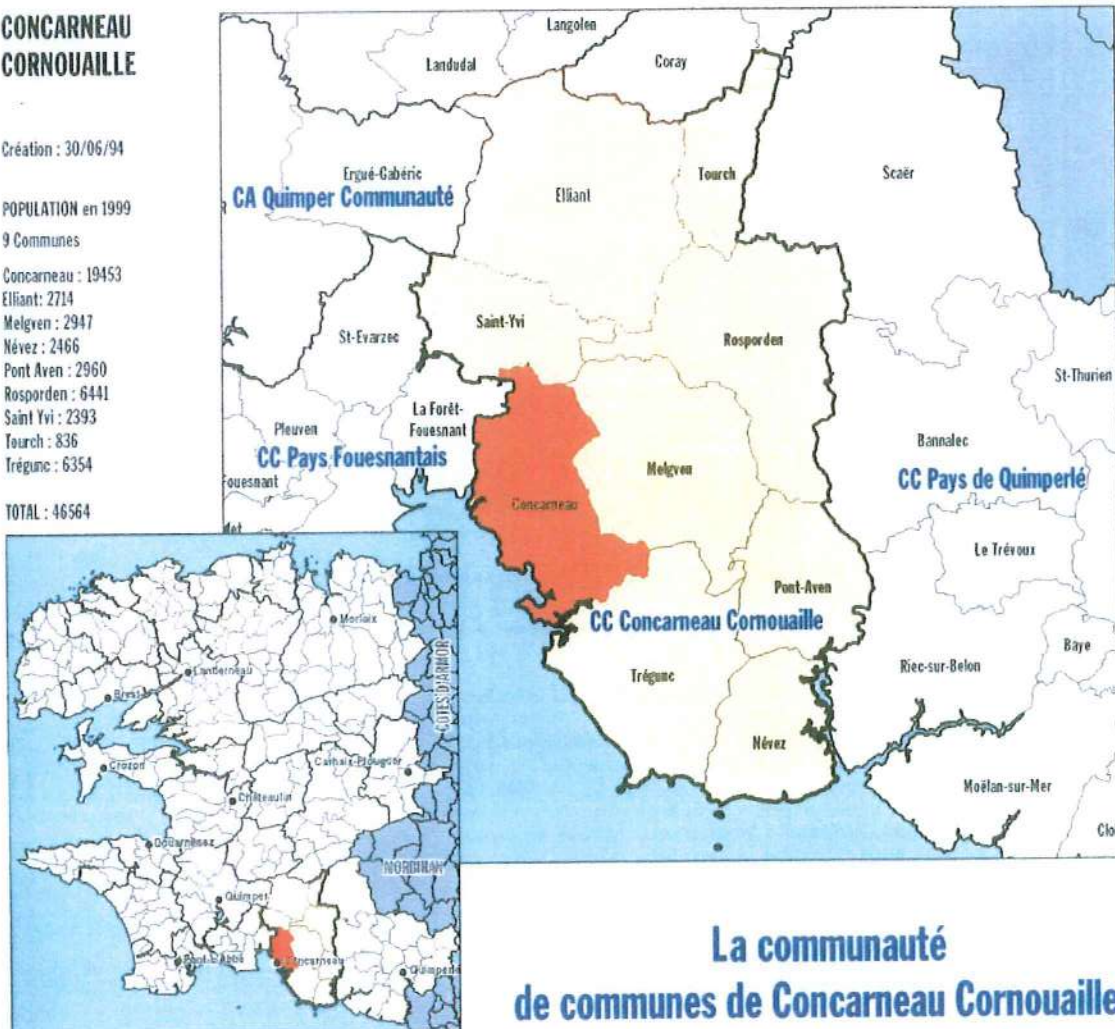
Rosporden : 6441

Saint Yvi : 2393

Tourch : 836

Trégunc : 6354

TOTAL : 46564



Source : d'après un document du Portier à la Connaissance

### La communauté de communes de Concarneau Cornouaille

Concarneau est membre de la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille (4C) créée le 30 juin 1994 : celle-ci est composée de neuf communes, soit : Saint Yvi, Melgven, Névez, Rosporden, Trégunc , Elliant, Concarneau , Tourc'h et Pont Aven.

Cette communauté regroupait 47 925 habitants au recensement de 1999 (dont 19 453 habitants sur Concarneau, soit 40,5 % du total communautaire).

La communauté s'est dotée des compétences suivantes :

**1) Aménagement de l'espace**

- Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
- Création, aménagement et gestion de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire. Sont déclarées d'intérêt communautaire les ZAC à vocation économique.
- Mise en place d'un système d'information géographique concernant l'ensemble du territoire communautaire
- Réalisation d'un schéma éolien
- Etudes de définition d'une politique communautaire en matière de transport collectif

**2) Actions de développement économique**

- o Aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique retenues d'intérêt communautaire.  
Sont désignées d'intérêt communautaire :
  - ⇒ ZI de DIOULAN (Rosporden/Elliant)
  - ⇒ ZA de Kleuz Nizon (Pont-Aven)
  - ⇒ ZA de Kérampaou (Melgven)
  - ⇒ ZA de Colguen (Concarneau)
- Construction et gestion d'immobilier public d'entreprises d'intérêt communautaire. Sont désignés d'intérêt communautaire :
  - le bâtiment situé sur la parcelle OD 1272 à Tourc'h
  - le bâtiment situé sur la parcelle AA 0016 à Rosporden
  - tout nouveau bâtiment acquis, construit ou aménagé par la communauté de communes sur une ZA d'intérêt communautaire
  - sur les communes où ne sont pas implantées de ZA d'intérêt communautaire, tout nouveau bâtiment d'un coût de plus de 350 000 € HT
- Accueil, conseil, assistance et accompagnement des porteurs de projets pour la création, l'implantation, la transmission, le développement et la restructuration d'entreprises sur le territoire communautaire
- Animation et promotion du territoire, développement de partenariats avec les acteurs économiques et soutien financier aux organismes désignés budgétairement comme favorisant l'innovation, la création et le développement d'entreprises et la relation emploi / formation

### **3) Tourisme**

- Réalisation d'un schéma communautaire de mise en valeur de la randonnée et des circulations douces
- Etudes, création, extension, aménagement de boucles intercommunales et de connexions intercommunales entre les itinéraires dans le cadre du PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires, de Promenade et des Randonnées)
- Promotion, éditions et mise en produit des itinéraires inscrits au PDIPR
- Valorisation touristique du patrimoine culturel et naturel en lien avec les itinéraires de randonnées
- Mise en réseau, animation et information des acteurs du tourisme en particulier coordination et accompagnement des OTSI dans le cadre d'actions collectives
- Développement, qualification et valorisation de l'offre touristique
- Promotion et communication de la destination en lien avec les structures régionales, départementales et locales
- Observations, études portant sur l'ensemble du territoire

### **4) Protection et mise en valeur de l'environnement**

- Elimination et valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés
- Etudes de définition d'une politique communautaire dans les domaines suivants : Reconquête de la qualité de l'eau, valorisation des boues d'épuration, gestion des espaces naturels sensibles
- Etudes sur le désensablement de l'Aven
- Actions d'intérêt communautaire d'éducation à l'environnement. Sont déclarées d'intérêt communautaire les actions pour lesquelles sont associées plus de deux communes membres de la communauté
- Organisation locale du concours des maisons et villes fleuries mis en place par le conseil général
- Algues vertes : Etudes, analyses, animation, valorisation et actions préventives
- Service de fourrière pour les animaux domestiques faisant l'objet d'une mesure de placement et transférés par les Maires des communes membres.
- Contrôle de la conception, de la réalisation, du fonctionnement et de l'entretien des dispositifs d'assainissement non collectif

### **5) Politique du logement social :**

- Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées  
Sont déclarées d'intérêt communautaire la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat (PLH) et les actions qui en découlent

### **6) Actions culturelles d'intérêt communautaire**

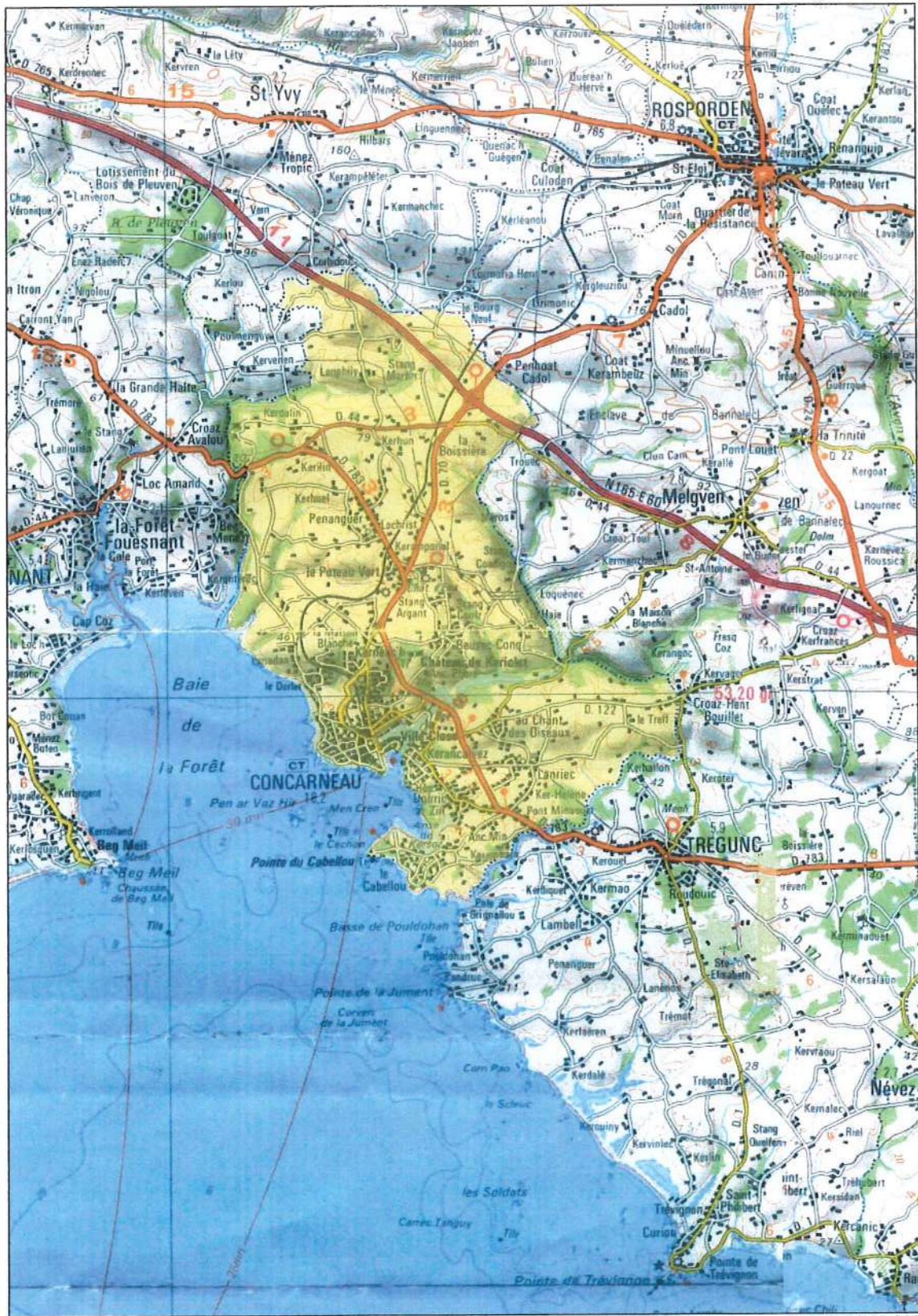
- Animation communautaire pour le développement de l'accès aux technologies de l'information et de la communication lorsque plus de deux communes sont impliquées dans la dite animation
- Actions tendant à fédérer les initiatives locales dans le domaine de la musique et de la lecture publique

### **7) Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements sportifs reconnus d'intérêt communautaire par la fréquentation, l'usage ou l'utilité :**

A ce titre, sont déclarés d'intérêt communautaire les équipements suivants :

- La piscine de Concarneau
- La piscine de Rosporden

## Plan de situation



Réalisé à partir d'une carte IGN 1/100 000

## 1.2 Les facteurs de l'évolution démographique

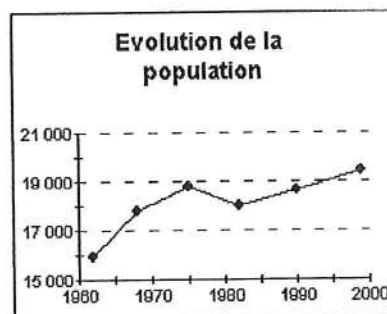
L'ensemble des données statistiques présentées dans les tableaux suivants est issu du site Internet de l'INSEE sur le recensement général de population de 1999 et sur le diagnostic du Programme Local de L'Habitat élaboré en 2003 par le bureau d'études CERUR pour le compte de la communauté de communes.

L'ensemble de ces données est à appréhender avec un certain recul. Les dernières opérations et notamment la ZAC de Kerauret, presque arrivée à son terme, avec la création de près de 500 logements) devraient logiquement modifier sensiblement l'ensemble de ces données, notamment au niveau du parc immobilier. Les données sur la population devraient en être moins affectées. Le recensement partiel survient chaque année. Les résultats ne seront officiels qu'en 2008.

### Données générales

La commune de Concarneau comptait, en 1999, 19 453 habitants sans doubles comptes, soit une progression de plus de 800 habitants par rapport au recensement de 1990 (18 630 habitants) soit une évolution de + 4,4 %.

Depuis 1960, la population de Concarneau a connu une croissance démographique quasi constante. La commune a gagné près de 4 000 habitants en 40 ans.



Source : RGP 1999

1968	1975	1982	1990	1999
17 801	18 759	17 984	18 630	19 453

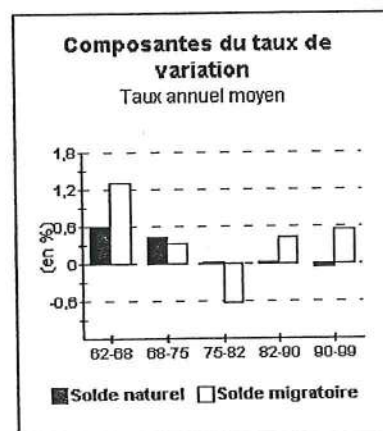
### Evolution des taux démographiques

L'étude des taux démographiques permet de se rendre compte que l'augmentation de la population concarnoise est due au solde migratoire positif.

Ce fait est vérifiable depuis les années 60. La période de 1975 à 1982 est la seule exception dans cette évolution.

En parallèle, le solde naturel s'est lentement érodé au fil des années pour être finalement en 1999 légèrement négatif.

La reprise et la constance des flux migratoires à partir de 1982 a permis de compenser ce tassement progressif du solde naturel. Le solde migratoire est dans la dernière période recensée le seul contributeur net à la croissance de la population communale.



Source : RGP 1999

Le tableau ci-dessous donne des chiffres plus précis sur ces observations

Taux démographiques (moyennes annuelles en %)					
	1962 - 1968	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
<b>Taux d'évolution global</b>	<b>+ 1,90</b>	<b>+ 0,75</b>	<b>- 0,60</b>	<b>+ 0,44</b>	<b>+ 0,48</b>
- Dû au solde naturel	+ 0,61	+ 0,42	+ 0,03	+ 0,02	- 0,06
- Dû au solde migratoire	+ 1,29	+ 0,33	- 0,63	+ 0,42	+ 0,54

Source : RGP 1999

L'évolution démographique de Concarneau présente quelques différences avec celles des autres communes de la Communauté de Communes "4C" même si elle s'inscrit dans la même tendance. (voir tableau ci-dessous), évolution également semblable à celle du département.

Comparatif des taux démographiques (moyennes annuelles en %)				
	solde naturel		solde migratoire	
	1982 - 1990	1990 - 1999	1982 - 1990	1990 - 1999
Concarneau	<b>+ 0,02</b>	<b>- 0,06</b>	<b>+ 0,42</b>	<b>+ 0,54</b>
CC. Concarneau Cornouaille	- 0,10	- 0,20	+ 0,29	+ 0,42
Finistère	+ 0,12	+ 0,02	+ 0,04	+ 0,16

De manière générale, Concarneau possède un solde naturel moins déficitaire que celui de la communauté de communes même s'il est en diminution de 0,08 % par rapport à la précédente période (-0,1% pour la 4C et le Finistère).

Pour le solde migratoire, Concarneau et la Communauté de Communes profitent pleinement de l'arrivée de nouveaux résidents. La progression est identique pour les deux par rapport à la dernière période. La moyenne départementale est nettement inférieure même si elle aussi en progression.

### Répartition des classes d'âges

	De 0 à 20 ans		60 ans et plus	
	1990	1999	1990	1999
<b>Concarneau</b>	<b>22,1 %</b>	<b>22,0 %</b>	<b>25,8 %</b>	<b>28,3 %</b>
Finistère	25,8 %	23,6 %	23,0 %	24,6 %
Bretagne	26,7 %	24,1 %	21,9 %	23,8 %

La proportion des moins de 20 ans, stable entre 1990 et 1999, demeure en dessous des moyennes départementales et régionales. Dans le même temps, on note un phénomène fréquemment observable en Cornouaille : l'augmentation de la proportion des plus de 60 ans. Cette tendance est sensible sur Concarneau, la proportion des plus de 60 ans était déjà supérieure à la moyenne en 1990 et représente en 1999 presque un tiers de la population totale (28,3 %).

Ces informations corrélées à celle des flux migratoires donnent à penser qu'une part importante des nouveaux arrivants à Concarneau sont des personnes âgées de plus de 60 ans.



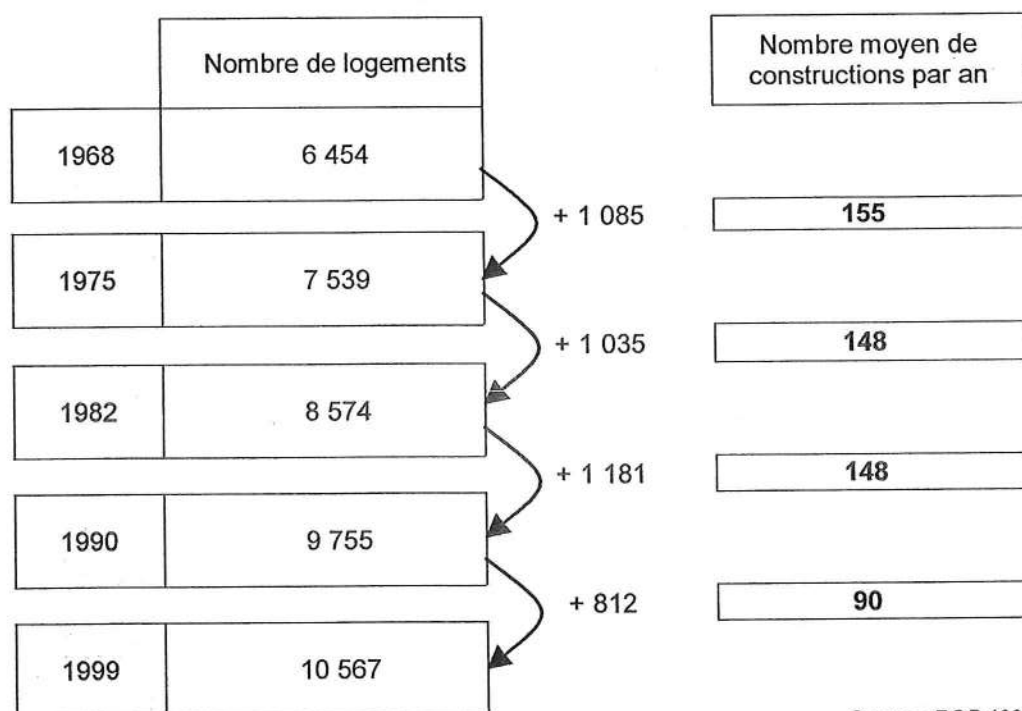
## 1.3 L'habitat, le logement

### 1.3.1 Données générales

L'ensemble des données statistiques présentées dans les tableaux suivants est issu du site Internet de l'INSEE sur le recensement général de population de 1999.

Parallèlement à l'augmentation de la population, le parc de logements a connu une croissance soutenue : le parc est passé de 9 755 logements en 1990 à 10 567 en 1999 soit environ 800 logements supplémentaires (+ 8,2%).

Le tableau ci-dessous a été élaboré à partir des recensements précédents. Il permet de mesurer la variation de l'effort de construction de ces dernières années par rapport à ce qu'à déjà connu la commune par le passé.



Source : RGP 1999

La progression du parc immobilier est constante avec un léger faiblissement entre 1990 et 1999. Le tableau ci-dessous basé sur des statistiques communales permet de voir l'évolution depuis le dernier recensement.

### Permis de construire pour logements neufs sur les 10 dernières années

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Habitat individuel	95	76	91	98	66	131	59	128	135	86
Habitat collectif	24	35	159	87	19	26	34	229	94	96
<b>total logements neufs</b>	<b>119</b>	<b>111</b>	<b>250</b>	<b>185</b>	<b>85</b>	<b>157</b>	<b>93</b>	<b>357</b>	<b>229</b>	<b>182</b>

Source : mairie

La moyenne des constructions sur ces cinq dernières années s'établit aux alentours de 200 logements neufs par an. En août 2006, le nombre d'autorisations délivrées avoisinait 250 logements. La construction a connu sur Concarneau, comme sur le reste du territoire, une forte croissance.

Les programmes des promoteurs privés comme des bailleurs sociaux ont contribué à cette augmentation. La conjoncture favorable notamment au niveau des taux de crédits bancaires a également joué en faveur de cette croissance du parc.

#### Le desserrement des ménages

Une donnée importante à prendre en considération est la diminution du nombre moyen d'occupants par logements. Il est passé de 2,3 en 1990 à 2,2 en 1999. Cette tendance commune à l'ensemble de la France, est due à l'amplification du phénomène de décohabitation ou desserrement des ménages. Il s'agit d'une évolution de la société avec le nombre croissant de familles monoparentales, des célibataires sans enfants, des personnes âgées seules à domicile, etc. Ce phénomène est souvent plus fort en ville puisque le parc de petits logements (studio, T1 et T2) y est plus important que dans les communes rurales ou périurbaines. La commune de Concarneau s'inscrit toujours dans la moyenne départementale (2,3).

Quelles sont les conséquences de ce phénomène. A population constante, il faut un nombre plus important de logements que par le passé. Dans le cas de Concarneau, cela signifie qu'en plus des logements nécessaires à l'accueil des nouveaux arrivants il faudra également prévoir une partie de l'augmentation du parc pour le desserrement des ménages.

Dans l'étude menée par le bureau d'études CERUR pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille, il est accordé une importance toute particulière au phénomène du desserrement des ménages :

*"Une construction neuve positive n'équivaut pas automatiquement à une augmentation de la population : la plus grande part de la construction vient compenser la réduction du nombre de personnes par ménage. Ainsi, si le nombre de ménages était resté identique entre 1990 et 1999, nous aurions observé une perte, démographique équivalent à 3 611 personnes. Le desserrement des ménages a donc nécessité la création de 1 584 logements supplémentaires pour maintenir un même niveau de population."*

Ce calcul peut être reproduit sur la commune de Concarneau

Le tableau ci-dessous reprend les principaux éléments :

	1990	1999
Nombre de personnes par ménage	2,3	2,2
Population des ménages	18 351	19 046
Nombre de ménages	8 776	7 923

Si la commune avait conservé le même nombre de ménages en 1999 qu'en 1990, nous aurions assisté à une perte démographique de 435 habitants<sup>1</sup>.

A raison de 2,2 personnes par logement, près de 200 logements ont été nécessaires dans la période intercensitaire pour maintenir le même niveau de population lié au desserrement des ménages.

---

<sup>1</sup> (Population des ménages 90 / taille des ménages 99) – nombre de ménages 90 = 435

### 1.3.2 Composition du parc

L'étude des différentes composantes du parc immobilier permet d'observer que le nombre de résidences principales augmente de manière plus ou moins régulière sur une longue période (entre 700 et 1000 logements supplémentaires entre chaque recensement).

Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
<b>Ensemble des logements</b>	<b>6 454</b>	<b>7 539</b>	<b>8 574</b>	<b>9 755</b>	<b>10 567</b>
Résidences principales	5 619	6 316	6 918	7 918	8 785
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	3,1	2,9	2,6	2,3	2,2
Résidences secondaires*	395	628	1 098	1 271	1 225
Logements vacants	440	595	558	566	557
* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels					
Source :				Source : RGP 1999	
Recensements de la population (dénombrements)					

Le parc de logement concarnois est majoritairement constitué de résidences principales (82,9 %).

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>10 583</b>	<b>100,0 %</b>	<b>8,4 %</b>
dont :			
Résidences principales	8 776	82,9 %	10,8 %
Résidences secondaires	1 156	10,9 %	7,8 %
Logements occasionnels	78	0,7 %	-57,1 %
Logements vacants	573	5,4 %	-2,4 %
dont :			
Logements individuels	6 472	61,2 %	10,3 %
Logements dans un immeuble collectif	4 111	38,8 %	5,5 %

Source : RGP 1999

Le nombre de résidences principales a progressé entre 1990 et 1999 plus fortement que le nombre de résidences secondaires. La proportion de résidences secondaires par rapport à l'ensemble du parc est en légère diminution entre les deux recensements 10,9 % en 1999 contre 13 % en 1990. Cette proportion reste proche de la moyenne départementale 11,8%. L'étude de la période 1968 – 1999, montre tout de même que leur nombre a été multiplié par 3.

La forte proportion de résidences principales confirme le caractère urbain de Concarneau. Fortement pourvoyeuse d'emplois, la Ville doit répondre à une forte demande de logements (en résidences principales) pour ceux et celles qui aspirent à ces emplois.

Toutefois l'attrait de la côte demeure ce qui conduit au maintien de la croissance du parc de résidences secondaires laquelle reste stable en valeur absolue.

### 1.3.3 Une pression immobilière importante

Avec un taux de 5,8 % de logements vacants, le marché de l'immobilier de Concarneau était déjà tendu en 1990, le seuil de 6 % étant considéré comme un seuil significatif d'un marché tendu en dessous duquel on considère que le marché est tendu.

Le recensement de 1999 révèle que cette tension s'est encore renforcée, le taux de vacance atteint en effet 5,2 %. Bien que les données statistiques de la dernière période ne soient pas disponibles, de nombreux indices donnent à penser que cette tension s'est maintenue dans la dernière période, voire se maintient encore aujourd'hui. La rapidité de la réalisation d'opérations d'urbanismes telles : Kerauret, Kerancalvez ou Kerviniou montre l'ampleur de la demande face à cette offre conséquente.

La pression est aussi ressentie dans le domaine des logements HLM, puisque, la liste des demandeurs s'établissait à environ 250 personnes fin 2004.

#### Un parc important de logements locatifs

Concarneau, ville portuaire mais aussi littorale et touristique a réussi à garder un taux de résidences secondaires comparable à la moyenne nationale (10%).

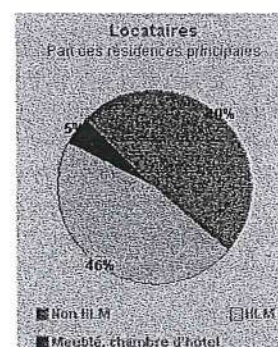
Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 - 1999	
	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>8 776</b>	<b>100,0 %</b>	<b>10,8 %</b>	<b>19 046</b>
Propriétaires	5 338	60,8 %	8,5 %	12 294
Locataires	3 162	36,0 %	18,4 %	6 215
dont :				
Logement non HLM	1 564	17,8 %	28,2 %	2 961
Logement HLM	1 448	16,5 %	8,6 %	3 039
Meublé, chambre d'hôtel	150	1,7 %	28,2 %	215
Logés gratuitement	276	3,1 %	-17,1 %	537

Source : RGP 1999

La grande majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (61,8%). La plupart des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement : (60,8 %) des ménages.

Les statistiques communales de 1999 faisaient état de 1448 logements HLM sur la commune, soit environ 16,5 % du parc. Ce chiffre est supérieur à la moyenne départementale (10 %).

L'opération de Kérauret a été conçue pour permettre une mixité sociale sur l'ensemble des opérations. Le ratio logements privés / logements locatifs publics a été fixé à 30/35 % pour permettre à la ville de Concarneau de s'inscrire dans les objectifs de la loi SRU pour l'ensemble de son parc immobilier.



Source : RGP 1999

Cette loi prévoit dans son article 55, un seuil de 20 % de logements sociaux pour les communes de 3 500 habitants.

Le parc locatif privé est lui aussi important et compte près de 1 558 logements; au total 36,0 % des ménages de Concarneau étaient locataires en 1999.

## La prégnance du parc des années 60-70

Le tableau (ci-dessous) sur la période d'achèvement des logements permet de mesurer l'importance de l'effort de la construction réalisé dans la commune après la dernière guerre :

Epoque d'achèvement des logements			
	Concarneau	Finistère	Bretagne
Avant 1949	19,0 %	22,5 %	25,3 %
1949 à 1974	45,8 %	39,4 %	33,1 %
1975 à 1989	25,5 %	28 %	28,5 %
1990 ou après	9,7 %	10,2 %	13,1 %

Le parc des logements est sensiblement plus ancien à Concarneau que dans le reste du département ou de la région. 35,2 % des logements ont été construits après 1975 contre 38,2 % pour le Finistère et 41,6 % pour la Bretagne.

La dernière ligne du tableau permet de se rendre compte que depuis 1990 l'effort de construction sur Concarneau s'est rapproché de celui réalisé dans le Finistère, ceux ci restant toutefois inférieurs aux chiffres régionaux.

## Une gamme diversifiée de logements

Résidences principales selon le nombre de pièces				
Nombre de pièces	Concarneau		Finistère	
	Composition du parc	Evolution de 1990 à 1999	Composition du parc	Evolution de 1990 à 1999
1	4,9 %	+ 8,8 %	4,6 %	+ 26,4 %
2	12,3 %	+ 6,4 %	9,9 %	+ 9,7 %
3	19,4 %	+ 9,9 %	16,8 %	+ 8,6 %
4 et plus	63,4 %	+ 12,1 %	68,7 %	+ 11,0 %
Evolution globale du nombre de résidences principales		+ 10,8 %		+ 11,1 %

Concarneau possédait en 1999, par rapport au Finistère, un nombre de logements de 1 et 2 pièces bien supérieur (17,2 % contre 14,5 %). Les studios et les T1 semblent connaître un fort intérêt au vu de l'évolution depuis le dernier recensement, surtout dans l'ensemble du département.

Une comparaison avec les chiffres de la communauté de communes permet de relever que les logements "1 pièce" ne constituent que 3,1 % du parc des logements, par contre les logements de 4 pièces et plus représentent 70,8 % du total. Concarneau a une place particulière et un rôle à jouer en la matière, comme le précise le diagnostic du PLH, "*la composition du parc de Concarneau favorise les étapes résidentielles provisoires (collectif et locatif)*". La multiplicité des parcours résidentiels possibles constitue un gage du maintien et de la diversité de la population communale.

### 1.3.4 Diagnostic et perspectives

#### Capacité résiduelle au POS

Le diagnostic réalisé sur la commune de Concarneau au début 2005 donnait un total d'environ 240 hectares constructibles dont 60 hectares en zone U et 1 NA et près de 180 hectares en zone 2 NA.

L'ensemble de ces surfaces disponibles est suffisant pour réaliser un certain nombre de projets. Toutefois, cela aurait nécessité une multitude de modifications du POS or il est important d'avoir une vision globale des aménagements à réaliser. L'élaboration de ce PLU est l'occasion pour la commune d'y parvenir.

Pour les zones d'activités, leur total est évalué à 80 hectares, dont près de la moitié à Coat Conq, une autre partie (8ha) est occupée par l'agriculture (Villeneuve) et une dizaine d'hectares sont liés à la réalisation de la nouvelle RD22-122. La commune de Concarneau ne dispose pas de réserve importante puisque ce secteur de Coat Conq n'est pas disponible rapidement à l'urbanisation (insuffisamment desservi par les réseaux publics). Il faut donc dégager des surfaces plus proches de l'agglomération et des zones d'activités existantes.

	SURFACES (en ha)		TOTAL
	UH et 1 NA	2 NA	
rural Nord	7	0	7
Pénanguer Kerhun	8,1	29,4	37,5
Centre-Ville	15	3,3	18,3
Beuzec	3,9	46,1	50
Lanadan-Kerauret	11,2	36,4	47,6
Lanriec	18,8	64,3	83,1
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>179,5</b>	<b>243,5</b>

Source : Etude préalable issue du diagnostic 3/03/2005

Depuis 2005, l'évolution de l'urbanisation (lotissement, constructions individuelles a considérablement diminué les chiffres présentés, notamment à Lanadan, Lanriec, Beuzec.

