

Département du Finistère

Commune de Concarneau

Modification N° 2
du plan local d'urbanisme (P.L.U.)

.....

ENQUETE PUBLIQUE

25 avril au 26 mai 2016

.....

1

Rapport du commissaire enquêteur

Jean-Claude LEBUNETEL
André Quinric

Commissaire enquêteur titulaire
Commissaire enquêteur suppléant

SOMMAIRE

1. Présentation de l'enquête publique	1
1.1. Préambule	
1.2. Objet de l'enquête	
1.3. Cadre juridique	
1.4. Présentation de la commune de Concarneau	2
1.5. Présentation du projet de modification du PLU	3
1.5.1. Justification	
1.5.2. Etat actuel du site	4
1.5.3. Urbanisation projetée	
1.5.4. Faisabilité réglementaire du projet	
1.5.5. Incidence sur les documents du PLU	5
1.6. Composition du dossier soumis à l'enquête publique	
2. Organisation et déroulement de l'enquête publique	6
2.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête	
2.1.1 Désignation de la commission d'enquête	
2.1.2 Arrêté de mise à l'enquête	
2.1.3 Réunions avec le maître d'ouvrage	
2.1.4 Publicité – Affichage – Information du public	
2.1.5. Constat de l'affichage	8
2.2. Phase de l'enquête publique	
2.2.1. Déroulement de l'enquête	
2.2.2. Ambiance générale de l'enquête	
2.2.3. Clôture de l'enquête	9
2.3. Phase postérieure à la période d'enquête	
2.3.1. Communication des observations au maître d'ouvrage	
2.3.2. Préparation du rapport et des conclusions	
3. Avis des personnes publiques associées consultées sur le projet de modification du PLU	10
3.1. Les personnes publiques associées consultées	
3.2. Contenu des avis formulés dans le cadre de la consultation	
4. Examen et analyse des observations recueillies	11
4.1. Bilan des contributions recueillies	
4.2. Analyse et synthèse des observations reçues	
5. Procès-verbal de fin d'enquête publique et questions posées par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage	18
6. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	21
Conclusion de la première partie	25

Département du Finistère

Commune de Concarneau

**Modification N° 2
du plan local d'urbanisme (P.L.U.)**

.....

ENQUETE PUBLIQUE

25 avril au 26 mai 2016

.....

**Rapport
et avis et conclusions
du commissaire enquêteur**

Jean-Claude Lebunetel
André Quintric

Commissaire enquêteur titulaire
Commissaire enquêteur suppléant

Sommaire

- 1 Rapport du commissaire enquêteur**
- 2 Avis et conclusions du commissaire enquêteur**

Annexes

Avant-propos

Le choix de présentation adopté pour le présent mémoire est le suivant :

- Une première partie consacrée au déroulement de la procédure d'enquête publique qui s'est déroulée du 25 avril au 26 mai 2016.
- Une deuxième partie, où le commissaire enquêteur présente son analyse et ses conclusions sur le projet de la modification N° 2 du plan local d'urbanisme.

Les documents annexes à l'enquête sont rassemblés en fin de la deuxième partie.

Partie 1 : Rapport d'enquête

1. Présentation de l'enquête publique

1.1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Concarneau a été approuvé le 12 octobre 2007 et a fait à ce jour l'objet de trois modifications:

- Un changement de zonage sur le secteur de Kérichard, mesure approuvée le 24 juin 2009 par le conseil municipal,
- Une révision simplifiée relative au secteur de Kerandon approuvée le 24 juin 2009,
- Une seconde révision simplifiée concernant le secteur de la Gare, approuvée le 24 mars 2010.

1.2. Objet de l'enquête

La nouvelle modification du PLU décidée par les élus porte sur le secteur Ubd de la rue Maréchal Foch, actuellement dédié aux équipements et aux services.

Par délibération datée du 4 février 2016, le conseil municipal de Concarneau a justifié la nécessité d'engager la mise en œuvre d'une procédure d'une nouvelle modification du P.L.U destinée à transformer le zonage Ubd, équipements et services, en Ua, habitat et N, naturelle.

L'objectif recherché par la municipalité vise à reprendre ce zonage pour permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain du secteur Foch intégrant à la fois de l'habitat, des services, des équipements, des stationnements et un espace vert.

1.3. Cadre juridique

En application du code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-40 à L. 153-43, la procédure de modification est une procédure courte utilisée à condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie du PADD mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1,

- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification du PLU de Concarneau répond à ces critères.

L'urbanisation envisagée s'inscrit dans les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et s'inscrit dans une politique de reconquête et de revalorisation du centre-ville.

Tout en maintenant les équipements existants, maison des associations, services municipaux et restaurant municipal, l'étude d'occupation du site prévoit d'y réaliser des logements d'habitation en locatif et en accession. Les autres bâtiments existants sont destinés à la déconstruction.

La procédure de modification du PLU de Concarneau est adaptée au but poursuivi. Outre le respect à l'économie du PADD, elle ne conduit pas à réduire un espace boisé classé et ne supprime pas d'espaces classés agricoles ou naturels. Les protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites (site inscrit) ne sont pas changées.

Le territoire de la commune est couvert par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Concarneau Cornouaille Agglomération qui regroupe, outre Concarneau, les communes de Elliant, Melgven, Névez, Pont-Aven, Rosporden, Saint-Yvy, Tourc'h et Trégunc. Il a été approuvé le 29 mai 2013 par le conseil communautaire.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020 de Concarneau Cornouaille Agglomération a été adopté par délibération le 20 février 2014.

1.4. Présentation de la ville de Concarneau

La commune de Concarneau est située dans le département du Finistère, à environ 20 km au Sud-Est de la ville de Quimper. Elle s'étend sur 4108 ha et est bordée d'Est en Ouest par les communes de Trégunc, Melgven, Saint-Yvy, La Forêt-Fouesnant et présente au sud une façade maritime avec l'océan atlantique.

La population légale de la commune, chiffre annuel INSEE sans double comptes, s'élevait à 18 557 habitants au 1^{er} janvier 2012.

Ancienne place forte de Bretagne, Concarneau est centrée autour de sa ville-close et de son port. Aujourd'hui, la ville vit toujours autour de ses remparts : le tourisme et la construction navale sont devenus des activités importantes de la ville.

1.5. Présentation du projet de modification du PLU

1.5.1. Justification

Le secteur Foch connaît une évolution qui a conduit les élus à repenser le devenir de ces espaces en terme d'aménagement urbain.

La réflexion engagée par la municipalité il y a quelques mois l'a donc conduite à mener à terme l'évolution de ces espaces en l'axant autour d'une double logique:

- *Développer et revaloriser de façon cohérente le centre-ville conformément aux principes de la loi SRU, au Grenelle de l'Environnement et à l'article 13 de l'engagement national sur le logement et la loi ALUR.*
- *Proposer aux Concarnois et aux habitants de l'Agglomération une offre diversifiée à travers une volonté affichée de mixité, de densité et de diversité de populations ainsi que d'équipements et de services conformément au Schéma de cohérence territoriale de Concarneau Cornouaille Agglomération.*

En conséquence, le périmètre pris en compte dans la modification du PLU inclura ces bâtiments publics et les intégrera dans le secteur d'habitat environnant.

Les règles nouvelles prévues par le législateur, appliquées tant pour la reconstruction de la ville que par le SCOT au niveau de la densité urbaine et des prescriptions pour les centres urbains, seront prises en compte.

La municipalité veillera au respect de ces prescriptions afin de favoriser l'accueil de jeunes familles qui pourront ainsi bénéficier et contribuer au maintien des équipements publics, plus particulièrement dans le domaine scolaire et périscolaire.

La modification du PLU permettra le reclassement du secteur en zone Ua, zonage qui prévaut déjà dans la zone d'habitat environnante et une nouvelle définition des orientations d'aménagement de ce secteur Foch. Cette évolution permettra d'ouvrir en centre ville une offre diversifiée d'habitats, d'équipements, de services sur une surface d'environ 2 ha.

La mixité sociale recherchée participe également au respect, à la fois, de la production de logements sociaux, les 20% défini au programme local de l'habitat de Concarneau Cornouaille Agglomération et aux 40 logements/hectare de densification annoncée dans le SCOT de cette même communauté.

Outre ces éléments, la délibération du 4 février 2016 relative à cette modification apporte des compléments sur d'autres points pris en considération. Sont ainsi évoqués:

- Les modes de déplacements, que ce soit pour les futurs occupants mais également pour la population jouxtant le périmètre de l'opération annoncée.
- La trame verte, affirmée par la création d'un espace vert, à l'arrière de l'habitat existant, rue Ernest Renan, cet espace protégé assurant un équilibre entre les surfaces bâties et non bâties.

- Une requalification de la trame viaire du secteur, en l'occurrence la partie basse de la rue maréchal Foch avec le redimensionnement de cette portion de voirie, qui réduite et ressermée, ne facilite pas la circulation en ces lieux.

1.5.2. Etat actuel du site

La rue Maréchal Foch est située en centre-ville. Axée Nord-Sud, elle relie la rue Malakoff aux rues G. Clémenceau et de Courcy. Les parcelles qui entrent dans le périmètre de l'enquête sont réparties de part et d'autre de la voie.

Divers services tels le centre aéré, le centre de loisirs sans hébergement, les classes de mer, les divers hébergements organisés dans les bâtiments communaux, ne sont plus assurés sur ce site, laissant ainsi des locaux inutilisés.

Par ailleurs l'actuel propriétaire ENGIE - Suez de l'ancienne subdivision EDF / GDF qui borde la rue Maréchal Foch s'est également tourné vers la ville pour en reconsidérer sa destination.

1.5.3. Evolution projetée

Hormis les structures équipements et services en activité, l'ensemble des surfaces disponibles sera dédié à l'habitat et à la création d'un espace vert à l'arrière de l'habitat existant rue Auguste Renan.

A ce stade du dossier, seul le changement du zonage Ubd en Ua et N est affirmé, aucune étude d'aménagement n'ayant été engagée.

1.5.4. Faisabilité réglementaire du projet

◊ Compatibilité avec le PLU

Un PLU peut être modifié à condition que la modification ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et d'orientation durable (PAOD), ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances (article L 151-31 du code de l'Urbanisme).

Dans le cas d'espèce, cette modification n° 2 ne change pas les orientations définies par le PAOD.

◊ Compatibilité au regard de la loi littoral

Le secteur des terrains Ubd de la rue Maréchal Foch se situe au centre de l'agglomération en renouvellement urbain partiel et en extension limitée d'habitat, le reste du secteur demeurant en équipement ou en zone N.

Les terrains concernés Ubd n'ont pas de co-visibilité avec la mer, ne se situent pas dans les espaces proches du rivage et ne font pas partie des entités paysagères littorales.

1.5.5. Incidence sur les documents du PLU

La modification n° 2 du PLU nécessite une complémentarité de certains documents du dossier de PLU actuel:

- Le rapport de présentation, pour justifier l'objet de la présente modification.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Le règlement graphique sur la planche comportant le zonage à modifier.
La suppression de la zone Ubd sur 2,05 ha entraîne une évolution des surfaces de la zone Ua de + 1,78 ha et de la zone N de + 0,27 ha.
- Le règlement pour fixer les modalités d'urbanisation du nouveau secteur sur la base des articles applicables dans le secteur Ua.

1.6. Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces suivantes:

- Une annexe au rapport de présentation de la modification
- L'orientation d'aménagement et de programmation de l'îlot Foch
- L'extrait du plan de zonage avant modification
- L'extrait du plan de zonage après modification
- L'extrait du règlement avant modification
- L'extrait du règlement après modification
- L'extrait du règlement concernant la zone Ua et la zone N non modifiées

Sont également mises à la disposition du public les pièces suivantes:

- L'arrêté municipal N° 2016-187 du 31 mars 2016 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de la modification N° 2 du PLU pour le secteur de Foch
- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 4 février 2016 portant sur la délibération N° 2016-08 intitulée: Modification N° 2 du PLU - secteur Foch
- Le registre d'enquête publique
- le classeur destiné à recevoir la copie des courriers transmis au commissaire enquêteur

2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête

2.1.1. Désignation du commissaire-enquêteur

J'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. André Quintric commissaire enquêteur suppléant, par décision N° E16000049 / 35 de M. D. Rémy, conseiller délégué du Tribunal Administratif de Rennes en date du 17 février 2016.

2.1.2. Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

L'ouverture de l'enquête publique fixée du lundi 25 avril au jeudi 26 mai 2016 a été formalisée par l'arrêté du maire du 31 mars 2016 prescrivant l'enquête publique relative au projet de la modification N° 2 du plan local d'urbanisme (PLU)

2.1.3. Réunions avec le maître d'ouvrage

Le mercredi 9 mars 2016, de 15h30 à 16h15, j'ai rencontré en mairie, M. Marc Bigot, adjoint au maire de Concarneau en charge de l'urbanisme et M. François Guillou, chef de service "Urbanisme" de la commune, pour préparer les modalités de l'enquête.

Nous avons convenu notamment des points suivants:

- Les lieux d'affichage de l'avis d'enquête sur le territoire communal,
- Le lieu de consultation du dossier d'enquête mis à disposition du public en dehors des permanences du commissaire enquêteur,
- Le nombre, les dates et horaires des permanences,
- Le lieu des permanences du commissaire enquêteur,
- La centralisation à l'accueil de la mairie des courriers ou documents déposés en dehors des permanences.

Le mardi 12 avril, en qualité d'auditeur libre, j'ai assisté, de 19h00 à 20h15, à la partie de réunion du conseil de quartier du centre ville consacrée au réaménagement du secteur Foch. Après une présentation du projet de modification par l'adjoint à l'urbanisme, les membres du conseil ont eu la possibilité de poser les questions sur ses incidences.