#### Perspectives d'évolution

La moyenne des permis pour constructions neuves à usage d'habitation s'établit aux alentours de 200 permis par an au cours des dernières années. Aujourd'hui encore, la pression ne semble pas se démentir sur Concarneau. Le succès des différentes opérations immobilières en est témoin.

Concarneau doit poursuivre ses efforts pour développer un parc de logements en nombre et en qualité, avec une offre d'une gamme variée, afin de garantir une mixité générationnelle et sociale de sa population.

## 1.4 L'agriculture

Les informations suivantes sont issues du diagnostic agricole de novembre 2004 réalisé par l'ADASEA (Association Départementale pour l'Aménagement des Structures et Exploitations Agricoles) et du recensement général agricole de 2000 (présenté aux pages suivantes)

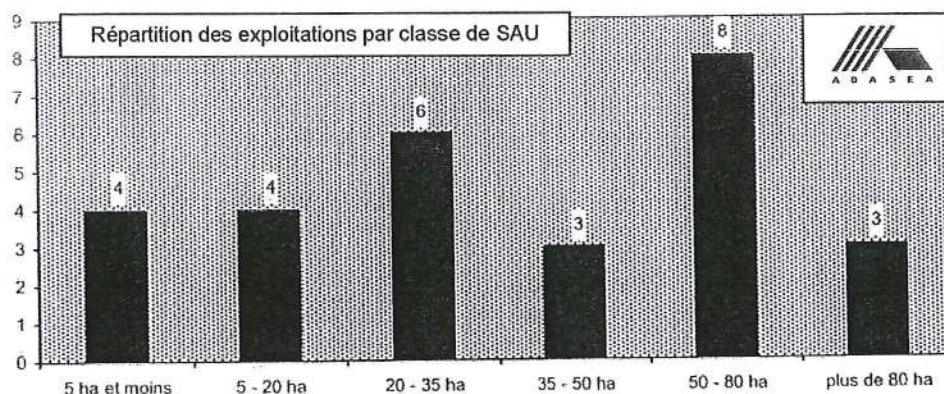
### Situation actuelle

A Concarneau, comme sur l'ensemble du territoire français, la diminution du nombre de chefs d'exploitation est constante (- 47 % entre 1996 et 2004). On assiste dans le même temps à un regroupement des exploitations de 1990 à 1996 (- 21 % du nombre d'exploitations). Ainsi la superficie agricole moyenne a doublé entre 1990 et 2004 passant de 27 ha à 50 ha en 2004.

L'activité agricole reste pour autant pérenne. En effet, la commune compte près d'une trentaine d'exploitations et l'ensemble du secteur agricole emploie près d'une cinquantaine de personnes. La superficie totale des terres cultivées s'élève à 1 819 hectares, soit près de 44,10 % de la superficie communale. Ce chiffre est à mettre en lien avec le nombre d'emplois de l'agriculture par rapport au total des emplois de Concarneau.

La majeure partie des exploitations de Concarneau est tournée vers l'élevage laitier et la production céréalière et légumière.

D'après l'étude de l'ADASEA, 7 exploitations sont spécialisées dans la production de légumes sur des superficies moyennes de 21 ha. Les surfaces nécessaires pour organiser ce type de culture nécessitent moins de terrains que l'élevage bovin ou la céréaliculture. Cette donnée permet également d'expliquer le nombre relativement important d'exploitations de moins de 20 ha donné par l'ADASEA (voir tableau ci-dessous).



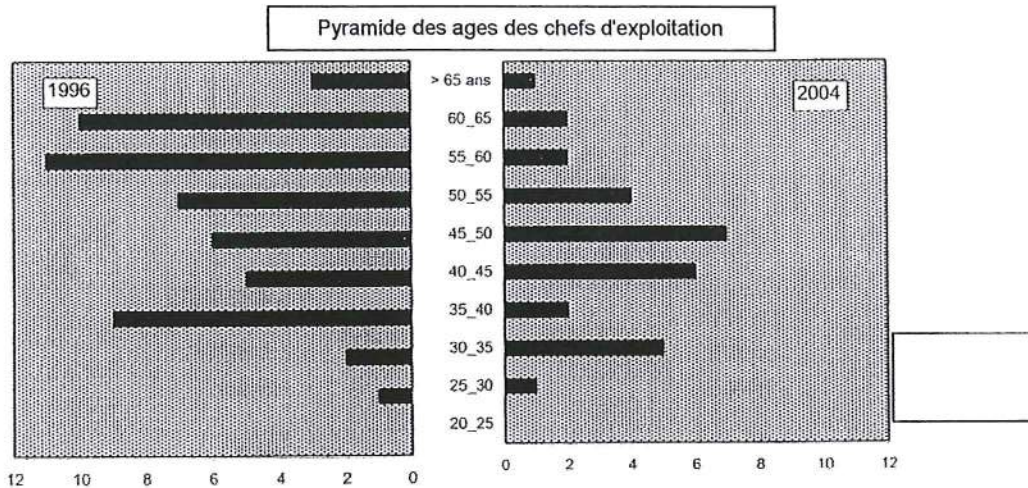
L'élevage hors sol à titre principal (porcs et volailles) est pratiqué par moins de 5 exploitations. Il existe également sur la commune une entreprise d'horticulture.

Il est intéressant de constater que les superficies en fermage ont été multipliées par deux en 30 ans. Elles sont passées de 463 ha en 1979 à 964 ha en 2000. En effet, les agriculteurs cessant leur activité louent le plus souvent leurs terres à des exploitants encore en activité.



## Evolution

Le diagnostic réalisé en 2004 par l'ADASEA sur l'avenir de l'agriculture sur la commune table dans ses prévisions sur 6 disparitions d'exploitations dans les 5 ans à venir. La commune ne compterait alors plus que 22 exploitations. La diminution serait donc nettement moins forte qu'entre 1996 et 2004 qui avait vu la disparition de 24 exploitations. La pyramide des ages ci-dessous confirme cette prévision.



La situation en 2004 est plus équilibrée qu'en 1996 où plus d'une vingtaine d'exploitants avait 55 ans ou plus.

En 2009, les surfaces moyennes cultivées par exploitation devraient dépasser les 60 hectares.

L'agriculture demeure un pan important de l'économie finistérienne, elle a connu et connaît de profonds changements. La réforme de la Politique Agricole Commune à venir aura pour conséquences la poursuite de cette évolution structurelle.

Il est vraisemblable qu'outre son rôle de production, l'agriculture et les agriculteurs seront appelés à jouer de nouveaux rôles, tels l'entretien et la protection des paysages et du cadre environnemental. La partie du territoire de Concarneau dédiée à l'agriculture demeurant conséquente, il s'agira de lui accorder l'importance requise.

## Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 53 - BRETAGNE  
 Département : 29 - FINISTERE  
 Canton : 10 - CONCARNEAU  
 Commune : 039 - CONCARNEAU

Région agricole : 363 - PENEPLAINE BRETONNE SUD  
 Zone défavorisée : 0 - Hors zone  
 Massif : 0 - Hors zone

### 1. Généralités

Population totale en 1990*	18 989	Superficie totale*	4 108 ha
en 1999*	20 021	Superficie agricole utilisée communale (7)	1 819 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (	1 616 ha

\* Source : INSEE, DGI

### 2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	80	51	24	25	30	53
Autres exploitations	41	41	25	7	11	14
Toutes exploitations	121	92	49	19	22	33
Exploitations de 35 ha et plus	16	21	18	57	53	71

### 3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	117	89	45	2 285	1 996	1 816
Terres labourables	112	85	41	2 058	1 856	1 403
dont céréales	103	82	33	758	944	641
Superficie fourragère principale (3)	88	61	27	1 139	734	636
dont superficie toujours en herbe	54	37	23	196	111	200
Blé tendre	56	48	30	240	249	297
Mais-grain et maïs semence	19	71	24	70	534	253
Mais fourrage et ensilage	57	27	15	191	146	133
Prairies temporaires	71	45	22	625	430	279
Légumes frais	72	47	18	344	284	184
Pommes de terre (total)	70	5	5	26	2	1

### 4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	67	38	19	2 264	1 523	1 279
dont total vaches	64	32	18	1 008	644	535
Total volailles	78	83	17	141 878	228 325	149 651
Vaches laitières	59	28	12	945	561	347
Vaches nourrices	6	5	9	63	83	188
Total porcins	18	10	0	5 809	3 383	0
dont truies mères	12	4	0	522	336	0
dont porcs à l'engraissement, verrats	12	10	0	2 908	1 879	0
Poulets de chair et coqs	31	16	6	27 502	60 651	63 049
Dindes et dindons	4	5	3	7 013	33 608	42 000
Lapins mères	33	34	c	224	252	c

### 5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	35	39	25	463	706	964
Tracteurs	101	78	42	153	117	77

#### 6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	17	18	12
40 à moins de 55 ans	44	36	19
55 ans et plus	61	39	23
Total	122	93	54

#### 7. Population -Main d'oeuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	54	39	16
Pop. familiale active sur les expl. (5)	233	161	80
UTA familiales (4)	155	102	41
UTA salariés (4) (6)	25	10	6
UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)	185	113	48
Salariés permanents	27	8	4

#### 8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	117	90	43

#### 9. Divers

	S ou C		
	1979	1988	2000
S : superficie (m2)			
C : capacité (place)			
Veaux de boucherie (C)	...	c	0
Porcs à l'engraissement (C)	...	2 760	0
Poules pondeuses d'ufs de consommation (C)	...	30 050	c
Bâtiments volailles de chair (S)	...	8 170	10 590

#### Précisions méthodologiques

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.

(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

(5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.

(7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune.

Signes conventionnels

... Résultat non disponible

c - Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

Extraits du RGA 2000

## 1.5 Les secteurs secondaires et tertiaires

Les données chiffrées sont issues de statistiques communiquées par la CCI, de renseignements fournis par la mairie (site Internet également), des données INSEE et de "l'analyse de l'activité et de la situation économique, financière et sociale des Ports d'intérêt National de Lorient, Concarneau, Brest et Saint Malo – Rapport phase 1 – CONCARNEAU Septembre 2004."

### 1.5.1 Données générales

Le tableau suivant permet de voir la répartition des actifs de Concarneau ayant un emploi:

	Concarneau		Finistère	France
Agriculture	396	5,7 %	7,5 %	4,1 %
Industrie	1 400	20,1 %	16,7 %	18,4 %
Construction	344	4,9 %	5,8 %	5,8 %
Tertiaire	4 822	69,3 %	70,0 %	71,7 %
Total	6 962	100 %	100 %	100 %

Source : RGP 1999

5,7 % des actifs concarnois ayant un emploi travaillent dans le secteur agricole, la proportion même si elle est plus forte que la moyenne nationale reste inférieure à celle du département. Le secteur de la pêche (rattaché au secteur primaire) doit contribuer pour une part significative au nombre d'actifs total.

L'industrie représente le second secteur en nombre d'actifs. Près d'un actif sur 5 y travaille. Ce secteur est donc surreprésenté par rapport à la moyenne nationale et à plus forte raison finistérienne. L'importance des chantiers navals (Chantiers Piriou : 220 salariés) y joue pour beaucoup.

La proportion d'actifs qui travaillent dans le tertiaire ou la construction est similaire

## L'emploi, l'économie et le social

### Emplois au lieu de travail par secteur d'activités

Il s'agit de déterminer ici l'ensemble des emplois existants sur la commune de Concarneau.

Emplois au lieu de travail par secteur d'activités		
Agriculture	906	11,0 %
Industrie	1 474	17,9 %
Construction	416	5,0 %
Tertiaire	5 445	66,1 %
- Commerce	1 414	17,2 %
- Services entreprises	625	7,6 %
- Services particuliers	548	6,6 %
<b>Total</b>	<b>8 241</b>	<b>100 %</b>

Source : RGP 1999

Ce tableau permet de se rendre compte que la commune de Concarneau offre davantage d'emplois qu'elle ne compte d'actifs : 8 241 contre 6 962 actifs concarnois soit un total de 1 279 personnes qui viennent travailler sur Concarneau.

Le poids du secteur primaire est manifeste avec 11 % des emplois. C'est son statut de port de pêche qui donne au secteur primaire un tel poids. La filière agricole n'emploie qu'une cinquantaine de personnes. Nous verrons plus loin en détail la filière pêche.

L'industrie est un secteur bien représenté avec près de 1 500 emplois et 17,9 % du total. Le chantier naval notamment y est pour beaucoup.

La construction avec 5 % des emplois s'inscrit dans la moyenne départementale.

Le secteur tertiaire reste tout de même le principal pourvoyeur d'activités avec les 2/3 des emplois existants.

## Répartition des actifs par catégorie socioprofessionnelle

Population de 15 ans ou plus par sexe et catégorie socioprofessionnelle				
Catégorie socioprofessionnelle	1999	Evolution 90-99	Part des femmes	
			en 1999	en 1990
<b>Ensemble</b>	16 330	3,9 %	54,2 %	54,4 %
Agriculteurs exploitants	80	-47,4 %	15,0 %	31,6 %
Artisans, commerçants, Chefs d'entreprises	656	-20,3 %	32,3 %	38,4 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	632	-2,5 %	34,2 %	30,2 %
Professions intermédiaires	1 724	33,4 %	47,6 %	45,2 %
Employés	2 354	9,4 %	78,3 %	82,3 %
Ouvriers	2 632	-8,7 %	26,1 %	24,4 %
Retraités	4 952	21,4 %	55,9 %	55,6 %
Autres sans activité professionnelle	3 300	-7,8 %	69,2 %	73,2 %

Source : RGP 1999

La profession agricole est comme nous l'avons vu en fort recul. Il en est de même pour les artisans, commerçants et chefs d'entreprises. Les professions intermédiaires connaissent quant à elle une progression importante.

Le tableau suivant permet de confirmer l'arrivée de ménages retraités sur la commune ou du moins de leur proportion croissante dans la population concarnoise (+21,4 % entre 1999 et 1990).

L'importance de l'activité portuaire dans l'économie de la cité concarnoise est indéniable

### La population active

La population active de la commune est quasiment stable, (+ 37 entre 1990 et 1999). Le rapport des actifs par rapport à la population totale s'est légèrement dégradé entre les deux derniers recensements passant de 43,6 % à 41,9 % et est ainsi presque similaire à celui de 1982.

	1999	1990	1982
Population active ayant un emploi	7 006	7 016	6 738
% de la population active au chômage	14,1 %	13,6 %	11,1 %
Population active totale	8 159	8 122	7 584
Population totale	19 453	18 630	17 964
Rapport actifs / population totale	41,9 %	43,6 %	42,2 %

Source : RGP 1999

La population active ayant un emploi est stable entre 1990 et 1999, après une progression de près de 300 personnes lors de la période précédente.

Le taux de chômage était de 14,1 % en 1999 (France 1999 : 12,8 %), dans le même temps ce taux est souvent supérieur dans les villes, qui attirent davantage les chercheurs d'emplois que les zones rurales.

Le nombre de demandeurs d'emploi pour l'unité urbaine de Concarneau (au sens INSEE, il s'agit des communes de Concarneau et Trégunc) comptait en 2003, 1196<sup>2</sup> personnes contre 1153 en 1999 pour la seule ville de Concarneau. On est donc en mesure d'affirmer que le nombre de personnes à la recherche d'un emploi a diminué depuis le dernier recensement.

Le rapport "actifs / population totale" s'érode légèrement par rapport à la précédente période passant de 43,6 % à 41,9 %. Ce chiffre est en dessous de la moyenne française qui était de 44,3 % en 1990 et 45,2 en 1999.

Le recensement de 1999 a permis de relever que 65 % des concarnois travaillaient dans leur commune de résidence. Ce chiffre est le reflet du rôle important de pôle d'emplois que Concarneau joue dans l'arrondissement. A noter que 5,2 % des actifs concarnois se rendent à Concarneau pour y travailler et que 16,5 % occupent un emploi sur un autre département que celui du Finistère.

L'utilisation de la voiture particulière représente les  $\frac{3}{4}$  des déplacements Domicile / Travail. Le pourcentage de ménages possédant une voiture est quasiment identique entre 1990 et 1999 (environ 51 %) par contre, le nombre de ménages en détenant deux ou plus a progressé de plus de 600 pour atteindre 2 417 ménages en 1999. L'utilisation des transports en commun ne concernait que 2,2 % des actifs.

---

<sup>2</sup> (catégories 1-2-3-HAR) au 31 décembre 2003

## 1.5.2 L'activité portuaire

Le gabarit maximum des bateaux pouvant entrer au port (longueur 115 m, largeur de 18 m, tirant d'eau de 5,7 m) constitue une limite pour l'accueil de bateaux. Seules des opérations de déroctage pourraient faciliter son accès et augmenter sa capacité d'accueil. Il s'agit de travaux importants et très coûteux.

Trois activités se partagent le port de Concarneau, l'activité plaisance et l'activité pêche et le commerce.

### Le port de pêche et de commerce

Le port de Concarneau est classé port d'intérêt national. Le transfert de cette concession d'Etat est prévu au 1<sup>er</sup> janvier 2007 vers le département.

L'activité économique du port de Concarneau est organisée au tour de 3 pôles :

- pêche fraîche avec la première mise en marché des produits sous la halle à marée
- une activité de commerce essentiellement liée aux mouvements de cargos congélateurs
- la construction et la réparation navale

Le tableau suivant permet d'appréhender la répartition des emplois du port :

ACTIVITES	EFFECTIFS
Construction – réparation navale	428
Navires de pêche – armements	547
Mareyage	255
Transformation des produits de la mer	130
Emballage	262
Divers services	256
Divers	178
TOTAL	2 056

Source " étude préalable au transfert du port de Concarneau de l'Etat vers le département"

Le port dispose d'un certain nombre d'équipements :

- mise à sec des bateaux de 2 000 tonnes
- carénage simultané possible de 6 bateaux
- cale sèche
- congélateur de 90 000 m<sup>3</sup>
- criée dotée d'un système de vente informatisé et une halle à marée de 15 000 m<sup>2</sup>

Le trafic est en déclin pour le port de commerce. Seul le suif permet de conserver un certain volume. Les volumes liés au trafic des hydrocarbures et du thon surgelé ont chuté de manière très forte. Cette baisse des volumes est due à un changement du circuit de production du thon. Il est découpé sous les tropiques et transféré ensuite par conteneur, d'où la baisse du volume (15 000 t pour les plus hauts niveaux à 1840 en 2003). La baisse du trafic des hydrocarbures, destiné principalement à la flottille de pêche, est due à la réduction du nombre de bateaux et au départ vers d'autres ports.

La mise en place d'un programme européen d'autoroutes de la mer 2007 – 2013, et du cabotage pourra peut être constituer une voie de développement dans les années à venir.



### Le port de plaisance

Cette concession est gérée par la commune depuis 1983. Le nombre d'emplacements avoisine les 760 anneaux :

- 288 places sur pontons dans l'avant port (y compris 52 places sur ponton)
- 50 places sur pontons dans l'arrière port
- 55 places sur bouées en avant port
- 370 places au mouillage dans l'anse de Kersaux

Comme sur l'ensemble du littoral, la liste d'attente pour avoir une place est importante. Le développement du concept de "port à sec" et des techniques idoines pour le stockage et la mise à l'eau des bateaux pourraient représenter une alternative pour pallier au manque de places.

### Une Zone Technique Petite Pêche Plaisance

La ville de Concarneau vient de lancer une étude pour aménager, sur le port, une zone technique destinée aux professionnels de la pêche et de la plaisance pour l'entretien de bateaux de faible dimension. Cette installation constituera un complément aux installations en place et aux savoir-faire locaux.

Un bureau d'études est en charge de réaliser auprès des professionnels et des administrations un bilan sur les besoins recensés, les contraintes et les potentialités d'aménagement du site. Le rapport sur la faisabilité technique, administrative et financière de ce projet éclairera les élus dans leur choix.

### Transports de passagers

Deux compagnies de navette permettent des liaisons vers les Glénan ou l'Odet, et même vers Beg Meil pendant la saison estivale.

- un sur le domaine portuaire au quai de l'Aiguillon
- l'autre sur les infrastructures du port de plaisance

## La pêche

Concarneau est l'un des 5 premiers ports de pêche français. Les prises étaient de 15 000 tonnes en 2003. La ville est également le 1<sup>er</sup> port thonier européen pour le thon tropical. La flottille de pêche concarnoise avoisine les 180 navires pour 1 200 marins.

L'activité de Concarneau repose en majeure partie sur les secteurs directement ou indirectement liés au port de pêche : la criée, les armements, les artisans pêcheurs, les conserveries... L'évolution des directives européennes sur la pêche (mise aux normes des bateaux, gestion des ressources...) a une influence directe sur l'avenir de la filière très présente à Concarneau, et donc sur l'économie locale. Concarneau est le seul **port de pêche** cornouaillais appartenant à l'Etat, il est géré par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère.

Les mareyeurs qui travaillent sur la commune (une trentaine) ne se cantonnent pas à ce seul port et exercent leur activité dans d'autres ports de Cornouaille. De la même façon, les industriels en charge de la transformation ne sont pas tous basés sur Concarneau. La ville constitue l'un des maillons importants de la filière pêche cornouaillaise et à ce titre, il est important de donner au port de pêche les moyens de continuer son activité.

### La pêche côtière

La variété des espèces et des techniques utilisées : le chalut, la senne, le casier, la ligne, le filet... pratiquées au large de l'archipel des Glénan, font vivre la filière pêche toute l'année.

A titre d'illustration, la pêche à la bolinche se pratique, de nuit, notamment pour la sardine. Elle représente 3 000 tonnes par an. La majorité des pêcheurs côtiers vendent leur pêche à la **criée** de Concarneau, vente qui est effectuée aux enchères.

### La pêche hauturière

Elle représente 14 000 tonnes par an, respectivement de 10 000 et 4 000 t pour les deux catégories de professionnels qui se partagent cette activité : les industriels et les artisans. Les industriels sont représentés principalement par les armements Dhellemmes et Nicot. La flotte des artisans compte une dizaine de bateaux après quelques années difficiles.

### La pêche au thon

Concarneau est le premier port de pêche européen pour le thon tropical notamment au large des Seychelles. Un tiers des pêches est encore traité dans les conserveries bretonnes. Elle représente 36 navires, 900 marins, 164 000 tonnes par an, sans compter les entreprises de mareyage, les poissonniers.

L'établissement BIOSEVAL réutilise les déchets de poissons pour l'alimentation animale (farines...).

Le tonnage total des pêches a atteint en 2003, 15 204 tonnes soit un recul par rapport à 1997 où il atteignait 27 570 tonnes. La concurrence est forte en Cornouaille, 3 des 5 premiers ports français se situent sur 50 km de côtes.

## Construction navale

La baisse des cours et la réglementation sur les quotas de prises de poissons fragilisent la filière pêche. Toutefois, le port de Concarneau dispose d'un autre atout, il s'agit de la construction navale.

Les chantiers Piriou sont spécialisés dans la construction et la réparation navale. Les navires produits naviguent sur toutes les mers du monde et font des chantiers une référence nationale en matière de bateaux de servitudes et de thoniers. Près de 150 personnes y travaillent quotidiennement. Les chantiers disposent d'une surface utile disponible de 30 000 m<sup>2</sup> dont 10 000 m<sup>2</sup> entièrement couverts. La hauteur utile de certains bâtiments atteint 15 mètres. Certaines des coques sont dorénavant faites en Pologne. L'armement se fait ensuite à Concarneau. La masse imposante des navires en construction marque de son empreinte visuelle le port.

Les installations portuaires comme le slipway pouvant accueillir jusqu'à six bateaux ou l'élévateur de 2 000 tonnes sont des outils intéressants pour les entrepreneurs.

La société JFA est également installée dans le port du Moros et y développe une activité particulière, à savoir la production de bateaux de grande plaisance (type Yacht de luxe).

La **cale sèche**, mise en service en 2002, permet d'accueillir des bateaux de 117 m de long et de plus de 20 m de large. Une société spéciale a été créée pour gérer cet équipement : il s'agit de la SEMCAR (Société d'Exploitation des Moyens de CARénage).

La zone d'activités qui regroupe l'ensemble des entreprises liées au port arrive aujourd'hui à saturation. Quelques terrains restent disponibles au Nord Est du port. Le regroupement de l'ensemble des activités sur un même site répond à une logique et à une économie de moyens. La mise en place de services communs peut ainsi être facilement envisagée (ex : signalétique, réseau très haut débit, gardiennage,...).

### 1.5.3 Les activités artisanales et industrielles

Les entreprises industrielles et artisanales sont localisées sur des secteurs bien identifiés. Les différentes zones s'échelonnent le long des routes départementales n°70 et 783, mis à part, le port et le secteur attenant du Roudouic. L'aménagement des nouvelles zones d'activités est dorénavant du ressort de la communauté de communes. Concarneau compte sur son territoire 1 des 4 zones d'activités, celle de Colguen, retenues d'intérêt communautaire par la 4C. Les quatre principales zones d'activités de la commune sont :

- Coat Conq / la Boissière

Elle est située au près de l'échangeur de Coat Conq. L'usine Coopagri avec ses imposants silos de stockage est la principale entreprise de la zone, elle possède un embranchement ferroviaire. A noter qu'il s'agit d'un site relevant de la réglementation SEVESO 2.

- Kéramporiel/ kersalé / Colguen

Il s'agit de la principale zone de la commune située à l'entrée Nord de Concarneau, elle compte un grand nombre d'entreprises. Cette zone est aujourd'hui complète. Un projet d'extension est prévu près de l'ancienne exploitation agricole de Colguen en continuité du site actuel sur l'autre rive de la route départementale n°70.

- La Villeneuve

Sur ce secteur est installée, l'entreprise Carnaud BMA. L'un des sites de production situé dans le centre ville devrait y être transféré.

- Le Moros / le Roudouic

Il s'agit des installations portuaires ou des entreprises en lien avec ce dernier (Chantiers Piriou, JFA ...). Il existe encore quelques disponibilités foncières.

- Keransignour

Cette zone d'activité située à proximité de la RD783 abrite plusieurs entreprises artisanales. Elle est aujourd'hui complète.

De nombreuses entreprises du bâtiment (maçonnerie, carrelage, plomberie, chauffage, électricité, peinture, menuiserie, couverture, ...) sont installées dans l'ensemble de ces zones. Les zones de Kérampéru et du Rhun / Kériolet davantage à vocation commerciale seront évoquées dans le paragraphe suivant.

#### 1.5.4 Les activités commerciales

Concarneau est le deuxième pôle commercial de Cornouaille. La ville s'inscrit dans la moyenne des villes de cette taille bénéficiant d'un apport touristique (600 commerces pour 20 000 habitants). Le commerce alimentaire est très présent ainsi que les commerces directement liés à l'activité touristique (cafés, restaurants).

La zone de chalandise de Concarneau couvre la ville ainsi que l'ensemble des communes voisines dont les ménages y effectuent près de 42 % de leurs achats. On peut distinguer deux principaux types d'offre :

- le centre ville
- les zones d'activités commerciales périphériques

Le centre ville propose un large éventail de commerces et de magasins. Le commerce de détail, qui vise une clientèle locale ou d'estivants, bénéficie de la proximité des services (écoles, administrations, services médicaux et paramédicaux, etc).

Le réaménagement des halles en 2001 (une vingtaine de commerçants), et des places du centre ville ont permis de donner un nouvel attrait au centre ville. Le marché bihebdomadaire renforce l'attrait du centre ville (jusqu'à 180 commerçants le vendredi). Les problèmes de stationnement inhérents à tous les centres villes se posent avec davantage de vigueur ces jours là.

Depuis quelques années, comme dans toutes les villes françaises, des zones commerciales périphériques se sont développées. A Concarneau, elles ont pris appui sur les différents carrefours le long de la RD n°783.

La principale zone commerciale, celle de Kérampéru située au Nord du centre ville, s'est développée suite à l'installation d'une grande surface. On y retrouve des noms de franchises connues sur le plan national dans le domaine du Bricolage, Jardin, Sport ... Dans le prolongement Sud de cette zone s'est installé récemment le Parc d'activités du Rhun / Kériolet, qui s'est agrandi récemment.

D'avantage au Sud aux abords du carrefour de la RD 783 et de la route d'accès à Lanriec s'est implantée une autre grande surface auprès de laquelle se sont développés d'autres commerces (bricolage, restauration, réparation automobile...).

Mis à part, le secteur du Rhun, les possibilités d'extension de ces zones sont assez réduites.

Ce tissu commercial riche et varié constitue pour Concarneau un moyen sûr de maintenir une proportion non négligeable des achats sur la commune. C'est également un facteur supplémentaire d'attrait pour cette ville.

### 1.5.5 L'activité touristique

Concarneau, riche de son patrimoine remarquable (la Ville Close,...), ses sites naturels (plages, sentiers côtiers), ses équipements en lien avec la mer (centre nautique, port de plaisance...) en font une station touristique fréquentée. La ville possède le label "Ville d'art et d'Histoire." Concarneau a d'ailleurs obtenu le statut de station balnéaire et ville d'art et d'histoire en 2002. Les principales animations culturelles que sont la fête des Filets bleus et le Festival Livre et Mer contribuent à sa renommée. La transat AG2R (Concarneau – Saint Barthélémy) y a même été organisée en 2006. La commune dispose d'un office de tourisme (catégorie 3 étoiles) signe de l'engagement de la commune pour valoriser ses atouts.

La commune est dotée de l'ensemble des équipements des stations touristiques (hôtels, campings, gîtes, résidences secondaires, meublés et chambres d'hôtes, auberge de jeunesse).

Les équipements d'hébergement sont nombreux :

- une dizaine d'hôtels du "non classé" au "3 étoiles",
- 5 campings privés,
- plus de 150 meublés et chambres d'hôtes,
- une auberge de jeunesse de 76 lits,
- des centres de vacances privés et des colonies,
- près de 1 150 résidences secondaires.

L'activité économique induite par le tourisme est loin d'être négligeable dans l'hébergement comme nous l'avons vu mais également dans la restauration et l'ensemble des commerces.

#### Capacité d'hébergement

Le tableau ci-après permet de mesurer la capacité d'hébergement de la commune

	Nombre	Capacité totale	Coefficient moyen d'occupation	Nombre total d'habitants potentiels	% de la capacité totale
Hôtels	9	253 chambres	2	694	7
Meublés / Gîtes / chambres d'hôtes /	154	574 lits	3	1 722	17,4
Résidences secondaires	1156	1156 logements	4	4 624	46,8
Campings	5	629 emplacements	3	2 007	20,3
Auberge de jeunesse	1	76 lits	1	76	0,8
Centre ou Villages de vacances	6	678 lits	1	678	6,8
			TOTAL	9 879	

Source : mairie

Grâce à l'ensemble de ces possibilités d'hébergement, Concarneau peut accueillir environ 10 000 personnes en été, ce qui représente près de 45 % de la population municipale. A cette estimation, il convient d'ajouter l'hébergement chez l'habitant (famille ou amis), souvent à titre gracieux et difficilement quantifiable.

Ces données ont été prises en considération dans le cadre de l'évaluation de la capacité d'accueil (paragraphe 3.3.4 *Compatibilité avec la loi Littoral*).

Ces variations importantes de population, ne sont pas sans poser des problèmes, notamment au niveau de la capacité des équipements. Les difficultés de circulation automobile et de stationnement en ville en période estivale sont particulièrement marquées. Un stationnement payant a d'ailleurs été instauré pendant la saison pour y remédier. Le franchissement du Moros, point obligé et névralgique pour relier Concarneau, rive droite - rive gauche, est alors difficile.

Le pays touristique "**Pays des Portes de Cornouaille**", association de type loi 1901, qui avait pour mission d'aider les collectivités territoriales, les entreprises et les particuliers à créer ou développer leurs projets touristiques est en phase de restructuration. Elle couvre en effet les communes de la 4 C mais également celles du Pays de Quimperlé. Une partie de son activité est dorénavant davantage liés aux itinéraires de randonnée piétons et vélos sur son secteur.

Concarneau peut regretter de ne pas avoir de navires de croisières qui y font escale. La difficulté de l'accès et de la navigation dans le port sont contraignants pour l'accostage. Le débarquement de croisiéristes aurait un impact économique qui serait loin d'être négligeable.