Le mardi 19 avril, je me suis rendu à Concarneau pour procéder, de 10h00 à 11h30 à une visite des lieux, puis au paraphe des documents de l'enquête, dossier et registre.

2.1.4. Publicité – Affichage – Information du public

◆ Publicité légale

L'avis d'enquête publique a été publié en rubrique " Avis administratifs " des quotidiens régionaux:

- Ouest-France, éditions des 06 et 30 avril 2016;
- Le Télégramme, éditions des 06 et 30 avril 2016.

◆ Affichage légal

Les formalités d'affichage de l'ouverture de l'enquête publique ont été effectuées par la mairie de Concarneau conformément à l'article 7 de l'arrêté municipal du 31 mars 2016 aux points suivants:

En mairie et mairie-annexe et en divers points du territoire communal

Aux entrées d'agglomération :

- Avenue Bieheld Senne (près de la zone d'activités du Moros) - 1 panneau.
- Rue de Quimper après le rond-point de Kerampenu - 1 panneau.
- Rue des Sables Blancs à côté de l'arrêt de bus Lanadan et du Chemin de Lanadan - 1 panneau.

Sur site :

- Rue Maréchal Foch - 2 panneaux - un sur le portail du terrain d'ENGIE et un près de l'ancien centre de loisirs.
- Rue Ernest Renan - 1 panneau sur le portillon de l'ancienne aire de jeux.

◆ Information complémentaire du public

L'information a été démultipliée sur les 11 panneaux d'affichage libre de la Ville:

- 1) Centre Ville : Place de l'Hôtel de Ville
- 2) Centre Ville : Quai Carnot (près des toilettes publiques)
- 3) Gare : Parking de la Gare (près des toilettes publiques)
- 4) Sables Blancs : Angle de l'avenue Robert Jan et de la rue du Men Crenn
- 5) Kerauret : Rond-point Marianne
- 6) Beuzec-Cong : Place du Bourg de Beuzec-Cong
- 7) Bouz : Rue du Bouz
- 8) Porzou : Cours Charlemagne (près du Lycée Pierre Guéguin)
- 9) Lanriec : Angle de la place Joseph Limbour et de la rue des Martins Pêcheurs
- 10) Lanriec : Angle de la rue de Lanriec et de la rue Eugène Le Bris
- 11) Cabellou : Parking à proximité du terrain de Kersaux

L'avis d'enquête et le dossier ont été mis à la disposition du public sur le site Internet de la commune de Concarneau et une quarantaine de flyers ont également été déposés dans les boîtes à lettres des riverains du périmètre concerné par l'enquête.

2.1.5. Constat de l'affichage

L'installation des panneaux d'affichage porteurs de l'avis d'enquête a été constatée par mes soins, de manière aléatoire, les jours des permanences.

2.2. Phase de l'enquête publique

2.2.1. Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte le lundi 25 avril 2016 à 9h00 et clôturée le jeudi 26 mai à 17h00, soit une amplitude de 32 jours consécutifs.

Durant cette période, j'ai été à la disposition du public durant 5 demi-journées, conformément à l'article 6 de l'arrêté du maire du 31 mars 2016.

Les permanences se sont déroulées dans un bureau situé au premier étage de la Mairie de Concarneau avec possibilité d'accès par ascenseur pour les handicapés.

Durant les permanences, l'ensemble du dossier, ainsi que le registre d'enquête, étaient consultables dans un bureau contigu à celui du commissaire enquêteur. Hors permanence, il était mis à la disposition de ceux qui le souhaitaient dans le bureau de Mme Anne-Marie Guillou du service "Urbanisme", aux heures d'ouverture habituelle de la mairie, siège de l'enquête, du lundi au samedi matin.

Il comprenait le dossier de demande de modification présenté par le maître d'ouvrage, l'arrêté municipal prescrivant l'enquête et le registre d'enquête. Ont été jointes ultérieurement, à l'intérieur d'un classeur ouvert à cet effet, les copies des courriers à l'attention du commissaire enquêteur déposés en mairie par le public.

J'ai reçu les personnes, individuellement ou en groupe, selon leurs désirs, répondu à leurs questions et les ai invité, s'ils le souhaitaient, à consigner leurs observations, soit au registre d'enquête, soit dans un courrier à mon intention.

Au cours des cinq permanences j'ai reçu 44 personnes, réparties ainsi:

lundi 25 avril de 9h00 à 12h00	: 10
mercredi 4 mai de 9h00 à 12h00	: 5
vendredi 13 mai de 14h00 à 17h00	: 11
samedi 21 mai de 9h00 à 12h00	: 5
jeudi 26 mai de 14h00 à 17h00	: 13

2.2.2. Ambiance générale de l'enquête

Lors des deux réunions préliminaires, cette enquête m'avait été présentée comme pouvant être assez suivie, d'où la décision d'inclure 5 permanences, choix qui apparaissait suffisamment cadré pour permettre au public de s'exprimer.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public était consultable du lundi 25 avril au jeudi 26 mai 2016, aux heures d'ouverture habituelle de la mairie, siège de l'enquête, du lundi au samedi matin.

Au final j'ai rencontré au cours des permanences un nombre réduit de personnes.

Les entretiens se sont déroulés dans le calme et dans un excellent rapport d'échange avec le public. Chaque intervenant, ou groupe a pu être entendu, s'exprimer librement, faire part de ses observations sur le projet soumis à enquête, formuler des demandes particulières, trouver des explications à leurs interrogations. Je les ai convié à formuler leurs observations par écrit, registre ou courrier.

Je tiens à souligner la grande disponibilité de Mmes Anne-Marie Guillou et Delphine Malainé pour avoir toujours répondu avec diligence à toutes mes demandes et sollicitations diverses au cours et hors des permanences.

2.2.3. Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est achevée le jeudi 26 mai 2016 à 17h00, heure habituelle de fermeture au public de la mairie.

Le registre d'enquête et le dossier de réception des courriers ont été clos par mes soins.

2.3. Phase postérieure à la période d'enquête

2.3.1. Communication des observations au maître d'ouvrage

Le maire de Concarneau a pu prendre connaissance, au fur et à mesure, des observations formulées dans le registre et des lettres reçues lors de l'enquête.

Les courriers originaux et les copies mises à disposition du public, ainsi que les copies des pages du registre d'enquête ont été remis à la fin de la dernière permanence à M. François Guillou, responsable du service 'Urbanisme'.

Le jeudi 02 juin 2016 à 16h00, le procès-verbal de fin d'enquête et le tableau des observations du public ont été remis, par délégation à Mme Michelle Lemonnier, adjointe au maire en charge du commerce et du tourisme. M. Jean-François Guillou participait également à cette réunion.

2.3.2. Préparation du rapport et des conclusions

J'ai reçu le mémoire en réponse des élus, par messagerie électronique le vendredi 10 juin 2016 et par courrier officiel le lendemain.

Je me suis également rapproché de l'unité territoriale 29 de la DREAL à Quimper, d'ENGIE à Paris La Défense et de la DDTM du Finistère à Quimper pour les questionner sur les points qui relevaient de leurs compétences.

3. Avis des Personnes Publiques Associées consultées sur le projet de modification du PLU

3.1. Les personnes publiques associées (PPA) consultées

Ont été consultés, par courrier en date des 23 et 24 mars 2016:

- Monsieur Le Préfet du Finistère
- Monsieur Le Président du Conseil Régional de Bretagne
- Madame la Présidente du Conseil Départemental du Finistère
- Monsieur le Président de Concarneau Cornouaille Agglomération
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Quimper Cornouaille
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Finistère
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture du Finistère
- Monsieur le Président de la section régionale de la Conchyliculture

3.2. Contenu des avis formulés dans le cadre de la consultation

Sur les 8 dossiers transmis, seuls 2 avis ont été réceptionnés en mairie de Concarneau.

3.2.1. Chambre d'agriculture du Finistère

Courrier en date du 25 mars, reçu en mairie le 31 mars.

L'élue référente Territoire Sud signataire du courrier ne présente pas d'observation sur le dossier dans la mesure où le projet n'engendre pas de consommation d'espace agricole.

3.2.2. Conseil régional de Bretagne

Courrier en date du 24 mai, reçu en mairie le 27 mai.

Le signataire du courrier, directeur de l'aménagement et de l'égalité au conseil régional de Bretagne indique que l'attractivité et la vitalité de la région Bretagne constitue un défi majeur en matière d'habitat. La région considère les documents de planification et de programmation comme une réponse stratégique de premier ordre qui, qualitativement, doit garantir la cohésion et l'aménagement durable de la Bretagne.

Pour répondre à l'attente des territoires, le site internet de la région met à disposition des publications et des orientations portant sur la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable. En conséquence, le représentant du conseil régional invite le maire de Concarneau à prendre connaissance des préconisations régionales en matière de planification territoriale, à l'échelle des bassins de vie. Ainsi ces orientations pourront, espère t'il, apporter des éléments utiles à la réflexion des élus locaux.

4. Examen et analyse des observations recueillies

4.1. Bilan des contributions recueillies

Toutes les contributions issues de l'enquête, observations portées sur les registres d'enquête et courriers ont été répertoriées et analysées et un résumé de chaque contribution a été intégré dans un tableau de synthèse.

◆ Registre d'enquête

Le registre a été utilisé de la page 2 à la 9. Sur les 7 observations formulées, 6 font référence au projet, R1 à R3 et R5 à R7, l'observation R4 valant récépissé de dépôt du courrier C8.

Les 6 contributions sont toutes porteuses d'avis en lien direct avec le projet.

◆ Courriers

Au cours de l'enquête, 12 courriers référencés C 1 à C12 ont été, soit remis directement au commissaire enquêteur au cours des permanences, soit déposés en mairie. Un courrier réceptionné en mairie le vendredi 27 mai, soit le lendemain de la fin officielle de l'enquête a été joint aux 12 autres mais, classé "hors délai" de l'enquête", n'a pas été analysé.

Les 12 contributions sont toutes porteuses d'avis en lien direct avec le projet. Aucun autre moyen d'expression n'a été porté par le public, individuellement par le biais du message électronique, ni collectif par la remise de pétitions.

4.2. Analyse et synthèse des observations reçues

1. Registre

N° Date	Nom Prénom Adresse / Date	Synthèse de la contribution
R1 04/05	M. Gaonach Michel	L'intéressé ne se prononce pas sur le changement de zonage et l'ouverture à l'urbanisation, mais se projette sur l'après, avec les répercussions sur le quartier qu'entraîneront les futures constructions en terme de: <ul style="list-style-type: none">• Occupation des sols ⇒ Implantation, densification, orientations et caractéristiques géométriques des immeubles, nombre de place de parking. Identité des promoteurs? Fait état du coût inabordable pour les Concarnois de l'accès à la propriété, citant des opérations récentes à 130k€ le T2 et 200k€ le T3. Considère le projet de construction de 120 logements trop important au regard de la concentration urbaine. S'interroge sur la définition de la mixité sociale évoquée dans le dossier. <ul style="list-style-type: none">• Incidence sur la circulation à l'échelle du quartier.

R2 06/05	Mme Paillet Sophie	L'interlocutrice ne se prononce pas sur le changement de zonage et l'ouverture à l'urbanisation. Elle attend par contre, en raison du nombre de logements annoncé et de l'étroitesse du bas de la rue Foch, un plan de circulation bien étudié.
R3 25/05	Mme Nicole Savin	<p>La contributrice ne se prononce pas sur l'objet de l'enquête relatif à un changement de zonage mais sur les aménagements futurs. Si elle préconise une densification modérée, elle est contre l'édification de pavillons individuels, vu leur nombre déjà existant dans le quartier et le caractère isolationniste qu'ils provoquent.</p> <p>Elle propose une alternance de constructions variées, en écartant la solution barre d'immeuble, avec espaces verts et places de stationnement, de hauteur limitée à RdC + 2 afin de ne pas casser l'harmonie du quartier. Elle demande aussi que les interdistances entre constructions nouvelles et existantes ne compromettent pas, pour ces derniers, les conditions de vue et de réception de la lumière. Sur ce point elle préconise la vigilance. Elle sollicite l'accès à tous des espaces verts et ce, également depuis la rue Ernest Renan.</p> <p>Elle réclame un examen approfondi des conditions de circulation, à la fois rue Maréchal Foch, en raison des caractéristiques très réduites du bas de cette rue et du goulot d'étranglement qu'elle provoque et rue Clémenceau, considérant que cette rue, non dotée de trottoir mais fréquentée par de nombreux piétons, ne serait pas adaptée à l'extension du flux automobile engendrée par la construction annoncée de 130 logements.</p> <p>Témoin de la construction dans le quartier de 2 résidences à vocation habitations secondaires estivales, elle rejette cette hypothèse et considère que les opérations nouvelles doivent être à la portée d'habitants locaux avec des clauses financières accessibles aux Concarnois de souche, couples jeunes en particulier et non réservées aux résidences secondaires à caractère luxueux.</p>
R4 26/05	Mme Sophie Gazounaud 2 rue Ernest Renan Concarneau	Mme Gazounaud signale le dépôt ce jour, d'un courrier à l'attention du commissaire enquêteur.
R5 26/05	Mme Nicole Savin	<p>Mme Savin complète sa déposition initiale, cf R3 par de nouveaux commentaires. Constatant que des immeubles collectifs existent déjà en nombre dans ce quartier elle s'étonne du choix d'une forte densification de l'immobilier, générateur de caractéristiques géométriques de grande amplitude avec, par exemple, des constructions possibles jusqu'à 17 m au faitage.</p> <p>Autre interrogation. La nécessité d'implanter de nouveaux collectifs s'impose t'elle? Au lieu et place elle préconise des réalisations telles que, établissement d'accueil pour personnes valides, foyer logement ou commerces de proximité.</p> <p>Sur l'aspect circulation, elle préconise une liaison transversale non seulement douce mais routière afin de ne pas engorger, avec les apports nouveaux, la rue Clémenceau et le bas de la rue Maréchal Foch,</p>

26/05	R6 Mme Cindy Veschetti	L'intéressée réside dans l'immeuble collectif implanté dans la parcelle cadastrée section BP n° 206. Elle s'interroge sur la nécessité de densifier autant le quartier avec un apport de 120 logements. Densité de population? Dynamisme économique? Elle habite au RdC et bénéficie d'un jardin. Quid de l'incidence d'un immeuble pouvant atteindre 17 m d'élévation sur une perte de luminosité et sur le vis à vis? Quid de la communication municipale auprès des riverains sur les éventuels projets?
26/05	R7 Mme Mireille Veschetti	Même lieu de résidence que la contributrice précédente et mêmes interrogations. Justification de ce projet immobilier? Ratio nombre de logements annoncés sur surface disponible trop élevé? Apport de circulation dans un réseau inadapté?

2. Courriers

N° Date	Nom Prénom Adresse / Date	Synthèse de la contribution
13/05	C1 M. Bernard Minguet 9 rue Ernest Renan Concarneau	<p>Le contributeur indique que le rapport de présentation mentionne "une étude d'occupation du site illustrée par une orientation d'aménagement et de programmation" qui n'a pas été mise à la disposition du public. D'où son interrogation sur l'absence dans le dossier d'enquête publique d'éléments de perspective à 10 ans en terme de démographie et d'emplois à Concarneau pour motiver le projet d'urbanisation du secteur Foch et de représentation graphique de l'occupation projetée des terrains concernés.</p> <p>En second lieu, il apporte, sur la modification des tonages, des remarques et des propositions.</p> <p>Il considère qu'au siècle dernier, l'urbanisation du centre ville, dans le quadrilatère délimité par le boulevard de Bougainville et les rues de Courcy, Clémenceau et Bayard, proche à la fois de la ville close et de la corniche, n'a pas été menée avec discernement, laissant s'implanter des "immeubles collectifs de qualité médiocre et d'aspect architectural trop quelconque."</p> <p>Résultat, un quartier "sans la moindre harmonie et sans le moindre charme."</p> <p>Ce constat le conduit à suggérer qu'à l'avenir, le quadrilatère connexe délimité par les rues Maréchal Foch, Clémenceau, Ernest Renan et Henri Cevaer doit être préservé, ne serait-ce qu'en raison de la visibilité avec la baie de la Forêt, à l'instar des habitations de la plage de Cornouaille.</p> <p>Pour ce faire, il suggère d'étendre au secteur de l'étude, hors la zone N prévue, une zone Ubb, en extension de celle déjà définie en partie Nord. Il porte également un regard sur la pauvreté en espaces verts de ce secteur de Concarneau et propose, non pas de limiter le classement N à la partie définie dans le projet mais de l'étendre à l'ensemble de la parcelle, ce qui permettrait d'aménager sur 5000 m² un parc municipal qui trouverait son utilité auprès des jeunes familles appelées à résider sur le secteur.</p> <p>Le rédacteur termine sa contribution par une requête relative au centre Auguste Dupouy.</p>

		Il estime que ce bâtiment public encore existant, témoin du passé de la ville, présente un intérêt architectural. Il serait donc "vraiment dommage de le sacrifier au bénéfice de constructions modernes" en ne réitérant pas par exemple le sort dévolu à l'ancien bâtiment des affaires maritimes lui aussi démolé.
C2 13/05	M. & Mme Gourvest 14 rue Maréchal Foch Concarneau	<p>Les intéressés répertorient un ensemble de points qui sont incompatibles avec le projet d'urbanisation issu de la modification de zonage.</p> <p>La largeur de la rue Maréchal Foch : Caractéristiques géométriques réduites, escalier d'un seul côté et vitesse inadaptée.</p> <p>Partie basse de la rue : Partie exigue avec de surcroît un stationnement de véhicules d'où problème de gestion du passage...</p> <p>Terrain Gdf: Si urbanisation, problème de visibilité pour sortir sur la rue.</p> <p>Selon les déposants, ce terrain a accueilli en son temps une cuve enterrée dans la cour, ce qui le rendait inconstructible en raison d'une pollution des sols sur 5 m de profondeur.</p> <p>Les intervenants considèrent que ce terrain est trop petit pour accueillir des immeubles avec toute les conséquences qui en découleraient , ombres portées, covisibilité verticale...</p> <p>Pour ces raisons ils suggèrent que la construction de maisons individuelles serait plus appropriée en rappelant que l'hypothèse d'un transfert de l'école de musique dans les anciens bâtiments Gdf a été un moment évoqué.</p>
C3 13/05	Mme Mathieu Céline & M. Lidon Mathieu 10 rue Georges Clémenceau Concarneau	<p>Les intéressés ne se prononcent pas sur le changement de zonage et l'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Ils possèdent une propriété située en partie sud des terrains communaux entrant dans le champ de l'enquête et la rue Georges Clémenceau. Dans le cadre de l'urbanisation projetée, ils sollicitent auprès des instances municipales l'opportunité d'obtenir à partir de ces terrains, un accès à leur jardin actuellement enclavé.</p>
C4 21/05	Mme Lebrat-Verrimst 6 rue Ernest Renan Concarneau	<p>L'intéressé ne se prononce pas sur le changement de zonage et l'ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Elle possède une maison riveraine avec la propriété communale et, à ce titre, elle s'inquiète des incidences de l'urbanisation de ces terrains sur sa propriété.</p> <p>D'où de nombreuses interrogations sur le positionnement des constructions projetées, les impacts des travaux sur ses biens et la gestion de l'espace vert.</p>
C5 21/05	M & Mme Arhan 12 rue Georges Clémenceau Concarneau	<p>Les intervenants ont une propriété contigüe avec les rédacteurs du courrier C3 et ne souhaitent pas voir le quartier dénaturé et perdre sa tranquillité.</p> <p>Les possibilités de construction offertes par le zonage annoncé les inquiètent et ils ouvrent des pistes de réflexion basées sur la concertation pour repenser le quartier, sans réitérer des erreurs passées sources à leurs yeux de l'enlaidissement de la cité.</p> <p>Ils suggèrent donc une répartition aérée de petits immeubles au sein d'espaces verdoyants, avec évitement maximal de vis à vis sur l'arrière de leur parcelle. Ils dénoncent également les conditions de circulation déjà existantes dans le quartier, tant en importance qu'en infractions au code de la route, circulation en sens interdit, vitesse excessive,....</p> <p>Ils proposent également l'implantation de nouveaux équipements et services, résidence service pour personnes âgées et locaux commerciaux par exemple.</p>

		En dernier lieu, à l'instar de leurs voisins ils sollicitent, dans le cadre du projet futur, la possibilité d'obtenir un accès voiture à l'arrière de leur propriété actuellement enclavée.
08 26/05	M. Le Cloirec Alain 2 ^{ème} rue Maréchal Foch Concarneau	<p>L'intervenant apporte un avis de riverain de la rue Maréchal Foch. Sans se prononcer pour ou contre le projet de modification du zonage du PLU, il aborde quelques points en relation avec le sujet de l'enquête.</p> <p>Il met en exergue le problème de caractéristiques très réduites de la voirie de la rue Maréchal Foch dans sa partie basse. Il demande la conservation du parking d'une trentaine de places à hauteur de la maison accueillant actuellement l'association "Terre et Mer" qui, par l'intermédiaire des riverains du bas de la rue Maréchal Foch fait le plein chaque soir.</p> <p>Il souhaiterait, dans le cadre des aménagements futurs, avoir l'opportunité d'acquiescer au droit de son habitation une parcelle de 20 m² pour y édifier un garage particulier.</p> <p>Au titre des nuisances liées à la constructibilité annoncée, bruits de chantier, difficultés de circulation, il sollicite une contrepartie et évoque, à titre d'exemple, une baisse temporaire des impôts.</p>
07 26/05	Collectif d'habitants du quartier	<p>La contribution commune de 23 habitants du quartier, 17 de la rue Victor Hugo, 4 de la rue Ernest Renan, 1 du boulevard Bougainville et 1 du boulevard Alfred Guillou, m'a été remise par trois des signataires, Mme Rouilloc Claude, MM. Grunewald Dominique et Lang Etienne. M. Cousonça Jacques résident rue Maréchal Foch les accompagnait dans leur démarche.</p> <p>En préambule, le courrier aborde les pôles d'intérêt de la ville de Concarneau, son attractivité, source de la venue de nombreux touristes et vacanciers mais aussi de l'implantation sur ce territoire où il fait bon vivre de nouveaux résidents désireux de s'éloigner de grands centres urbains.</p> <p>Le calme et la sérénité des lieux, la beauté d'un bord de mer encore préservé d'une urbanisation prônant un bétonnage sans retenue comme peuvent connaître la plupart des autres stations balnéaires de la façade atlantique est rappelé.</p> <p>Suit l'évocation d'opérations de construction actuellement en cours, ou des bâtiments remarquables à caractère patrimonial et historique ont été rasés pour laisser place à des immeubles de haut standing avec des prix très élevés et les conséquences induites pour le voisinage d'avoir à supporter durant les travaux toutes les nuisances qui accompagnent ces chantiers.</p> <p>Le fondement de l'opération Foch voulu par la municipalité est contesté par le collectif. Se référant à la loi Alur et plus particulièrement à la lutte contre l'étalement urbain, les déposants font un parallèle à l'échelle de la ville de Concarneau et concluent à une interprétation déviante qui ne justifie pas le projet voulu par la municipalité. De même, ils réfutent l'argumentaire de la municipalité quant à la nécessité d'harmoniser le PLU avec le SCoT en matière de densification urbaine.</p>

		<p>En conséquence, les signataires sont opposés au projet de modification de zonage porté par la municipalité, au motif que le changement de zonage Ubd en Ua et N n'est pas d'utilité publique vu que la modification:</p> <ul style="list-style-type: none"> Il réduit considérablement les espaces verts Il augmente la densification urbaine dans un quartier d'habitat individuel qui n'a pas vocation à une telle pression et doit au contraire resté aéré et planté. Il conduit à une augmentation de la pollution en raison d'un accroissement du flux de circulation au détriment des promeneurs et du lieu de vie des habitants du quartier. <p>Le maintien en zone Ubd n'empêcherait pas la rénovation du bâti actuel et la création d'un jardin public , à deux pas du centre ville, autour de services et équipements publics, rénovés ou reconstruits, représenterait un agrément pour la population concarnoise.</p>
CB 26/05	Mme Sophie Gazounaud 2 rue Ernest Renan Concarneau	<p>L'intéressée réside en bordure de la partie la plus Sud du périmètre de l'enquête et s'inquiète de l'incidence du projet sur ses conditions de vie.</p> <p>Elle dénonce:</p> <ul style="list-style-type: none"> * les nuisances visuelles occasionnées par la proximité des immeubles d'où la perte d'intimité dans son jardin et le "bétonnage" de son champ de vision. * les nuisances sonores. Déjà victime d'un gros trafic quotidien et mensuel lors de la fermeture de la Corniche, avec la cause de résonance que peut être la rue George Clémenceau, elle pose la question des effets de l'augmentation de trafic consécutifs à l'édification de 120 logements nouveaux. <p>Autre problématique, le problème du stationnement sur les rues existantes avec une interrogation sur le nombre de parkings liés aux constructions nouvelles.</p> <p>Elle préconise, dans le cadre de l'opération projetée:</p> <ul style="list-style-type: none"> * une liaison transversale entre les rues Foch et Renan pour soulager la circulation rue Clémenceau. * l'implantation des espaces en périmètre de la zone à aménager afin de créer un écran naturel entre les nouveaux espaces bâtis et les propriétés riveraines. * la réalisation sur les parcelles dédiées au projet de locaux pour accueillir des commerces de proximité, une résidence service senior pour personnes autonomes uniquement. <p>Elle s'interroge également sur la répercussion du coût d'une opération conséquente sur les finances communales qu'elle considère déjà bien endettées et le risque de dévalorisation financière de son bien par ce projet communal.</p> <p>Elle souhaite seulement conserver le calme et la tranquillité de son quartier.</p>
CB 26/05	Mme Sylviane Sellin 40 rue de courcy Concarneau	<p>L'intervenante estime nécessaire, eu égard à l'importance du projet d'urbanisation, 130 logements annoncés, d'avoir connaissance de l'ensemble du projet sur la base d'un plan masse et d'une maquette, avec la définition des voies de circulation, des places de stationnement et des espaces verts.</p> <p>Elle estime judicieux l'implantation au sein de cette opération d'une boulangerie.</p> <p>Elle préconise plutôt une réhabilitation des bâtiments existant sur le site du projet à la déconstruction prévue, indiquant que la population concarnoise se désespère "de voir avec quel empressement la municipalité souhaite démolir le patrimoine communal."</p>