## 1.6 Equipements et services publics

### 1.6.1 Equipements et services publics

#### Les équipements publics

*Equipements scolaires :*

	2001 / 2002	2002 / 2003	2003 / 2004	2004 / 2005	2005 / 2006	2006 / 2007
Ecole du Dorlett	122	113	120	120	117	121
Ecole de Beuzec	90	82	72	80	73	77
Ecole du Rouz	121	122	101	102	111	109
Ecole de Lanriec	90	92	90	105	100	98
Ecole de Kerandon	69	60	64	61	56	60
Ecole de Notre Dame	107	113	111	120	127	129
Ecole Sainte Thérèse	49	57	54	60	56	50
Ecole de Kérose	55	48	50	40	36	38
Ecole de Keramporiel	50	52	52	60	53	58
Ecole du Lin	46	52	48	45	47	49
Ecole du centre ville	76	68	70	74	79	70
<b>TOTAL maternelle</b>	<b>875</b>	<b>859</b>	<b>832</b>	<b>867</b>	<b>855</b>	<b>859</b>

Ecole du Dorlett	144	172	174	172	175	185
Ecole de Beuzec	80	88	80	83	92	87
Ecole du Rouz	235	215	205	178	178	182
Ecole de Lanriec	181	186	179	183	187	192
Ecole de Kerandon	111	95	82	68	53	48
Ecole de Notre Dame	204	213	220	223	209	220
Ecole Sainte Thérèse	73	73	80	83	82	78
Ecole de Keramporiel	66	68	68	65	68	84
Ecole du Lin	55	57	62	65	58	59
Ecole du centre ville	136	139	122	114	103	75
<b>TOTAL élémentaire</b>	<b>1285</b>	<b>1306</b>	<b>1272</b>	<b>1234</b>	<b>1205</b>	<b>1210</b>

<b>TOTAL primaire</b>	<b>2160</b>	<b>2165</b>	<b>2104</b>	<b>2101</b>	<b>2060</b>	<b>2069</b>
-----------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------



Les effectifs des enfants du primaire sont en diminution depuis 2001 : 2160 enfants à la rentrée 2001 contre 2069 à la rentrée 2006/2007 (- 4,2%). La diminution par rapport à 2001 est due au ¾ à la diminution des effectifs dans le cycle élémentaire.

	2001 / 2002	2002 / 2003	2003 / 2004	2004 / 2005	2005 / 2006	2006 / 2007
Collège et SEGPA des Sables Blancs	406	384	376	396	386	369
Collège et Lycée Saint Joseph	916	938	1016	1055	1059	1126
Collège du Porzou	449	444	405	423	416	415
Lycée Pierre Gueguin	321	313	315	348	385	372
LEP Le Porzou	235	207	212	207	207	199
<b>TOTAL enseignement secondaire</b>	<b>2327</b>	<b>2286</b>	<b>2324</b>	<b>2429</b>	<b>2453</b>	<b>2481</b>

Les effectifs de l'enseignement secondaire sont en progression depuis 2001 avec plus de 150 élèves supplémentaires.

<b>TOTAL de la population scolarisée sur Concarneau</b>	<b>4487</b>	<b>4451</b>	<b>4428</b>	<b>4530</b>	<b>4513</b>	<b>4550</b>
-------------------------------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

A la lecture de ce dernier tableau, on peut constater que la population scolarisée sur Concarneau est en progression au cours de ces dernières années. La commune dispose d'établissements d'enseignement secondaire qui sont également fréquentés par les jeunes des communes voisines (Trégunc et Melgven notamment). Ce phénomène peut permettre d'expliquer la bonne tenue des effectifs dans le secondaire malgré la diminution des élèves dans le primaire.

Autre enseignement à tirer de ces données, c'est que les écoles primaires de la commune sont à même de recevoir de nouveaux élèves.

Concarneau possède par sa taille un certain nombre de services et d'équipements publics. Mis à part des établissements scolaires qui vont du primaire au secondaire, et les services de sécurité idoines (caserne de pompiers et commissariat), il est implanté sur la commune une antenne du CHIC Centre hospitalier de Cornouaille. Cet hôpital situé au Porzou propose différents services : court/moyen séjours, hébergement de personnes âgées, rééducation fonctionnelle, soins à domicile et service social. L'offre de services de santé de proximité est complète : médecins, pharmacies, infirmiers libéraux, dentistes, kinésithérapeute.

En matière d'équipements sportifs et de loisirs, la commune dispose de différents terrains de sports, de salles et d'une piscine.

### **Les services publics**

#### *La mairie et ses services*

Les services administratifs de Concarneau sont regroupés principalement à l'hôtel de ville et également dans les deux mairies annexes (Lanriec et Beuzec). La commune dispose d'un atelier pour les services techniques communaux et également de serres municipales dans le secteur de Pennanguer. On peut également citer :

- Centre technique municipal à Kersalé
- D'un site de production / espaces verts à Kerhun
- D'une usine de production potable au Brunec
- D'une nouvelle station d'épuration à Kerambreton

#### *Différents équipements de recherche universitaire et appliquée*

- collège de France et Laboratoire de biologie marine
- la station IFREMER de Roudouic

#### *Services de l'Etat*

- une trésorerie municipale
- une antenne des affaires maritimes
- un service des douanes
- un commissariat de police
- une gendarmerie maritime

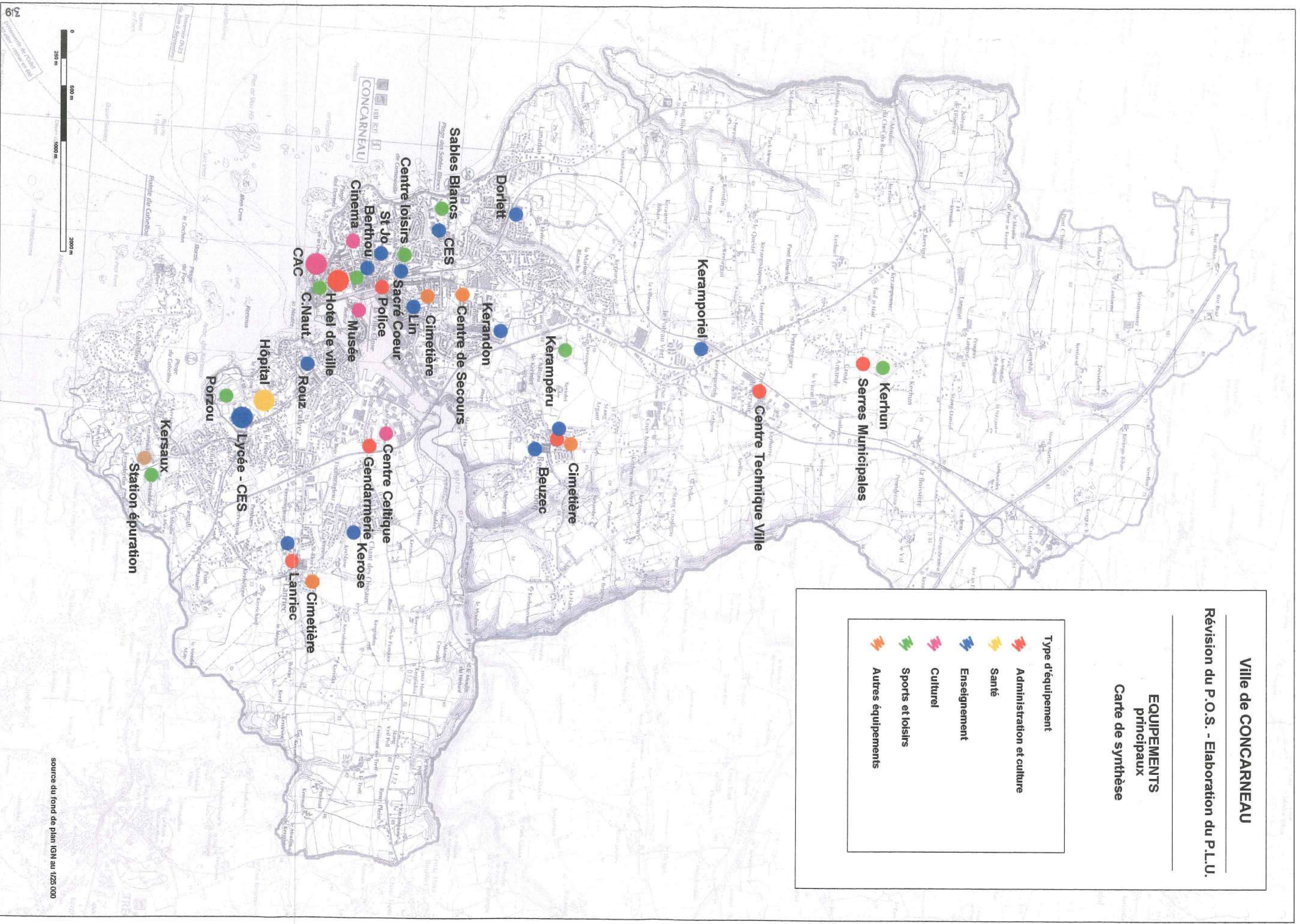
#### *services locaux*

- antenne départementale pour l'action sociale à Kériolet
- la nouvelle caisse d'assurances maladies de la sécurité sociale à Kerandon

En conclusion, Concarneau dispose d'un large panel d'équipement de santé, de loisirs et de sécurité qui la rendent à même d'offrir de très bonnes conditions d'accueil pour de nouveaux habitants. D'après l'inventaire communal de l'INSEE, le niveau d'équipement de Concarneau est même légèrement supérieur aux communes bretonnes de taille équivalente.

La carte présentée à la page suivant donne une localisation de l'ensemble des principaux services.

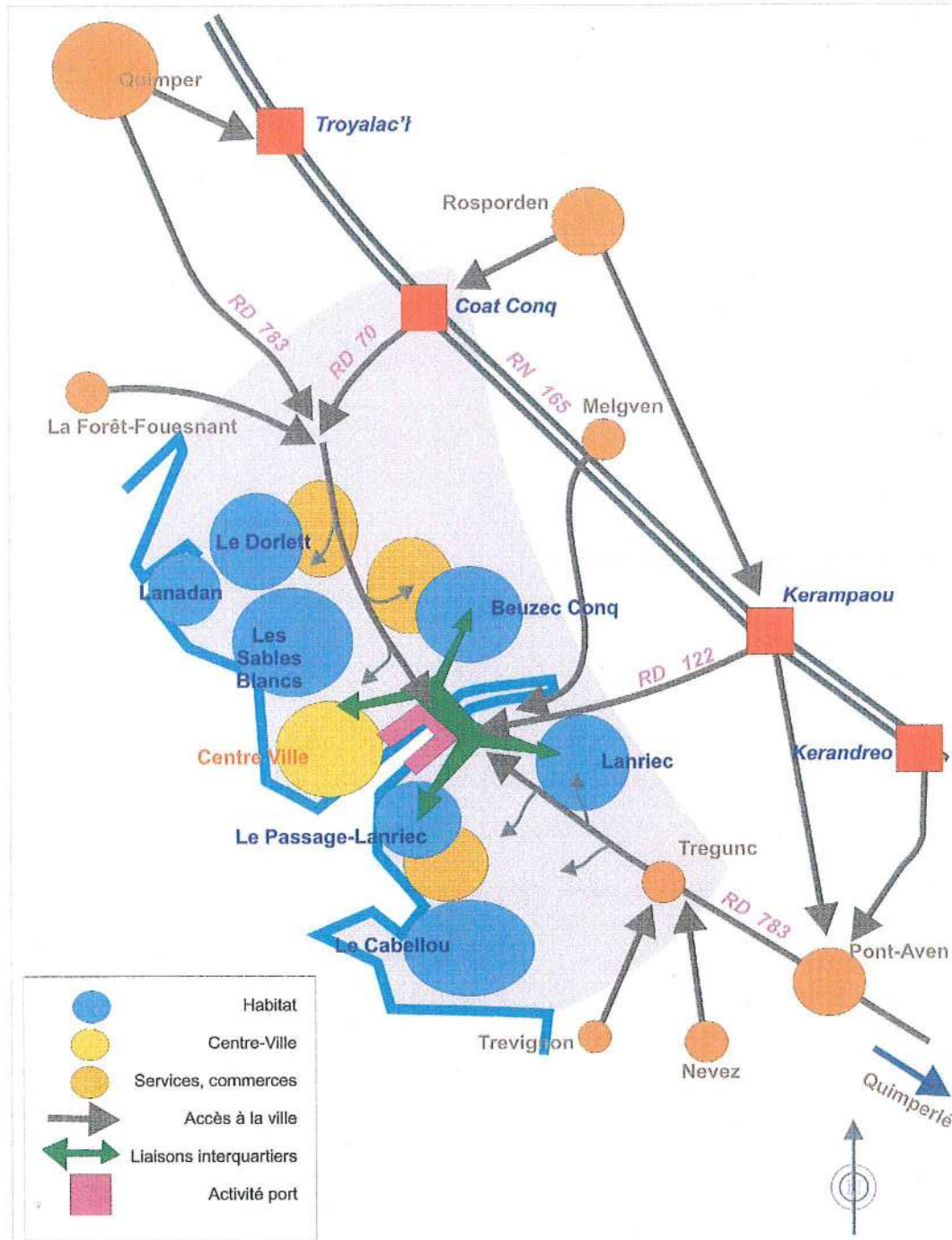
# Equipements principaux



## 1.6.2 Les équipements d'infrastructure

Une étude spécifique sur les déplacements a été menée sur l'ensemble de la commune de Concarneau parallèlement à l'élaboration du PLU par le CETE (Centre d'Etudes Techniques de l'Équipement) de Nantes. Le travail important réalisé notamment au niveau du diagnostic a fait l'objet d'un rapport, certains de ses éléments en rapport direct avec le PLU sont exposés dans les pages suivantes. Les propositions d'aménagement rentrant dans le champ d'action du PLU ont été intégrées dans la partie 2b "orientations d'aménagement".

Le schéma ci-dessous est une bonne illustration du maillage routier du réseau routier Concarnois.



Extrait de l'étude CETE : "Diagnostic – Enjeux – Axes de réflexions" - Décembre 2005

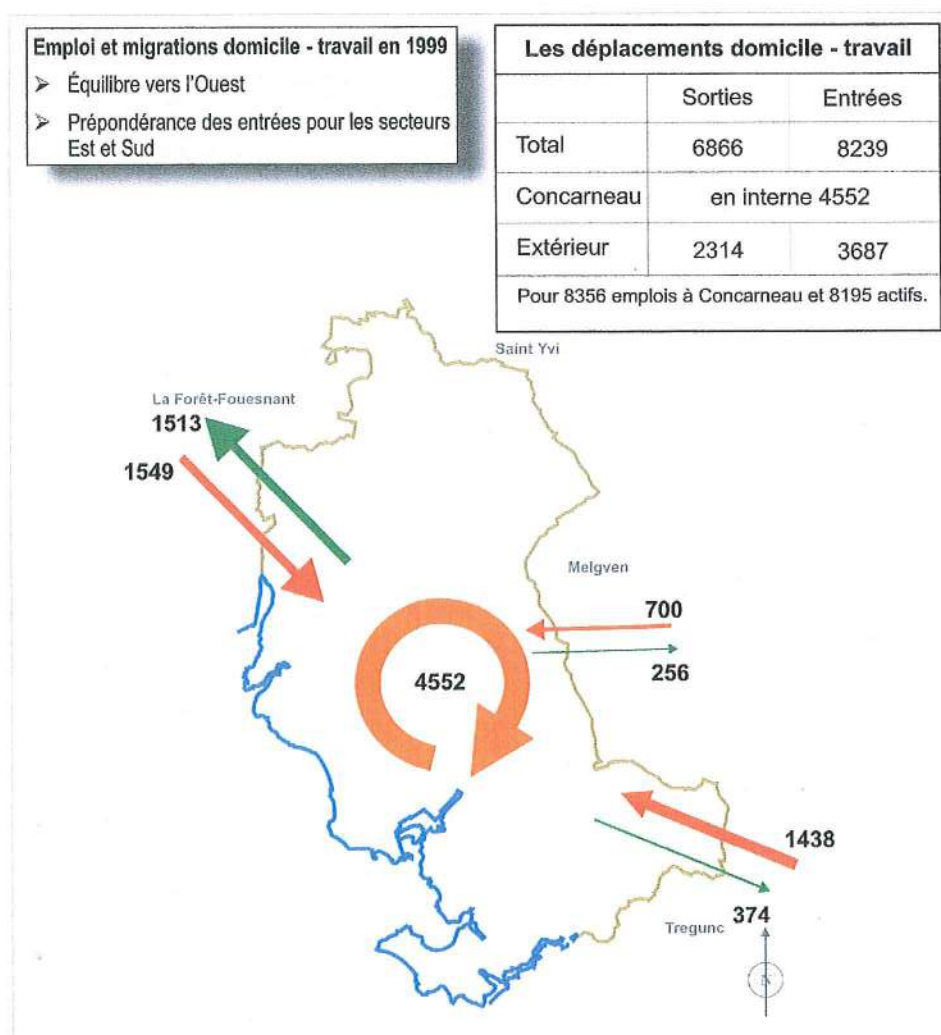
Une précision par rapport au schéma de la page précédente, la R.N. 165 bénéficie par décret du 13 Juillet 1999, du statut d'autoroute sous le nom d' A.82.

Il faut noter que la départementale 122 reliant Concarneau à la voie express via le quartier de Croissant Bouillet fait l'objet d'un projet de réaménagement afin de pouvoir autoriser la circulation de poids lourds..

### Modes de transports et déplacements

La voiture reste le principal moyen de transport utilisé pour les déplacements urbains. Ainsi, plus de la moitié des ménages possède une voiture et 28 % en possèdent même deux. Ces chiffres sont assez comparables à la moyenne départementale puisqu'on estime que 76 % des concarnois ont recours à leur voiture pour se déplacer (2,2 % pour les transports en commun – RGP 99).

La carte ci-dessous permet de se rendre compte et d'évaluer les différents flux de personnes en provenance ou à destination des communes voisines. Le nombre des déplacements internes et l'existence d'une supériorité du nombre des entrées sur les sorties montrent bien l'importance du pôle d'activités de Concarneau. Les flux restent équilibrés vers le Nord (Fouesnant – Quimper)



extrait de l'étude CETE : "Diagnostic – Enjeux – Axes de réflexions" - Décembre 2005

## Transports publics

La commune est desservie par deux lignes gérées par le Conseil Général :

- Rosporden – Concarneau
- Quimper – Quimperlé via Concarneau

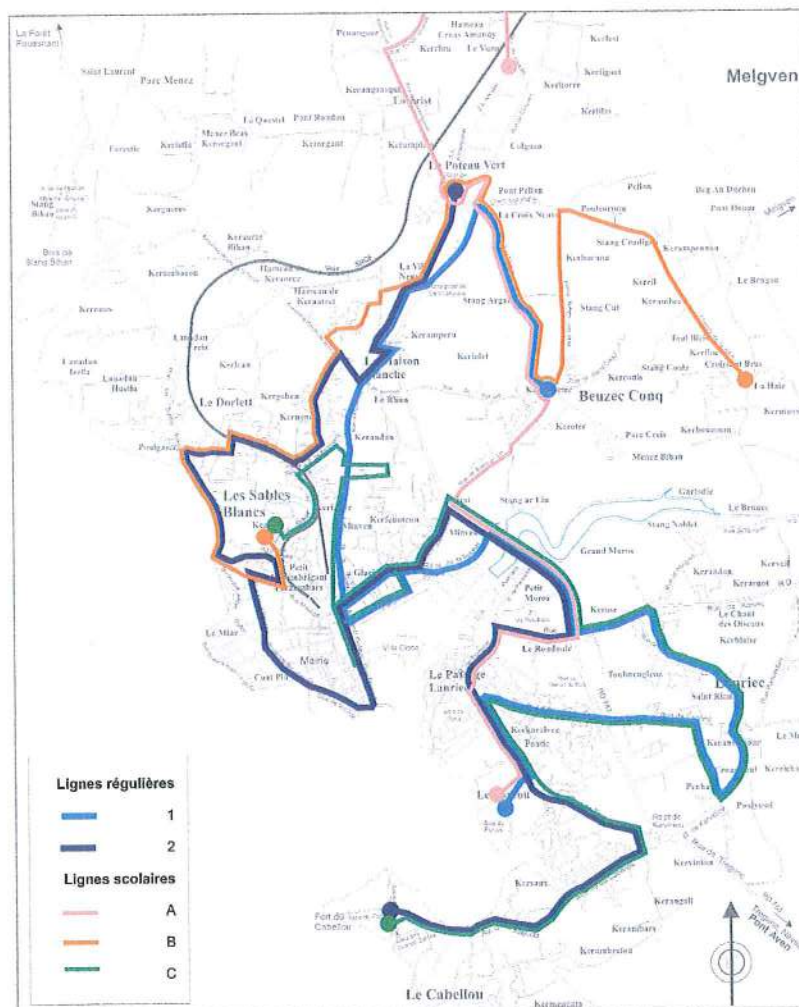
La gare SNCF de Rosporden est également desservie par une navette depuis Concarneau

Concarneau dispose également d'un réseau de transports en commun. ils sont organisés en SIVU depuis 1993. Ce syndicat regroupe les communes de Concarneau et de Melgven. Le nom commercial est BUSCO. Le réseau compte deux lignes principales, sans compter les lignes express scolaires.

Le rapport 2005 de la Direction Régional de l'Équipement sur le financement des transports collectifs urbains de voyageurs en Bretagne montre que le ratio de fréquentation des TC par habitant à Concarneau est très supérieur aux villes de même taille - entre 19 et 30 000 habitants - (23,5 voyages/habitant contre 19 pour Fougères et 10 pour Lannion).

Des initiatives ciblées sur des publics particuliers sont conduites comme l'opération "Hep'co" pour les personnes à mobilité réduite. Le SIVU est également en charge de la navette estivale entre le parking relais de la gare et le centre. Cette opération rencontre un succès manifeste.

Toutefois, étant donné la taille de la ville et les temps de trajets des lignes régulières, ce mode de déplacement ne peut concerner essentiellement que les "captifs", c'est à dire les scolaires et les personnes âgées.



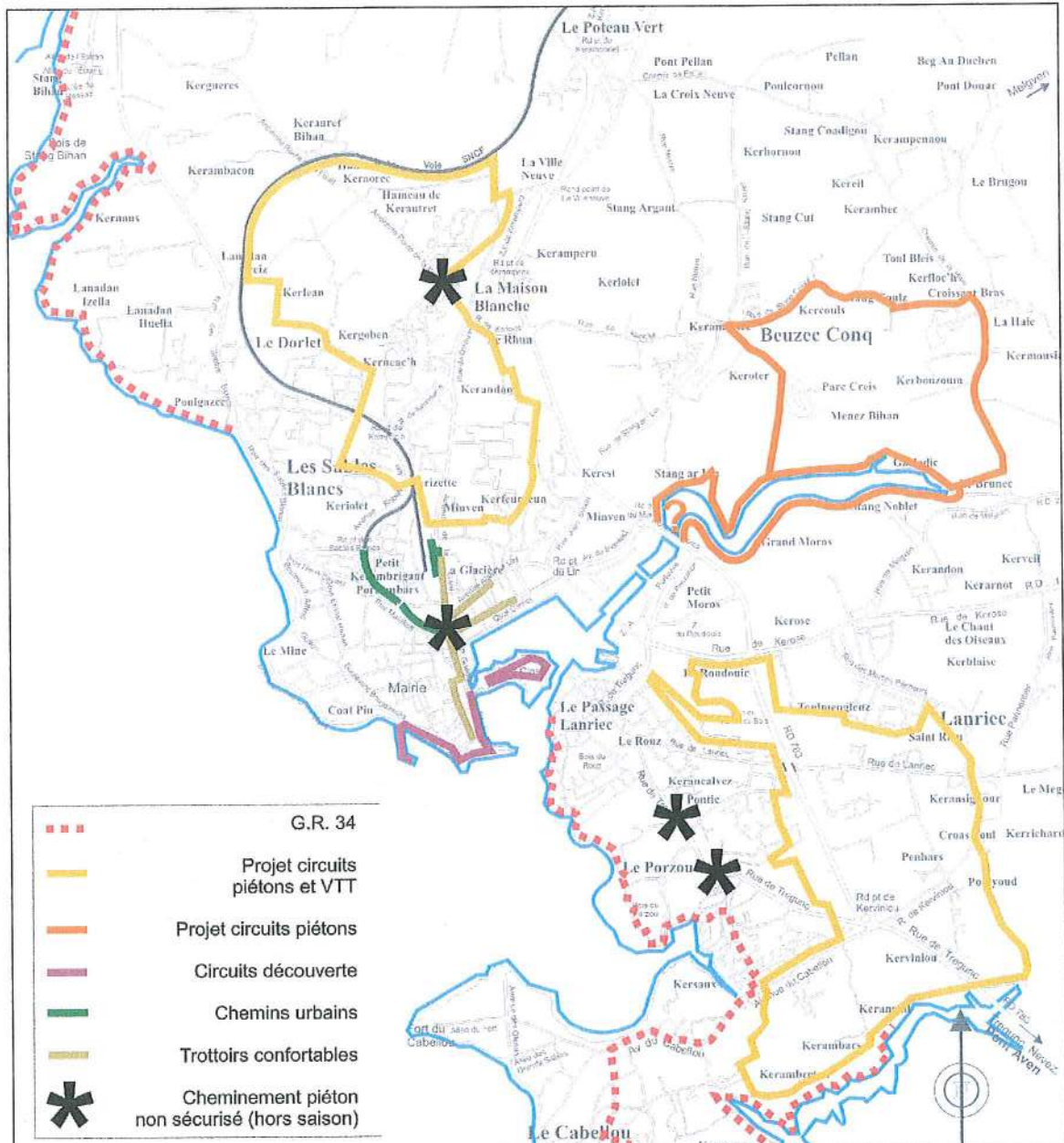
extrait de l'étude CETE : "Diagnostic – Enjeux – Axes de réflexions" - Décembre 2005

## Déplacements doux

La commune dispose également de quelques circuits privilégiés pour les piétons et les vélos à quelques pas du centre ville ou dans les coupures vertes aménagées entre les zones d'habitat. il s'agit :

- du circuit VTT de Lanriec
- du circuit des 3 vallées (autour de Maison Blanche et Kerauret)
- GR 34 et du circuit autour du Moros (application de la Servitude de Passage des Piétons sur le Littoral – SPPL)

Ces circuits ont pour vocation d'être à terme tous inclus dans le Plan Départemental des Itinéraires, de Promenade et des Randonnées (PDIPR).



extrait de l'étude CETE : "Diagnostic – Enjeux – Axes de réflexions" - Décembre 2005

En dehors de ces chemins de randonnée, il existe sur l'ensemble du territoire concarnois un certain nombre de linéaire de bandes cyclables. Dans les années à venir, dans le cadre des réaménagements de chaussée, il est fortement probable que ces itinéraires protégés augmentent.

**Réseau d'adduction d'eau potable** (voir plan en annexe sanitaires) :

La commune de Concarneau gère en régie son système d'approvisionnement en eau potable.

Elle dispose de trois sources d'approvisionnement :

- la retenue principale sur la rivière du Moros au lieu dit "Le Brunec"
- deux captages au lieu dit "Cadol" et au lieu dit "le Fresq", situés sur la commune de Melgven

La production et le traitement de l'eau potable sont assurés par la ville à l'usine du Brunec.

Type d'abonnés	Nombre de branchements	Consommation annuelle 2002 en m <sup>3</sup>
Domestiques	9 793	1 021 794
Industriels	20	237 899
Saisonniers	14	13 427
Ville de Concarneau	173	65 068
Total	10 000	1 338 188

Source : B3E – agence Bretagne "création de bassins d'écrêtements des crues – bassin versant de Kerose - Roudouic

La consommation domestique par abonné est de 104,3 m<sup>3</sup> par an. Ce chiffre est inférieur à la moyenne nationale (120 m<sup>3</sup> par an et par abonné).

Un schéma directeur de l'alimentation de l'eau potable de la ville de Concarneau a été réalisé par le bureau d'études BCEOM. Ce schéma directeur a pour objectifs de définir les besoins en eau de la ville sur la base des consommations actuelles et futures, définies par le Plan Local d'Urbanisme et de programmer sur 15 ans les travaux nécessaires (*voir la section 4.3.1 et le paragraphe sur la protection de la ressource en eau pour davantage de détails*).



## **Réseau de collecte d'eaux usées et périmètre d'assainissement collectif**

(voir plans en annexe sanitaires) :

La commune est équipée d'un réseau séparatif de collecte des effluents desservant la majeure partie des zones bâties de Concarneau. Les effluents sont ensuite acheminés vers la station intercommunale de Kerambreton de laquelle dépend également la commune voisine de Trégunc. Un SIVOM est chargé de sa gestion et du choix du fermier.

La capacité de la station est actuellement de 75 500 éq/hab en hydraulique et de 56 700 éq/habitant en biologique. La capacité utilisée est actuellement de 40 % de la capacité nominale hors saison estivale et de 60 % l'été.

La station est donc en mesure d'absorber et de traiter les effluents des zones urbanisées susceptibles d'être raccordées au réseau d'assainissement collectif dans le cadre du développement des réseaux et de l'urbanisation de Concarneau étant donnée les marges dont elle dispose.

Suite à un complément d'informations demandé auprès des services de la mairie en charge du dossier, quelques éléments supplémentaires peuvent être apportés :

*A l'issue des études diagnostic qui ont été réalisées par le bureau d'études SOGREAH, sur les réseaux d'eaux usées de Concarneau et de Trégunc (entre 2004 et 2006), il a été défini un Schéma Directeur d'Assainissement pour chacune des deux communes.*

*L'objectif de ces schémas est commun, à savoir préserver les usages du milieu récepteur et en particulier la qualité des eaux de baignade en limitant les surverses d'effluents et en améliorant la collecte des eaux usées.*

*Pour ce faire, les grands axes d'action sont les suivants :*

- *Optimiser et renforcer les réseaux de transfert, afin de faire face au développement communal et de réduire les surverses de temps de pluie, prioritairement en bordure littorale.*
- *Améliorer la fiabilisation du réseau d'eaux usées par la mise en place d'équipements de sécurité le long du littoral, afin de minimiser les risques de surverse.*
- *Réduire les apports parasites (infiltrations, eaux pluviales, eaux de mer).*
- *Supprimer les trajets polluants de sec par amélioration de la collecte des eaux usées, prioritairement le long du littoral.*

*Ces grands axes d'action menés par la ville de Concarneau, la commune de Trégunc et le SIVOM de Concarneau Trégunc ont fait l'objet d'un programme d'aménagement validé par les Services de la Police des Eaux et repris intégralement dans le dossier de demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral n°96-2905 du 12 décembre 1996, actuellement en instruction.*

*Ce programme d'aménagement échelonné par phases, à compter de 2007, a été élaboré en tenant compte de l'évolution de la population raccordable au réseau d'assainissement à l'horizon 2020, soit plus de 7 720 éq-hab sur Concarneau.*

Conformément à la loi sur l'eau, une étude de zonage d'assainissement, confiée au bureau d'études spécialisé B3E, a été menée sur le territoire communal. Cette étude a permis notamment de fixer les limites du secteur d'assainissement collectif raccordé à terme à la station, et pour les zones d'assainissement autonome, non-raccordées, de connaître la nature des sols et de mesurer leur aptitude à recevoir un dispositif d'assainissement individuel.

La mise en place du SPANC (Service Public pour l'Assainissement Non Collectif) permettra dans un avenir très proche, un suivi et un contrôle de l'implantation et du fonctionnement des systèmes d'assainissement individuels neufs et existants.  
Des extensions du périmètre de collecte sont en cours dans le Nord de Concarneau (quartier de Pennanguer Kerhun).

## **Les ordures ménagères**

### **Collecte**

La Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille assure le ramassage des ordures ménagères sur le territoire communal. Ainsi une collecte sélective est instituée depuis quelques années.

Le plastique-papier-journaux et cartons (collectes en sac jaunes) sont acheminés au centre de tri du Pays Fouesnantais. Le verre est collecté dans des points spécifiques.

### **Traitement**

Le traitement des ordures ménagères est confié au SICOM (Syndicat Intercommunal pour les déchets ménagers et assimilés) qui exploite une importante usine d'incinération à Stang Argant.

La déchetterie de Concarneau à Kersalé permet un apport volontaire des déchets encombrants et éventuellement d'autres déchets en les répartissant dans des conteneurs distincts en vue de valoriser, traiter ou stocker les matériaux qui les constituent.

Cette déchetterie est gérée par le SICOM en complémentarité avec le site de Trégunc.

Pour les déchets de chantier, du bâtiment et des travaux publics, les gravats inertes de classe III sont acheminés vers la carrière d'Elliant et ceux de classe II sont acheminés vers le centre technique d'enfouissement de Laval.

Le PLU, comme tout règlement d'urbanisme sur chacune des communes du Finistère, ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'équipements de traitement ou de stockage des déchets.

Etat initial de  
l'environnement

<b>2</b>	<b>Etat initial de l'environnement .....</b>	<b>47</b>
2.1	L'environnement naturel.....	48
2.1.1	Le milieu physique.....	48
2.1.2	Les milieux naturels.....	52
2.1.3	Analyse paysagère .....	60
2.2	Le Patrimoine construit .....	67
2.2.1	Rappels historiques .....	67
2.2.2	L'archéologie et le patrimoine construit .....	70
2.2.3	Monuments historiques et patrimoine.....	72
2.2.4	La ZPPAU de Concarneau.....	73
2.2.5	Autres éléments du patrimoine architectural.....	74

## 2.1 L'environnement naturel

### 2.1.1 Le milieu physique

#### Géologie

La région de Concarneau appartient au domaine de "L'anticlinal de Cornouaille" situé au Sud de la zone broyée Sud Armoricaïne.

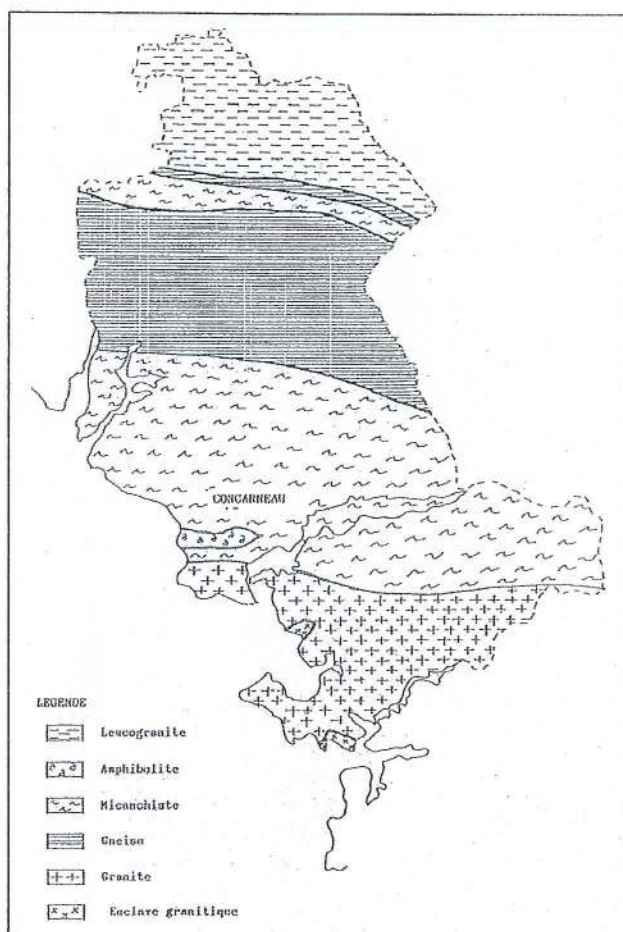
Les bandes géologiques, constituées de roches de nature granitique et métamorphique accompagnées de filons, sont orientées Nord 110°.

Ces roches sont structurées lors de l'orogénèse hercynienne (Carbonifère : - 340 millions d'années). Cette chaîne de montagnes hercyniennes fut érodée et fracturée en une série de surface d'aplanissement. Des mouvements tectoniques réactivant d'anciennes failles ont fracturé la péninsule datée de l'Eocène.

C'est cette tectonique de blocs basculés et dénivelés envahie par la mer lors de la transgression flandrienne qui rend compte des grandes orientations de la morphologie concarnoise et environnante.

Dans le détail, le Sud Ouest de la commune est composé de granite de Trégunc, faiblement mis en valeur par l'érosion. Entre le granite du Sud et les gneiss migmatiques localisés au Nord Ouest de la ville, s'intercale une bande d'amphibolite.

Le Nord de la commune est essentiellement formé de micaschistes et de gneiss.



## La géomorphologie

Le relief est formé d'un étagement de bas plateaux inclinés vers le Sud-Ouest et limités à l'Ouest par la mer. L'altitude de ces plateaux diminue du Nord (+100m) au Sud (de 10 à 25m) et d'Est (de 50 à 75m) en Ouest (de 0 à 25 m).

La ville de Concarneau se situe sur une terrasse à 20 m d'altitude, limitée au Nord-Est par une forte rupture de pente.

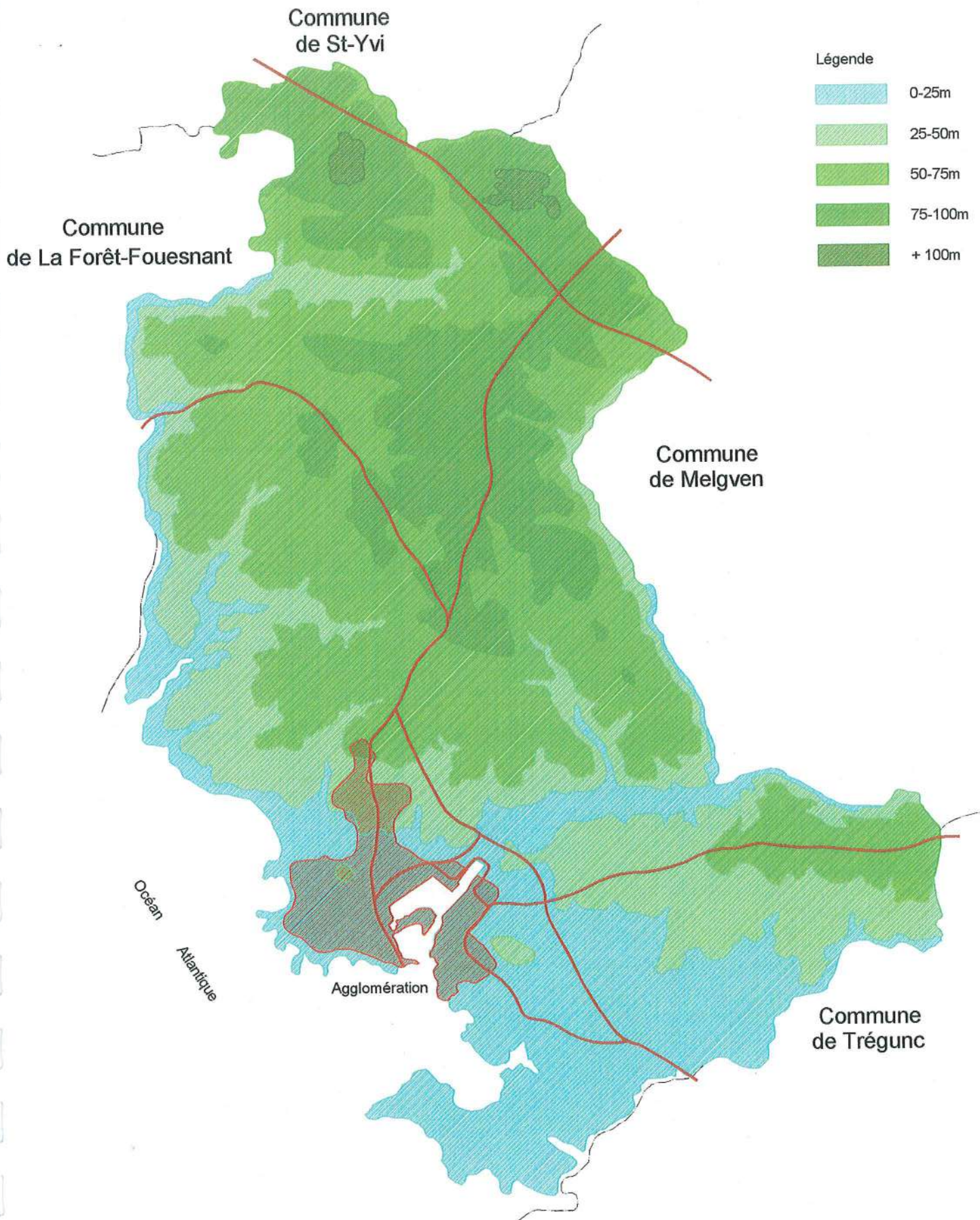
La ria du Moros, aux rives boisées et escarpées (pentes supérieures à 20 %), d'orientation EST-Ouest, divise la commune en deux parties Nord et Sud. Des rivières encaissées, de direction Nord-Sud, entaillent le plateau Nord et viennent se jeter dans la rivière du Moros.

Le littoral de la commune, long de 20 kilomètres, est un microcosme assez représentatif de l'éventail des types d'évolution géomorphologique rencontrés en Bretagne (falaises, platiers rocheux, anses vaseuses, plages) :

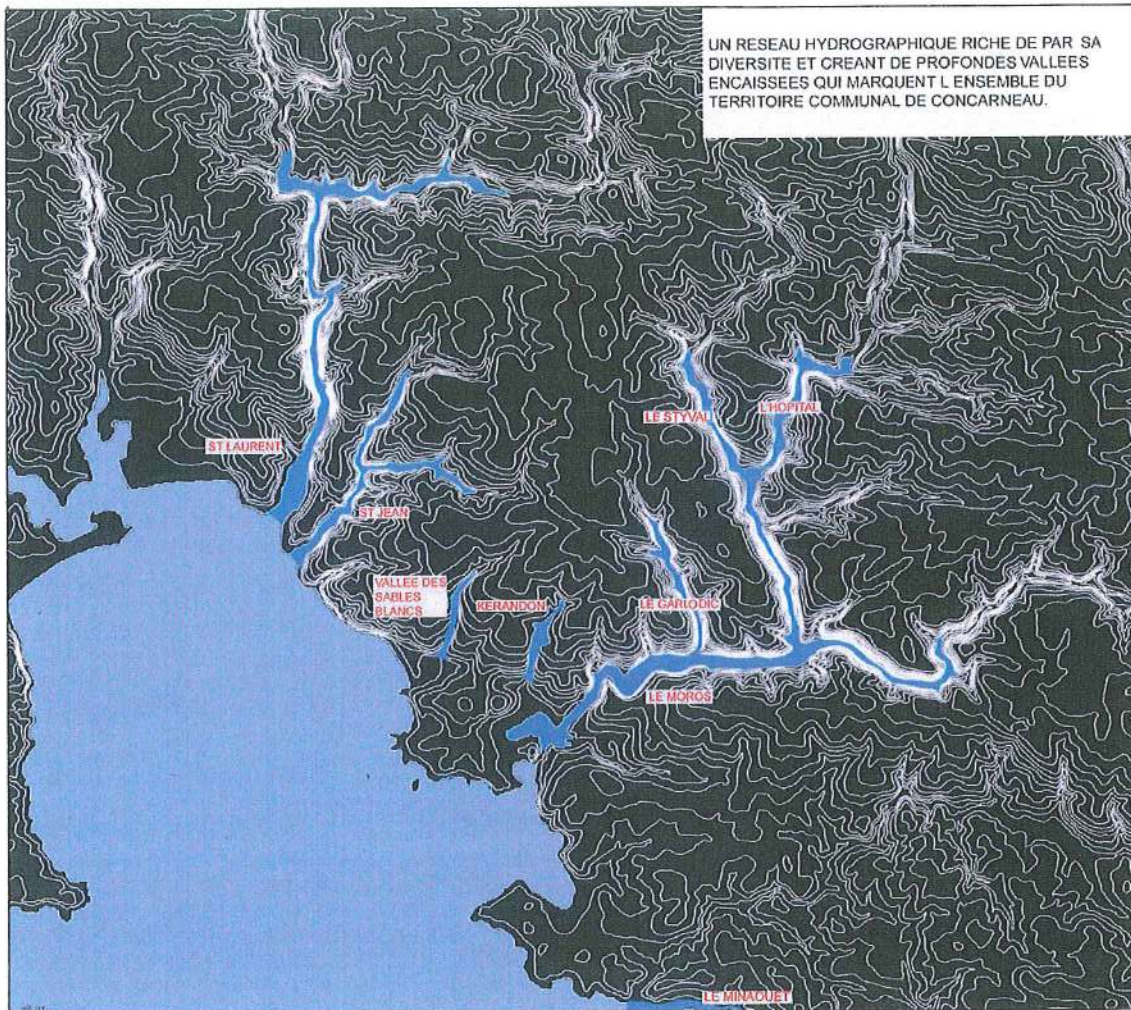
- Les anses de Saint Laurent et de Saint Jean individualisent le promontoire boisé de Stang Bihan. Ces deux anses découvrent à marée basse une slikke vaseuse et un shorre de faible étendue.
- De l'anse de Saint Laurent à la plage des sables blancs, le littoral est caractérisé par de hautes falaises rectilignes (supérieures à 10m) taillées dans les micaschistes en avant desquelles se développe un platier rocheux. Vers l'intérieur, la topographie s'élève très rapidement et à moins de 3 kilomètres de la cote, l'altitude atteint 40 mètres.
- Des Sables Blancs au port de la Croix, d'importantes accumulations sableuses se sont développées formant ainsi la plage des sables blancs longue de 700m, la plage de Cornouaille (300m) et la plage des Dames.
- Au droit du Rouz, les falaises moins élevées sont précédées d'un important platier rocheux. Les accumulations sableuses sont peu étendues (plage du Porzou)
- Dans l'anse de Kersaux; la plage du Cabellou s'est développée sur 500 m entre deux pointements rocheux
- La pointe de Cabellou est reliée au relief continental par un massif dunaire important. Les sables poussés par les vents de Sud-Ouest ont envahi l'isthme à l'Ouest de Kersaux. La plate-forme monastienne de la pointe du Cabellou est parsemée de chaos rocheux.

L'anse de Saint Laurent au Nord Ouest, la rivière du Stival à l'Est et l'anse du Moulin au Sud matérialisent les limites communales.

# CARTE DU RELIEF COMMUNE DE CONCARNEAU



## Hydrographie





## 2.1.2 Les milieux naturels

Bien que le territoire de Concarneau ne soit concerné par aucun dispositif réglementaire ou de prévention des sites naturels tels que : ZICO (Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux), réserve naturelle, ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) site Natura 2000, elle n'en possède pas moins un patrimoine naturel remarquable.

La commune de Concarneau compte trois principaux types d'espaces naturels sur son territoire : les zones humides, les bois et forêts, et l'espace agricole et sa trame bocagère.

### Les zones humides

#### Définition de la zone humide

Le terme "zone humide" recouvre une grande quantité de situations et de caractéristiques. La loi sur l'eau de janvier 1992 précise que "*ce sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année*".

Les zones humides sont donc des interfaces, des espaces de transition entre le milieu terrestre et les eaux superficielles ou marines. Ces milieux se distinguent par une faible profondeur d'eau. C'est l'alternance de périodes où le sol est inondé puis exondé qui favorise l'exubérance végétale et la grande richesse biologique des zones humides.

De nombreux types de milieux peuvent être dès lors considérés comme des zones humides : les mares, les plans d'eau, les étangs et leurs bordures, les prairies inondables, les ripisylves (bois en bord de rivière), les tourbières, les marais, les vasières, les lagunes côtières, ainsi que les fonds de vallée et les prairies humides. Ces dernières sont les plus difficiles à recenser car elles sont généralement utilisées pour les cultures.

En Bretagne, les zones humides se rencontrent dans beaucoup d'endroits différents et leur taille peut varier de manière importante. Ces espaces correspondent à des zones d'émergence de la nappe d'eau souterraine, qui est superficielle en Bretagne, comme dans tous les massifs anciens.

Il faut toutefois rester prudent sur leur délimitation précise. Les recherches effectuées sur le domaine dans le cadre du Programme National de Recherche sur les Zones Humides (PNRZH) arrivent à la conclusion que "*la définition de limites absolues relevait de l'impossible*" (Barnaud, 2000). C'est pourquoi il faut rester prudent dans la délimitation des zones humides.

## Délimitation des zones humides

Sur la commune, plusieurs critères peuvent être repris pour cerner les zones humides :




- la présence d'eau
- la topographie
- l'hydromorphie des sols
- la végétation hygrophile

Ces critères physiques ne sont pas les seuls à prendre en considération, diverses interventions anthropiques ont pu transformer parfois radicalement l'environnement et faire disparaître l'une des conditions qui donnaient à ce site, un caractère humide. Le comblement et le drainage ont causé par le passé de nombreux dégâts sur ces sites sensibles à la modification du régime des eaux. La connaissance de l'historique des sites est donc nécessaire pour appréhender sa réelle nature.

L'identification graphique de ces secteurs sur le cadastre constitue un autre moyen pour les repérer. Les zones humides sont en effet souvent classées dans une subdivision fiscale de la parcelle. On peut ainsi identifier assez rapidement les prairies des fonds de vallons. De proche en proche on finit par retrouver l'ensemble du chevelu hydrographique communal. Les zones Nd du POS reprenaient déjà une large part de ce réseau.

Un dernier outil a également permis d'affiner ce travail. Il s'agit de l'étude réalisée par Aquascop pour le compte du Conseil Général dans le cadre de l'élaboration d'un inventaire des zones humides sur l'ensemble du département.

Il existe pour la commune deux planches sur cet inventaire qui reprennent l'ensemble du territoire communal sur une carte IGN au 1/25 000. Les zones humides sont répertoriées sur le plan suivant la légende ci dessous :

	Zones humides connues (précision importante, indice de confiance 5 à 6 / 6)
	Zones humides probables (précision moyenne, indice de confiance 3 à 4 / 6)
	Zones humides potentielles (précision faible, indice de confiance 1 à 2 / 6)

L'étude de l'inventaire fourni par le Conseil Général est à considérer comme une aide à la décision. Ce même document précise que " *les données produites dans le cadre de cet inventaire sont issues d'éléments de la bibliographie, ou établis par le bureau d'études AQUASCOP mandaté par le Conseil Général du Finistère. En fonction des méthodes qui ont été appliquées, la localisation des zones humides est plus ou moins fiable. Dans le cas d'utilisation de ces données; le degré de précision et les indices de confiance associés devront obligatoirement être mentionnés.*

*Malgré l'importance du travail effectué, des zones humides peuvent avoir été oubliées. Cet inventaire a vocation à être actualisé en permanence en fonction des nouvelles données fournies et que le Conseil Général centralisera."*

Sur Concarneau, l'étude de deux cas précis permet de s'en rendre compte. La cale sèche du Moros n'apparaît pas sur le plan d'AQUASCOP et est repérée dans la catégorie "zones humides connues, précision importante" avec un indice de confiance 5 à 6 sur 6 or ce secteur n'a dorénavant plus rien de naturel. Juste à proximité, la vallée du Moros est classée dans la catégorie zone humide potentielle indice de confiance de 1 à 2 sur 6, or cette zone présente indéniablement les caractéristiques suffisantes : végétation hygrophile et une présence d'eau pour être assurée de son caractère humide.

Ces deux exemples ne doivent pas pour autant jeter le discrédit sur cet inventaire. Il s'agit d'une identification intéressante qui permet d'apporter un éclairage complémentaire sur ces zones à protéger.

La zone alluviale des Sables Blancs ( en aval du Stang Zin) a fait l'objet d'une procédure de ZAC aujourd'hui achevée qui s'est traduite par le détournement du petit ruisseau afin d'y réaliser les installations sportives liées à la construction du collège des Sables blancs en 1975. Aujourd'hui cette zone ne peut plus être considérée comme une zone humide.

Les vallées avec leur ressource en eau ont attiré de tout temps la convoitise de l'Homme. Il a en effet su la mettre à profit notamment en construisant des barrages ou des moulins. Les bâtiments qui restent aujourd'hui sont les témoins de cette époque. Ces ouvrages bâtis ne peuvent pas être dissociés de ces zones humides, ils sont dorénavant parties intégrantes de ces ensembles naturels.

#### Les principales zones humides

A la lumière de l'ensemble de ces éléments, il apparaît qu'à Concarneau, les fonds de vallons et certaines zones côtières littorales constituent les principales zones humides communales.

La première grande catégorie est celle des zones humides littorales. Elles sont pour l'essentiel contenues et définies par la loi Littoral dans l'article L-146-1 sur les espaces remarquables. Pour plus de détails il s'agira de se reporter au paragraphe 3.3.4 "Compatibilité avec la loi Littoral" qui détaille la manière dont elles ont été définies et délimitées.

La seconde grande catégorie des zones humides est constituée par l'ensemble des rivières et ruisseaux de la commune. La plupart des zones humides concarnaises sont par nature dans les fonds des vallons. Les points de bas reliefs favorisent en effet la présence et la rétention d'eau, facteur primordial à la création d'une zone humide.

Tout au long des vallées du Garlodic, du Saint Laurent, du Saint Jean, du Val, du Moros (partie supérieure également), du Fresq et du Minaouët s'égrènent différents types de zones humides : sources affleurantes, prairies pâturées, saulaies dans d'anciennes terres agricoles, retenues d'eau...

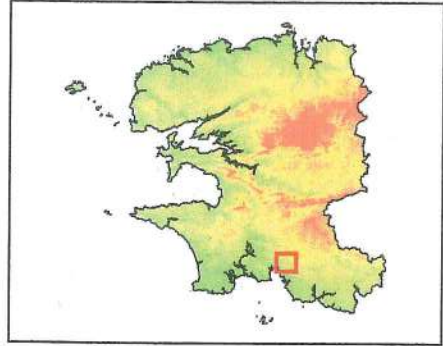
Les cartes du Conseil Général sont présentées à la page suivante.

Les impacts des dispositions du PLU sur les zones humides seront étudiés dans la partie 4.

# Zones humides du FINISTERE

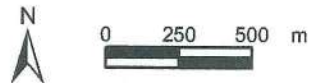
Secteur : O4

Carte 160 sur 188



## LEGENDE

-  Tourbières  
(précision importante,  
indice de confiance 6 / 6)
-  Zones humides connues  
(précision importante,  
indice de confiance 5 à 6 / 6)
-  Zones humides probables  
(précision moyenne,  
indice de confiance 3 à 4 / 6)
-  Zones humides potentielles  
(précision faible,  
indice de confiance 1 à 2 / 6)



### Note importante sur les données

Les données produites dans le cadre de cet inventaire sont issues d'éléments de la bibliographie, ou établis par le bureau d'études AQUASCOP mandaté par le Conseil général du Finistère. En fonction des méthodes qui ont été appliquées, la localisation des zones humides est plus ou moins fiable. Dans le cas d'utilisation de ces données, le degré de précision et les indices de confiance associés devront obligatoirement être mentionnés.

Malgré l'importance du travail effectué, des zones humides peuvent avoir été oubliées. Cet inventaire a vocation à être actualisé en permanence en fonction des nouvelles données fournies et que le Conseil général centralisera.

Les demandes de renseignements complémentaires ou l'apport de données de terrain pourront être adressées au Conseil général - 32 boulevard Duplex - 29196 QUIMPER Cedex - courriel : senp@cg29.fr.

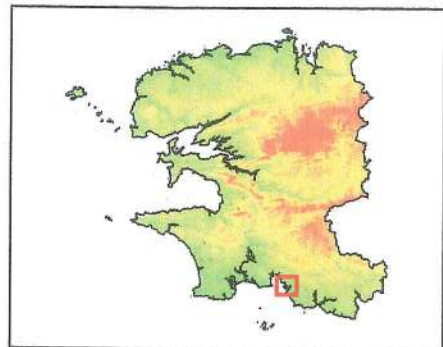


CONSEIL GENERAL  
FINISTERE  
Penn-ar-Bed





# Zones humides du FINISTERE

Secteur :O16

Carte 171 sur 188



## LEGENDE

-  Tourbières  
(précision importante,  
indice de confiance 6 / 6)
-  Zones humides connues  
(précision importante,  
indice de confiance 5 à 6 / 6)
-  Zones humides probables  
(précision moyenne,  
indice de confiance 3 à 4 / 6)
-  Zones humides potentielles  
(précision faible,  
indice de confiance 1 à 2 / 6)



### Note importante sur les données

Les données produites dans le cadre de cet inventaire sont issues d'éléments de la bibliographie, ou établis par le bureau d'études AQUASCOP mandaté par le Conseil général du Finistère. En fonction des méthodes qui ont été appliquées, la localisation des zones humides est plus ou moins fiable. Dans le cas d'utilisation de ces données, le degré de précision et les indices de confiance associés devront obligatoirement être mentionnés.

Malgré l'importance du travail effectué, des zones humides peuvent avoir été oubliées. Cet inventaire a vocation à être actualisé en permanence en fonction des nouvelles données fournies et que le Conseil général centralisera.

Les demandes de renseignements complémentaires ou l'apport de données de terrain pourront être adressées au Conseil général - 32 boulevard Duplex - 29196 QUIMPER Cedex - courriel : senp@cg29.fr.



CONSEIL GENERAL  
FINISTERE  
Penn-ar-Bed

## L'espace côtier

Par sa situation littorale, la commune de Concarneau dispose d'un espace côtier remarquable, d'autant plus qu'il présente des aspects très diversifiés. La plupart de ces lieux sont des espaces remarquables au sens de la loi Littoral. Il s'agit également bien souvent de zones humides de première importance qui sont à conserver.

Nous pouvons les balayer rapidement du Nord au Sud en s'appuyant sur la carte réalisée par le bureau d'études CANOPEE (*voir carte sur les entités paysagères dans la partie 2.1.3. Analyse Paysagère*).

Au Nord, les anses de Saint Jean et du Saint Laurent offrent une alternance de falaises rocheuses le plus souvent boisées et de petites criques. Ce cadre naturel préservé de toute urbanisation est le site idéal de quiétude notamment pour l'avifaune.

La plage des sables blancs hormis la bande sableuse ne présente pas un caractère vraiment naturel.

Le long de la corniche, la côte rocheuse est un lieu approprié pour le développement des espèces inféodées à ce milieu (crustacés, coquillages, algues...)

L'anse qui abrite le port de Concarneau et sa Ville Close ont été largement remaniées pour répondre aux attentes des activités de pêche, de plaisance et de commerce, si bien que la place des espaces naturels est assez limitée. Le contraste avec la partie supérieure de la ria du Moros situé en amont est frappant. Autant le port est très artificialisé autant le plan d'eau est naturel. Les rives escarpées du Moros et son couvert boisé "plongent" directement dans la retenue d'eau du Moros. Ce site qui connaissait autrefois, le battement des marées est aujourd'hui devenu une retenue d'eau saumâtre.

De la ville Close jusqu'au Cabellou, on retrouve un aspect de la côte similaire à celui de la corniche mis à part le bois du Porzou qui constitue un îlot de verdure dans cette zone urbanisée.

L'anse de Kersaux est rentrée dans une phase d'atterrissement marquée. La marée basse découvre de vastes étendues de boues. Ce site constitue un lieu de gagnage propice aux oiseaux limicoles.

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 à l'ensemble de la pointe du Cabellou un aspect naturel.

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 source d'une plus grande biodiversité.

Dans la partie 3 du rapport de présentation au chapitre "Compatibilité avec la loi Littoral" des compléments sont apportés sur la définition de ces espaces remarquables.

## **Les bois et les forêts**

La commune compte quelques espaces boisés remarquables par leur superficie et d'autres plus réduits mais dont l'impact sur le paysage est fort.

Le domaine forestier le plus important de Concarneau se trouve au Nord Ouest sur le domaine de Lesnevar. Les surfaces boisées se sont récemment accrues par une politique de plantation active de la part du propriétaire.

Le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres a procédé de la même manière pour protéger une partie de ses propriétés à proximité de l'anse Saint Jean dans le bois de Stang Bihan.

Ce phénomène de gestion planifiée et organisée d'un site boisé reste assez minime sur la commune. Sur Concarneau, comme dans le reste de l'Hexagone les espaces boisés gagnent en surface, principalement grâce aux friches qui se développent sur d'anciennes terres cultivées.

De nombreuses terres notamment dans les vallées ne sont plus entretenues. L'agriculture se concentre davantage sur les grandes parcelles et ces terrains laissés à l'abandon finissent par former des taillis impénétrables.

Ces friches sont pendant quelques années profitables à l'environnement, des espèces pionnières aussi bien végétales qu'animales viennent les coloniser apportant ainsi une grande richesse au milieu. Quand le milieu se ferme avec l'apparition et la présence de plus en plus importante de la strate arborée, celle-ci décroît sensiblement. Les bois et forêts ne sont pas les uniques espaces naturels indispensables au bon fonctionnement des écosystèmes. Par exemple, les prairies pâturées représentent des espaces tout aussi importants à préserver et à savoir entretenir.

Il est difficile pour la commune d'éviter la création de friches, de nombreux facteurs rentrant en considération dans l'élaboration de ce processus (déprise agricole, morcellement foncier et problèmes de succession en sont les plus courants).

La préservation de la "mosaïque" des milieux est une des meilleures garanties pour protéger le patrimoine naturel communal.

### **L'espace à vocation agricole et trame bocagère**

L'exploitation du bocage Concarnois est un système général de type "polyculture élevage", c'est à dire de céréales (blé, orge et maïs), de cultures fourragères (maïs fourrage) et d'élevage (bovin laitier principalement).

Les terres cultivées ne présentent en soi qu'une faible valeur écologique. L'exploitation des terres rend difficile voire impossible l'installation notamment d'espèces végétales sauvages qui constitueraient une concurrence défavorable aux espèces cultivées même si la faune s'y nourrit à l'occasion.

Le véritable "réservoir" et enjeu pour la faune et la flore est constitué par le maillage du réseau bocager sur l'ensemble de la commune. Sur le territoire de Concarneau, ce réseau bocager a subi comme dans bien des communes bretonnes des arasements. Toutefois à l'heure actuelle, ce dernier demeure suffisamment important et dense pour assurer pleinement un rôle bénéfique à l'environnement. Ce maillage constitue l'interface entre différents milieux. De plus, il joue également le rôle de "corridor" écologique entre deux zones naturelles et permet ainsi un meilleur brassage des populations faunistiques.

L'ensemble de cet espace agricole et de cette trame bocagère forme un élément à part entière des espaces naturels concarnois.



## 2.1.3 Analyse paysagère



### 1 Géographie du territoire

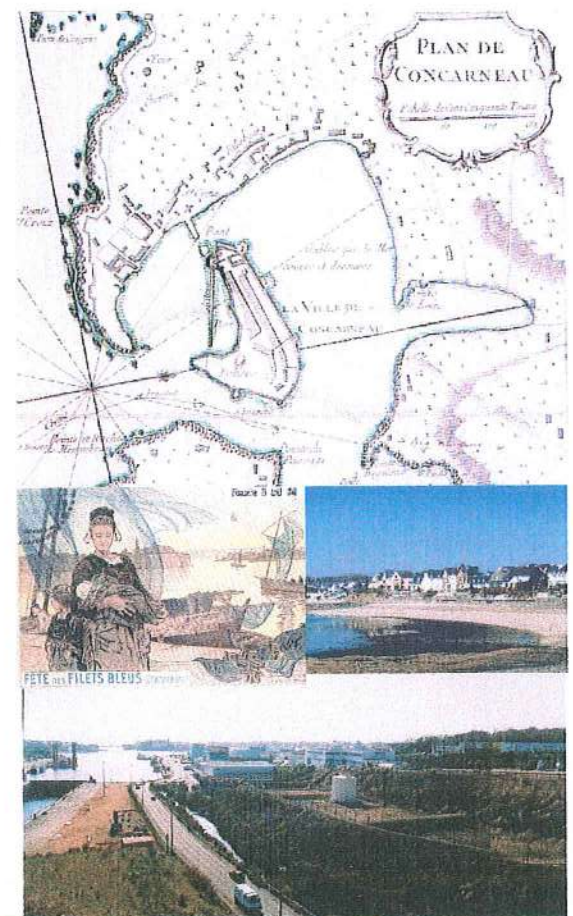
La géographie composée d'un plateau entaillé par les différents cours d'eau produit de nombreux balcons sur le paysage maritime. Le plus ouvert d'entre eux étant le balcon urbain sur la ville portuaire et la ville close. En pied de coteau, la ville historique s'est installée sur des bancs de sableux à peu près plats et bien abrités.

Cette géomorphologie du paysage a permis une urbanisation dense en bord de mer en liaison directe avec les activités humaines (pêche, conserverie, commerce maritime etc...) et la constitution d'un port très vaste.

Les activités humaines font partie intégrante du paysage de Concarneau et participent directement de l'iconographie du pays, le paysage de Concarneau c'est aussi «les filets bleus»

Le caractère particulier de la géographie locale a pour effet de limiter le périmètre de développement de la ville historique et de constituer des coupures entre les hameaux du plateau la ville.

La topographie ne facilite pas l'unité urbaine et canalise très fortement les chemins de liaison amont/aval (ce qui génère assez vite des saturations de flux). Cette donnée participe directement à la nécessité d'envisager dans le PLU à venir, de nouveaux équipements d'équilibre de quartier incitant à réduire les flux vers le centre.



## 2 Composantes naturelles et typologie littorale

Au Nord de l'agglomération, le paysage est sauvage et l'estuaire du Saint Laurent n'est perturbé que par la présence des bungalows de camping dont la perception s'atténue à l'été lorsque les feuillages habillent les ramures des arbres.

La presqu'île délimitée entre les deux cours d'eau, est elle, très sauvage et totalement naturelle, c'est un promontoire forestier qui semble hors d'atteinte de l'homme.