		Elle évoque aussi la situation du terrain occupé autrefois par GdF et les conséquences de la pollution des sols engendrée par un ancien gazomètre. Quid des travaux de dépollution et nuisances causées à l'environnement proche?
C10 26/05	Mme Carduner Impasse Kerbiriou Concarneau	<p>La contributrice demande pourquoi une réunion de présentation du projet communal s'est limitée au conseil de quartier et n'a pas fait l'objet d'une réunion publique?</p> <p>En égard à la dimension du projet, elle souhaite la production de documents détaillés des études, avec plans et maquette.</p> <p>Elle pose une question sur la non réhabilitation des bâtiments existants. Elle suggère l'implantation d'une supérette avec boulangerie, demande unanime des habitants du quartier.</p> <p>Elle aborde aussi le problème du terrain désaffecté de GdF et de la pollution liée à l'existence d'un gazomètre.</p> <p>Plus largement elle déplore le massacre du patrimoine local, et aspire plutôt, face à une concentration de population, à un lieu de vie doté d'une âme avec un espace de rencontre convivial et un pôle d'activité économique.</p>
C11 26/05	Mme Carduner Impasse Kerbiriou Concarneau	<p>Dans un second courrier, Madame Carduner retraduit sa volonté d'avoir une vision très lisible aux travers de plans détaillés et d'une maquette du projet communal. Elle réitère son souci de création d'un quartier vivant articulé autour d'un espace commercial et naturel, bref un lieu où il ferait bon vivre.</p> <p>Elle rappelle la nécessité de conserver un patrimoine immobilier au lieu et place de constructions nouvelles, synonymes de multiples nuisances visuelles et sonores.</p>
C12 26/05	Le Boudec Frédéric & Quéré Isabelle 7 rue Maréchal Foch Concarneau	<p>Les intervenants portent des interrogations sur le dossier soumis à l'enquête publique. Ils déplorent le manque d'information objective dans une note de présentation du projet communal de seulement trois pages.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quid des quotas de logements sociaux, en amont et aval du projet? - Quid de la relation entre population et réalisation de logements sans caractère avec le souci de connaître les taux d'occupation des programmes réalisés récemment et la dispersion de l'usage de divers types d'habitations [locatif, principal, secondaire, voire tertiaire]? - Quid des données relatives à l'évolution de la population et du marché de l'emploi qui puissent justifier la nécessité de densifier l'urbanisation? Autre questionnement valant contre proposition: pourquoi pas un aménagement plus aéré avec intégration de pavillons parmi des espaces verts et aires de jeux qui s'inscrirait plus dans la trame urbanistique du quartier. <p>S'ensuit une série d'exemples de réalisations récentes qui peuvent interpeller quant à la promotion d'opérations nouvelles.</p> <p>La conclusion reprend les divers quid énoncés ci-avant.</p>

5. Procès-verbal de fin d'enquête publique et questions posées par le commissaire enquêteur au maître d'ouvrage (Copie)

L'enquête publique relative au lancement de la procédure de la modification N° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Concarneau s'est déroulée du lundi 25 avril au jeudi 26 mai 2016.

Au cours des cinq permanences qui se sont tenues durant cette période, j'ai reçu 44 personnes, réparties ainsi:

lundi 25 avril de 9h00 à 12h00	: 10
mercredi 4 mai de 9h00 à 12h00	: 5
vendredi 13 mai de 14h00 à 17h00	: 11
samedi 21 mai de 9h00 à 12h00	: 5
jeudi 26 mai de 14h00 à 17h00	: 13

Les observations formulées par le public ont été, soit portées dans le registre d'enquête mis à la disposition du public, soit s'agissant de courriers, annexées au registre.

A l'issue de l'enquête, le bilan comptable des observations recueillies s'établit ainsi:

> Registre d'enquête

Le registre mis à disposition du public pour rédiger les observations est composé de feuilles paginées sur le recto et numérotées de 1 à 60.

Seules les pages 1 à 9 du registre ont été utilisées pour la rédaction de 6 contributions et 1 signalement de dépôt de courrier à l'attention du commissaire enquêteur, le tout sur une période comprise entre le 4 et le 26 mai, date de la dernière permanence.

> Courriers

A la fermeture de l'enquête, 12 courriers ont été, soit remis directement au commissaire enquêteur au cours des permanences, soit déposés à l'accueil de la mairie. A noter qu'aucun de ces courriers n'a été posté.

La copie d'un 13^{ème} courrier m'a été transmise par messagerie électronique le lundi 30 mai. Il porte la mention "Courrier arrivé le / le 27 mai 2016 / Mairie de Concarneau".

Ce courrier est donc arrivé hors délai, la date limite de validation de toute contribution étant fixée au jour et à l'heure de la fin de l'enquête, soit dans le cas présent, le jour de la cinquième et dernière permanence arrêté au jeudi 26 mai 2016 à 17h00, heure de fermeture au public de la mairie de Concarneau.

Le bilan final de l'enquête publique s'établit donc à 18 contributions, toutes en relation avec l'objet de l'enquête et émanant toutes de particuliers.

Après avoir entendu toutes les personnes qui se sont présentées durant mes permanences, j'ai lu et analysé, l'ensemble des observations portées au cours de l'enquête sur le registre et dans les courriers collectés.

Après lecture et analyse, elles ont été synthétisées dans le tableau joint au présent procès-verbal. L'examen du tableau met en évidence une récurrence des problèmes soulevés par les rédacteurs.

Deux contributions seulement aborde le sujet même de l'enquête, soit le changement de zonage. Les autres intervenants s'intéressent à la phase concrète de la démarche et des implications entre leurs propriété et les constructions futures. L'enquête publique n'a pas eu un retentissement important à l'échelle de la commune. Les personnes qui se sont manifestées au cours des permanences résident dans un rayon très limité au périmètre défini pour l'enquête.

Pour me permettre de formuler un avis motivé, j'estime nécessaire d'obtenir, au vu des interrogations exprimées au travers des diverses contributions reçues, des informations complémentaires.

Ce constat me conduit à solliciter auprès du maître d'ouvrage des réponses les plus explicites possible aux interrogations des demandeurs.

J'informe Monsieur le Maire de Concarneau qu'il dispose d'un délai de 15 jours maximum, pour produire, s'il le juge utile, un mémoire en réponse.

Je signale également avoir laissé au responsable du service "Urbanisme" les copies de toutes les observations répertoriées dans le registre ainsi que les originaux des courriers.

**Questions induites par l'étude du dossier d'enquête publique
et les observations émises par les contributeurs**

① La majorité des contributeurs ont cerné un ensemble de points qui concernent l'occupation future des parcelles intégrées dans le périmètre de l'enquête et analysé les effets induits sur leurs biens. Il s'agit donc de personnes essentiellement en situation de riverains ou de voisinage de proximité et en grande partie propriétaires de maisons individuelles.

Le rejet de l'habitat dense est notoirement exprimé, d'où la question: la zone Ubd actuelle est située entre deux zones différentes, en gros Ua à l'Est et Ubb à l'Ouest. Bien que le principe d'une densification de l'habitat ait été engagé, l'hypothèse d'une extension du secteur Ubb a-t-elle été évoquée et examinée à un moment de l'étude?

② Les terrains ENGIE, aujourd'hui désaffectés ont été déclarés, par des contributeurs, pollués. L'exploitation, en son temps, d'un gazomètre aurait rendu ces terrains inconstructibles et nécessiterait, si besoin était, une extraction des déblais sur 5 m d'épaisseur et une évacuation sur un site spécialisé très éloigné de Concarneau, en l'occurrence au sud de la France.

Passédez vous en mairie des archives, voire des informations plus récentes sur la gestion de ces terrains et des éléments qui confirmeraient ou infirmeraient les déclarations de certains intervenants?

③ Lors de la rencontre consacrée à la visite des lieux avec Mrs. Bigot et Guillou, j'avais fait part de mon étonnement de la faiblesse de rédaction de la partie de dossier dédiée à la présentation du projet de modification. Ce constat a été également rapporté par des visiteurs au cours des permanences et traduit dans leurs contributions. Personnellement, je considère effectivement que cette modification n'est pas motivée, mais uniquement affirmée.

Je souhaiterais donc disposer d'une note complémentaire aux données initiales du PLU 2007 de paramètres factuels qui permettrait une analyse objective de la demande.

Je pense ici à:

- l'évolution des recensements de la population concarnoise, éventuellement à celle de la pyramide des âges
- la situation connue et envisageable du marché de l'emploi sur les territoires de Concarneau, voire élargie à Concarneau Cornouaille Agglomération
- un bilan de l'offre et la demande en matière de logements sociaux et si possible du parc privé

bref à tout élément qui puisse justifier pleinement l'objet de la demande de modification.

③ Le courrier C7, fruit d'une démarche collective de résidents de proximité du secteur soumis à enquête, cite dans son argumentaire deux thèmes abordés pour étayer la justification portée par la municipalité, la loi ALUR en matière de lutte contre l'étalement urbain et le SCoT prescrit par Concarneau Cornouaille Agglomération et le traduit par une analyse de ces textes appliquée à la ville de Concarneau.

Avez-vous des commentaires à apporter sur l'interprétation donnée par le collectif?

Lorient, le 01 juin 2016

Le commissaire enquêteur
Jean-Claude Lebunetel

[suit la signature]

A Concarneau, le 02 juin 2016
Le maire de Concarneau

*[suit la signature
Pour le maire, l'adjoint délégué
Michelle Lemonnier]*

6. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (copie)

Par courrier en date du 2 juin 2016, vous m'avez remis le PV de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU.

Afin de vous permettre de produire votre rapport et vos conclusions sur ce projet et conformément à votre demande, je vous fais part des éléments suivants :

Réponse à la question n° 1 :

Une extension du secteur Ubb n'a pas été évoquée lors de l'étude. L'idée de départ a toujours été d'intégrer ce secteur en zone Ua. Ce classement paraît cohérent, au vu du souhait de densifier le Centre Ville et du classement actuel des maisons d'habitations des rues du Maréchal Foch, Georges Clémenceau et Courcy. En effet, ce secteur est majoritairement entouré par la zone Ua (au sud, à l'est et au nord).

Réponse à la question n°2 :

Aucune archive n'a été retrouvée en mairie à ce sujet mais ce point a effectivement été évoqué avec ENGIE lors de l'étude du projet. De par son utilisation passée, ce terrain doit effectivement nécessiter une attention particulière, même s'il faut préciser que cette contrainte ne sera probablement pas de nature à empêcher toute construction future. ENGIE nous a confirmé qu'une réponse précise à ce sujet allait vous parvenir avant le 16 juin prochain.

Réponse à la question n°3 :

La population légale a baissé de manière continue sur la période 2010/2015. Elle est passée de 21 010 habitants en 2010 à 19 224 habitants en 2015 (-8,5 %/- 1 786 habitants). Elle est remontée à 19 568 habitants en 2016 (+1,8 %/+ 344 habitants par rapport à 2015) mais n'a pas rattrapé son niveau de 2010.

L'âge de la population évolue de la manière suivante : En 2012, 44 % de la population avait moins de 45 ans, alors qu'elle était de 49 % en 2007.

Le solde naturel de Concarneau est négatif et s'est aggravé depuis 2007 : Le différentiel entre les naissances et les décès était de -57 en 2007. Il est de -148 en 2014.

On constate donc que la population concarnoise vieillit avec un solde naturel négatif.

D'un autre côté, l'objectif du SCOT de CCA est d'accueillir à l'horizon 2030, 2500 habitants supplémentaires afin de faire passer la population de Concarneau à 23 000 habitants.

Afin d'inverser cette tendance et de répondre à l'objectif du SCOT, la Municipalité souhaite faire venir des jeunes couples sur Concarneau. Ce rajeunissement doit permettre notamment de stopper les fermetures d'écoles ou de classes que la Ville a connues ces dernières années.

- L'orientation 1.1 du SCOT prévoit que Concarneau produise 2400 logements, dont 20 % de logements sociaux, à l'horizon 2030.

L'orientation L2 prévoit également d'assurer une gestion économe de l'espace en produisant des logements en réinvestissement urbain (800 logements à produire à l'horizon 2030).

En termes de logements sociaux, on constate aujourd'hui que l'offre est bien inférieure à la demande. Le fichier commun de la demande locative sociale comptait au 7 juin 2016, 961 demandes enregistrées et non satisfaites. Il s'agit de demandeurs qui avaient choisi Concarneau comme 1^{er} choix. L'OPAC et Habitat 29 nous ont confirmé avoir aucun logement vacant sur la commune de Concarneau.

Le projet de modification du PLU pour le secteur Foch s'intègre donc bien dans ces objectifs : produire des logements, pour partie en réinvestissement urbain, avec un quota de logements sociaux.

- En termes d'emploi, le bassin d'emploi de Concarneau n'a pas échappé à la crise économique de 2008. Le taux de chômage local est de 9,1 %. Ce taux est légèrement au dessus du taux régional (8,9%) mais bien en dessous du niveau national (10%).

De plus, le bassin d'emploi de Concarneau ne connaît pas l'embellie que connaît le Finistère et la Bretagne ces derniers mois. Le nombre de demandeurs d'emploi a augmenté de 3,9 % sur un an, alors qu'il n'a augmenté que de 0,6 % dans le Finistère et de 0,4% sur la Bretagne. Néanmoins, je note que sur le premier trimestre 2016, le nombre d'offres d'emploi a été supérieur au nombre d'offres publiées sur le premier trimestre 2015 (360 offres en mars 2016, 250 offres en mars 2015).

Les jeunes sont moins concernés par le chômage. Ils ne représentent que 13,7 % des demandeurs d'emploi. Ce sont les plus de 50 ans qui sont le plus en difficulté. Les chômeurs longue durée représentent quant à eux un peu moins d'un demandeur d'emploi sur deux.

Parmi les offres d'emploi collectées, 69 % sont des emplois occasionnels (1 à 6 mois), 26 % des emplois durables (supérieur à 6 mois) et 5 % sont des emplois de moins d'un mois.

Plusieurs secteurs recrutent comme la santé humaine et l'action sociale (28 % du nombre d'offres), l'hébergement et la restauration (18%), ainsi que le commerce et la réparation automobile (14%).

De nombreux métiers sont d'ailleurs dits en « tension » (métiers en manque de demandeurs), comme le secteur du service en restauration, la vente en alimentation, la chaudronnerie/tôlerie, le personnel d'étage ou encore dans le domaine de la réalisation et montage en tuyauterie.

Pôle Emploi précise également que la recherche d'intérimaires a augmenté de façon plus importante à Concarneau que dans le Finistère et la Bretagne. Depuis un mois, le nombre d'intérimaires a augmenté de 17,7 %. Cette hausse serait liée à la reprise dans le secteur de l'industrie et du tertiaire.

Enfin, je peux ajouter que des investissements sont réalisés sur le Port : Les travaux de modernisation de l'aire de carénage, qui vont coûter plus de 14 millions d'euros doivent se terminer pour fin 2017. A l'avenir, est également prévu la couverture de la cale sèche qui permettra aux entreprises locales de remporter des marchés qui leur échappent actuellement.

- En matière de mobilité professionnelle, on constate un certain déséquilibre dans les flux d'actifs. En 2006, 1019 actifs partaient travailler sur Quimper alors que seulement 469 actifs venaient travailler à Concarneau. En revanche, 1450 actifs partaient travailler sur une autre commune du Département, alors qu'ils étaient 2614 à venir à Concarneau. De même que 718 des actifs de la commune habitaient à Trégunc alors que uniquement 171 concarnois allaient travailler à Trégunc. Sur 8400 actifs en 2006, 49 % d'entre eux habitaient dans une autre commune.

- Dans une logique de développement durable, il serait souhaitable que les actifs résidant hors du territoire et travaillant sur la commune aient vocation à s'installer sur Concarneau. Le projet qui fait l'objet de l'enquête doit participer à cet objectif.

Réponse à la question n°4 :

L'article L101-2 du code de l'urbanisme fixe les objectifs généraux des collectivités publiques en matière d'urbanisme. Il vise notamment à rechercher un équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,
 - c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
 - d) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
 - e) les besoins en matière de mobilité,
- (...)

La loi ALUR ne fait que poursuivre les objectifs énoncés par le législateur depuis bientôt 20 ans, que ce soit dans le cadre de la loi SRU ou des lois Grenelle I et II : Lutter contre l'étalement urbain, adopter une gestion économe de l'espace et favoriser la densification des espaces déjà urbanisés.

Pour la Ville de Concarneau, il s'agit donc de densifier les secteurs déjà urbanisés, notamment le Centre Ville, et de réduire l'extension de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles. La prochaine révision générale du PLU devra notamment prendre en compte ces objectifs.

Comme cité plus haut, le SCOT, qui les a déjà intégrés, a fixé des orientations en terme d'accueil de populations et de constructions de logements à l'horizon 2030.

Ce projet de modification du PLU répond donc à la fois aux objectifs nationaux en matière d'urbanisme et aux orientations du SCOT.

Concernant les espaces verts, la municipalité a souhaité sanctuariser une partie de l'ancienne aire de jeux en la classant en zone N. De plus, nous veillerons à ce que le futur projet (partie orange) intègre des espaces verts et square ouverts à tous.

Pour répondre à une interrogation du collectif, je précise que la partie décrite en « habitat dense » dans l'orientation d'aménagement et de programmation aura vocation à accueillir des petits pavillons groupés.

Pour conclure et répondre à certaines observations du public, je souhaite apporter les éléments suivants :

Il est important de noter que de nombreux immeubles collectifs existent déjà dans le quartier (Boulevard Bougainville, rue de Courcy, rue Georges Clémenceau, rue Malakoff). Par ailleurs, même si le futur projet comportera de l'habitat collectif, la municipalité veillera à la qualité architecturale du projet afin qu'il s'intègre bien à l'environnement. D'ailleurs, le 19 mai dernier, le conseil municipal a prescrit la transformation de la ZPPAUP en AVAP. Une réflexion sera engagée sur le périmètre de protection du patrimoine. Selon l'Architecte des Bâtiments de France, il pourrait être proposé d'inclure dans ce périmètre le quartier se trouvant à l'arrière de la Corniche.

En termes de stationnement, le règlement du PLU en zone Ua, prévoit que les places de stationnement seront créés sur le terrain d'assiette avec 1 place minimum par logement.

Enfin, de nombreuses observations (R1, R2, R3, R7, C2, C6) font part d'inquiétudes concernant la circulation supplémentaire de véhicules que va engendrer le projet sur le quartier. Je souhaite préciser que cette problématique a bien été prise en compte et sera étudiée lors de la phase opérationnelle du projet.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire André FIDELIN



Conclusion de la première partie

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté municipal du 31 mars 2016 a pour objet d'engager la mise en œuvre d'une procédure de modification du P.L.U. visant à ouvrir à l'urbanisation une partie du secteur de la rue Maréchal Foch actuellement classée en Uld avec également un zonage N.

Elle a mobilisé un public peu nombreux. Au cours des permanences, j'ai reçu la visite de 44 personnes et 19 contributions ont été formalisées, par rédaction dans le registre d'enquête ou par courrier. Après examen, 18 ont été validées en raison de leur lien direct avec le sujet de l'enquête, une valant uniquement récépissé de dépôt d'un courrier.


Le jeudi 2 juin 2016, j'ai remis à Mme Michelle Lemonnier, adjointe au maire de Concarneau le procès-verbal de synthèse de fin d'enquête et le tableau des observations recueillies au cours de l'enquête. Je lui ai indiqué que la municipalité disposait d'un délai de 15 jours, pour me remettre, si elle le jugeait utile, un mémoire en réponse.

J'ai réceptionné, le samedi 11 juin 2016, par courrier postal, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, préalablement transmis par courriel la veille.

Par communication téléphonique du 30 juin 2016 avec M. François Guillou, nous avons convenu de la date de remise du rapport au 1^{er} juillet 2016.

A Lorient, le 30 juin 2016

Le commissaire enquêteur
Jean-Claude Le Douarin



Département du Finistère

Commune de Concarneau

Modification N° 2
du plan local d'urbanisme (P.L.U.)

.....

ENQUETE PUBLIQUE

25 avril au 26 mai 2016

.....

2

**Avis et Conclusions
du commissaire enquêteur**

Jean-Claude LEBUNETEL
André Quintric

Commissaire enquêteur titulaire
Commissaire enquêteur suppléant

Sommaire

1. Rappel du projet soumis à enquête publique	1
2. Bilan de l'enquête	2
2.1. Déroulement de l'enquête	
2.2. Bilan comptable des contributions	
2.3. Argumentaires des intervenants	
3. Observations sur le dossier	6
4. Examen et avis sur les observations	7
4.1. Observations sur le changement de zonage	
4.2. Observations sur la phase constructive	
4.3. Observations sur la demande de nouveaux aménagements	
4.4. Observations sur les risques de pollution liée au terrain ENGIE	
4.5. Observations de l'incidence sur la circulation	
5. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	13

Partie 2 : Avis et conclusions du commissaire enquêteur

1. Rappel du projet soumis à enquête publique

La commune de Concarneau dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 octobre 2007. A ce jour il a fait l'objet de trois modifications, un changement de zonage sur le secteur de Kérichard, mesure approuvée le 24 juin 2009 par le conseil municipal, une révision simplifiée relative au secteur de Kerandon approuvée le 24 juin 2009 et une seconde révision simplifiée concernant le secteur de la Gare, approuvée le 24 mars 2010.

La nouvelle modification du PLU décidée par les élus porte sur le secteur Ubd de la rue Maréchal Foch qui est actuellement dédié aux équipements et aux services.

Dans la délibération datée du 4 février 2016, le conseil municipal de Concarneau a justifié la nécessité d'engager la mise en oeuvre d'une procédure d'une nouvelle modification du P.L.U visant à modifier le zonage Ubd, équipements et services en Ua, habitat et N, naturelle. L'évolution de ces espaces répond à une double logique:

- *Développer et revaloriser de façon cohérente le centre-ville conformément aux principes de la loi SRU, au Grenelle de l'Environnement et à l'article 13 de l'engagement national sur le logement et la loi ALUR.*
- *Proposer aux Concarnois et aux habitants de l'Agglomération une offre diversifiée à travers une volonté affichée de mixité, de densité et de diversité de populations ainsi que d'équipements et de services conformément au Schéma de cohérence territoriale de Concarneau Cornouaille Agglomération.*

L'objectif recherché par la municipalité vise donc à modifier ce zonage pour permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain du secteur Foch intégrant à la fois de l'habitat, des services, des équipements, des stationnements et un espace vert sur une surface d'environ 2 ha.

La mixité sociale recherchée participe également au respect, à la fois, de la production de logements sociaux, les 20% défini au programme local de l'habitat de Concarneau Cornouaille Agglomération et aux 40 logements/hectare de densification annoncée dans le SCoT de cette même communauté d'agglomération.

La délibération du 4 février 2016 évoque aussi d'autres éléments à prendre en compte dans l'optique de cette modification.

Les modes de déplacements, que se soit pour les futurs occupants mais également pour la population jouxtant le périmètre de l'opération annoncée, la trame verte affirmée par la création d'un espace vert, à l'arrière de l'habitat existant rue Ernest Renan, cet espace protégé assurant un équilibre entre les surfaces bâties et non bâties et une requalification de la trame viaire du secteur, en partie basse de la rue Maréchal Foch avec un redimensionnement de cette portion de voirie, qui réduite et reserrée, ne facilite pas la circulation en ces lieux.

La rue Maréchal Foch est située en centre ville et relie la rue Malakoff aux rues de Courcy et Clémenceau. Les parcelles qui entrent dans le périmètre de l'enquête sont réparties de part et d'autre de la voie. Divers services tels que le centre aéré, le centre de loisirs sans hébergement, les classes de mer, les divers hébergements organisés dans les bâtiments communaux, ne sont plus assurés sur ce site, laissant ainsi des locaux inutilisés.

Hormis les structures équipements et services en activité, la maison des associations et la cantine municipale, l'ensemble des surfaces disponibles sera dédié à l'habitat et à la création d'un espace vert à l'arrière de l'habitat existant rue Auguste Renan.

A ce stade du dossier, seul le changement du zonage Ubd en Ua et N est affirmé, aucune étude d'aménagement n'ayant été engagée.

2. Bilan de l'enquête

2.1. Déroulement de l'enquête

La modification N° 2 du PLU visant au changement de zonage du secteur Ubd, équipements et services, en secteur Ua, habitat et activités compatibles avec l'habitat et N, naturelle, a fait l'objet d'une enquête publique prescrite par arrêté municipal du 31 mars 2016.

Elle s'est déroulée en mairie de Concarneau, siège de l'enquête, du lundi 25 avril au jeudi 26 mai 2016, soit 32 jours consécutifs.

L'avis réglementaire d'enquête a été publié à deux reprises, dans les délais légaux, dans les quotidiens régionaux le Télégramme et Ouest-France.

Les formalités réglementaires d'affichage d'ouverture d'enquête ont été faites en mairie et en divers points du territoire communal.

L'information a été démultipliée sur les 11 panneaux d'affichage libre de la ville et une quarantaine de flyers ont également été déposés dans les boîtes à lettres des riverains du périmètre concerné par l'enquête.

L'avis d'enquête a également été mis à la disposition du public sur le site internet de la commune.

Un dossier comprenant, l'arrêté municipal du 31 mars 2016, le dossier de demande de modification du PLU présenté par la commune, maître d'ouvrage, un registre d'enquête et un classeur destiné à collecter les courriers ont été mis à la disposition du public dans un bureau du service "urbanisme" de la mairie. Toutes les personnes désireuses de consulter le dossier ont pu le faire dans des conditions satisfaisantes et s'exprimer en toute indépendance.

Durant le mois d'enquête, j'ai tenu 5 permanences de 3h00 dans un bureau situé au premier étage de la mairie et desservi par un ascenseur.

Au cours de ces permanences 44 personnes sont venues à ma rencontre. Ces visiteurs étaient des habitants de Concarneau, tous résidant de proximité du site retenu pour l'opération immobilière communale. Certains sont riverains avec les parcelles concernées, les autres demeurent dans un rayon très limité.

Toutes ces rencontres, individuelles ou groupées, se sont déroulées dans un climat très courtois. Les entretiens se sont tenus dans le calme et dans un excellent rapport d'échanges avec les intéressés. Chaque intervenant, ou groupe a pu être entendu, s'exprimer librement, faire part de ses observations sur le projet soumis à enquête, formuler des demandes particulières, trouver des explications à leurs interrogations. Je les ai conviés à formuler leurs observations par écrit, registre ou courrier.

Chacun a pu, à l'issue des entretiens, ou consigner ses observations dans le registre d'enquête, ou remettre ultérieurement un courrier.

Aucun incident n'est survenu au cours de l'enquête.

Avis du C. E.

Cette enquête, dont les modalités et le déroulement ont respecté la réglementation en vigueur, s'est déroulée dans un climat favorable à l'expression de toutes les sensibilités.

Au final, cette enquête n'a permis de recueillir qu'un nombre restreint d'observations. Ramenée à l'échelle de la population de Concarneau, environ 18500 habitants au dernier recensement de 2012, la participation citoyenne s'est révélée très faible et les seuls intervenants qui se sont manifestés résident tous à proximité du secteur Foch et sont donc, à des titres divers, concernés par l'opération projetée.

Néanmoins l'intérêt et la qualité des contributions fournies par ce voisinage au cours de cette enquête démontre que cette dernière a rempli son objet et qu'elle permettra aux élus et à l'autorité préfectorale compétente de prendre leur décision.

2.2. Bilan comptable des contributions

Les contributions "registre" sont identifiables de R1 à R7 et les courriers de C1 à C12.

Si 44 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur, le nombre de contributions en relation avec le sujet de l'enquête se limitent à 18, en lien avec le sujet de l'enquête, 6 rédactions dans le registre et 12 courriers.

La contributions R4 du registre, fait uniquement état du dépôt du courrier C8.

A noter d'entrée que sur les 18 contributions à examiner, seule une, cf C7, portée par 23 cosignataires se prononce ouvertement contre la modification du zonage, objet de l'enquête, un autre intervenant, cf C1, préconise le statut-quo et le maintien du zonage Ubd.