La vallée du St Jean est tout aussi sauvage n'offrant 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, et dont la végétation de grands pins parachève le décor dans une image très proche de l'iconographie des peintres paysagistes du début du siècle qui ont fait le succès de l'école bretonne.

Passé le cap de cette presqu'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.

Les aménagements, les hautes maisons, hôtels et infrastructures dessinent un paysage côtier de villégiature. La ville se construit en front de mer sur une corniche tracée en lacets sur les bancs du platier rocheux. Les ouvrages de digues, comme les constructions sont à quelques exceptions près, de grande qualité et les nombreux balcons produisent un paysage orienté (vers la vue sur mer).

La côte disciplinée laisse progressivement place à l'urbain avec des opérations de promotion de réussites inégales... mais que la beauté du paysage maritime escamote de toute façon...



Au pied de la ville close l'océan se fait paisible douve entre les quais et les murailles. Le caractère maritime est cependant net en raison des mouvements de marée et de la présence de nombreux bateaux de plaisance et de pêche.



Le port d'un accès routier relativement restreint affirme une image de pêche professionnelle et de construction navale.

Le Moros est totalement absent du paysage maritime. Le fond du port avec ses formes de radoub, puis le pont de la départementale, puis l'épaulement géographique de la vallée sont trois obstacles successifs qui isole le Moros du grand paysage maritime. Il n'en subsiste qu'un bras canalisé perdu dans ce paysage industriel entre la route et un talus abrupt, l'estuaire à cédé place à la construction navale.



La pointe du Cabellou redevient sauvage et la vallée du Minaouët avec son moulin à mer, prolonge le caractère maritime jusque loin dans les terres. L'aération des constructions, la présence d'une végétation de pins et de grands cyprès déformés « en flamme » par le vent affirment l'esprit littoral du paysage. C'est un paysage habité peu dense où les maisons participent directement à l'image du territoire. Ces maisons au bord de la mer font partie de la notion de paysage côtier depuis l'invention des congés payés et alimentent la pensée collective du paysage balnéaire. Il est heureux que le développement y soit resté aéré et discontinu.



### 3 Atouts du grand paysage

La photographie aérienne ci-contre (document IGN) montre bien que la commune possède encore de très grands territoires ruraux et naturels. La proportion urbaine ou urbanisée reste très modeste par rapport à la superficie communale. Cette particularité s'apprécie particulièrement dans une commune littorale. Le projet de PLU devra prendre en compte cette spécificité et garantir la préservation de terres agricoles.

A l'heure actuelle, le Nord de la commune est peu construit, mais l'image laisse apparaître un développement linéaire le long de la D70 qui semble vouloir s'étendre sur tout le territoire communal. Il conviendra de limiter cet effet d'urbanisation linéaire, pour éviter l'effet tunnel des entrées d'agglomération. Il serait intéressant de développer une densification des bourgs satellites (Lanriec et Beuzec- Cong) ou des hameaux constitués (Penanguer, Croaz Amandy, le Vuzut ) pour parer au développement linéaire.

Les atouts du grand paysage sont aussi les nombreuses vallées qui constituent autant de ressource pour la bio-diversité. Il conviendra dans le projet de la commune de veiller à leur protection et à leur mise en valeur. Ces parcours verts peuvent être autant de circuits de liaison douces (piéton/vélo) à l'échelle du territoire communal et même au delà.

Les nombreux aspects du paysage côtier listés dans le chapitre précédant illustrent bien cette richesse territoriale. Il conviendra de préserver les multiples facettes de ce paysage littoral sans pour autant le rendre immuable (notamment en secteur urbain). La densification des constructions dans les secteurs déjà construits est un moyen de résoudre l'équation développement économique//protection du littoral et de renouveler le paysage côtier dont les constructions n'ont pas forcément toutes vocation à devenir des icônes immuables.



#### 4 Itinéraires, tracés viaires et perception

Cette riche distribution urbaine dense et maillée n'est sans doute pas assez mise à profit au plan du déplacement urbain ; passé le front de mer, les itinéraires deviennent confidentiels quand ils pourraient devenir autant de réseaux secondaires qui permettraient de désaturer l'hyper centre. Le problème de circulation et de stationnement devient en effet crucial dans le centre dès les beaux jours.



En périphérie, les voies de circulation sont canalisées par la topographie des vallées et le trafic y est également dense. Le paysage routier est cependant relativement ouvert avec des fenêtres bocagères importantes. Des horizons lointains sur l'océan et le port sont perceptibles en de nombreux endroits et participent directement à la sympathie de perception du territoire.



#### 5 Territoire Urbain/Territoire naturel et agricole

Sur la commune de Concarneau co-existent deux territoires assez distincts et cependant en inter-relation. De la campagne nous avons de belles vues sur la ville et plus loin la mer, et des axes de circulation urbains nous percevons régulièrement le bocage environnant et la campagne

La topographie des vallées donne les contours naturels des limites maximales de l'urbanisation, lorsque celle-ci s'efface (sur le plateau). Le projet de PLU devra déterminer les coupures vertes à mettre en œuvre artificiellement pour préserver des pôles d'agriculture et/ou des pôles de ressource pour le milieu naturel... Les infrastructures routières et ferroviaires sont aussi des points d'appui aux limites d'urbanisation, et parfois même des obstacles à l'unité du territoire.



Dans les terres, le paysage bocager est resté intact et proche d'une ruralité authentique. Les villages comme Beuzec conservent des lisières urbaines très agricoles et rurales et participent à la qualité des horizons.



Cette composante est un atout qu'il faudra préserver pour l'avenir en prenant en compte la réalité du monde agricole (diminution régulière du nombre d'exploitations) et sans doute en favorisant la réinstallation de jeunes agriculteurs pour «entretenir» un paysage vivant.



Le développement récent et assez linéaire le long de la RD70 doit être contenu et des coupures à l'urbanisation doivent être maintenues pour conserver des cônes de visibilité sur le territoire rural et la qualité du bocage.

Il conviendra d'éviter l'effet tunnel en recommandant des implantations non contiguës dans la mesure du possible, ou regroupées deux à deux afin d'offrir des percées visuelles plus larges (regroupement des entrées).

La topographie particulière de la zone industrielle de Kersalé est un avantage certain pour minimiser l'impact des « boîtes à chaussures » commerciales qui bordent l'entrée d'agglomération. L'aménagement dissymétrique avec un côté préférentiel et un côté naturel est également un atout paysager important

Les vallées vertes et les haies bocagères de chênes, hêtres et châtaigniers, font l'identité du pays de Concarneau et préservent une agriculture de proximité.

Le bourg de Beuzec est un bel exemple de cette ruralité contrôlée dont les lisières vertes abritent un écosystème naturel de qualité donnant une respiration à la ville et à ses habitants.

Les talus bocagers bordent les champs et délimitent des cheminements d'usage qui méritent d'être confortés et maintenus dans bien des cas. Ce constat ne doit pas pour autant figer le paysage et il conviendra de se méfier d'un inventaire trop systématique de chaque talus, le paysage rural comme urbain doit pouvoir évoluer et s'affranchir si nécessaire de tel ou tel talus. Nous ne pouvons cependant qu'inciter au maintien et à la création de tels ouvrages, qui favorisent la biodiversité et participent à réduire les effets néfastes du ruissellement de surface.

Ces talus et boisements linéaires contribuent à la qualité du paysage et peuvent être maintenus comme masque aux infrastructures routières ou à des constructions.

C'est précisément l'abattement de ces talus bocagers qui déqualifie l'aménagement du territoire dans les zones commerciales d'entrée d'agglomération, l'imperméabilisation des sols, la réduction excessive des espaces verts au profit de l'automobile dénature les entrées d'agglomération. Ce défrichage se fait au détriment de la sécurité piétonne et de la qualité du paysage et les façades commerciales deviennent omniprésentes (Cf. exemple ci-contre). Le PLU devra intégrer une véritable réflexion sur les secteurs dits «Loi Barnier» pour traiter le problème à l'échelle du mode de perception. Il conviendra de travailler le paysage à grande échelle et non de développer des projets de « jardinage de massif » totalement hors d'échelle et ne servant que d'alibi à la déqualification du territoire.



Attention aux « tunnels » commerciaux d'entrée de ville



La qualité du bocage est un atout à conforter



Un bon exemple pour secteur Loi Barnier

Un très mauvais exemple



Un exemple avec plantations alibi

## 6 Quartiers périphériques en développement

Les nouveaux quartiers voient le jour en prenant largement en compte les qualités du paysage et Concarneau montre un exemple brillant en matière de maintien et d'intégration de la trame paysagère. Les nouvelles ZAC de logements ouvrent la voie à une urbanisation contrôlée, faisant la part belle aux modes de déplacement alternatifs, à l'automobile (piéton/vélos), en affirmant des cheminements indépendants du tracé routier.



Il reste cependant à faire dans la gestion des vallées, la mise en valeur de ces territoires et la gestion paysagère des ouvrages de rétention des eaux pluviales. L'accompagnement paysager des lotissements reste également à améliorer, il appartiendra aux projets urbains de déterminer des ambiances plus qualitatives dans les lotissements.



Ci dessous deux vues d'un exemple de noue paysagère, de rétention des eaux apportant de la qualité d'usage au quartier, et de la qualité du paysage.

L'urbanisme du Développement Durable devrait être aussi celui de la préservation de la bio-diversité, illustrée dans cet exemple de corridor biologique pour la faune et la végétation.



Le projet urbain des nouveaux secteurs urbanisables, devra sans forcément en rejeter la forme ou la constitution, proposer des lotissements avec moins d'enrobé, plus de paysage, et inciter à rendre ces petits quartiers perméables aux piétons. Il sera sans doute intéressant de proposer des espaces verts de quartier, lieu de vie et de jeux pour les différentes classes d'âges de ces nouveaux territoires.

Il appartiendra au projet Urbain de déterminer ces respirations et de favoriser les emprises foncières destinées à des squares et parcs de quartier. De la même manière le projet urbain aura intérêt à prévoir de la place pour la constitution d'une trame verte le long des voies même lorsque le bocage est peu présent. Dans tous les cas il est important de mettre à distance l'habitat.

La forme collective semble avoir trouvé sa voie et ses critères d'intégration paysagère. Ici un exemple assez réussi avec une écriture contemporaine sans compromis de style et cependant parfaitement en dialogue avec le paysage traditionnel (Architectes: Anne-Yvonne et Georges Garrec).



La forme du lotissement encore très pauvre reste à inventer pour laisser place au piéton et intégré un rapport sinon urbain du moins paysager dans ces nouveaux quartiers.



# LES UNITES PAYSAGERES DU LITTORAL

LES PRES ET BALCON DE KERNOUS



LA PLAGES DES SABLES BLANCS



LA CARTE DES UNITES PAYSAGERES DU LITTORAL, DE LA COMMUNE DE CONCARNEAU MONTRANT CETTE DIVERSITE DES PAYSAGES DU LITTORAL

UN LITTORAL COMPOSE D'ANSE DE POINTE DE BALCON DE LA GOS, DE CONCARNEAU ET D'UNE PETITE MER FERMEE PRASANT OFFRES DE POINT

CETTE DIVERSITE D'IMAGES, DE FACES PAYSAGE EMBELIMENTAIRE POUR LA COMMUNE DOIT ETRE PROTEGE, DE TOUT PROJET URBANISTIQUE VENANT NUIRE A CES PAYSAGES.

CES UNITES SONT A PROTEGER ET A VALORISER DANS L'IDENTITE QU'ELLE VEHICULE

UN PROJET SPECIFIQUE DE PAYSAGE EST A MENER ET RENFORCANT L'IDENTITE DE CHAQUE UNITE.

LA PERENNISATION DE LA QUALITE PAYSAGERE DU LITTORAL DE LA COMMUNE DE CONCARNEAU EST UN ENJEU MAJEUR POUR TRANSMETTRE CES PAYSAGES D'UNE GENERATIONNELLE QUALITE AUX GENERATIONS FUTURES.

LA VILLE HISTORIQUE DE CONCARNEAU ET LA COTE CLOSE VEHICULENT UNE CONSENCE DE MONTRE ET DE RAPPORT A LA MER D'UNE EXCEPTIONNELLE BEAUTE. UNE MISE EN SCENE DE CES FACADES EST A PROMOUVOIR ET LE RAPPORT QU'ENTRETIENNENT CES FACADES AVEC LA VILLE CLOSE



LA CORNICHE ET SA FACADE 19 EME



LA VILLE HISTORIQUE ET SES QUAIS



LA VILLE CLOSE



PLAGE DU CABELLOU



QUARTIER DU CABELLOU ET LITTORAL COMPOSE DE CHAOS ROCHEUX



ANSE DE ST LAURENT



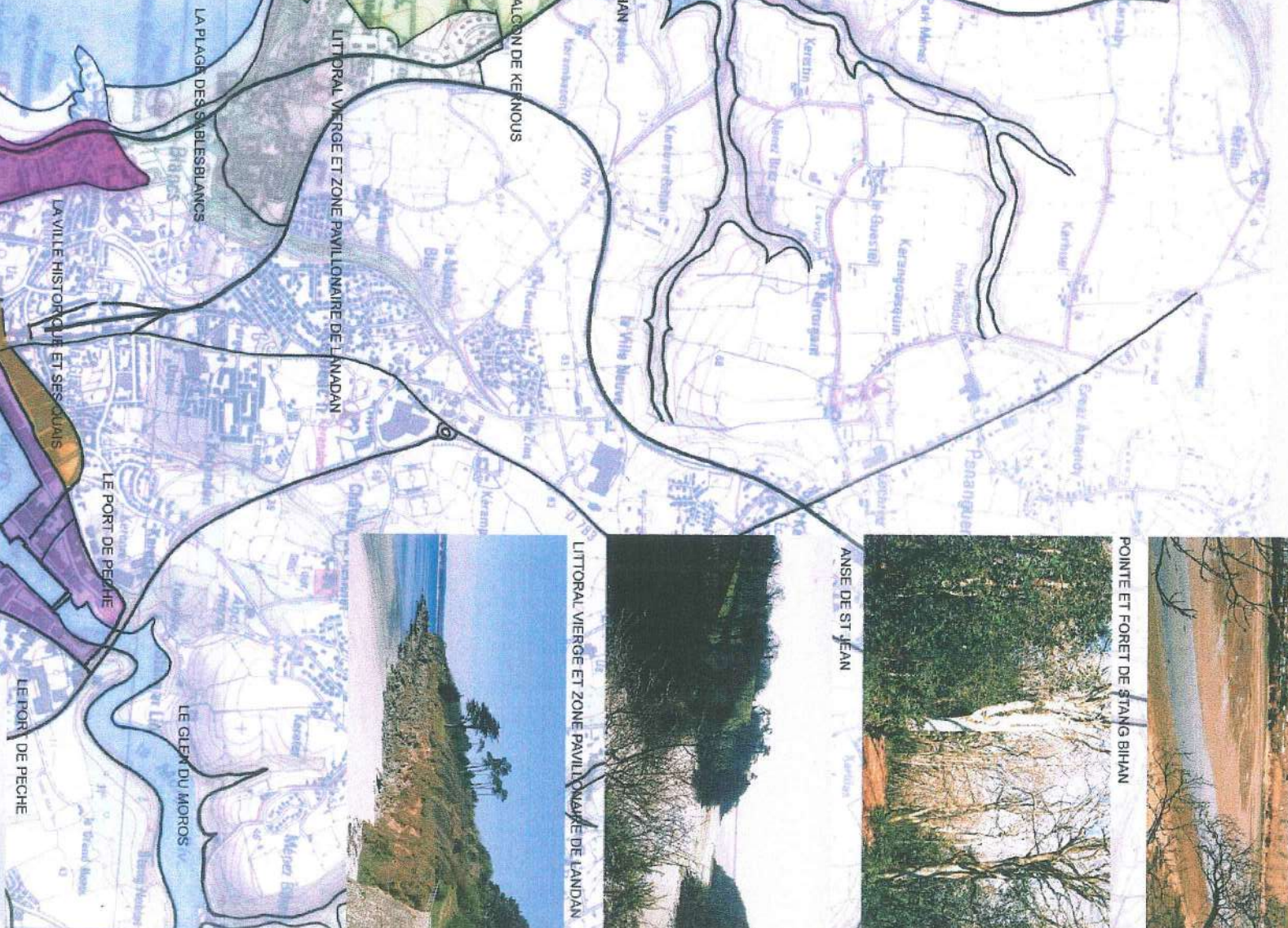
POINTE ET FORET DE STANG BIHAN



ANSE DE ST JEAN



LITTORAL VIERGE ET ZONE PAVILLONAIRE DE LANDAN



## LES UNITES PAYSAGERES DU LITTORAL



LE GLEN DU MOROS

LE PORT DE PECHE



QUARTIER D HABITAT RECENT ET LITTORAL ESCARPE



LE BOIS DU PORZOU

QUARTIER DU CABELLOU ET LITTORAL COMPOSE DE CHAOS ROCHEUX

PLAGE DU CABELLOU

LES RIVES NATURELLES DU MINAQUET

ANSE DU MINAQUET



LE BOIS DU PORZOU



ANSE DU MINAQUET



## 2.2 Le Patrimoine construit

### 2.2.1 Rappels historiques

#### Origine du nom

Concarneau en breton Konk Kerne

L'origine du nom de Concarneau n'est pas très claire, en effet il existe différentes versions.

On peut en citer plusieurs :

Conq par conque, grande coquille selon Grégoire de Rostrenen ;

Concq par coin, pointe selon Pelletier ;

Cong par anglet, angulus selon le Catholicon (vieux dictionnaire breton)

La traduction de Kerne semble assez unanime, signifiant Cornouaille

Ainsi selon les traductions Concarneau signifie Coquille de Cornouaille ou Coin de Cornouaille.

Le terme de coquille fait référence à la forme de l'îlot sur lequel la Ville a été fondée, et qui depuis porte la Ville Close.

Au fil des époques le nom change et on retrouve des noms différents selon les documents.

Ainsi selon les époques on trouve :

Conc en 1279,

Chonc vers 1330,

Conq en 1407,

[source : Wikipédia, l'encyclopédie libre 2006]

#### Condensé historique

Au fond de la baie de Cornouaille existe un îlot rocheux, le conque de Cornouailles, autrement dit « Concq Kerneis ». L'acte le plus ancien où il est question de Conc date du XI<sup>ème</sup> siècle. C'est, semble-t-il, le cartulaire de Landévennec. Le « Locus sancti Wingualoei in Buduc », Saint Guénolé de Beuzec-Conq, est mentionné parmi les dépendances de l'abbaye au Cartulaire (XI<sup>ème</sup> siècle). Ce Cartulaire mentionne que Gradlon donne à Saint-Guénolé (le fondateur de l'abbaye de Landévennec), en Beuzec, cinq maisons. Le mot « en Beuzec » s'entend de la « paroisse de Beuzec » comprenant l'îlot de Conc. Le seul prieuré que l'abbaye de Landévennec ait eu en cette paroisse est celui de Conc.

D'autres historiens prétendent qu'un dénommé Concar, fils d'Urbien et époux d'Arzenor s'empare de la petite île de Conq qui était primitivement habitée par les Pictes. Concar baptise sa ville Concar-Kereneos (Conkerneos) qui se traduit à cette époque (en 692) « Concar, fils d'Urbien ». Concar s'éteint en 725. Conc est pris pour la première fois par les « Français » en 799. Ces derniers vont y rester 10 ans avant d'être chassé par les bretons en 809.

Concarneau était autrefois une ancienne trêve de Beuzec-conq que Concarneau a englobée depuis le 27 août 1945. Il s'agit semble-t-il, d'un démembrement de l'ancienne paroisse primitive de Melgven (ou de Pleuven, d'après Couffon). Beuzec-conq doit son nom à Saint Beuzec ou Budoc, fils de la comtesse d'Azénor. Beuzec-Conq (noté Buezec Conc en 1325 et Bozoc Chonc vers 1330) s'est agrandi en 1791 de sept hameaux appartenant à Trévidiern. Beuzec était doyenné, depuis le Concordat jusqu'en 1831.

C'est à l'îlot fortifié, formant aujourd'hui la Ville Close que s'est attaché le nom de Conc. L'îlot de Conq dépend durant le Moyen Age de paroisse de Beuzec. Le quartier de Lochrist semble être l'ancien centre paroissial. Vers le X<sup>ème</sup> siècle, l'abbaye de Landévennec y établit un prieuré qui deviendra la future église tréviale (Saint Guénolé).

C'est au XIV<sup>ème</sup> siècle, une forteresse puissante, occupée par une garnison anglaise (de 1342 à 1365). A cette époque, le duc Jean IV avait gratifié la châtellenie de Concarneau, un Anglais, Raoul Knollès. En 1373, Bertrand du Guesclin s'en empare et chasse les Anglais. Concarneau est alors tenu par le connétable Clisson au nom du Roi et ne verra plus la guerre jusqu'à la mort de Jean IV en 1399. C'est le duc Jean II qui, vers 1285, aurait semble-t-il fait entourer la ville d'une première enceinte murale. Il faut attendre 1451 pour que Pierre II, duc de Bretagne, fasse reconstruire la muraille : travaux colossaux qui vont continuer sous Arthur III et François II (père d'Anne de Bretagne) jusqu'en 1476-1477. Pris et repris lors de l'invasion française de 1489, le site est livré par la duchesse Anne aux Anglais, qui l'occupent jusqu'à son retour définitif à la France en 1495. En 1532, l'union de la Bretagne à la France met Concarneau sous domination française et la ville reste alors pendant près de 60 ans sous le joug de la famille les Prestre de Lézonnet. Après une occupation huguenote en 1576, la place est fortifiée par le duc de Mercoeur, chef de la Ligue en Bretagne.

Le 17 janvier 1576, la ville de Concarneau est « surprise par les hérétiques calvinistes, gentilshommes du pays, au nombre de 30 cavaliers environ, conduits par les sieurs de La Vigne, Le Houlle et Kermassonnet. » Assiégés du 17 au 22 janvier par la population des villages avoisinants (plus 8 000 hommes) et par des gens armés de Quimper (sieurs de Kerharo, Kymersch, coat-Bian, Logan, Coscaër, Kerdégau,...) les Calvinistes devront capituler.

Le 26 août 1806, le vaisseau le « Vétéran », commandé par le prince Jérôme Bonaparte vient chercher un refuge contre une division anglaise jusque sous les murs de Concarneau, où il reste ancré près de trois ans.

Simple trêve de Beuzec-conq jusqu'à la Révolution, Concarneau est érigé en paroisse lors du Concordat et en doyenné en 1831. Les paroisses de Beuzec-Conq et de Lanriec, aujourd'hui en Concarneau dépendaient de l'ancien évêché de Cornouaille. La ville actuelle de Concarneau se compose de deux quartiers : la ville Close (avec son enceinte couronnée d'un parapet et flanquée de grosses tours rondes : on y pénétrait par trois portes munies de pont-levis) et le faubourg Sainte Croix (de beaucoup le plus important aujourd'hui).

Lanriec, anciennement dans la paroisse de Trégunc, comporte depuis la fondation du Passage en 1926, deux paroisses : la paroisse de Lanriec et celle du Passage. Il s'agit sans doute, à l'origine, d'une fondation monastique (le « lann » de saint Riec ou Rioc, disciple de Saint Guénolé).

[source : info.bretagne.com 2006]

## Le XIX<sup>ème</sup> et le XX<sup>ème</sup> siècles

Lors de la révolution industrielle, la configuration de la ville se transforme. Des maisons bourgeoises sont édifiées le long des quais hors de la Ville Close, celle-ci devenant un quartier populaire abritant matelots et sardinières. L'apparition des premières conserveries (thon et sardine) à partir de 1851, va faire la fortune de quelques négociants, et permettre d'élever le niveau de vie de la population. En 1900, la ville compte 30 usines employant 2 000 ouvrières sur une population de 7 000 habitants. En 1905, la disparition des grands bancs de sardines plonge Concarneau dans la misère. L'œuvre des Filets Bleus est créée à cette époque pour aider les familles des pêcheurs.

Après la première guerre mondiale, les petits bateaux cèdent la place aux pinasses pontées. Le moteur supplante peu à peu la voile. On pratique alors la pêche au chalut toute l'année et en 1925, l'arrière port est aménagé. Pendant l'occupation allemande, de gros chalutiers à vapeur, repliés de Dieppe, de Boulogne et de Lorient, marqueront le début d'une nouvelle génération de bateaux de haute mer.

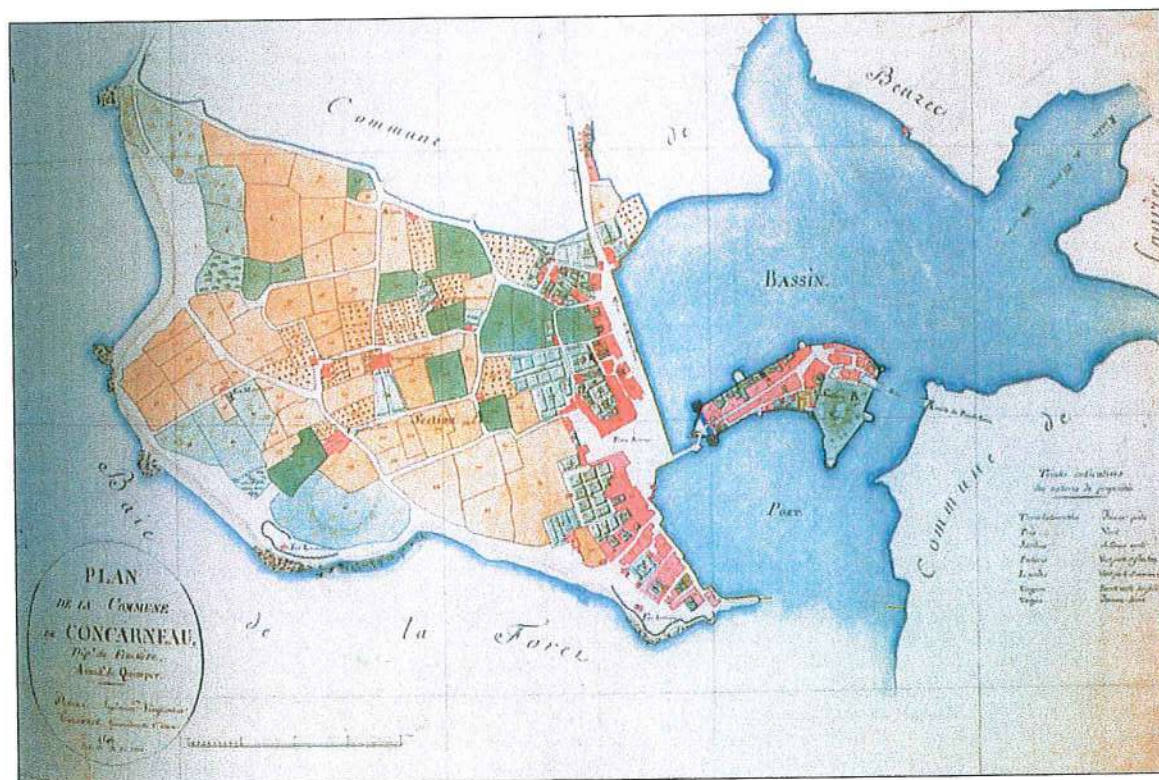
Après la crise de 1973-1978, due à l'épuisement des fonds marins et à la concurrence des pays communautaires, la reprise s'est amorcée grâce, notamment, à la chambre de commerce et d'industrie, qui a procédé à de forts investissements dans les installations portuaires.

[source : Hachette-guides bleus 1991]

### Bibliographie :

- " Concarneau, Histoire d'une ville Louis Pierre Le Maître, éditions Palantines 2003. "
- " Le Patrimoine des Communes du Finistère " Editions FLOHIC novembre 1998.

Pour l'historique du développement spatial de la ville on se référera à l'analyse incluse au début de la ZPPAU de Benjamin Mouton.



extrait de : "Concarneau – Histoire d'une ville " par Louis Pierre Le Maître, éditions Palantines 2003

## 2.2.2 L'archéologie et le patrimoine construit

Les premières occupations humaines du territoire de Concarneau (Néolithique, âge de bronze, âge de fer) voire sur une période plus récente de l'époque Gallo-Romaine au Moyen Age, ont laissé des vestiges peu à peu mis à jour au XX<sup>ème</sup> siècle.

La liste de ces vestiges archéologiques figure à la page suivante ; elle est fournie par le Service Régional d'Archéologie (SRA), dans le cadre du "Porter à Connaissance".

Dans le cadre du PLU, ces sections font l'objet de mesures de protection souhaité par le Service Régional d'Architecture qui figurent les parties écrites et graphiques du règlement.

n° site	Lieu-dit	Périodes	Vestiges	Année Cad	Section, parcelles	Degré de protection
1	LE RHUN	Age du bronze ancien	tumulus	1981	E2.1083 ;	1
2	STANG-BIHAN	Age du fer	sépulture	1981	F3.2286 ;	1
3	KERISTIN	Néolithique	dolmen	1981	YH.85a;	2 Classement MH
4	STANG-VIHAN	Age du fer	occupation souterrain	1981	F4.563; F4.566 ; F4.567 ; F4.576	1
7	LE VUZUT	Gallo-romain	villa	1979	I2.284 ; I2.572a ; I2.575	1
8	LE PETIT MOROS	Epoque moderne	espace fortifié	1981	K1.439	1
11	LA VILLE CLOSE	Epoque moderne	architecture militaire tour	1981	N.3	Classement MH
12	POINTE DE CABELLOU	Gallo-romain	occupation	1971	AM.1 ; AM.2 ; AM.3 ; AM.5 ; AM.71 ; AM.72a ; AM.73 ; AM.74	1
13	LA VILLE CLOSE	Epoque moderne	mur occupation	1981	N.48 ; N51a	Classement MH
14	LA VILLE CLOSE	Moyen-âge	architecture militaire tour	1981	N.48	2
15	LA VILLE CLOSE	Epoque moderne	architecture militaire tour	1981	N.49	Classement MH
16	LA VILLE CLOSE	Epoque moderne	four production de pain	1981	N.48	Pour information
17	LA VILLE CLOSE	Bas moyen-âge	architecture militaire tour	1981	N.101	Classement MH
18	LA VILLE CLOSE	Epoque moderne	architecture militaire tour	1981	N.116	Classement MH

19	LA VILLE CLOSE	Epoque moderne	architecture militaire	1981	N.43	Classement MH
			tour			
20	LA VILLE CLOSE	Epoque moderne	architecture militaire	1981	N.27	Classement MH
			tour			
21	LA VILLE CLOSE	Epoque moderne	architecture militaire	1981	N.27	Classement MH
			tour			
22	LA VILLE CLOSE	Epoque moderne	architecture militaire		O22 ; N.44	Classement MH
			tour			
23	LA VILLE CLOSE	Epoque moderne	architecture militaire	1981	N.49	Classement MH
			tour			
24	LE MEGOT	Epoque indéterminée	enclos	1981	YA.67e	1
26	BEUZEC-CONQ	Gallo-romain	occupation	1971	ZS.172	1
27	LANGOAT	Age du fer	occupation	1981	ZC.102a	1
			souterrain			
28	PENHOAT	Moyen-âge classique	motte castrale	1981	ZY.4e ; ZY.4c ; ZY.4d ; ZY.4f	2
29	LE QUESTEL	Gallo-romain	thermes	1971	YI.136 ; YI.137 ; YI.75 ; YI.76 ; YI.77 ; YI.78	2
			villa			

♦ DEGRE DE PROTECTION :

- 1= Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive  
2= Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au PLU

## 2.2.3 Monuments historiques et patrimoine

La commune de Concarneau, par son riche passé, compte de nombreux éléments architecturaux qui ont fait l'objet d'un classement ou d'une inscription.

Dans le cadre du "Porter à Connaissance", le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) a rappelé la liste des monuments historiques et des sites.