Le reste des contributeurs ne se prononcent pas sur l'intérêt ou non du changement de zonage, mais sujet de leurs inquiétudes, interviennent sur "l'après", la réalisation de constructions et les incidences qui en découleront.

Avis du C.E.

Si un nombre très limité de la population concarnoise s'est intéressé à l'enquête publique de modification du PLU, le bilan brut résultant de l'examen des contributions est difficile à traduire.

Dans l'absolu, à partir où seuls les rédacteurs de deux courriers, C1 et C7 rejettent nettement l'option zonage Ua voulu par la municipalité et que tous les autres ne prennent pas partie, la traduction des résultats pourrait être interprétée comme favorable à l'objet de l'enquête.

En affinant l'analyse au nombre de signataires-déposants, 5 sur le registre et 37 pour les courriers, le résultat évolue. Le rejet recueille 24 signatures, les autres étant classées "avis non prononcé".

2.3. Argumentaires des contributeurs

Les intervenants ne se sont pas, en grande majorité, prononcés sur l'objet même de l'enquête publique, la modification d'un zonage du PLU. Par contre un rejet très significatif d'un projet dédié à la densification urbaine a été prononcé par le public venu à la rencontre du commissaire enquêteur.

La volonté de la municipalité de Concarnou de lancer une opération immobilière importante dans le secteur visé a suscité chez tous les riverains une vive réaction où se mêlent craintes et inquiétudes. Elles se sont développées dans divers domaines, depuis la concentration importante de logements en ces lieux, tant en terme d'occupation au sol qu'en hauteur et en incidence sur l'augmentation de la circulation et les risques routiers qui en découlent. En un mot la qualité de vie actuelle des résidents riverains de l'opération est complètement remise en cause.



Le tableau ci-contre, non exhaustif et sujet éventuellement à erreur ou omission, définit la récurrence des avis portés par le public. Il présente néanmoins l'intérêt d'apprécier les avis dominants des contributeurs.

	Avis Zonage	Critères justificatifs	Contre proposition zonage	Projets futurs	Amenagements autres	Terrain EdF-GdF Pollution	Circulation	Divers
1	2	3	4	5	6	7	8	9
R1	0			Absence de définition Plan masse ? Mixité sociale ?			X	Proximité immo. Inadéquation pour le Concombre moyen
R2	0						X	
R3	0		Densification modérée, mais non parfaitement	Constructions Variées, hauteur limitées. Nivis à vis., et ombre portée			X	Non aux constructions pour résidents secondaires
R5 [1]				Trop de collectifs dans le quartier Nécessité ?	Maison d'accueil pour personnes valides., foyer logement, commerces			
R6	0	Abs		Haut, immeubles Nivis à vis., et ombre portée				Absence de communication Mairie sur ces projets
R7	0	Abs	Densification excessive				X	
C1	+	Abs	Densification Mairie, Ubb	Amenagement à Revol., + d'espaces verts				Centre Auguste Papinot à Prébois, trop de perte de parcelle de la ville
C2	0			Rue Foch inadaptée à urbanisation. Terrain EdF-GdF trop petit pour projet dense, vis à vis, ombre portée	Terrain EdF-GdF pour maisons individuelles. Rappel transfert école de municipal sur ce terrain.	X	X	
C3	0							Accès sur arrière de leur parcelle
C4	0			Inégalités en l'absence de Définition sur plan masse ?				Impact des nuisances dues aux travaux. Gestion des espaces verts?
C5	0		Densification Mairie. Petits immeubles sans vis à vis	1 à C8	Résidence personnes âgées et locaux commerciaux.		X	Accès sur arrière de leur parcelle pour véhicule
C6	0		X		Besoin parking en bas rue Foch		X	Acquisition 20m ² pour créer un garage
C7 [A]	+	Lot A60 11? SCoT 11?	Mairie en Ubb	Quartier d'habitat individuel, N'a pas vocation à densifi- cation			X	
C8	0			Nuisances visuelles et sonores.	Plan masse à travailler. Commerces de proximité et résidence seniors		X	Inadéquation sur le budget Communal déjà 10. Déséquilibre des biens existants.
C9	0			Absence de définition Plan masse ? Mairie ?	Boulangerie. Pas de dimension de l'existant.	X		
C10	0	Absence de com. Mairie.		Absence de définition Plan masse ? Mairie ?	Pas de dimension de l'existant. Supérette avec boulangerie	X		
C11 [2]	0			1 à, C10	Personnages existant à conserver. Non aux constructions nouvelles			
C12	0	Abs Pertinence de l'opération ?		Subtilité de la cité dénaturé				

[1] R3 & R5 même rédactrice

[2] C10 & C11 Id.

[A] Collectif de 23 résidents concarnois de proximité.

Observations Colonne 1: 0 = ne se prononce pas /  Contre /  Pour

Avis du C.E.

Le bilan de cette enquête ne fait pas apparaître un résultat probant POUR ou CONTRE la modification N° 2 du PLU de Concarnou, car si 2 contributions portées néanmoins par 24 signataires se prononcent CONTRE, les 17 autres, portées par signataires ne se prononcent pas du tout sur l'objet même de l'enquête. Par contre ils rejettent d'emblée les aménagements futurs et proposent des orientations d'occupation des sols différentes.

Ce constat brut est en contradiction totale avec la démarche municipale.

Les principaux points de blocage portent surtout sur diverses problématiques:

- *L'absence de paramètres chiffrés justifiant la nécessité de densifier ce secteur de Concarnou*
- *Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires des propriétés riveraines et les hauteurs maxima de ces constructions définies pour la zone Ua*
- *L'absence de commerces de proximité dans ce secteur et l'occasion de les intégrer dans le projet*
- *La sécurité routière des lieux accentuée par l'afflux de circulation lié à l'urbanisation projetée.*

3. Observations sur le dossier

Au cours des permanences, des visiteurs m'ont indiqué, en préalable aux échanges, que le dossier soumis à l'avis du public manquait totalement de consistance et d'éléments factuels propre à justifier le projet municipal.

Ces remarques ne m'ont nullement surpris dans la mesure où, personnellement, lors de la prise de connaissance du dossier, je m'étais étonné de "la maigreur" de la note de présentation qui, en l'état, n'apportait pas les points essentiels à examiner pour débattre de l'intérêt ou non de l'aménagement urbain voulu par les élus.

J'ai d'ailleurs fait part, dès le 19 avril lors de la visite du site, de cette faiblesse détectée dans le dossier d'enquête à M. Bigot, adjoint au maire en charge de l'urbanisme et des travaux et M. Guillou, responsable du service "urbanisme".

La note de présentation justifiant le changement de zonage n'est pas du tout étayée, le rédacteur se contentant d'affirmer une volonté municipale.

Second constat, les plans présentés sont limités au strict périmètre des terrains concernés par l'opération et n'offrent pas la possibilité d'accéder à une vision plus large du zonage du PLU. Un document de plus grande dimension intégrant l'environnement extérieur au projet aurait été pertinent. J'ai formulé une demande pour obtenir un tel plan, mais mal exprimée, ou mal comprise, seul un extrait de photo satellitaire m'a été remis sans rapprochement avec le zonage.

4. Examen et avis sur les observations

4.1. Observations sur le changement de zonage

L'examen du dossier par les contributeurs n'a suscité que très peu d'observations sur le sujet même de l'enquête publique, la modification d'un zonage.

La population de Concarneau n'a pas été du tout sensible à l'information largement diffusée. A l'échelle de la ville, le périmètre de résidence des intervenants ne diffère que de très peu de celui du secteur concerné par la modification du zonage.

Sur la base de 6 + 12 contributions, seuls les rédacteurs des remarques C1 et C7 se prononcent sur l'objet formel de l'enquête, soit contre le zonage proposé Ua, sachant que cette prise de position devient majoritaire, la seule contribution C7 étant partagée et signée par 23 personnes.

Le courrier C1 propose une modification tendant à ne pas retenir un zonage Ua en lieu et place du zonage Ua préconisé, mais Ubb, en extension de celle déjà définie au Nord. Le rédacteur retient également que le dossier présenté manque, pour un projet d'une telle envergure, d'éléments chiffrés permettant d'apprécier réellement son utilité. Quid de l'étude démographique et d'une projection sur les emplois susceptibles d'être créés dans les 10 ans à venir.

Le courrier collectif C7 conteste le choix porté par la municipalité considérant que le maintien du zonage Ubd n'empêcherait pas la rénovation du bâti existant en ces lieux et représenterait avec la création d'un jardin public un lieu d'agrément pour la population concarnoise.

L'argumentaire de la contestation du zonage projeté Ua est basé sur l'interprétation de 2 référentiels utilisés par la municipalité pour justifier son projet, la loi Alur et le SCoT.

Le collectif considère déviante l'interprétation de la loi Alur donnée par le maire de Concarneau pour justifier son projet de modification de PLU du secteur Foch. Il s'interroge sur 4 points:

- L'agglomération de Concarneau est-elle assimilable à une grande métropole?

- Le rapport exact entre l'offre et la demande de logement à Concarneau justifie-t'il le projet municipal au regard de l'offre actuelle de logements au sein de l'agglomération et du nombre de logements en cours de construction et des projets déposés en mairie?
- Des réalisations actuellement en cours sur Concarneau ne relèvent-elles pas plus de la périurbanisation que de l'intensification et du renouvellement en cœur de ville?
- Le critère lutte contre l'effet de serre sera-t'il respecté sachant que la relation domicile-travail fait qu'une forte proportion de concarnois travaillent hors de la cité, à Quimper, Rosporden, Quimperlé, voire Lorient et dans d'autres communes environnantes?

Le collectif considère également que la densification de l'urbanisation prescrite, selon la municipalité, par la nécessité d'harmoniser PLU et SCoT ne tient pas compte des spécificités du site, référence ici à la réduction d'environ 50 % des espaces verts du secteur Foch, "poumon" de l'agglomération. Il s'interroge également sur le principe de la densification urbaine à Concarneau, jugeant, de visu, qu'elle n'est pas une priorité en indiquant que "le vrai centre ville" est aujourd'hui peu habité à l'exception du quartier de la Corniche et de l'arrière de la Corniche. Il note aussi que le projet de la rue Maréchal Foch ne contient aucune information sur la créations de commerces et de services, implantations qui pourraient éventuellement redynamiser ces lieux et précise que ce quartier ne se situe pas exactement au centre ville, mais en bordure de ce dernier.

Avis du C.E.

Le dossier du projet de modification de zonage du PLU de Concarneau manque, je l'ai déjà indiqué, de données factuelles pour permettre à tout lecteur d'évaluer la nécessité ou pas le lancement de l'opération secteur Foch. Les contributions R6, R7 et C12 en font état.

Ce déficit d'informations n'a pas empêché le public qui s'est intéressé à l'enquête publique de se prononcer et de porter des réserves sur le projet municipal.

Le bilan brut du positionnement des contributeurs sur la modification du zonage est globalement contre, mais il convient d'affiner ce bilan et rechercher les causes qui ne peuvent qu'être variées. Hormis les courriers C1 et C7 qui abordent la généralité du projet, les autres contributeurs apportent, quasiment tous, un jugement sur la phase concrète de réalisation de l'urbanisation, "l'après". C'est "cet après" qui déterminera les impacts sur leur vie au sein du quartier. L'absence de plan-masse des opérations de construction, voire de maquettes, ne leur permettent pas de visualiser l'implantation des constructions par rapport à leurs lieux d'habitation et les incidences sur la qualité de vie actuelle.

J'ai retenu dans les contributions C1 et C7 des réflexions pour le moins pertinentes sur l'analyse des zonages, à la fois existant et projeté.

La proposition de substitution du zonage Ua au profit de l'Ubb de l'analyse C1 m'avait également paru être une possibilité, après avoir examiné plus largement le plan du PLU intitulé "SUD OUEST : Centre Ville - Le Passage - Le Porzou - Le Cabellou". La zone Ubb apparaît bien enserrée entre les secteurs Ua à l'Est et Ubb à l'Ouest et je ne trouverais pas choquant que l'empreinte Ubb soit posée sur cette zone au lieu et place de la définition Ua.

Cet avis personnel m'apparaît d'autant plus conforté par le fait que l'appellation centre ville incluant ce quartier peut être discutable. Il suffit de consulter une photo satellitaire et le cadastre pour ce rendre compte qu'il est surtout composé de constructions, individuelles ou collectives. Une reconnaissance visuelle de la rue Maréchal Foch et des rues environnantes démontre qu'il est de surcroît totalement dépourvu de commerces, ce qui l'apparente plus à un quartier résidentiel.

L'hypothèse que j'émetts ici aurait mérité d'être confirmée ou infirmée par une autre source.

Problème. Si cette enquête publique n'a pas retenu l'attention de la population, elle n'a guère non plus retenu celle des personnes publiques associées, seuls deux avis ont été formulés avant la date de fin d'enquête, le premier par la Chambre d'Agriculture du Finistère, le second par le Conseil régional de Bretagne.

A la fin de l'enquête, je me suis étonné que certains PPA ne se soient pas manifestés. Je pense ici, plus particulièrement, à la DDTM du Finistère et à Concarneau Cornouaille Agglomération et, à un degré moindre, au Conseil Départemental du Finistère et à la Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère.

Le PLU de la commune de Concarneau a été approuvé en octobre 2007, alors que le SCoT de Concarneau Cornouaille Agglomération n'a été approuvé qu'en mai 2013. Ce décalage dans le temps était l'occasion, pour cet organisme, de porter sur l'opération d'urbanisation présentée par la municipalité de Concarneau, un avis technique qui aurait renforcé sa présentation et son adaptation vis à vis des prescriptions du SCoT.