Les immeubles classés **Monuments Historiques** ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques au titre de la Loi du 31 décembre 1913 sont :

### Monuments historiques classés

- remparts de la ville close (27/02/1899 et 20/08 1913) \*
- Fort du Cabellou (28/11/1962) \*
- Dolmen de Keristin Ar Hoat (29/09/1967) \*

### Inscrits à l'inventaire supplémentaire

- Ancienne caserne Hervo dont la chapelle Notre Dame du Portail (08/06/1926) \*
- L'église de Notre Dame de Lorette dont le placître et son calvaire (26/06/1968) \*
- 5 et 7 de la rue Tourville, façades et toitures (6/01/1971) \*
- Château de Kériolet, façades et toitures, salle de garde avec cheminée et ses vitraux (21/12/1984) \*

De plus la commune est concernée par le rayon de protection de (500m) autour de deux éléments de patrimoine situés sur la commune de Forêt Fouesnant. Il s'agit de :

- moulin du Chef du Bois (1/05/1939)
- Allée couverte de Kerampicard (18/05/1966)

Les sites inscrits ou classés au titre de la loi du 2 mai 1930 sont :

### Classés

- Anse de Saint Laurent, site pluricommunal (22/09/1924)

### Inscrits

- Massif boisé au Sud Est de la ville Close (site inscrit le 27/08/1937), zone de protection décret du 18 mars 1939 à l'intérieur des remparts s'étendant sur toute la ville Close
- Parties boisées du domaine de Kériolet (13/10/1955) \*
- Pointe du Cabellou (15/11/1963) \*

\* compris dans le périmètre de la ZPPAU

## 2.2.4 La ZPPAU de Concarneau

Compte tenu de sa longue histoire maritime, la ville de Concarneau recèle un patrimoine d'une importance toute particulière. Cette importance a justifié la décision de créer une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain.

Cette Z.P.P.A.U. a été approuvée par l'arrêté du préfet de région du 26 février 1992. Elle constitue une servitude du présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour de plus amples informations, il faudra se référer au dossier de Z.P.P.A.U.

On peut toutefois apporter quelques éléments sur l'outil que représente la ZPPAU pour la protection du patrimoine et ensuite analyser quelques uns de ses principaux éléments.

Il est utile de rappeler que les ZPPAUP sont des outils au service de la protection du patrimoine

Les ZPPAUP (Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) ont été créées par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat. La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a complété le dispositif par un volet paysager. Le document réalisé sur Concarneau ayant été réalisé avant cette date, le terme ZPPAU est plus adéquat. on parlera de la ZPPAU de Concarneau.

Les ZPPAUP ont pour objectif, au minimum, de redéfinir les contours et la nature des protections des Monuments Historiques, inscrits ou classés, et de les rendre plus pertinents, donc plus compréhensibles par les élus et la population, que les cercles de 500 mètres de rayon issus de la vieille loi du 31 décembre 1913.

Les ZPPAUP identifient secteur par secteur, les bâtiments et ouvrages qui présentent un intérêt architectural particulier ou encore les séquences de façades homogènes. De la même façon les constructions hors gabarit où les espaces d'intervention souhaitables sont cartographiés et repérés.

Dans le cas de Concarneau, les études de la ZPPAU ont permis de mettre en évidence l'intérêt du tissu urbain bien au-delà du site reconnu de la Ville Close. Outre le Patrimoine historique, les études ont mis en lumière l'intérêt de l'architecture balnéaire (Corniche), urbaine ou industrielle

Compte tenu l'ampleur de l'étude on ne peut qu'inciter le lecteur qui souhaiterait des informations à se référer au dossier de la ZPPAU.

## 2.2.5 Autres éléments du patrimoine architectural

Outre les monuments Historiques, outre les bâtiments de qualité repérés dans le cadre de la ZPPAU, le patrimoine architectural de Concarneau est aussi constitué d'éléments plus modestes tels que les fontaines, les croix, les lavoirs, etc...

Compte tenu de l'importance de ce petit patrimoine, il serait hasardeux de vouloir en dresser une liste exhaustive. Toutefois, le présent P.L.U. évoque ce thème, d'une part à titre informatif, et d'autre part à titre réglementaire.

En premier lieu, il est apparu utile de reporter une cinquantaine d'éléments de patrimoine accessibles sur les cartes intitulées "PLU, randonnées et vélo", qui figurent dans la pièce "2 b Orientations d'aménagement". Cette pièce n'a pas valeur réglementaire, mais elle montre la complémentarité entre ce petit patrimoine et les circuits de randonnées. Ces circuits, qui reprennent le plus souvent des chemins d'autrefois, peuvent contribuer à fournir un éclairage historique sur ce petit patrimoine.

En second lieu, le petit patrimoine est évoqué sous un angle réglementaire. En effet, la nouvelle rédaction, issue de la loi SRU, dans l'article L.123-1 du code de l'urbanisme stipule : *"Le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."*

Concrètement les documents graphiques du PLU peuvent faire figurer les éléments architecturaux, qu'ils soient individualisés (lavoirs, fontaines, chapelles, fours...) ou regroupés (quartiers, rues, façades...), ainsi que les éléments naturels (haies, arbres, plans d'eau, marais...) présentant un intérêt patrimonial.

Dans ce cadre, la commune a retenu les éléments de patrimoine suivant

- bief du moulin de Coat Min à Lanriec
- le moulin de Coat lui même
- le moulin de la Haie
- le four à pain de la Haie
- le four à pain de Kerhuel
- le lavoir de la vallée de Kerandon
- le four à pain de Kernous
- la fontaine de Saint Budoc à Keroter
- le chêne " multi (?) centenaire" de Colguen
- la croix de Kerrichard
- le chêne de Kerandon Lanriec (environ 300 ans)
- le châtaigner de Kerilin
- la ferme de Kerdevot
- la borne de corvée (rue de Trégunc)

On verra au paragraphe 4.3.6 (du chapitre 4 consacré à l'incidence sur l'environnement), les mesures retenues pour la protection de ce petit patrimoine et la justification du choix retenu.





Commune de

# CONCARNEAU

Finistère

---

## Plan Local d'Urbanisme

*Vu, Le Maire*



18 OCT. 2007

## 1 Rapport de présentation

---

Tome II : Parties n°3 et 4

Arrêt du projet : D.C.M. du 8 décembre 2006

Présentation au conseil municipal du 12 octobre 2007

Approbation : D.C.M. du 12 octobre 2007

Les options du P.A.D.D.

<b>3</b>	<b>Les options du P.A.D.D.....</b>	<b>75</b>
3.1	Justification des choix retenus pour le PADD .....	77
3.2	Délimitation des zones .....	89
3.2.1	Typologie des zones .....	89
3.2.2	Rappel et justificatif du règlement (partie écrite).....	93
3.2.3	Délimitation des zones.....	94
3.2.4	Tableau des surfaces.....	115
3.2.5	Autres éléments du document graphique du règlement.....	124
3.2.6	les zones AU : modalités d'urbanisation et orientations d'aménagement.....	128
3.2.7	Modalités d'urbanisation et articulation avec les Orientations d'aménagements .....	133
3.3	Respect des objectifs et dispositions définis aux articles L 121-1 et L 111-1-1 du code de l'urbanisme .....	141
3.3.1	Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux. ...	142
3.3.2	Compatibilité avec la loi Barnier (article L.111-1-4).....	145
3.3.3	Compatibilité avec la loi Besson.....	150
3.3.4	Compatibilité avec la loi "littoral" .....	151

Conformément au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article R123-2 du code de l'urbanisme, la troisième partie du présent rapport de présentation "*explique les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), expose les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables...*"

Cette troisième partie intitulée "les options du PADD" s'organise en plusieurs chapitres :

- le premier expose les choix retenus pour l'élaboration du PADD
- le second justifie la cohérence et la délimitation des zones avec le PADD
- le troisième analyse la compatibilité du document vis à vis des prescriptions nationales et locales, notamment celles fournies dans le cadre du "porter à connaissance".

### 3.1 Justification des choix retenus pour le PADD

Le PADD est l'expression du projet de la commune, c'est pourquoi dans le cadre de la révision du PLU et de la concertation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été présenté à la population à l'occasion des réunions publiques de juin 2005.

Le conseil municipal a ensuite débattu sur les orientations définissant les principales options retenues lors du Conseil Municipal du 29 septembre 2005.

La page ci-après rappelle les grands thèmes du PADD. Les pages suivantes déclinent ensuite axe par axe la justification des choix retenus. Le texte est émaillé en certaines circonstances des idées échangées lors du débat au conseil municipal.

Les choix du PADD sont transcrits dans la partie écrite du règlement (pièce n°3 du dossier de PLU ) et dans la partie graphique du règlement (pièce n°4).

Pour certaines parties du territoire ou pour certains objectifs, il a été convenu de préciser et d'illustrer les choix du PADD au travers des orientations d'aménagement particulières. Ces orientations d'aménagement particulières forment la pièce n° 2b du dossier de PLU.

Ces orientations d'aménagement pour certaines parties du territoire sont en cohérence avec le PADD et avec le règlement. En application de l'article L.123-2, les travaux et opérations doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement. Cependant, cette pièce n'a pas pour objectif d'ajouter au règlement (parties graphique et écrite) des règles supplémentaires, elle a une valeur de recommandations et non de prescriptions.

### **Habitat**

- Permettre le développement de l'urbanisation, pour répondre aux besoins en logements, en cohérence avec les objectifs du PLH et dans un souci de mixité sociale
- Confirmer, compléter et actualiser la vocation des secteurs déjà prévus au Plan d'occupation des sols
- Favoriser la réhabilitation ou la rénovation des quartiers de l'habitat ancien

### **Environnement naturel et paysage**

- Maintenir une protection forte de l'environnement naturel en particulier en secteur littoral et le long des vallées
- Assortir le développement urbain d'un volet paysager qualitatif
- Affirmer les coupures d'urbanisation et la qualité des lisières urbaines
- Renforcer la protection du patrimoine bâti et paysager
- Requalifier les entrées de ville

### **Agriculture**

- Protéger le potentiel agricole dans un contexte difficile

### **Activités économiques**

- Favoriser le développement du port et assurer le maintien des activités existantes
- Assurer le cadre urbanistique du développement économique par des pôles identifiés à l'échelle de la ville ou à l'échelle de la communauté de communes
- Prendre en considération les besoins du secteur tourisme

### **Équipements publics principaux**

- Compléter les équipements existants par des extensions ou en construire de nouveaux, principalement dans les domaines de l'enseignement, des sports et des loisirs, de la culture
- Doter les quartiers à forte identité (Beuzec et Lanriec) et /ou à fort potentiel démographique (Kerauret) d'équipements polyvalents de proximité

### **Infrastructures et déplacements**

- Poursuivre l'aménagement des infrastructures routières, dans le souci de sécuriser les différentes catégories d'usagers
- Développer les modes de déplacements alternatifs (transports collectifs, deux roues, itinéraires piétons),
- Aménager ou étendre des aires de stationnement
- Étendre et renforcer les réseaux existants pour la desserte des zones d'urbanisation existantes et futures

## Habitat

Permettre le développement de l'urbanisation, pour répondre aux besoins en logements, en cohérence avec les objectifs du PLH et dans un souci de mixité sociale.

Concarneau est en proie depuis quelques années à une forte pression immobilière en matière de logements. La rapidité de commercialisation des dernières opérations et la longueur des listes de demandeurs d'accès aux HLM en sont des signes tangibles. Autre conséquence, évoquée lors du débat du PADD au conseil municipal : la menace d'une raréfaction des terrains qui entraîne un renchérissement du foncier ; or la volonté de tous est de permettre un accès équitable au logement. Un autre phénomène est à prendre en considération : le desserrement des ménages, appelé aussi décohabitation qui se concrétise par une baisse du nombre de personnes par logement. Il faut donc un plus grand nombre de logements pour un même nombre d'habitants.

La ville doit donc être en mesure d'offrir suffisamment d'opportunités foncières pour permettre la construction d'un nombre suffisant de logements. Le PLH (Plan Local pour l'Habitat) de la 4C fixe en la matière pour Concarneau des objectifs d'une production de 200 logements par an dont 55 logements locatifs sociaux.

Certains conseillers font part lors du débat de leur crainte de voir émerger de grands nouveaux quartiers. L'urbanisation et l'assimilation des nouveaux secteurs au tissu urbain ne se font pas en un jour, c'est un long processus, comme le rappelle le député maire "je crois que les habitants de la Ville Close, lorsqu'ils ont vu se développer le quartier de la Croix ou du Lin, se sont peut être dit aussi à l'époque que l'on était entrain de mettre à l'extérieur des quartiers sans âme, sans possibilité de retrouver le centre ville qui était à l'époque en Ville Close."

La création de nouveaux quartiers passe par la mise en place d'une vision d'ensemble et pas uniquement par rapport au projet d'un seul propriétaire, au risque de voir émerger des petites opérations de type "lotissement de 4-5 habitations dans une impasse". La prise en compte de l'intérêt collectif passe par une cohérence du projet d'urbanisme possible par la réalisation d'opérations d'ensemble.

Les nouveaux programmes d'habitat comme Kerauret sont des exemples en matière de diversité des formes d'habitat (pavillonnaire et petits collectifs) et du statut des occupants (propriétaires / locataires) d'autres secteurs devraient pouvoir bénéficier de ce schéma d'aménagement global. Un conseiller précise d'ailleurs "c'est une opération qui semble réussie et qui nous invite à poursuivre dans cette voie dans l'avenir".

La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble permet en effet d'obtenir une meilleure cohérence du tissu urbain. Les intérêts sont multiples :

- Articulation plus fine avec les quartiers déjà existants (routière, piétonnière...)
- Financement en partie des réseaux et des équipements par les aménageurs
- Introduction d'une certaine mixité sociale (locatif, accession à la propriété)
- Gestion économe de l'espace (voirie adaptée, lots facilement aménageables)
- Création de coulées vertes et de circulations douces qui irriguent l'ensemble des nouveaux secteurs.

L'implication active de la collectivité dans la réalisation de ces opérations est un gage de réussite pour parvenir aux objectifs de mixité sociale fixée par la loi et pour garantir une urbanisation de qualité.

**Confirmer, compléter et actualiser la vocation des secteurs déjà prévus au Plan d'occupation des sols**

La majeure partie des zones d'urbanisation futures avait déjà été retenue dans le POS. Certains secteurs prévus pour une urbanisation à long terme ont cette fois-ci été classés en urbanisation à court terme.

Certaines limites définies par le POS ont été retravaillées pour correspondre à des limites naturelles (par exemple un bocage existant) ou à une limite parcellaire. Le "raccordement urbain" de ces nouveaux quartiers à l'ensemble de la zone urbaine existante a été analysé (desserte par les réseaux, desserte routière, voies piétonnes et cyclables, intégration paysagère...).

**Favoriser la réhabilitation ou la rénovation des quartiers de l'habitat ancien**

La réhabilitation urbaine est devenue, notamment par le biais de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) un axe de travail pour de nombreuses villes et agglomérations afin de répondre à la demande en logements.

D'importants efforts ont déjà été réalisés comme le précisait l'adjoint à l'urbanisme pendant le débat du PADD "ces dernières années nous avons aidé aussi bien la ville que la communauté de communes à ce que 350 logements soient remis sur le marché par les aides de l'OPAH et par les réalisations des offices HLM." Ce type de réalisation s'inscrit parfaitement dans une logique de développement durable.

La partie écrite du règlement, élément capital pour la définition des projets de renouvellement urbain, doit pour cela être adaptée au mieux pour permettre la réalisation de nouvelles opérations au cœur du tissu urbain (Coefficient d'Occupation des Sols, reculs...).



## Environnement naturel et paysage

Lors du débat du PADD au conseil municipal, tout le monde s'accorde sur l'importance pour Concarneau de conserver un cadre de vie agréable. Plusieurs éléments sont à prendre en compte et à respecter (loi Littoral, loi sur l'eau, loi paysage ...)

Maintenir une protection forte de l'environnement naturel en particulier en secteur littoral et le long des vallées

Les principaux secteurs protégés par le POS ont été repris dans le PLU. Les vallées et les zones naturelles littorales ont ainsi toujours un classement protecteur. La commune a bien entendu pris en compte dans l'élaboration de son PLU, les dispositions liées à la loi Littoral (voir chapitre 3.2.7).

Les périmètres de captage indispensables à la protection de la ressource devront également être identifiés sur un document graphique. Leur préservation constitue un gage d'avenir pour l'accès à une ressource en eau en qualité et en quantité.

Les espaces boisés les plus significatifs avaient été repérés et protégés dans le POS, ces dispositions seront reconduites dans le PLU.

Assortir le développement urbain d'un volet paysager qualitatif

Les options d'aménagement des zones d'urbanisation future ont intégré la notion d'intégration paysagère. La trame bocagère si elle existe est conservée ou maintenue.

L'ensemble des dispositions paysagères indiquées dans la partie graphique du règlement ou dans les orientations d'aménagements doit être de nature à améliorer le volet paysager de ces nouveaux secteurs urbanisés.

Affirmer les coupures d'urbanisation et la qualité des lisières urbaines

L'application de la loi Barnier – article L-111-1-4 (développé dans la suite du chapitre), a conduit à prescrire un certain nombre de mesures destinées à s'assurer de l'impact des nouveaux secteurs urbanisés près des axes à grande circulation. Il s'agit d'éviter l'effet tunnel et de respecter certains cônes de visibilité

Les nouvelles zones d'urbanisation sont bien souvent situées à la lisière entre le secteur urbain et rural, c'est pour cela qu'il faut s'assurer de leur insertion paysagère. Différentes mesures d'accompagnement sont imposées sur les nouvelles zones à urbaniser (AU).

L'identification et la justification des coupures d'urbanisation sont également développées dans la partie sur la loi Littoral.

### Renforcer la protection du patrimoine bâti et paysager

La Ville Close de Concarneau constitue la pièce maîtresse du patrimoine concarnois. La ZPPAU avait déjà été prise en compte par le POS. Ce document a permis d'élargir cette protection et de renforcer, par le biais du contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, la qualité de l'intégration des nouveaux projets urbains.

La zone rurale comporte un certain nombre d'éléments de patrimoine qu'il convient de protéger. Ce "petit patrimoine" est composé de calvaires, fontaines... dont les plus remarquables ont été identifiés.

Pendant le débat, l'importance de la protection des arbres et de manière plus générale des talus bocagers a été défendue par une large partie des conseillers municipaux qui se sont exprimés. Les problèmes de gestion de ces espaces sont d'ailleurs largement évoqués (plainte des riverains pour des problèmes de vue ou pour des coupes rases abusives). Les mesures mises en place pour garantir la protection de ces ensembles paysagers remarquables doivent se traduire par une application simple et efficace.

Pour les nouvelles zones à urbaniser, une réflexion pourra être menée sur leur conservation comme ce fut le cas à Kerauret. De nouveaux talus pourront même être reconstitués pour séparer les différentes zones d'habitat.

### Requalifier les entrées de ville

Ce point est fortement lié à l'application de la loi Barnier et au problème de gestion des lisières urbaines. Certains terrains à urbaniser nécessiteront un traitement particulier pour s'assurer de leur intégration paysagère notamment pour les zones commerciales. Le mitage et l'urbanisation linéaire sont également à éviter pour ne pas laisser place à un front urbain désorganisé et diffus.

## Agriculture

### Protéger le potentiel agricole dans un contexte difficile

La pression urbaine induite par la taille de la ville et sa situation littorale influe beaucoup sur les exploitations les plus proches. Concarneau a pourtant su maintenir un tissu actif d'exploitations agricoles. Les dispositions retenues pour la zone agricole dans le PLU doivent permettre de garantir pour une grande partie des terres et des exploitations une protection suffisante.

Le faible nombre de possibilités de construction dans la zone rurale constitue également un gage de responsabilité et de protection de cette activité.  
Le PLU doit également être à même d'accompagner les agriculteurs dans leur volonté de plus en plus fréquente de diversifier leurs activités (ex : gîtes ruraux).

Certains secteurs, proches des zones urbanisées bien souvent déjà identifiés par le POS comme réserve foncière future seront amenés à être bâtis et intégrés au tissu urbain. On peut penser au site de la Villeneuve – Kériolet qui constituera ainsi une réserve pour du long terme.

L'agriculture n'est plus seulement perçue comme une activité économique, lors du débat, un conseiller a associé la nécessité de protéger les espaces agricoles et de veiller à la protection des paysages. Il est vrai que la zone agricole et rurale constitue pour beaucoup de concarnois un espace supplémentaire de "respiration".

## Activités économiques

### Favoriser le développement du port et assurer le maintien des activités existantes

Le port est l'activité historique et centrale de la commune. Il faut donner les moyens au port de pouvoir se transformer et s'adapter aux nouvelles exigences économiques et réglementaires. Les limites de la zone UP se calquent sur les limites administratives du port. Le règlement devrait être en mesure de réaliser tous les projets en rapport avec le secteur maritime et permettre d'accueillir de nouvelles activités ou des extensions des entreprises existantes.

Les secteurs de la pêche et de la construction navale disposent déjà d'un certain nombre d'équipements. Dans le cadre de la diversification des activités du port et étant donné la conjoncture du secteur, la plaisance pourrait se voir offrir quelques aménagements permettant d'optimiser son développement. Une partie des terrains appartenant à la CCI pourrait permettre l'installation d'un port à sec. La zone technique appelée " Petite Pêche Plaisance" devrait pouvoir se réaliser dans le secteur du Passage. Ces activités seraient génératrices d'emplois et de retombées directes sur l'économie locale.

### Assurer le cadre urbanistique du développement économique par des pôles identifiés à l'échelle de la ville ou à l'échelle de la communauté de communes

Lors du débat au conseil municipal, un conseiller fait part de ses inquiétudes sur la sur-offre qui pourrait être faite en matière de surfaces commerciales et aux risques de voir apparaître des friches urbaines. Le diagnostic mené sur l'ensemble de la communauté de communes est le signe de la volonté de réaliser un projet cohérent en matière de développement économique sur l'ensemble de la 4C et d'éviter une dissémination de ces surfaces commerciales sur l'ensemble du territoire communautaire.

Concarneau constitue un vrai pôle d'emploi local, la Ville propose en effet plus d'emplois qu'elle ne compte d'actifs. Dans le cadre d'une concurrence accrue entre les différentes zones d'emplois, l'agglomération doit être en mesure de prévoir comme le requiert le code de l'urbanisme "les besoins présents et futurs en matière [...], d'activités économiques, notamment commerciales."

Or aujourd'hui, la commune ne dispose plus de surfaces suffisantes pour accueillir de nouvelles entreprises (unités de production ou grandes enseignes commerciales). Pour défendre et consolider sa position, il faut prévoir les réserves foncières suffisantes.

Sur Concarneau, les secteurs de Kérampéru et surtout de Colguen ont été définis par la communauté de communes comme des sites présentant les caractéristiques adéquates pour y implanter de nouvelles activités. D'autres sites pourront être aménagés plus tard comme celui de Coat Conq ou de Kérose.

L'aménagement de ces nouvelles zones économiques se fera sur un modèle différent de ce qui a pu être réalisé par le passé. Leur création passera par le respect de critères définis par les opérations Qualiparc, initiées par la Région et la C.C.I. La volonté affichée est d'en faire

un modèle en matière de respect de l'environnement. Les attentes des consommateurs ont changé, tout comme les besoins des entreprises en matière de service mais aussi d'image.

La future zone d'activités de Colguen, portée par la communauté de communes, constitue un projet cohérent issu d'une réflexion commune. Prévue déjà pour partie par le POS, sa situation à proximité et en continuité du pôle existant de Kersalé-Kerampriel constitue l'un de ses principaux atouts.

La réalisation d'une telle opération sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), s'inscrit parfaitement dans une logique de développement durable. En effet, la conception de la zone permet d'intégrer de multiples facteurs et de garantir la création d'un réseau cohérent de circulations douces (piétonnes et vélos) sur l'ensemble de la zone. Il en est de même pour la gestion de la circulation automobile et des stationnements. Le regroupement de l'ensemble des activités sur un même site permet également des économies d'échelle ou de développer des services par exemple gardiennage, réseau très haut débit, restauration collective, transports (collectifs ou covoiturage).

A Concarneau, l'activité économique ne se concentre pas uniquement dans les zones périphériques. L'activité commerciale est déjà fortement implantée au centre ville et ces entreprises dont l'activité est compatible avec l'habitat devront pouvoir se développer au sein du tissu urbain tout en respectant certaines règles (ex : ZPPAU).

#### Prendre en considération les besoins du secteur touristique

Les dispositions nécessaires à mettre en œuvre en matière d'urbanisme, pour satisfaire aux besoins spécifiques du secteur touristique sont assez réduites. Les règles générales de construction permettent dans la majorité des cas de développer une activité en rapport avec le tourisme. Il existe quelques exceptions comme les différents campings de la commune qui doivent disposer des moyens adéquats pour développer et pratiquer les installations nécessaires au bon fonctionnement de leur activité. Le PLU doit également permettre la création d'un institut de thalassothérapie aux Sables Blancs. Cet équipement touristique est en mesure d'apporter un rayonnement supplémentaire conséquent à la commune en matière d'attractivité.

Les secteurs littoraux et notamment l'accès aux plages constituent des secteurs sensibles pendant la saison estivale.

Les problématiques liées au stationnement, à l'usage du sol et à la protection des milieux sensibles qui rentrent dans les critères de qualification d'une ville attrayante pour les touristes, trouvent des éléments de réponse communs développés dans d'autres axes du PADD ("infrastructures et déplacements" ou "Environnement naturel et paysage").

## Équipements publics principaux

Compléter les équipements existants par des extensions, ou en construire de nouveaux, principalement dans les domaines de l'enseignement, des sports et des loisirs, de la culture

L'extension de l'urbanisation nécessite d'anticiper sur les besoins à venir des nouveaux habitants. Certains équipements devront être étendus ou créés ex nihilo. La collectivité se doit de prévoir les réserves foncières suffisantes pour leur réalisation.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de cette volonté, la Ville s'est dotée des moyens appropriés. Sur le plan foncier, il s'agit principalement du Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) et des Emplacements Réservés (E.R.) lorsque la localisation des équipements est précise. Sur le plan financier, il peut s'agir de participations demandées aux aménageurs ou l'obligation qui peut leur être faite d'entrer dans un cadre financier préétabli, tel la Z.A.C. ou le Plan d'Aménagement d'Ensemble.

Cette démarche et ces réserves s'inscrivent dans une démarche de développement durable en anticipant sur les besoins futurs. Comme cela a été reconnu lors du conseil municipal, ces équipements constituent des éléments importants pour l'émergence d'une vie de quartier, notamment pour les associations.

Doter les quartiers à forte identité (Beuzec et Lanriec) et /ou à fort potentiel démographique (Kerauret) d'équipements polyvalents de proximité

Ces secteurs devraient connaître une évolution démographique importante dans les 10 ans à venir. Il n'est pas aisé de définir à l'heure actuelle, les besoins exacts de ces quartiers : équipement scolaire, sportif ou culturel ? La question reste posée, d'où l'émergence du concept "d'Équipement Polyvalent de Proximité".

Au moment de l'urbanisation de ces terrains et dans le cadre d'une opération d'aménagement concerté, un emplacement et un financement seront définis entre les opérateurs et la collectivité. La localisation de ces équipements souvent générateurs de flux de déplacements au plus proche de la population concernée permettra de limiter les déplacements à l'échelle de la ville entière.

## Infrastructures et déplacements

L'étude du Plan de Déplacements menée par le CETE de Nantes a guidé une grande partie des réflexions et des orientations de ce thème.

Poursuivre l'aménagement des infrastructures routières, dans le souci de sécuriser les différentes catégories d'usagers

La réalisation de la déviation de la RD22-122 devrait permettre de diminuer le trafic sur le pont du Moros et éviter aux poids lourds qui souhaitent rejoindre le port d'encombrer la RD783 dans son contournement de Concarneau. Dans le même ordre d'esprit, le réaménagement de l'échangeur de Coat Conq devrait améliorer nettement les conditions de sécurité. Ces deux projets ne sont pas d'initiative communale, mais Concarneau doit tout de même les prendre en considération ne serait ce par les impacts qu'ils peuvent générer sur le trafic et les conditions de circulation.

Des réservations foncières sont notamment à prévoir aux abords du futur tracé de la RD22 et de son débouché sur la RD 783. L'urbanisation doit y être gelée pour ne pas présenter de gêne à la réalisation du projet.

Dans un souci d'amélioration des conditions de circulation et donc de sécurité routière, un certain nombre de carrefours sur la RD 783 pourraient être réaménagés. Les modalités seront à définir pour chacun d'entre eux ultérieurement.

Développer les modes de déplacements alternatifs (transports collectifs, deux roues, itinéraires piétons)

Cette problématique est de plus en plus prise en compte par l'ensemble des services municipaux, comme le précise un élu : "chaque projet réalisé aujourd'hui est un projet où les services techniques étudient la possibilité de mettre une bande cyclable ou deux bandes cyclables quand c'est possible"

Certains conseillers s'interrogent toutefois sur l'intérêt de réaliser les itinéraires par "petits tronçons". La difficulté de la topographie locale est également évoquée. Toujours est-il que la promotion et le développement des infrastructures nécessaires au développement des deux roues reçoit l'assentiment de tous. La transformation de l'emprise de l'ancienne voie ferrée sur Concarneau en piste cyclable et piétonne constitue un des éléments phare du développement de ce mode alternatif. D'autres itinéraires communaux devraient voir également le jour en zone rurale et urbaine.

Le réseau urbain de transports en commun, reconnu comme de bonne qualité par l'étude du CETE, devra s'adapter et s'étendre au gré des nouvelles opérations d'urbanisation. Une certaine densité urbaine accroît l'intérêt et la valorisation de sa mise en place.

### Aménager ou étendre des aires de stationnement

L'idée de dissuader les gens de rentrer dans le centre ville est évoquée dans le débat. A ce titre, le parking de la Gare est un exemple à suivre puisqu'il offre aux visiteurs de nombreuses places et permet de soulager la circulation dans le centre. Il faut donc prévoir d'autres emplacements aux différentes entrées de Concarneau en fonction des opportunités foncières.

Au moment de la période estivale, le stationnement devient payant dans le centre ville et les visiteurs sont invités à stationner sur le parking de la gare. Des navettes gratuites sont alors mises à la disposition du public à destination du centre ville.

L'ensemble de ces mesures et des nouvelles opérations d'aménagements urbains s'inscrit dans une démarche globale de réduction progressive de la place de l'automobile dans le centre de Concarneau.

### Étendre et renforcer les réseaux existants pour la desserte des zones d'urbanisation existantes et futures

Les nouveaux quartiers sont progressivement reliés au reste de la ville, comme cela a été le cas pour Kerauret. Les continuités routières et d'itinéraires piétons et vélos avec le reste du tissu urbain vont s'opérer progressivement. Les accès des zones d'urbanisation future ont été étudiés de manière à ce qu'ils se fassent dans de bonnes conditions de sécurité routière.

Dans le domaine de l'assainissement, des eaux potables et pluviales, toutes les dispositions ont été prises afin de garantir une desserte correcte des nouvelles zones à urbaniser. Le cas échéant, le renforcement des réseaux par la mise en place de réservoirs supplémentaires ou de bassins de stockage a été identifié dans la partie graphique du règlement pour s'assurer de leur réalisation. Ces dispositions sont issues d'une étude de terrain et de discussions entre les différents services de la mairie.

Au niveau de la ressource en eau, avec le captage de Brunec, celui de Cadol renforcé et du Fresq réouvert, la commune de Concarneau dispose d'une certaine marge pour les années à venir.



## 3.2 Délimitation des zones

### 3.2.1 Typologie des zones

Le Plan Local d'Urbanisme définit différentes zones ayant des vocations spécifiques. A chacune de ces zones est attribué un règlement particulier comportant quatorze articles.

Suivant le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article R.123-12, le P.L.U. distingue les zones urbaines, dites "zones U", les zones à urbaniser, dites "zones AU", les zones à vocation agricoles dites "zones A", et les zones naturelles et forestières dites "zones N".

#### Les zones urbaines "U"

Les espaces déjà urbanisés (ou en voie de l'être) et équipés, ont été placés en zones urbaines, ces zones ont différentes vocations.

Les zones **Ua**, **Ub**, et **Uc** sont des zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

La zone **Ui** est destinée aux activités artisanales, industrielles et commerciales.

La zone **UL** regroupe les zones ayant une vocation sportive ou d'accueil touristique.

La zone **UP** correspond à la zone portuaire.

A l'intérieur de chaque zone, peuvent être créés des secteurs particuliers lorsque le tissu urbain, la typologie du bâti ou l'activité présente ou future nécessite un règlement spécifique et/ou plus précis que celui de la zone dont il est issu. A titre d'exemple un secteur **Uie** a été créé au sein de la zone **Ui**, ce secteur unique cerne les installations du poste de transformateur électrique de Kereil.

Ainsi, la zone **Ua** comporte un secteur **Uaa** correspondant à la partie la plus dense du centre ville ainsi qu'à la Ville Close et un secteur **Uab** correspondant au périmètre de la ZAC du Centre Ville ;

la zone **Ub** comporte cinq secteurs :  
le secteur **Uba** couvrant la Corniche,  
le secteur **Ubb**, à l'arrière de la Corniche, aux Sables Blancs, au Porzou,  
le secteur **Ubc**, couvrant des secteurs d'habitation moyennement denses,  
le secteur **Ubd**, couvrant un secteur destiné à recevoir des constructions ou équipements liés à l'intérêt général ou aux services publics,  
les secteurs **Ub-sb** et **Ube**, situés aux Sables Blancs.

la zone **Uc** comporte trois secteurs :  
le secteur **Uca** couvrant les quartiers à faible densité,  
le secteur **Ucp2** inclus dans le périmètre de protection de la prise d'eau de Brunec.

la zone **Ui** comporte trois secteurs :  
le secteur **Uic** à vocation commerciale,  
le secteur **Uie** destiné à recevoir des installations de transformation d'énergie électrique,  
le secteur **Uistep** qui recouvre les installations de la station d'épuration des eaux usées.

la zone **UL** comporte trois secteurs :  
le secteur **ULa** destiné à l'accueil des gens du voyage,  
le secteur **ULh** destiné à l'accueil touristique dans des structures d'hébergement léger (terrains de camping - caravaning),  
le secteur **ULs** ayant vocation à accueillir des parcs d'attractions.

### **Les zones à urbaniser "AU"**

Les espaces à urbaniser sont appelés AU. Il s'agit de terrains dont le niveau d'équipement est encore insuffisant. Ils possèdent toutefois en leur périphérie des réseaux de capacité suffisante pour desservir la zone.

Il faut distinguer les zones d'urbanisation à court terme, indicées " 1 " , de celles qui seront ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une modification du document d'urbanisme et d'une enquête publique, indicées " 2 ". Elles constituent une réserve foncière pour le développement de la ville dans les années à venir.

Il a été défini plusieurs types de zones d'urbanisation future, qui comme les zones urbaines, ont des vocations différentes. Ces zones sont les suivantes :

Les zones 1AU et 2 AU, à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.  
Les zones 1 AU<sub>i</sub> et 2 AU<sub>i</sub>, à vocation d'activités commerciales, artisanales ou industrielles.

De même que la zone U, la zone AU comprend des secteurs qui ont chacun quelques spécificités réglementaires.

La zone **1AU** comporte quatre secteurs :  
le secteur **1AU<sub>b</sub>**, qui correspond à un type d'urbanisation mixant des parties moyennement denses et des secteurs d'urbanisation pavillonnaire,  
le secteur **1AU<sub>ba</sub>**, qui est défini sur un secteur urbain à vocation d'activités dont la reconversion est potentielle,  
le secteur **1AU<sub>c</sub>**, qui correspond à un type d'urbanisation aérée,

La zone **AU<sub>i</sub>** comporte un secteur **1 AU<sub>ic</sub>** à vocation commerciale

### La zone à vocation agricole : "A"


Cette zone est exclusivement réservée aux activités agricoles, et aux constructions ou équipements liés à cette activité.

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans cette zone "A" sont strictement encadrées par l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Y sont admises, "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole".

Ainsi, les seules constructions d'habitations autorisées dans la zone sont les logements de fonction des agriculteurs exploitants, ainsi que les gîtes ruraux, à condition que ceux-ci constituent une activité secondaire de l'exploitation.

En application de l'article L 123-3-3 du code de l'urbanisme, institué par l'article 15 de la loi "Urbanisme et Habitat", le P.L.U. désigne, dans la partie graphique du règlement, et dans la zone agricole, "les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole".

Ces bâtiments sont désignés sur le document graphique par ce symbole : 

La zone **A** comporte deux secteurs :

les secteurs **Ap1** et **Ap2** inclus dans le périmètre de protection de la prise d'eau de Brunec.

### La zone naturelle et forestière : "N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement restrictif de la zone agricole a conduit à classer également en zone N les constructions situées en zone rurale et qui ne sont pas liées à l'agriculture, de façon à permettre leur évolution.

Les zones N regroupent six zones N, Ne, NL, Nm, Nas, Ns,

La zone **N** comporte le secteur Nceq à vocation de centre équestre.

(compte tenu de l'importance des surfaces concernées, le terme de sous zone a été préféré à celui de secteur.)

La zone **Ne**, zone naturelle et forestière, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique.

La zone Ne comporte les secteurs suivants :

Les secteurs **Nepi**, **Nep1** et **Nep2**, inclus dans le périmètre de protection immédiat, et rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Brunec.

Le secteur **NeL** dans lequel sont autorisées les aires de stationnement paysagées. Il s'agit de l'ancienne zone NdL du POS dont l'appellation a été modifiée.

La zone **NL**, zone naturelle, destinée aux loisirs et à l'accueil touristique, comporte un secteur **NLc** destiné à l'accueil des auto-caravanes.

La zone **Nm**, couvrant le Domaine Public Maritime, D.P.M. à l'exclusion des concessions portuaires et des parties maritimes des sites classés.

La zone **Nas**, couvre quelques zones de stationnement à créer ou existantes.

La zone **Ns**, délimitant les espaces et milieux à préserver en fonction de leur intérêt écologique ou caractéristique du patrimoine naturel, sont classés en Ns, les espaces répondant strictement aux critères des articles L.146-6 et R.146-1.

La zone **Ns** comporte trois secteurs :

Les secteurs **Nspi**, **Nsp1** et **Nsp2**, inclus dans le périmètre de protection immédiat, et rapproché P1 et P2 de la prise d'eau de Brunec.

### 3.2.2 Rappel et justificatif du règlement (partie écrite)

Le contenu de la partie écrite du règlement est conforme aux articles L.123-1 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

Pour chaque zone citée au paragraphe précédent, est adjoint un règlement particulier composé de 14 articles. Ces articles sont les suivants :

1. Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ;
3. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
5. La superficie minimale des terrains constructibles (lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif) ;
6. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9. L'emprise au sol des constructions ;
10. La hauteur maximale des constructions ;
11. L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
12. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
13. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
14. Le coefficient d'occupation du sol ;

Il convient de rappeler que la majorité de ces règles a un caractère facultatif ; aussi il n'est pas apparu que la bonne gestion du droit des sols nécessite une rédaction complète de tous ces articles pour toutes les zones ; à titre d'exemple, il n'est pas, par exemple, utile de définir des hauteurs pour les bâtiments agricoles.

L'application des règles du POS en vigueur ayant fait apparaître quelques imperfections, il a été possible d'introduire dans le règlement du PLU quelques améliorations pour une meilleure gestion quotidienne des autorisations des droits des sols.

### 3.2.3 Délimitation des zones

La délimitation des zones a été faite en cohérence avec le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Les contours des zones U et AU, des zones A et des zones N reflètent les orientations générales d'aménagement arrêtées par le conseil municipal. Les pages suivantes décrivent et justifient, secteur par secteur, les dispositions prévues dans la partie graphique du règlement, et présentent la cohérence de ces dispositions avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les parties graphiques et écrites du règlement sont la transcription pratique des grandes options du PADD. Elles forment le corps de règles qui permettra, dans la gestion quotidienne du droit des sols, de mettre en application les grandes options du PADD arrêtées par le conseil municipal.

Ainsi les orientations concernant l'habitat et la réponse que les élus souhaitent donner à la question du logement, seront transcrites dans le règlement écrit et le contour des zones U et AU. La volonté de protéger l'environnement et les paysages, affirmée dans le PADD se retrouvera dans les règles des différentes zones N et leur localisation. Enfin le souhait du maintien d'un potentiel agricole se reflétera dans la délimitation de la zone A

Plusieurs principes retenus dans le cadre de l'étude mené par le CETE ont également été intégrés à la définition des différentes zones. On peut notamment citer la volonté d'élargir l'offre en stationnement aussi bien pour la saison estivale que pour le fonctionnement à l'année du centre ville. Les zones Nas ont été créées dans cet esprit, elles permettront de matérialiser sur la partie graphique du règlement, les secteurs qui seront réservés principalement à la création de stationnements. Le développement des modes doux a également été intégré par la réalisation d'emplacements réservés ou de cheminements protégés aussi bien dans la partie réglementaire que les Orientations d'Aménagements.

Par ailleurs, le PLU étant aussi une révision du POS, il est fait référence dans cet exposé au POS afin d'en montrer les évolutions.

La thématique "proximité et capacité des réseaux et voiries" n'est pas développée spécifiquement dans les paragraphes suivants mais elle a bien été prise en considération pour chacune des zones à urbaniser. Les sections 1.6.2, et 3.2.(6-7), du présent rapport de présentation en détaillent les différents aspects.

Dans les pages qui suivent, sont présentées, selon une description géographique, les zones U, les zones AU et les zones N.

La zone A, plus homogène est présentée globalement sur l'ensemble du territoire.

## **Les zones urbaines**

### **Le centre ville de Concarneau**

Historiquement la ville s'est développée autour du port, aussi le centre de gravité de la ville se trouve autour de celui-ci, et plus précisément sur la rive droite du Moros face à la Ville Close. Le cœur de la ville, dense et resserré, s'étend sur une profondeur de 300 mètres environ le long de cette rive. Le cœur de la ville se prolonge le long de l'accès principal en direction du Nord (avenue de la Gare).

Sur l'autre rive de la ria du Moros, face à la Ville Close, le quartier du Passage est également dense et resserré, mais le gabarit des constructions y est moindre que sur l'autre rive.

Le centre ville regroupe une grande palette de fonctions urbaines : le commerce, les bureaux, les services administratifs, l'habitat, mais aussi l'accueil touristique. On notera que les entreprises (essentiellement les conserveries) ont aujourd'hui déserté le centre ville. De cette diversité des fonctions urbaines résulte une forte attraction de ce centre, qui peut engendrer des problèmes de circulation et de stationnement.

Le centre ville, la Ville Close et le quartier du Passage ont reçu un classement Uaa et Ua, 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 Z.A.C..

Les parkings du quai d'Aiguillon et du quai Penéroff, classé en Up au POS, ont été reclassés en zone Nas, à l'instar des autres aires de stationnement, il n'est pas apparu souhaitable de les maintenir en Up alors que ces espaces n'ont pas de vocation portuaire.

### **La Corniche**

La Corniche, entre les Sables Blancs et la Croix, a été investie par une urbanisation résidentielle très typée. S'y développe une architecture balnéaire, construite dès la fin du XIX<sup>ième</sup> et pendant la première moitié du XX<sup>ième</sup>. Cette architecture très libre d'expression offre quelques remarquables témoignages de cette époque qu'il convient de préserver.

Ce patrimoine architectural a été répertorié dans la ZPPAU, laquelle a défini des règles pour la conservation des éléments les plus intéressants de ce patrimoine. Il convient de rappeler que les règles de cette ZPPAU s'ajoutent à celles du Plan Local d'Urbanisme.

L'application des règles du POS n'ayant pas soulevé de problèmes majeurs dans la gestion urbanistique de cette Corniche, il est apparu souhaitable de reconduire les règles du POS et les contours des secteurs UHba et UHca. Seule une modification de terminologie a été opérée puisque les secteurs UHba et UHca se nomment dorénavant Uba et Uca.

## **La périphérie immédiate du centre ville**

A l'arrière du centre ville et à l'arrière de la Corniche, s'étend un quartier mixte, à dominante d'habitat mais dans lequel se trouve quelques équipements publics.

Ce quartier qui s'étend jusqu'à la rue Robert Jan au Nord, et jusqu'à la gare à l'Est, s'organise autour d'une trame de voirie nettement moins dense qu'au centre ville.

Le bâti y est beaucoup moins homogène, ainsi trouve-t-on des villas du début XX<sup>ème</sup>, (par exemple entre la rue Ernest Renan et la Corniche), des immeubles de 3 ou 4 niveaux (le long de la rue Max Jacob ou à Porzambars), ou des bâtiments accueillant des équipements (centre de loisirs et collège Saint Joseph par exemple).

A ce quartier on peut adjoindre le quartier de Kerambrigan, créé ces dernières années sous la forme d'une ZAC et composé en majeure partie d'habitat pavillonnaire.

Pour ce quartier le PLU retient des classements Ua, Ub et Uc qui autorisent des hauteurs et densités décroissantes. Les contours de ces zones tentent de se caler au plus près du bâti actuel pour permettre l'évolution du tissu urbain sans autoriser de modification radicale.

Pour mémoire, on signalera qu'ont été incluses dans ce zonage les deux ZAC de Kerambrigan et de Porzambars.

Enfin, il convient de noter la création d'un secteur Ubd, de part et d'autre de la rue du Maréchal Foch. Ce secteur a vocation à recevoir des équipements d'intérêt général et des services publics

## **Les Sables Blancs**

Ensermé entre le quartier du Dorlett et la périphérie de la ville, le quartier des Sables Blancs est d'urbanisation récente. Cette urbanisation a été conduite sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Ce quartier regroupe des équipements collectifs (collège, complexe sportif, ...) des opérations d'habitat sous forme d'immeubles et sous forme d'habitat individuel ou individuels-groupés, des commerces et un hôtel.

Bien que le programme initial d'urbanisation ne soit pas complètement terminé, l'achèvement de la Z.A.C. a été prononcé.

La partie urbanisée située le long de la plage des Sables Blancs avaient été initialement classée en N, pour éviter toute densification. Suite aux remarques des services de l'Équipement, et suite à la réunion plénière du 14 septembre 2007, il a été décidé de la classer comme le secteur de la Corniche en Ub.sb, secteur dont le règlement vise à maintenir la silhouette urbaine dans son état actuel..

Les dispositions du POS ont été en grande partie reconduites. Toutefois, il convient de noter quelques modifications d'une part la terminologie des zones a été actualisée, et d'autre part la zone 1 NALs a été séparée en deux : une zone NL et une partie rattachée à la zone Ub voisine du collège des Sables Blancs.

La zone NDL du POS a été reconduite et nommée NeL

La zone UHbb du POS actuel, a été reconduite sous l'appellation Ube, le contour a été légèrement modifié dans sa partie Ouest.

Cette zone Ube est unique, son règlement autorise la création d'un centre de thalassothérapie et permet de développer une S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette) de 14 000 m<sup>2</sup>.

Le contour de cette zone Ube et les règles sont conformes aux dispositions arrêtées par la Ville à l'occasion de la cession de ces terrains.



## **Du Dorlett à Lanadan**

Immédiatement au Nord des Sables Blancs, se trouve le camping des Sables Blancs. Ce camping a reçu un classement ULh en remplacement du classement 1NAL devenu caduc. La préconisation du maintien et du renforcement de la bande boisée au Sud du camping permettra une liaison harmonieuse entre ce camping et le futur établissement de thalassothérapie.

Jouxtant ce camping, la cité du Dorlett avait été classée en zone UHc au POS. Compte tenu de la densité de cette opération, ce classement est apparu inadapté, aussi un classement Ubc a été préféré.

Entre le Dorlett et Lanadan, une vaste zone Uc couvre les secteurs bâtis ou en cours de construction. On notera que l'ancienne zone 1 NAL a également été placée, pour partie, dans cette zone Uc. Ce terrain, entouré par une urbanisation existante, n'a pas le caractère de coupure verte, et compte tenu de cet environnement il a vocation à être bâti. On notera que la seconde partie de l'ancienne zone 1NAL a été classée en N pour éviter une densification contraire à la loi "littoral", et que le règlement de la zone Uc ne permettra qu'une densification modeste de ce quartier comme le requiert la dite loi. (voir aussi dans la section 3.3.4, l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage)

### **Kerneac'h, le Zins, Kerauret**

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

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

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

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

### **Kerandon, Kerfeuteun, Kerest**

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

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

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

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

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

Au Nord de Kerfeuteun, la commission a proposé de placer un emplacement réservé sur une parcelle vierge située à l'extrémité de la rue Denis Papin. Il devra permettre la création d'une aire de stationnement d'environ 6 000 m<sup>2</sup>, l'accès principal pourra être établi à partir du terrain communal abritant actuellement les services d'incendie et de secours. La superficie restante sera affectée à la création d'une zone de promenade et de détente au cœur du tissu urbanisé (jeux pour enfants, sanitaires, espaces verts, ...). (voir 2b les orientations d'aménagement)

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

### **Le port et l'arrière port**

Une partie du périmètre du port, transféré de l'Etat au Conseil Général, a été placé dans une zone Up. Le reste du secteur a été classé en Nm afin de protéger la baie de Concarneau. Le règlement de cette zone Up n'autorise que des activités liées au port, et donc ayant un rapport soit avec la pêche soit avec la plaisance, et accessoirement le transport des passagers. Sont exclues toutes autres constructions non liées au port (habitat ou commerces par exemple).

Les zones d'activités situées en périphérie du port retrouvent les classements du POS.

A l'Ouest du Moros, un classement Ui recouvre les deux rives de l'avenue de Bielefeld Senne. A l'Ouest, le PLU reconduit la zone 1NAi du POS sous le classement 1AUi. Toutefois cette zone a été réduite dans sa partie Ouest, cette partie a été transférée dans la zone Uc voisine.

A l'Est du port, et jusqu'à la route départementale 783, les terrains ont vocation à recevoir des activités, à l'exception d'une petite bande bâtie le long de la rue de Kerosé, classée Ubc. La zone d'activités du Petit Moros a conservé son classement Ui, et la zone d'activités du Roudouic, largement bâtie, est passée de 1NAi à Ui. Suite à des remarques lors de l'enquête publique, quelques parcelles Up ont été reclassées en Ui.

### **Keramperu, le Rheun, et la Villeneuve**

Le giratoire de Keramperu est un nœud routier essentiel, car il connecte la principale entrée de la ville avec la route départementale 783. Dans l'angle formé par cette entrée de ville et la départementale, s'est implantée une vaste surface commerciale. Le classement Uic y a été maintenu.

A l'Ouest de la route départementale entre le giratoire et Keramperu et celui de la Villeneuve a été créé un lotissement commercial. Puis un nouveau lotissement a été fait sur l'autre rive du giratoire de Keramperu. Enfin, plus récemment a été réalisé le giratoire du Rheun qui a permis de desservir un nouveau complexe commercial. L'ensemble de ces opérations à vocation commerciale a reçu un classement Uic

### **Le bourg de Beuzec Conq**

Le bourg de Beuzec a conservé le caractère et la structure d'un bourg rural : une trame de voirie en étoile à partir de l'église, un bâti de densité décroissante du centre bourg vers la périphérie, dans laquelle se sont créés dans les vingt dernières années des lotissements tels que Kerambriec, le Penker, ....

Le PLU prévoit un classement Ubb pour les parties les plus anciennes et les plus denses du bourg. Un classement Ubc est retenu à Kercouls, le règlement de cette zone étant plus approprié au bâti existant. Enfin les lotissements les plus récents et les plus aérés reçoivent un classement Uc, approprié à ce type de tissu urbain.

Le PLU confirme la zone 2NA de Kercouls la classant 1AUc. Il prévoit d'autres extensions modérées du bourg en direction du Sud (zone 1 AUc de Keroter), et en direction du Nord (zones 1 AUc de part et d'autre du vallon de Stang Cut). Ces deux dernières zones viennent compléter l'urbanisation entre, d'une part Stang Argant et Kerhornou, et d'autre part le Nord du bourg de Beuzec, tout en maintenant la coupure verte formée par le vallon situé au Nord de Stang Cut. Un P.A.E. pourra être mis en place.  
Enfin, la commission a prévu un emplacement réservé pour l'extension du cimetière.

### **Le Poteau Vert**

La création du rond point de Keramporiel et la création de la nouvelle voie ont déstructuré le quartier du Poteau Vert en le coupant en deux.

Ce quartier est aujourd'hui bordé par des zones d'activités (Kersalé, Stang Argant, Colguen) et par la voie ferrée à l'Ouest. Il verra son achèvement avec la petite zone 1AU, située au Sud proche de la Villeneuve.

La bande non aedificandi et boisée, prévue au POS a été reconduite. Cette bande est destinée à réduire les nuisances potentielles nées du voisinage de l'usine Carnaud BMA. Enfin, on notera la présence d'une zone N sur les parcelles 133 et 134 (section DA) justifiée par la nature du sous-sol.

### **Stang Argant, Kersalé et Colguen**

**Stang Argant** : le secteur compris entre la Croix Neuve et Stang Argant accueille les installations industrielles de la SARIA et l'usine d'incinération du SICOM.

A ces installations vont s'adjoindre prochainement les services techniques de la Communauté de Communes de Concarneau-Cornouaille.

Un classement Ui a été retenu pour l'ensemble de ces installations. Une petite extension de ce périmètre a été prévue à l'Est vers Kerhornou.

**Kersalé** : la zone d'activité de Kersalé - Kéramporiel, aujourd'hui occupée dans sa quasi-totalité, a conservé le classement Ui du POS actuel.

**Colguen** : le quadrilatère compris entre la route départementale 70, le chemin de Pellan, le ruisseau du Garlodic et la ferme de Colguen a reçu un classement 1 AUi.

Il est nécessaire de rappeler que la Communauté de Communes de Concarneau-Cornouaille, en collaboration avec la ville de Concarneau, a engagé sur ce site une Zone d'Aménagement Concerté. Pour réaliser cette Z.A.C. le POS a été modifié, la zone 2 NAI a été transformée en zone 1 NAI et un certain nombre de dispositions ont été inscrites au POS. (Ces dispositions ont été introduites dans le P.O.S. lors d'une modification approuvée par le conseil municipal en septembre 2006, puis modifiée à nouveau par le conseil le 8 décembre 2006).

Il a été convenu de reconduire ces dispositions (concernant la voirie, espaces verts, ...), lesquelles ont été retranscrites dans le PLU.

Lors de la séance du 8 décembre 2006, le conseil a décidé de mieux protéger la petite zone humide située à Colguen ainsi que les abords du vallon du Garlodic.

En accord avec la Ville, la Communauté de Communes de Concarneau Cornouaille compte développer une seconde tranche pour la zone d'activités de Colguen. Cette volonté commune des deux collectivités est d'ailleurs reprise dans le P.A.D.D.

Cette seconde tranche occuperait les terrains situés au Nord de la ferme de Colguen entre la route départementale 70 et le ruisseau du Garlodic. A terme, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra être l'occasion de créer un nouveau giratoire d'entrée d'agglomération qui permettrait une desserte directe de l'ensemble de la zone d'activités de Colguen dont les deux tranches présentent une surface totale d'environ 20 hectares.

Pour respecter le souci de protection du vallon du Garlodic que le conseil a manifesté lors de la délibération du 8 décembre 2006, il a été convenu à l'issue de la consultation des services et de l'enquête publique d'augmenter la zone "N" sur le rive droite de ce petit ruisseau, dans la partie comprise entre la route départementale au Nord jusqu'au droit de la ferme de Colguen. Lors de la réunion du 14 septembre 2007, une première proposition d'élargissement de la zone N a été faite mais elle est apparue insuffisante ; le présent document définit une zone N plus étendue dont les limites s'appuient sur les contours de la zone humide telle que définie dans un document communautaire.

### **Le Vuzut**

Au moment de l'élaboration du PLU, les dispositions en vigueur étaient issues d'une modification du POS approuvée par le Conseil Municipal le 17 décembre 2001. Ces dispositions, reconduites dans le PLU, ont pour but de permettre la réalisation par le Sivom de Concarneau-Tregunc d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 20 places (zone ULa) et d'un ensemble sportif comprenant terrains de rugby, terrains de football, etc... sur une surface d'environ 20 hectares, (zone NL).

Ces zonages contribueront à la mise en œuvre de l'option "E" du P.A.D.D.

### **Penanguer**

Au fil des années s'est développée une urbanisation linéaire le long de la route départementale 783 entre Keramporiel et Penanguer. Cette urbanisation aujourd'hui quasi continue est mixte, entreprises et habitat s'y mélangeant. Sur les voies adjacentes, on retrouve le même type d'urbanisation linéaire fait de morcellements successifs.

Le document graphique du PLU cerne l'urbanisation actuelle, en reprenant les contours des zones tels qu'ils figuraient au POS. Toutefois, les zones 1 NAc du POS étant généralement construites, un classement Uc a été préféré. Les deux petites zones 2NA au Nord-Est de la départementale (Pennanguer et Kerriou) après avoir été classées en 1AUc-rac dans le projet de PLU, à la suite de la réserve du commissaire enquêteur ont été reclassées en 2AU.

Par ailleurs, suite à l'enquête publique et à la réunion du 14 septembre 2007, la zone 2NA située à Penanguer de part et d'autre du chemin de Pont Roudou a été classée en 1 AUc.

Enfin, une zone spécifique, conformément à la loi "littoral" a été placée sur le camping de Lochrist.

## **Croas Amandy, Kerhun**

Ce quartier présente un tissu urbain assez lâche, qui s'est constitué à partir d'une urbanisation linéaire le long de la rue de Croas Amandy et de la rue de Kerhun. Sur cette urbanisation linéaire sont venues se greffer quelques opérations de lotissements comme à Kerriou ou Kerhun.

Le document graphique du PLU cerne les contours de l'urbanisation dans leur configuration actuelle. Il ne prévoit pas d'extensions de l'urbanisation autres que celle déjà inscrites au POS, à savoir les zones 1NAc/ai et 2NA de Kerhun et la petite zone 2NA de Croas Amandy. Le projet de PLU prévoyait un classement des ces zones en 1AUc-rac et Uc-rac, afin de conditionner la constructibilité de ces terrains au raccordement au réseau collectif. Suite à l'avis des services et surtout suite à la réserve émise par le commissaire enquêteur, il a été convenu lors de la réunion du 14 septembre 2007 de reclasser ces zones en 2 AU et donc de conditionner leur ouverture à l'urbanisation à la présence du réseau collectif des eaux usées.

Il faut mentionner la zone spécifique UL sur le stade de Kerhun. Les terrains de la ville recevant les serres des services techniques ont finalement été classés suite à l'avis des services de l'Etat en Uc.

## **La zone rurale à l'Ouest**

Des petits pôles d'urbanisation ou des pôles d'activités spécifiques sont disséminés dans l'espace rural. En règle générale le PLU ne prévoit pas de développement important pour ces hameaux, mais seulement quelques ajustements limités, le plus souvent dans une logique de densification, et donc en conformité avec la loi "littoral".

**Kernous** : un zonage ULh spécifique au camping a été placé sur les parcelles réservées à cet usage.

**Kerauret bihan** : le zonage UHc reprend le même contour que la zone 1NAc du POS.

**Le Questel** : la zone Uc remplace la zone 1NAc et recouvre également l'ancien bâti agricole aujourd'hui désaffecté et reconverti pour l'habitat.

**Kerorgant** : le zonage UHc reprend le même contour que la zone 1NAc du POS.

**Parc Menez** : Les contours du zonage ont été revus après l'enquête publique, ils sont légèrement réduits dans la partie Sud Est, ainsi les difficultés dues à l'aptitude des sols à l'assainissement individuel ont ainsi été prises en compte.

**Kerilin** : la zone Uc du PLU reprend les périmètres des zones UHc et 1 NAc du POS, la seule adjonction concerne une maison existante située au Sud-Ouest du secteur.

**Carrefour de Kerilin et Kerampennec** : ces deux zones bâties dans leur quasi-totalité ont été classées en Uc, classement qui entérine le caractère urbanisé de ces deux secteurs.

## La zone rurale au Nord

**Stang Daniel** : cette zone, 1NAc au POS, est aujourd'hui pratiquement bâtie dans sa totalité. Un zonage UC constate cette urbanisation sans en prévoir d'extension.

**Lamphily** : la zone Uc recouvre les parties bâties, on constate une légère réduction de la surface.

**Kersimonou** : En remplacement du classement 1 NALs devenu caduc, une zone NL a été placée sur la parcelle occupée par le parc de loisirs.  
La zone de 1NAc de Kersimonou, de taille très réduite est entièrement bâtie, elle n'a pas été reconduite.

## La zone rurale au Nord-Est

**Lochou** : ce hameau d'urbanisation ancienne a connu un développement progressif. Le PLU prévoit une zone Uc dont les contours sont identiques à ceux du POS. Seuls deux petits ajustements ont été opérés pour prendre en compte le bâti existant.

**Le Val, Pendreau** : la zone Uc reprend les contours des zones 1NAc et UHc existantes, en intégrant une parcelle non bâtie au Nord du Val et une parcelle bâtie au Sud du Val.

**Kerfest** : la zone Uc remplace la zone 1 NAc. Les habitations voisines sans lien avec l'agriculture ont été retirées de la zone A pour être incluses dans cette zone Uc.

## La zone rurale à l'Est de Beuzec

**Pont Pellan et Stang Coadigou** : le contour des deux zones UHc et 1 Nals a été repris pour délimiter les zones UC et ULs du PLU.

La zone UHc a été reconduite. Y ont été incluses une parcelle au Nord et une partie de parcelle au Sud.

La zone Uie cernant le poste de transformation de l'énergie électrique a également été renouvelée.

**Beg an Duchen** : cette zone UHc est inchangée, la seule modification consiste à introduire un sous secteur Ucp2 pour la protection de la ressource en eau.

**Kerambec et Toul Bleis** : reconduction du périmètre avec dénomination Uc en remplacement de 1NAc.

**La Haie** : ce quartier, assez important puisqu'il regroupe une cinquantaine de maisons, a conservé son zonage Uc. Les contours n'ont été modifiés que sur les marges Est et Ouest.

### **La Boissière et Coat Conq**

**La Boissière** est un secteur composé de quelques habitations situées au voisinage du passage à niveau, de part et d'autre de la voie ferrée. Ce secteur a reçu un classement Uc

Au Nord entre la voie ferrée et la route départementale 70, une première implantation d'entreprise s'est faite sur les lieux d'un futur lotissement à usage d'activités.

Cette implantation et le projet de lotissement respectent les dispositions relatives à la loi Barnier, telles qu'elles avaient été arrêtées lors de la modification du POS approuvé en mai 1998. Compte tenu que la forme de l'urbanisation est aujourd'hui arrêtée, il a été convenu de retenir la classification Ui, qui entérine cette situation.

### **Coat Conq**

Au Nord de la ferme de Coat Conq, le quadrilatère compris entre la voie ferrée et la route départementale 70 est occupé par les installations de la Coopagri et par un lotissement à usage d'activité. La majeure partie des terrains de ce lotissement a été vendue et pour partie bâtie. En conséquence, le classement Ui existant à la date d'élaboration du PLU a été confirmé.

A l'Est de la voie ferrée, s'étend une zone de plus de 40 hectares, classée 1NAi au POS approuvé en 1995.

Compte tenu que les conditions d'une viabilisation optimale de la zone ne sont pas réunies, (notamment les accès et le non-raccordement au réseau E.U.), il a été convenu de classer, ces terrains en zone d'urbanisation future, c'est à dire en zone 2 AUi.

En revanche, les parcelles 136 et 137 (section ZI), destinées à recevoir un centre de la S.P.A. (Société Protectrice des Animaux), ont été maintenues en zone 1 AUi, puisque ce centre de centre ne requiert pas de viabilité importante.

### **Le bourg de Lanriec et les quartiers compris entre les routes départementales 22 et 783.**

Si la structure initiale du bourg de Lanriec était classique et comparable à celle de Beuzec, ses extensions ont été faites selon un schéma assez atypique.

En premier lieu, les extensions n'ont été opérées qu'en direction de l'Ouest, aucune véritable extension n'étant venue se greffer à l'Est du bourg.

En second lieu, hormis l'urbanisation linéaire qui a pu se faire par morcellements le long de la rue de Penhars, de la route de Penhars et de la rue de Kerviniou, le tissu urbain s'est constitué d'opérations successives et souvent de grande ampleur, (par exemple un lotissement sur près de 8 hectares au Chant des Oiseaux.).



De plus ces opérations successives, sont fort diverses : de l'habitat pavillonnaire au Chant des Oiseaux, et des immeubles collectifs de 4 niveaux à Kerancalvez, alors que le contexte présente un bâti à R+1 ou R+comble.

Le canevas urbain s'est sans doute réalisé spontanément sans réflexion préalable sur sa cohérence. Cependant, aujourd'hui cette cohérence peut être retrouvée à partir des trois grands axes de circulation (l'axe conduisant à Kerose, la rue de Lanriec et la rue de Kerviniou), et surtout à partir de la coulée verte entre Toulmengleuz et le Bourg. Cette coulée verte, restée vierge de tout aménagement lourd, peut être utilisée par les modes doux de déplacements et faire le lien entre les différentes composantes du quartier

En fonction du bâti existant, (densité, hauteur, implantation), les différentes composantes du quartier ont reçu un classement Uc, Ubc ou Ub

Un classement 1AUc a été retenu à Kerose sur les terrains vierges mais entourés de constructions. De même au bourg le terrain jouxtant l'école par le Sud a été classé en 1AUB.

Par ailleurs, la surface commerciale de Keransignour et le lotissement à usage d'activités commerciales et artisanales ont été classés en Uic.

#### **L'Ouest de Lanriec : entre la route départementale 783 et le Porzou**

Située à l'Ouest de la route départementale qui forme une forte coupure avec le bourg de Lanriec, ce quartier est composé de vastes zones d'habitat pavillonnaire créées sous forme d'opérations successives de lotissements. Ce qui a conduit à un tissu urbain régulier et homogène comme par exemple au Nord de l'avenue du Cabellou.