De la même manière, l'absence d'un autre avis technique, en l'occurrence celui de la DDTM m'a étonné et m'a incité à me rapprocher de cette administration. Alors que j'aurais voulu vivement rencontré le responsable du service chargé du suivi des PLU, l'entretien souhaité pour affiner ma réflexion s'est limité à une conversation téléphonique avec ce dernier. Compte-tenu de sa charge de travail et de son emploi du temps il ne pouvait me recevoir qu'à une échéance incompatible avec les délais de traitement de l'enquête.

Il m'a néanmoins indiqué que le dossier avait été examiné au niveau du contrôle de légalité et s'agissant ici d'une opération de renouvellement urbain, le projet en l'état n'appelait pas de commentaire particulier. J'ai quand même fait part de mon constat sur la faiblesse du dossier, constat repris par des visiteurs en cours d'enquête, la réponse apportée a été on ne peut plus laconique en précisant, comme beaucoup d'autres dossiers de ce genre.

Ce déficit d'information me met mal à l'aise. Devrais-je en conclure que l'appellation renouvellement urbain donnée à un projet de modification de PLU exonérerait le porteur dudit projet d'apporter les éléments factuels que sont l'évolution de la population locale, les orientations sensibles du marché de l'emploi local et la demande de logement, limitant ainsi la procédure d'enquête publique à une présentation de projet déjà approuvé?

La lecture du mémoire en réponse de la municipalité ne démontre pas systématiquement par contre la nécessité d'un projet aussi important.

Si je comprends aisément le désir de la municipalité visant à capter des jeunes couples sur son territoire afin de stopper les fermetures de classes, voire d'écoles, les données socio-économiques ne semblent pas être porteuses pour réussir ce projet.

La population n'évolue guère et reste inférieure à celle de 2010. Le bassin d'emploi de Concarneau, victime de la crise de 2008, ne connaît pas pour l'instant, l'embellie constatée au cours de ces derniers mois dans le Finistère et en Bretagne.

4.2. Observations sur la phase constructive

Hormis les contributions R2, C3 et C6, les intervenants développent un argumentaire sur les inquiétudes posées par le projet de densification urbaine et les incidences qui en découleront. L'absence d'un plan masse, voire d'une maquette, est mise en avant par les riverains de l'opération d'où les interrogations sur les distances des constructions par rapport aux limites séparatives et les hauteurs. Vis à vis et ombre portée sont craints.

Avis du C.E.

Si la préservation de l'intimité des familles des habitations de proximité est parfaitement compréhensible, il est certain qu'une définition précise des constructions projetées en terme d'implantation au sol et de hauteur, accompagnée d'une communication avec les intéressés serait aussi, à mon avis, propice à améliorer le critère qualité recherché pour cette opération en essayant de préserver au mieux les intérêts de chacun.

Par exemple, les visiteurs ont, à juste titre, rapproché le terme densification et la lecture du règlement en zone Ua où ils n'ont retenu que la hauteur maximale des constructions arrêtée à 17,00 m.

Il ont pu aussi prendre connaissance d'un article d'un quotidien régional consacré le jeudi 14 avril à l'opération Foch où était évoquée l'implantation de "logements en location ou accession qui devraient prendre la forme de pavillons individuels et de petits immeubles collectifs n'excédant pas deux étages".

Cette information aurait pu rassurer certains sauf qu'elle n'apparaissait pas dans la note de présentation du dossier d'enquête publique. Comment alors éviter le syndrome du pire?

Ces interrogations sur cette perte éventuelle d'intimité est également à rapprocher d'une analyse faite par une intervenante sur le risque de dévalorisation des biens de toute proximité face à cette opération d'urbanisation dense.

4.3. Observations sur la demande de nouveaux aménagements

Quelques intervenants ont sollicité dans leur contributions leurs souhaits de voir s'implanter dans le secteur Foch des commerces de proximité.

Des suggestions diverses ont également été faites, avec des demandes allant de l'installation sur ces terrains de l'école de musique, d'une maison d'accueil pour personnes valides, d'un foyer logement et d'une résidence senior.

Avis du C.E.

Ces demandes sont compréhensibles car elles répondent certainement à des besoins. Toutefois ceux-ci doivent être évalués. Pour les commerces de proximité une étude de marché s'impose avant d'engager une réflexion des élus. Pour les équipements plus lourds que sont les résidences d'accueil de personnes âgées les besoins doivent, à mon avis, se mesurer à l'échelle de la communauté d'agglomération.

4.4. Observations sur les risques de pollution liés au terrain ENGIE, ex EdF-GdF

Les rédacteurs des courriers C2, C9 et C10 ont évoqué un problème de pollution du terrain propriété d'ENGIE aujourd'hui désaffecté. Ils font référence à l'implantation en son temps d'un gazomètre qui aurait engendré une pollution des sols. Une reconnaissance sur le site Géoportail Bretagne 1950 m'a permis de localiser son emplacement.

J'ai interrogé la municipalité de Concarneau et l'unité territoriale 29 de la DREAL Bretagne. Aucun d'eux ne sont en possession d'archives sur cette installation.

Le chef d'unité de la DREAL m'a aussi précisé qu'elle n'était pas non plus référencée dans la base BASIAS du BRGM, mais indiqué que la cession de ce terrain mettait le vendeur dans l'obligation de respecter les clauses de l'article L514-20 du code de l'environnement.

Consulté également les services compétents en la matière d'ENGIE à Paris La Défense m'ont, par le biais de leur service environnement, apporté des éléments sur l'historique authentifié du site.

Ce service indique que les activités de cette installation seront prises en compte en cas de cession, information qui recoupe celle fournie par la DREAL.

Le passé industriel du site (ancienne station gazométrique) antérieur à la réglementation ICPE de 1976, puis des activités exercées par suite par les occupant-locataires ERDF/GRDF (anciennement EDF-GDF SERVICES) qui sont prises en compte pour tout projet de cession.

« ENGIE (anciennement Gaz de France) est propriétaire d'un terrain au 12 de la rue du Maréchal composé de deux parcelles n°208 et 251 - 354 de la section BP du cadastre de la ville de Concarneau. Ce site est une ancienne station gazométrique dont la fonction était de stocker du gaz de ville, gaz fabriqué à partir de la distillation de la houille dans des « usines à gaz » avant l'arrivée du gaz naturel.

Le stockage du gaz était réalisé dans un gazomètre aérien implanté sur la parcelle BP 251 : la dalle du gazomètre, d'un diamètre d'environ 20 m, se trouve à - 0.5 m par rapport au terrain naturel.

ENGIE a fait réaliser des diagnostics environnementaux en 2005 et 2007 par un bureau d'études spécialisé, consistant à prélever des échantillons de sol entre 0 et 4 mètres de profondeur, en privilégiant les zones potentiellement à risque : le gazomètre, mais aussi la zone de l'ancienne station de distribution de carburant.

Des hydrocarbures ont été retrouvés dans les sols superficiels au droit de ces deux zones, des résidus charbonneux au-dessus de la dalle du gazomètre, entre 0.05 et 0.5 m de profondeur, ainsi que des hydrocarbures pétroliers au droit de l'ancienne station de distribution de carburant, entre 0.2 et 0.3 m de profondeur.

Les concentrations en polluant ne sont pas très élevées et ne sont pas de nature à générer une quelconque émission de gaz nocifs ou odorants dans l'environnement. Les autres sondages n'ont pas montré d'impact notable des anciennes activités industrielles sur la qualité des sols.

Les volumes de terres contaminées sont faibles, et ne nécessiteraient pas en cas de travaux l'excavation et le traitement en filières spécialisées de volumes importants de sols. ENGIE utilise dans ce cas des plate-forme de tri et évacuation réparties sur le territoire national (la plus proche est en Région Parisienne). L'impact pour les riverains de tels travaux serait limité, et ENGIE s'efforce dans tous les cas de les minimiser.

Ces diagnostics sont anciens et une réactualisation des données environnementales sera nécessaire avant d'envisager toute cession par ENGIE de ce terrain. »

Avis du C.E.

La réponse apportée par ENGIE est claire et transparente. La société rappelle l'existence d'une ancienne station gazométrique, ses fonctionnalités et ses caractéristiques géométriques. Elle rappelle également la nature des sondages effectués et les constats qui en découlent.

ENGIE énumère la nature des données issues des diagnostics réalisés en 2005 et 2007, tout en indiquant que leur ancienneté nécessitera une réactualisation de ces données avant d'entreprendre un transfert de propriété et les travaux de purge des terres polluées.

4.5. Observations sur l'incidence sur la circulation

La moitié des contributions se penchent sur l'évolution du trafic routier qu'engendrerait la réalisation de l'opération d'urbanisation projetée, son incidence sur l'augmentation du trafic routier dans le quartier et, conséquence les répercussions en matière d'accidentologie routière.

Avis du C.E.

Si je comprends parfaitement les inquiétudes des parents, propriétaires des habitations du secteur Foch, quant ils évoquent les potentialités d'accidents engendrés par une augmentation du flux de circulation automobile créé par la réalisation de 130 logements, je pense que les élus auront à même de rechercher des solutions. Le maire de Concarneau le précise d'ailleurs dans son mémoire en réponse.

Il existe un panel de solutions pour maîtriser ce problème qui est à la disposition des services municipaux. Contraindre les usagers à baisser à minima la vitesse des véhicules, à 30 km/h par exemple, est une première réponse. La mise en circulation alternée à hauteur du rétrécissement du bas de la rue Maréchal Foch entraînant une circulation dirigée est aussi une réponse. Cette solution nécessiterait par contre, de facto, l'interdiction de tout stationnement sur ce tronçon qui devrait être compensée par l'ouverture de des parkings de proximité. Les coussins berlinois, peuvent également être envisagés.

4.6. Autres observations diverses

Les contributeurs ont mis en évidence divers points particuliers, relevant soit de l'intérêt privé, soit de l'intérêt général. Ainsi apparaissent des demandes relevant de l'opportunité créée par le projet, tel que des demandes d'accès vers les parcelles incluses dans le projet pour désenclaver la partie arrière de leur propriété, de cession de terrain pour y édifier un garage. Sont formulées également des réflexions sur la protection du patrimoine existant, le refus de constructions à usage secondaire, une promotion immobilière aux coûts inabordable pour le concarnois moyen, l'incidence de tels travaux sur les finances communales présentées comme déjà déficitaires, ...

Avis du C.E.

Les demandes particulières relèvent d'un traitement à engager entre les personnes intéressées et la municipalité, assez rapidement pour que la faisabilité de leurs demandes soit prise en compte très en amont de l'étude du plan d'ensemble de l'opération.

Les autres formulations méritent également une attention particulière des porteurs du projet et sont à intégrer dans la phase de réflexion avant engagement des études.

5. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par le tribunal administratif de Rennes pour assurer l'enquête publique relative au projet de la modification N° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Concarnéau. Cette enquête s'est déroulée du 25 avril au 26 juin 2016, soit pendant 32 jours consécutifs.

Après avoir:

- pris connaissance du dossier d'enquête,
- effectué la visite du secteur dédié à l'urbanisation,
- assuré cinq permanences et rencontré 44 personnes,
- analysé les observations consignées au registre d'enquête et les courriers représentant au total 18 contributions,
- formulé un avis sur les observations du public,
- remis à l'attention du maire de Concarnéau, le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique abondé d'un questionnaire,
- pris connaissance du mémoire en réponse transmis en retour,
- conversé, en direct ou par liaison téléphonique avec les porteurs de projet,
- m'être rapproché des représentants des services de l'Etat, DREAL et DDTM, ainsi que la société ENGIE,

J'estime:

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête, par la publicité légale, par l'affichage de l'avis d'enquête implanté dans divers lieux de la commune,

- que les pièces du dossier d'enquête mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs, ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet, sans y trouver toutefois les éclairages nécessaires pour apprécier son intérêt ou non,

En conséquence, je formule les conclusions suivantes:

Le projet de la modification N° 1 du PLU présenté par la commune de Concarneau présente de nombreux points positifs au regard de la réglementation relative à la procédure de modification des PLU.

En application du code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13-1 et L 123-13-2, la procédure de modification est une procédure courte utilisée à condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie du PADD,
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification du PLU de Concarneau portant sur l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'un renouvellement urbain d'une zone Ubd, répond à ces critères.

L'urbanisation envisagée s'inscrit dans les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en créant un réel pôle de centralité à proximité des équipements médiathèque et salle polyvalente, en favorisant l'implantation de résidences principales en lien avec la facilité d'accès aux équipements collectifs et aux commerces et en assurant la mixité urbaine en créant des logements locatifs sociaux.

La seconde procédure de modification du PLU de Concarneau est adaptée au but poursuivi. Elle ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, ne supprime pas d'espaces classés agricoles ou naturels.

Les protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites (site inscrit) ne sont pas changées.

Après analyse et avis détaillés par mes soins ci-avant, j'en retire les conclusions suivantes:

La première conclusion de cette enquête réside dans la faible participation du public comparée à la population de la commune. Cette désaffection du public laisse à penser qu'un projet communal pourtant important, lié de surcroît à l'urbanisation de la commune n'intéresse finalement que le voisinage de proximité.

La seconde conclusion est plus difficile à cerner. Aucun des contributeurs n'a émis un avis favorable sans restriction au projet de modification du PLU présenté par le maire de Concarneau.

Par contre le collectif regroupant 23 personnes s'est prononcé franchement contre le projet et demande un statut quo avec le maintien du zonage actuel.

Les 11 autres contributions sont plus nuancées mais n'accorde pas de crédit à la densification et se positionne plus sur une densification modérée ou recherche un complément d'information en terme de plans, voire maquette pour mieux appréhender les dispositions constructives.

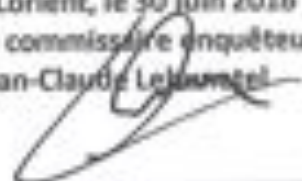
Les participants qui se sont exprimés au cours de cette enquête vivent, je le rappelle dans un périmètre restreint autour du secteur Foch. Ils partagent tous, habitants de maisons individuelles ou d'habitats collectifs, cette envie de vouloir préserver la qualité de vie qu'ils ont trouvé dans ce quartier de Concarneau et qui les satisfait.

Sachant que la procédure choisie est adaptée au projet présenté et que ce dernier répond aux critères fixés par le code de l'environnement, au vu de toutes les considérations développées, j'estime que les appréciations apportées en cours d'enquête, ne sont pas appropriées pour donner un avis favorable à la mise en œuvre de la modification du PLU sollicitée, en raison de:

- la faiblesse du contenu du dossier au niveau de la note de présentation où le rédacteur se contente d'affirmer une volonté municipale sans la justifier à partir de données socio-économiques relatives à la ville de Concarneau.
Des indicateurs ont été fournis dans le mémoire en réponse mais primo, ils échappent à l'analyse du public, secundo, ils ne justifient pas, en matière d'évolution de la population et du marché de l'emploi, la nécessité de développer grandement le parc immobilier. Le thème, besoin en logement, n'est pas apparent et a priori insuffisamment développé. Comment interpréter la relation entre une demande de presque mille logements sociaux et l'absence d'opérations des bailleurs sociaux que sont l'OPAC et Habitat 29 sur le territoire communal?
- l'absence, toujours dans le dossier, de documents graphiques, à défaut de maquette, permettant au public d'appréhender visuellement la phase qui les intéresse essentiellement, c'est à dire la répartition des constructions sur les parcelles et leurs volumes,
- d'un manque de communication avec la population. Une réunion publique de présentation du projet aurait peut être permis de lever certains doutes, de compenser le déficit d'information, bref de ne pas entretenir une situation pleine d'ambiguïté.

En conséquence de quoi, j'émet un avis défavorable à la demande de modification du PLU présentée par le maire de Concarneau.

A Lorient, le 30 juin 2016
Le commissaire enquêteur
Jean-Claude Leblondel



Annexes

Arrêté municipal du 31 mars 2016

Annonces légales

Avis d'enquête publique

Constat d'affichage



Arrêté permanent n°2016-187

LE MAIRE de la Ville de Concarneau,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-40 à L.153-43,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-2 à R.123-24,

Vu la délibération du conseil municipal du 12 octobre 2007 approuvant le plan local d'urbanisme de la Ville de Concarneau,

Vu la délibération du conseil municipal du 4 février 2016 informant les conseillers municipaux du projet de modification du zonage du secteur Foch,

Vu la notification du projet de modification du plan local d'urbanisme faite aux personnes publiques visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme,

Vu la décision n°E16000049/35 en date du 17 février 2016 du Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur et son suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

Article 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU approuvé de la commune de Concarneau pour une durée de 32 jours consécutifs du lundi 25 avril 2016 au jeudi 26 mai 2016 inclus.

Article 2 :

Le projet de modification du PLU porte sur le classement du secteur Ubd (équipements et services) de la rue du Maréchal Foch en Ua (habitat et activités compatibles avec l'habitat) et N (naturelle). L'objectif est de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain comprenant de l'habitat, des services, des équipements, des stationnement et un espace vert.

Le rapport de présentation, le règlement du PLU et les documents graphiques ont été modifiés en conséquence.

Article 3 :

Monsieur Jean-Claude LEBUNETEL, technicien supérieur en chef de la DOE en retraite, domicilié à Lorient (56100), a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes et Monsieur André QUINTRIC, inspecteur d'académie en retraite, demeurant à Quimper (29000) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 4 :

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Concarneau pendant toute la durée de l'enquête, où ils seront tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique en mairie et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet ou bien les adresser par courrier en mairie (Place de l'Hôtel de Ville - 29900 Concarneau) à l'attention du commissaire enquêteur qui les visera et les annexera audit registre.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur le site internet de la commune (www.concarneau.fr).

Les observations devront être transmises par courrier en mairie à l'attention du commissaire enquêteur qui les visera et les annexera audit registre.

Article 5 :

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier relatif au projet de la modification n°2 du PLU, auprès de Monsieur le Maire dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Article 6 :

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public à la mairie centrale.

Ses permanences se dérouleront aux dates et heures suivantes :

- Lundi 25 avril 2016 de 9h à 12h
- Mercredi 4 mai 2016 de 9h à 12h
- Vendredi 13 mai 2016 de 14h à 17h
- Samedi 21 mai 2016 de 9h à 12h
- Jeudi 26 mai 2016 à 14h à 17h

Article 7 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants :

- LE TELEGRAMME
- QUEST FRANCE

Cet avis sera affiché en mairie centrale, dans les mairies annexes de Beuzec-Comq et Lanriec, sur le site internet de la Ville, sur les panneaux d'affichage libre de la Ville, sur les terrains concernés par le projet de modification ainsi qu'aux entrées de Ville.

Ces mesures de publications seront justifiées par un certificat du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique avant son ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour ce qui concerne la seconde insertion.

Article 8 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Maire de Concarneau le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du Finistère ainsi qu'à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Article 2 :

M. le Directeur Général des Services de la Mairie, M. le responsable du service urbanisme de la mairie et M. le receveur des Finances, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté dont ampliation sera adressée au commissaire enquêteur, au commissaire enquêteur suppléant, au président du tribunal administratif de Rennes et au Préfet du Finistère.

Fait à Concarneau, le

31 MARS 2016

Le Maire,
André FIDELIN



Transmis au contrôle de légalité le : 410416
Publication par voie d'affichage :
du 410416 au 410616



1^{er} AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification du PLU

Par arrêté municipal n° 2015-087 en date du 31 mars 2015, M. le Maire de Concarneau a autorisé l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme, à savoir : le classement du secteur Ubi (équipement et services) de la rue du Marché-Frais en Us (habitat et activités compatibles avec l'habitat) et N (naturelle). L'objectif étant de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain comprenant de l'habitat, des services, des équipements, des stationnements et un espace vert.

À cet effet, M. Labourel (M. Quentin, commissaire enquêteur suppléant) a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Concarneau du 20 avril 2015 au 26 mai 2015, aux jours et heures habituels d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h et de 13h 30 à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Concarneau.

Des informations relatives à l'enquête peuvent être consultées sur le site www.concarneau.fr.

Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées par courriel à urbanisme@concarneau.fr.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les lundi 20 avril 2015, de 8h à 12h ; mercredi 4 mai 2015, de 8h à 12h ; vendredi 10 mai 2015, de 14h à 17h ; samedi 21 mai 2015, de 8h à 12h ; jeudi 28 mai 2015, de 14h à 17h.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenu à la disposition du public.

Ouest-France Finistère
Mercredi 8 avril 2015



Projet de modification du PLU

1^{er} AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté municipal n° 2015-087 en date du 31 mars 2015, M. le Maire de Concarneau a autorisé l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme, à savoir : le classement du secteur Ubi (équipement et services) de la rue du Marché-Frais en Us (habitat et activités compatibles avec l'habitat) et N (naturelle). L'objectif étant de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain comprenant de l'habitat, des services, des équipements, des stationnements et un espace vert.

À cet effet, M. Labourel (M. Quentin, commissaire enquêteur suppléant) a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique se déroulera à la mairie de Concarneau du 20 avril 2015 au 26 mai 2015 aux jours et heures habituels d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h 00 et de 13h 30 à 17 h 00.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Concarneau.

Des informations relatives à l'enquête peuvent être consultées sur le site www.concarneau.fr.

Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées par courriel à urbanisme@concarneau.fr.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :

- lundi 20 avril 2015, de 8 h 00 à 12 h 00 ;

- mercredi 4 mai 2015, de 8 h 00 à 12 h 00 ;

- vendredi 10 mai 2015, de 14 h 00 à 17 h 00 ;

- samedi 21 mai 2015, de 8 h 00 à 12 h 00 ;

- jeudi 28 mai 2015, de 14 h 00 à 17 h 00.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenu à la disposition du public.



2^e AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de modification du PLU

Il est rappelé que par arrêté municipal n° 2015-087 en date du 31 mars 2015, M. le Maire de Concarneau a autorisé l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme, à savoir : le classement du secteur Ubi (équipement et services) de la rue du Marché-Frais en Us (habitat et activités compatibles avec l'habitat) et N (naturelle). L'objectif étant de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain comprenant de l'habitat, des services, des équipements, des stationnements et un espace vert.

À cet effet, M. Labourel (M. Quentin, commissaire enquêteur suppléant) a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Concarneau du 20 avril 2015 au 26 mai 2015 aux jours et heures habituels d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h et de 13h 30 à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Concarneau.

Des informations relatives à l'enquête peuvent être consultées sur le site www.concarneau.fr.

Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées par courriel à urbanisme@concarneau.fr.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les lundi 20 avril 2015, de 8h à 12h ; mercredi 4 mai 2015, de 8h à 12h ; vendredi 10 mai 2015, de 14h à 17h ; samedi 21 mai 2015, de 8h à 12h ; jeudi 28 mai 2015, de 14h à 17h.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenu à la disposition du public.

Ouest-France Finistère
Samedi 30 avril 2015



Projet de modification du PLU

2^e AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il est rappelé que par arrêté municipal n° 2015-087 en date du 31 mars 2015, M. le Maire de Concarneau a autorisé l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme, à savoir : le classement du secteur Ubi (équipement et services) de la rue du Marché-Frais en Us (habitat et activités compatibles avec l'habitat) et N (naturelle). L'objectif étant de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain comprenant de l'habitat, des services, des équipements, des stationnements et un espace vert.

À cet effet, M. Labourel (M. Quentin, commissaire enquêteur suppléant) a été désigné par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur. L'enquête publique se déroulera à la mairie de Concarneau du 20 avril 2015 au 26 mai 2015 aux jours et heures habituels d'ouverture : du lundi au vendredi de 8h 30 à 12h 00 et de 13h 30 à 17 h 00.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Concarneau.

Des informations relatives à l'enquête peuvent être consultées sur le site www.concarneau.fr.

Toutes informations complémentaires sur le dossier peuvent être demandées par courriel à urbanisme@concarneau.fr.

Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie les :

- lundi 20 avril 2015, de 8 h 00 à 12 h 00 ;

- mercredi 4 mai 2015, de 8 h 00 à 12 h 00 ;

- vendredi 10 mai 2015, de 14 h 00 à 17 h 00 ;

- samedi 21 mai 2015, de 8 h 00 à 12 h 00 ;

- jeudi 28 mai 2015, de 14 h 00 à 17 h 00.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenu à la disposition du public.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Ville de Concarneau
(Finistère)

Enquête publique sur le projet de
modification n°2 du PLU - Secteur FOCH

Par arrêté du 31 mars 2016,

Le Maire de Concarneau a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme concernant le secteur de la rue du Maréchal Foch.

Le projet de modification porte sur le classement du secteur Ubd (équipements et services) de la rue du Maréchal Foch en Ua (habitat et activités compatibles avec l'habitat) et N (naturelle). L'objectif est de permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain comprenant de l'habitat, des services, des équipements, des stationnement et un espace vert.

A cet effet, Monsieur Jean-Claude LEBUNETEL, technicien supérieur en chef de la DDE en retraite, a été désigné par le tribunal administratif de Rennes en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur André QUINTRIC, inspecteur d'académie en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête se déroulera à la mairie de Concarneau - 1^{er} étage - Place de l'Hôtel de Ville - 29900 Concarneau du lundi 25 avril 2016 au jeudi 26 mai 2016 inclus, soit 32 jours.

Le dossier sera consultable aux jours et horaires habituels d'ouverture (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et, soit consigner ses observations dans le registre d'enquête, soit les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie.

Le Commissaire enquêteur recevra le public en mairie (1^{er} étage - Place de l'Hôtel de Ville - 29900 Concarneau) aux dates et heures suivantes :

- Lundi 25 avril 2016 de 9h à 12h
- Mercredi 4 mai 2016 de 9h à 12h
- Vendredi 13 mai 2016 de 14h à 17h
- Samedi 21 mai 2016 de 9h à 12h
- Jeudi 26 mai 2016 à 14h à 17h

Son rapport et ses conclusions seront transmis au maire dans le délai d'un mois à l'expiration de l'enquête et tenus à la disposition du public en mairie. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication. A l'issue de l'enquête, le projet de modification du PLU pourra éventuellement être modifié et la décision d'adoption du projet sera soumise à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Concarneau.

Toute personne peut demander des informations au service Urbanisme-Aménagement de la Mairie ou se référer au site internet de la Ville : www.concarneau.fr. Elle peut également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Ville, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.

Le Maire
André FIDELIN

DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE CONCARNEAU

ENQUETE PUBLIQUE

CERTIFICAT DE PUBLICATION ET D'AFFICHAGE

Le Maire de la Ville de Concarneau,

CERTIFIE que son avis d'enquête prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification n° 2 du PLU, secteur Foch, arrêté du maire en date du 31 mars 2016,

a été affiché dans la Commune le 08 avril 2016 au 26 mai 2016 inclus

et publié dans les journaux Ouest France et Télégramme, annonces légales, le 06 avril 2016 et rappel le 30 avril 2016

A Concarneau, le 31 MAI 2016

Le Maire,



Le Maire,
faisant fonction André FIDELIN

André Fidelin

08 AVR. 2016



08 AVR. 2016



09 AVR. 2015



08 AVR. 2016



08 AVR. 2016



08 AVR. 2016



08 AVR. 2016

08 AVR. 2016



08 AVR. 2016

08 AVR. 2016



08 AVR. 2016

08 AVR. 2016



08 AVR. 2016

08 AVR. 2016



08 AVR. 2016

08 AVR. 2016



08 AVR. 2016



08 AVR. 2018