Dans cet ensemble, émergent deux pôles de densité supérieure, d'une part le Rouz où les immeubles enserrant la place forment un cœur de quartier, et d'autre part plus au Sud le long de la route de Trégunc, où la structure ancienne de l'urbanisation et la présence de nombreux commerces donnent un aspect plus urbain

Ces quartiers mixtes et ces quartiers d'habitat ont reçu en fonction de leur densité un classement Uc Ubc, Ubb ou Ub.

Les terrains ayant des vocations spécifiques ont reçu un classement approprié. Ainsi le camping du Moulin d'Aurore a été classé en ULh et le complexe sportif du Porzou en UL. L'hôpital et le lycée ont été classés en Ub.

La zone ND jouxtant l'école du Rouz a été classée en Ne et N.

Au droit de la cité des Pins, la zone non aedificandi figurant au POS a été transformée en zone N. Cette modification a pour conséquence de limiter le COS puisque la zone N ne dégage pas de coefficient d'occupation des sols.

Plus au Sud, la zone NDs bordant le littoral a reçu un classement NS correspondant aux "espaces remarquables". En revanche il n'est pas paru opportun de maintenir ce classement pour le terre-plein situé au Sud de la piscine, en effet cet espace ne correspond manifestement pas aux critères de l'article R.146-1.

Enfin, la place Suffren a reçu un zonage Nas, zonage spécifique pour le stationnement et mieux adapté que la classification UHbb.

On notera le passage de la zone 2NAh de Douric Ar Zin au Nord de la rue de Trégunc en deux zones 1AUB et 1AUc ; et également le passage d'une partie de la zone 2NA de Kerviniou-Kerambars en 1AUc, tandis que le reste de cette zone 2AU est classé en zone N. Pour assurer une meilleure insertion dans le paysage, le principe d'une bande boisée à l'Est a été retenu.

### **Le Cabellou**

La presqu'île du Cabellou est un secteur résidentiel à faible densité. Une grande partie de la pointe a été urbanisée sous la forme d'un lotissement (lotissement Leboucq d'une surface de 45 hectares). La surface minimale de 1000 m<sup>2</sup> par lot a permis jusqu'à ce jour d'éviter toute densification.

La volonté des élus est de conserver le caractère des lieux, c'est pourquoi le zonage Uca<sup>1</sup> a été maintenu.

### **Le Minaouët**

L'urbanisation s'étend linéairement le long de la route départementale entre Kerviniou et le pont franchissant le Minaouët.

Lors de l'arrêt du PLU, le document graphique différait du tracé du POS en vigueur et plaçait une zone N sur les trois propriétés les plus proches de l'anse.

L'analyse faite par les services de l'Etat conduit à revoir cette position. Considérant qu'il s'agit d'un espace urbanisé, le classement U du POS est plus approprié qu'un classement N. Aussi il a été convenu de réintroduire le zonage U sur les trois parcelles aménagées ainsi que sur les deux constructions existantes sur l'autre côté de la rive de la route départementale.

---

<sup>1</sup> Cette zone a le même règlement que l'ancienne zone UHca

La frange littorale, hormis l'extrême pointe, recevait une zone non aedificandi entre les maisons et le rivage. Dans le cadre du PLU, et pour une meilleure cohérence avec la loi Littoral, la zone non aedificandi a été transformée en N. Cette disposition évite toute densification, puisque seules les parties classées Uca génère de la Surface Hors Œuvre Nette.. La délimitation de cette zone par rapport à celle de la zone non aedificandi a été légèrement augmentée dans les endroits les plus sensibles.

L'extrême pointe du Cabellou a reçu un classement Ns. Toutefois, il est apparu opportun de retirer de cette zone Ns, le parking actuel ainsi que le blockhaus, deux éléments qui ne peuvent répondre aux critères de l'article R.146-1

A l'instar du lotissement Leboucq, la zone non aedificandi située au droit de la zone 1 NAc de Kersaux a été transformée en zone N.  
Le reste de la zone 1NAc aujourd'hui bâtie a été classée Uc.

Face à la plage du Cabellou, la zone NDs située sur la dune a été légèrement réduite. La parcelle 2 a été retirée de ce zonage Ns, inapproprié pour une parcelle située en arrière plage et ne répondant pas aux critères de sensibilité écologique, biologique, ou paysagère requise par l'article R.146-1. Ce déclassement et son classement en zone N permettront notamment d'installer des sanitaires destinés aux usagers de la plage.

Jugée par le Tribunal Administratif de Rennes contraire à la loi "littoral", la zone 1 NALs couvrant le terrain de rugby à Kersaux a été remplacée par une zone N.  
Immédiatement au Nord, la zone NDs de la pointe de Kersaux a été maintenue en Ns.

La zone 1 NAL du POS ne répondant à aucun projet, a été supprimée au profit d'une zone Uc et d'une zone N. (La limite des deux zones se situant à 100 mètres de l'anse de Kersaux.

Les zones 1 NAc aujourd'hui construites ont été reclassées en zone Uc.

Enfin dans cette zone, ont été délimitées des zones spécifiques, il s'agit :

- d'une zone NeL sur un projet d'aire paysagée de stationnement d'arrière plage,
- d'une zone ULh sur le camping de Kersaux,
- d'une zone Uistep sur le périmètre de la station de traitement des eaux usées,
- d'une zone NLc, destinée à l'accueil des auto-caravanes à Kerambreton.

## **La zone rurale à l'Est de Lanriec**

**Kersalomon** : situé au Nord-est de la sortie du bourg de Lanriec, le petit secteur de Kersalomon s'est constitué à partir d'un lotissement. Le PLU propose une extension modeste à l'Est de ce secteur, classé Uc.

**Le Megot** : les contours de la zone 1 NAc du POS sont confirmés, seul est changé le classement qui devient Uc.

**Kernevez** : la zone UHca est reconduite en incluant les deux constructions situées sur l'autre côté de la rue Lucien Picard.

**Stang Veil Pell** : la zone 1 NAc du POS fait place à une zone Ucp2. Toutefois la limite Nord de cette zone a été modifiée pour prendre en compte les limites du périmètre de protection de la ressource en eau.

Au Sud de la voie, le projet de PLU prévoyait la création d'une petite zone Uc destinée à permettre la création d'une maison. Cette zone a fait l'objet d'un avis défavorable de la DDEet de la chambre d'Agriculture et de plus a fait l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur. il a donc été convenu de la supprimer dans le dossier définitif.

## **Croissant Bouillet**

Plus à l'Est, les contours des zones 1NAc et UHc ont été repris et fondus en une seule zone Uc, et son sous-secteur Ucp2.

Le périmètre de cette zone a été légèrement agrandi pour incorporer une petite zone 2NA au Sud et une partie de la parcelle 29 au Nord.

En limite de Trégunc, entre le quartier situé au carrefour actuel de Croissant Bouillet et la future déviation, la zone 2NA existante au POS a été maintenue en 2 AU, en intégrant l'ancienne zone ND qui ne se justifie plus au vu de l'usage et des caractéristiques de la parcelle.

## Les zones à urbaniser, zone AU

Les zones à urbaniser dites zones "AU" ont une importance particulière dans le Plan Local d'Urbanisme, document de référence pour la gestion des sols, et donc document prospectif.

Les zones AU sont destinées à recevoir l'essentiel de la croissance urbaine. Car, même si les zones U précédemment décrites ont une capacité résiduelle réduite, et même si on y ajoute le renouvellement urbain de certaines friches urbaines, les zones U ne pourront, à elles seules accueillir la population et les activités désirées.

Aussi, les zones AU sont-elles les outils indispensables pour mettre en œuvre les grandes options du PADD en matière d'accueil d'une population nouvelle ou d'entreprises.

*R.123-6*

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

En application de cet article, le PLU prévoit deux types de zones AU, les zones 1AU immédiatement urbanisables, et les zones 2AU urbanisables après modification ou révision du PLU.



Le PLU définit également deux types de vocation :

- une vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, vocation des zones 1AUb, 1AUba, 1AUc, 2AU.
- une vocation d'accueil d'activités économiques, vocation des zones 1AUi, 1AUic, et 2AUi



Page suivante, est présentée la localisation des zones AU les plus importantes.

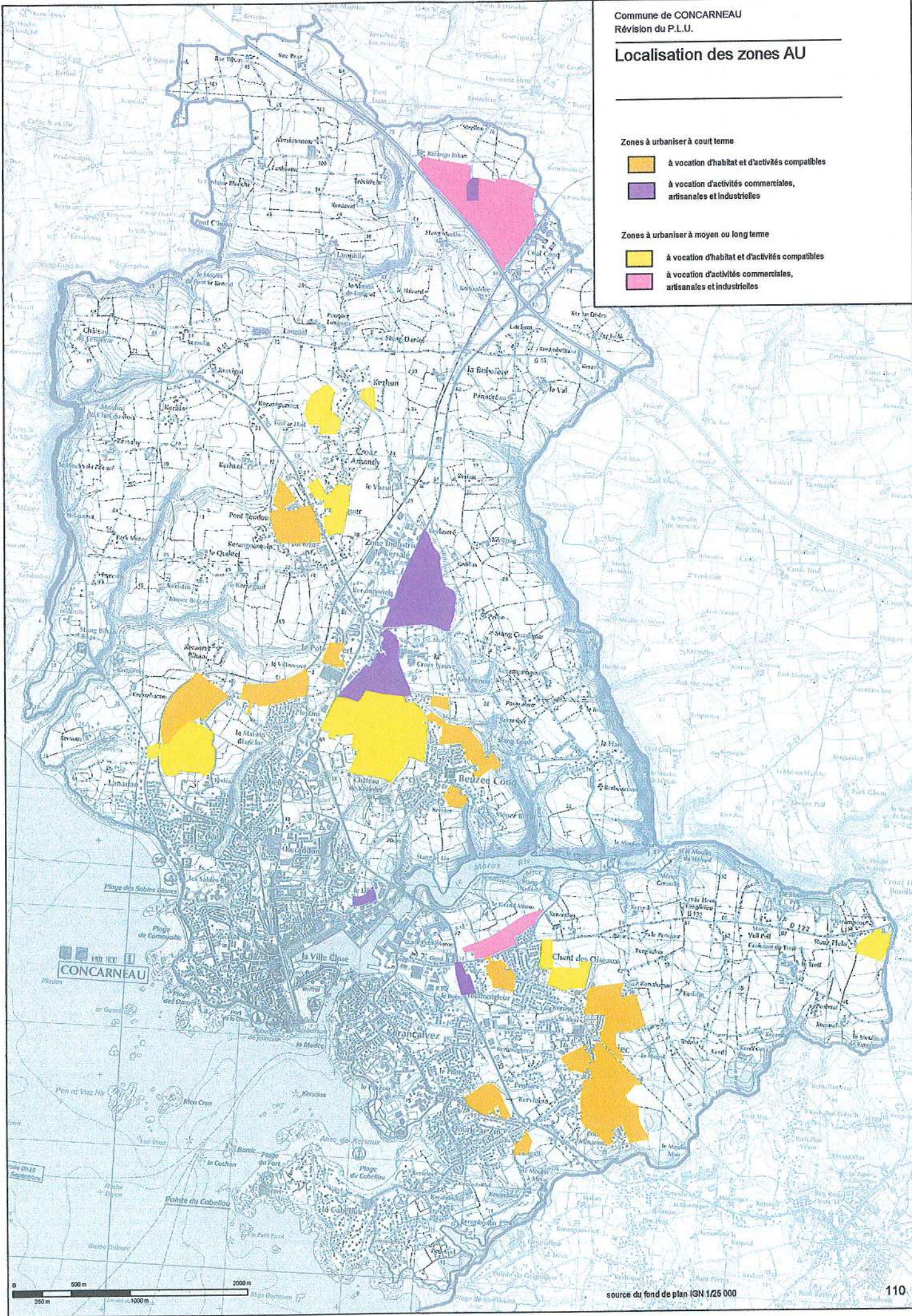
## Localisation des zones AU

### Zones à urbaniser à court terme

-  à vocation d'habitat et d'activités compatibles
-  à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles

### Zones à urbaniser à moyen ou long terme

-  à vocation d'habitat et d'activités compatibles
-  à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles



**CONCARNEAU**

### *Les zones AU à vocation d'habitat*

Les zones AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ont été situées en continuité des zones urbaines existantes. On citera :

- la zone 1AUb de la gare,
- la zone 1AUba de Kerizette
  
- les zones 1AUb, 1AUc et 2AU situées à l'Ouest de Kerauret entre Keraorec et Kerléan,
- la zone 1AUc de la Villeneuve au Nord du Zins,
- les zones 1AUc et 2AU de Penanguer,
- la zone 1AUc de Kerhun,
- la zone 1AUc du Poteau Vert,
- la zone 2AU entre Kéramperu et Keriolet,
- les zones 1AUc de Kercouls et de Keroter à Beuzec,
  
- les zones 1AUb et 1AUc de Douric ar Zin,
- les zones 2AU et 1AUc de Lanriec
- les zones 1AUb et 1AUc de Kerrichard
- la zone 2AU de Croissant Bouillet

### *Les zones AU à vocation d'activités*

Ces zones sont les suivantes :

la zone AUic de la Villeneuve,  
la zone 1AUi de la Croix Neuve,  
les zones 1AUi de Colguen,  
la zone 2AUi de Coat Conq,  
la zone 1AUic de Toulmengleuz,  
la zone 2AUi de Kerose,

### **Les orientations d'aménagement**

La pièce 2b du PLU, intitulée "Orientations d'aménagement" présente pour certaines zones AU des schémas d'aménagement.

Ces schémas d'aménagement proposent des principes sur la trame de voirie, les cheminements piétonniers, les espaces verts, etc..

Ces schémas ont été établis lorsque la taille ou le contexte des zones le justifiait.

## Les zones naturelles, zones N

Les zones naturelles répondent au second objectif du PADD, et plus spécialement à l'option du "maintien d'une protection forte de l'environnement naturel, en particulier en secteur littoral et le long des vallées".

Sur le territoire communal, on retrouvera six types de zones N. la zone Ns, la zone Nm, la zone Ne, la zone NL, la zone Nas, la zone N.

Ces six zones ont des ampleurs différentes et des préconisations de protection plus ou moins importantes.

La zone **Ns** a été placée sur les espaces répondant aux critères de l'article R.146-1, issu d'un des décrets d'application de la loi "littoral", et qui définissent ce que l'on appelle communément les "espaces remarquables". Il s'agit principalement des rivages de la mer et des anses, et de l'ensemble boisé de Lesnevar. Cette zone Ns est traitée plus longuement dans le chapitre consacré à la loi "littoral". On rappellera ici, que ces contours sont, hormis quelques modifications très minimes, les mêmes qu'au Plan d'Occupation des Sols.

La zone **Nm**, correspondant au Domaine Public Maritime inclus dans les limites communales (à 12 miles des côtes) et la partie dédiée aux activités portuaires ayant été exclues, et hors limite du port. S'agissant du Domaine Public Maritime, il est apparu judicieux de reprendre le règlement proposé par les services de l'Etat.

La zone **Ne**, correspondant aux sites les plus sensibles sur le plan paysager ou écologique (hors zone Ns). Il s'agit le plus souvent de zones humides ou de vallons. Cette zone reprend les contours des zones ND du Plan d'Occupation des Sols, en y apportant quelques modifications et ajustements mineurs.

Ainsi ont été notamment classés en Ne :

- le vallon du ruisseau du Saint Laurent,
- le vallon du ruisseau de Saint Jean et ses affluents,
- le vallon du Zins au Dorlett,
- les abords du château de Keriolet,
- la partie amont du ruisseau du Garlodic,
- le vallon du Minaouët et celui du Stival,
- .....

Il convient de noter la création de deux secteurs NeL, secteurs dans lesquels sont autorisées des installations sportives de faible ampleur et des aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Ces secteurs ont été placés aux Sables Blancs (voir ci-dessus) et à Kersaux.



La zone **NL**, est une zone naturelle destinée aux loisirs et à l'accueil touristique.

Ce type de zone a été placé sur :

- le parc de loisirs de Kersimonou,
- les terrains de sport du Vuzut,
- le terrain de sport des Sables Blancs.

Une zone **NLc**, dédiée à l'accueil des auto-caravanes a été créée à Kerambreton.

La zone **Nas**, est une zone destinée aux aires de stationnement.

Le traitement de ces aires de stationnement devra être en harmonie avec le contexte qui reçoit ces zones.

L'appellation "N" a été retenue car il n'est pas souhaité que cette zone soit constructible, puisque qu'entièrement vouée aux équipements d'infrastructure. Toutefois, les lieux sur lesquels sont placées ces zones peuvent être à dominante minérale, comme le quai Pénéroff par exemple.

Les zones **Nas** ont été créées au Sud de Kerandon, entre la rue Denis Papin et la rue des Chênes, à Kerfeuteun et sur les terrains de la gare en prolongement du parking existant

La zone **N** s'étend sur des sites naturels dont la qualité moindre ne peut justifier d'un classement en zones **Ne**, **Nm** ou **Ns**.

Les espaces classés en zone **N** sont, pour leur majeure partie, issus de l'ancienne zone **NC** du **POS**, zone à dominante agricole mais non exclusive.

Aussi, dans cette zone **N**, on trouvera des espaces résiduels, tels que des terrains bâtis (habitations ou autres constructions isolées ne formant pas une urbanisation et ne pouvant donc justifier d'un classement en zone **U**, des friches, des boisements, etc.).

Enfin, la zone **N** comporte un secteur **Nceq** délimité, sur les terrains accueillant le centre équestre de Kerguéres.

## La zone agricole, zone A

La délimitation de la zone agricole a été faite en application avec la troisième orientation du PADD, à savoir *"la protection du potentiel agricole"*.

Cette zone agricole "A" regroupe les sièges d'exploitation, les bâtiments liés aux exploitations agricoles, ainsi que les terres exploitées formant des espaces suffisamment vastes et homogènes.

La délimitation de ces zones et plus particulièrement autour des exploitations a été faite avec les documents fournis par l'étude que l'ADASEA a réalisée à l'occasion de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Cette étude dénombre, en 2004, 28 exploitations sur le territoire de Concarneau, ayant une surface moyenne de 50,1 hectares.

L'étude concluait à la disparition vraisemblable de 6 exploitations dans les cinq années à venir. Ainsi en 2009, il ne resterait plus que 22 exploitations ayant une S.A.U.<sup>2</sup> moyenne de 63,8 hectares.

Au total, 1 652 hectares sont classés en zone A dans le PLU, ce qui représente 40 % du territoire communal.

Ce chiffre de 1 652 hectares est à comparer avec la Surface Agricole Utile, mentionnée par l'étude ADASEA qui est de 1403 hectares. Cette comparaison montre que les dispositions du PLU respectent l'économie agricole d'autant plus que l'utilisation des parcelles à des fins agricoles n'est pas incompatible avec le règlement de la zone N.

---

<sup>2</sup> SAU : Surface Agricole Utile.

### 3.2.4 Tableau des surfaces

**Tableau des surfaces du POS au 1.1.2005**

	Zonage	Surfaces	Totaux
<b>U</b>	UHa	50,81	
	UHaa	25,32	
	UHab	0,37	
	Uhb	40,9	
	UHba	7,52	
	UHbb	43,13	
	UHbc	14,27	
	UHc	312,4	
	UHca	86,76	
	Ui	93,66	
	Uic	27,4	
	Uie	3,24	
	UF	14,66	
	UP	23,82	744,26
<b>1NA</b>	1NAb	30,98	
	1NAc	174,26	
	1NAca	14,65	
	1NAc/ai	29,53	
	1NAi	91,08	
	1NAiep	3,95	
	1NAT	4,22	
	1NATp	0,33	
	1NAL	25,48	
	1NALa	1,65	
	1NALs	52,36	428,49
<b>2NA</b>	2NA	224,63	
	2NAh	12,76	
	2NAi	17,19	254,58
<b>ND</b>	ND	485,09	
	NDd	4,12	
	NDL	1,98	
	NDs	297,18	788,37
<b>NC</b>	NC	1875,12	1875,12
<b>ZAC</b>	ZAC	17,18	17,18
<b>TOTAL</b>			<b>4108</b>

#### **Avertissement**

Les chiffres présentés ci-dessous sont le résultat des calculs à partir de fichiers numériques du POS.

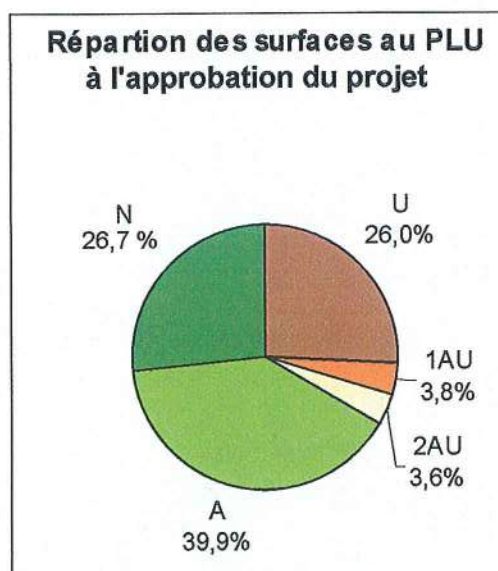
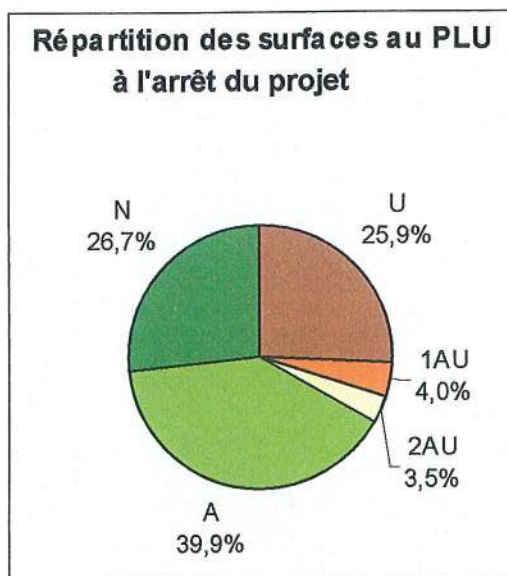
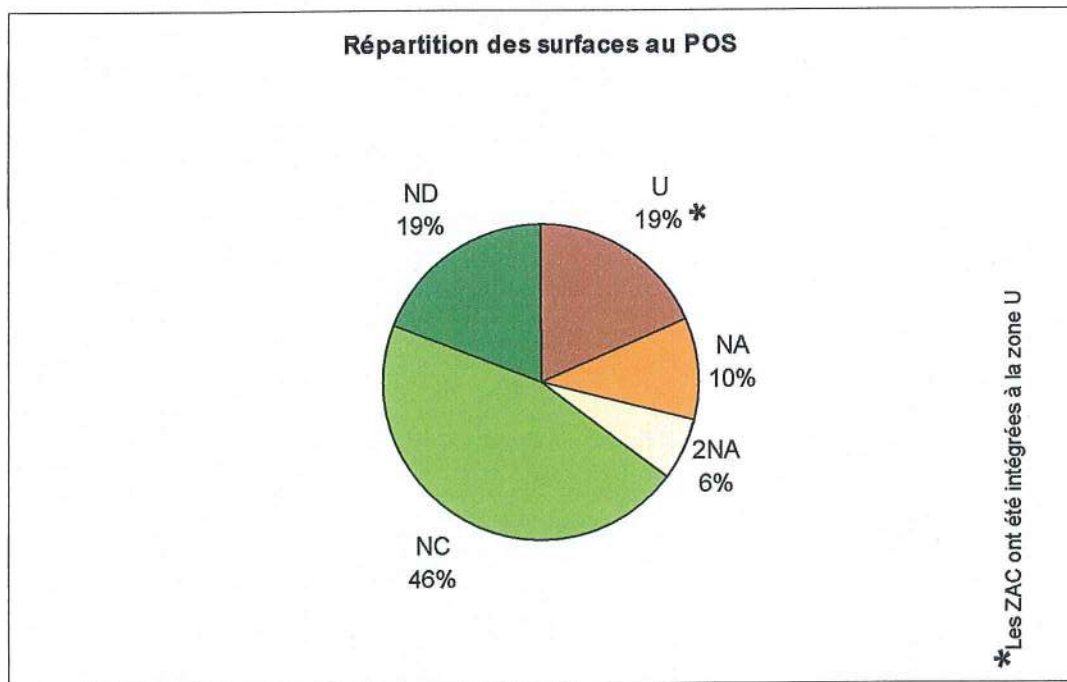
Ces chiffres peuvent être légèrement différents des chiffres avancés dans le rapport de présentation du POS (modifié 2001) qui eux ont été calculés manuellement au planimètre.

Tableau des surfaces du PLU

	Zonage	Surfaces	Totaux	%	
U	Ua	46,09			
	Uab	2,73			
	Uaa	25,34			
	Ub	49,7			
	Uba	7,85			
	Ubb	59,68			
	Ubc	61,36			
	Ubd	2,05			
	Ube	2,78			
	Ub-sb	2,61			
	Uc	548,95			
	Uca	20,9			
	Ucp2	11,97			
	Uc-rac	0			
	Ui	126,15			
	Uic	35,44			
	Uie	3,26			
	Uistep	4,08			
	UL	15,3			
	ULa	1,33			
ULh	18,52				
ULs	2,41				
UP	18,11		1066,61	26,0%	
1AU	1AUb	20,12			
	1AUba	2,87			
	1AUc	93,99			
	1AUc-rac	0			
	1AUI	23,41			
	1AUic	17,35		157,74	3,8%
2AU	2AU	92,2			
	2AUI	56,45		148,65	3,6%
A	A	1592,07			
	Ap1	2,26			
	Ap2	46,01		1640,34	39,9%
N	N	393,22			
	Npi	5,58			
	Na	0			
	Nas	7,57			
	Ne	286,92			
	Nepi	0,89			
	Nep1	40,43			
	Nep2	32,11			
	NeL	2,67			
	Neq	3,98			
	NL	28,02			
	NLc	3,17			
	Nm		PM		
	Ns	270,5			
	Nspi	5,68			
	Nsp1	11,61			
Nsp2	2,31		1094,66	26,6%	
Superficie totale de la commune :			4108		

-40

117,74  
50  
207,74

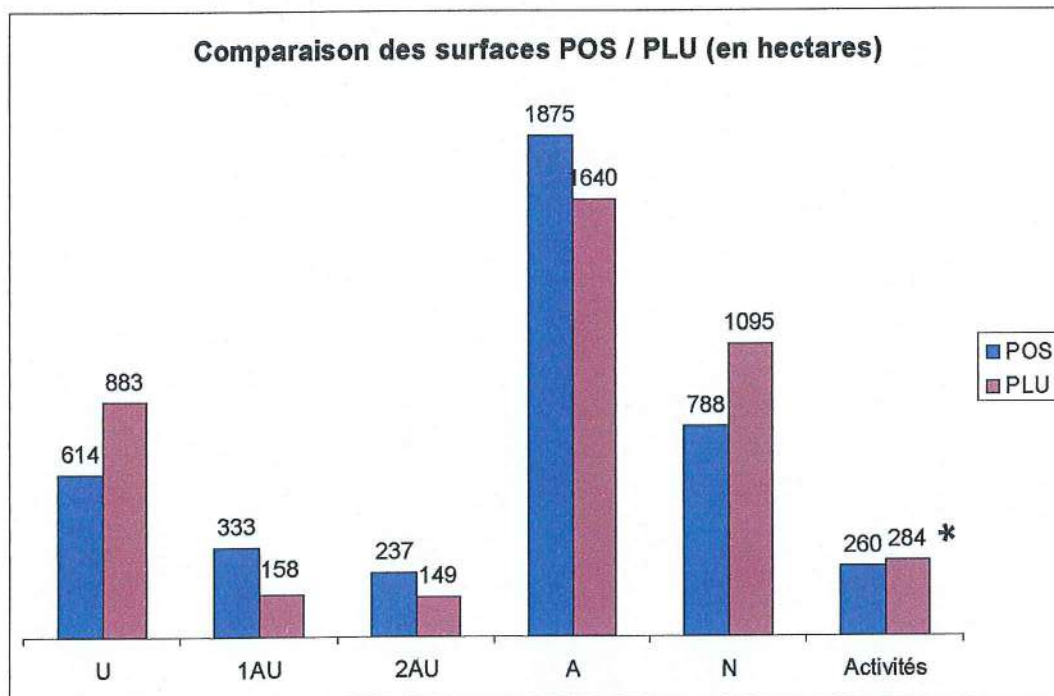


Ces diagrammes circulaires montrent que rapport surfaces constructibles / non constructibles est demeuré identique du POS au PLU et est de  $\frac{2}{3} - \frac{1}{3}$ .

En faisant la différence entre les secteurs constructibles supplémentaires apportés par le PLU et ceux retirés par rapport au POS, on obtient une progression de 10 hectares des surfaces urbanisables. C'est ce qui explique cette quasi stabilité dans la répartition des surfaces.

Les modifications apportées après la consultation des services et l'enquête publique restent mineures en terme de répartition des surfaces.

## Evolution des surfaces



Le diagramme présenté ci-dessus fait figurer l'évolution des différentes surfaces U, AU, N, A et celles dédiées aux activités par comparaison avec les surfaces du P.O.S

### Les zones U

L'étude du document révèle que la surface des **zones U** augmente d'environ 270 hectares. Cette évolution notable s'explique par plusieurs facteurs.

Le PLU se doit de traduire les développements de l'urbanisation qui se sont opérés au cours de ce POS. Ainsi des terrains classés en 1NA, aujourd'hui construits, ont été intégrés à la zone U. De la même façon, certaines parcelles non encore bâties situées en zone urbanisée, possédant à leur périphérie les réseaux nécessaires et les accès ne nécessitant pas d'aménagements particuliers, ont été classés en U.

Les campings ont également été intégrés à la zone U puisqu'ils représentent une forme d'urbanisation à part entière.

- \* | POS : Ui, Uic, Uie, UP, 1NAi, 1NAiep et 2NAi  
 | PLU : Ui, Uic, Uie, Uistep, 1AUi, 1AUic, 2AUi et UP

### Les zones 1AU

Pour les **zones 1AU**, on note une diminution, d'environ 175 hectares. Cette baisse est le corollaire de la hausse des superficies en U. En effet, les nouvelles surfaces proposées pour l'extension de l'urbanisation ne nécessitent pas toutes des dispositions particulières et peuvent être ainsi directement incluses dans la zone U. La majeure partie des zones 1AU est réservée à l'habitat (80%).

### Les zones 2AU

Les surfaces classées en **zones 2 AU** baissent par répercussion du classement d'une partie importante de ces terrains en zone 1AU. Les modifications apportées suite à l'avis des services et à l'enquête publique conduisent à avoir une surface équivalente en 1AU et 2AU.

### Les zones d'activités

Au niveau des zones d'activités **Ui**, l'augmentation des surfaces est due à l'intégration des zones 1NAi entièrement bâties dans la zone Ui. Globalement sur la commune de Concarneau, les surfaces dédiées aux activités industrielles, artisanales et portuaires sont de l'ordre de 280 hectares.

La principale modification de ce secteur est due à l'agrandissement du secteur de Colguen pour permettre le renforcement de la zone d'activités de Keramporiel-Kersalé.

L'augmentation des surfaces 2AUi est due au classement du secteur de Coat Conq en réserve foncière à long terme auparavant en 1NAi au POS.

L'analyse globale des zones urbanisées ou ayant vocation à être urbanisées (U + AU) montre une stabilité par rapport au POS, elles représentent donc sur la commune 33 % de la superficie communale (voir diagrammes circulaires).

### Les zones A

La **zone A** possède une superficie moins importante que la **zone NC** de près de 235 hectares. Ces chiffres ne sont pas pour autant le signe d'une diminution des surfaces consacrées à l'agriculture. Comme nous l'avons vu précédemment pour la zone N, il est le reflet d'un changement de gestion de l'espace rural. Les terrains classés aujourd'hui en A recouvrent uniquement les installations et parcelles cultivées. Le nouveau règlement de cette zone agricole a conduit, dans l'élaboration de ce document à retirer l'ensemble des constructions non liées à l'agriculture, et leurs abords (jardins et terrains non cultivés). Certaines de ces constructions ont alors été placées en zone N ou en zone U pour ce qui concerne certains villages et hameaux. Certains terrains placés en N peuvent toutefois toujours être cultivés.

## Les zones N

Les **zones naturelles (N)** gagnent près de **300 hectares**, au détriment principalement de la zone agricole exclusive (A). Cette modification conséquente est le pendant des modifications de la définition de la zone A introduite par la loi SRU.

La zone Ns connaît une légère diminution par le reclassement en zone N / Ne du fond de la vallée de Brunec et par le « pastillage » de maisons existantes qui étaient incluses dans la zone NDs du POS.