BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

A L'AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE

I - AVANT-PROPOS ET CONTEXTE DE LA CONCERTATION PREALABLE

La ville de Concarneau est engagée dans une réflexion visant à aménager le secteur du « quartier de la Gare ». Les usages de cet espace stratégique pour le centre-ville ont progressivement évolué au cours des dernières décennies, parallèlement au déclin des activités ferroviaires.

Aujourd'hui, la partie Est du site est majoritairement dédiée au stationnement et la partie Ouest est actuellement en friche. Quelques usages ponctuels occupent cet espace, notamment pendant la période estivale. Par ailleurs, le secteur de l'ancienne gare est également le point d'arrivée de la voie verte Concarneau-Roscoff.

L'ancien bâtiment voyageur est toujours présent au cœur de la zone de projet mais les rails et la quasi-totalité des équipements ferroviaires ont été déposés en 2016.

La ville de Concarneau souhaite désormais bâtir et développer un nouveau quartier sur cette friche située à proximité immédiate du centre. Dans cette perspective, plusieurs phases d'études préalables ont été engagées depuis 2010, ce qui a notamment permis de définir des orientations d'aménagement et de programmation et d'adapter le zonage du document d'urbanisme.

A l'occasion d'une révision simplifiée en 2013, les vocations futures du quartier ont été précisées par l'instauration :
- D'un zonage central 1 AUbg correspondant à la zone à vocation d'habitat et commerces/services associés,
- De deux zonages Nas, correspondant aux futures zones de stationnement,
- D'un zonage N pour l'aménagement d'un jardin belvédère.

Ce nouveau quartier sera donc en grande partie dédié à l'habitat, mais accueillera également des espaces publics ainsi que quelques services et commerces. Au regard de son emplacement, il constituera l'un des points stratégiques d'entrée et de découverte du centre-ville. Il devra également s'inscrire dans un tissu urbain dense déjà constitué et limiter, dans la mesure du possible, les impacts liés aux flux induits.

Afin d'engager le projet dans une phase opérationnelle, la ville de Concarneau a, par délibération en date du 21 septembre 2017, confié l'aménagement de ce quartier à la société d'aménagement du Finistère (SAFI). L'aménageur a notamment en charge de réaliser l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses.

La ville de Concarneau et la SAFI envisagent une opération exemplaire en termes de qualité urbaine, d'intégration des enjeux de développement durable et de participation citoyenne dans les différentes phases du projet (conception, travaux, fonctionnement…). Pour cela, un cadre d'action développement durable a été bâti pour définir les thématiques prioritaires à prendre en compte pour construire une approche progressive, ambitieuse et partagée.

Conformément à l'article L103-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable, associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et autres personnes a été organisée.

II – MODALITES DEFINIES DE LA CONCERTATION PREALABLE

Le 20 septembre 2018, le conseil municipal a défini les objectifs poursuivis par ce projet et les modalités de concertation.

Objectifs poursuivis :
- Maîtriser l'urbanisation de ce nouveau quartier et permettre le renouvellement de la population,
- Assurer la requalification d'une friche urbaine,
- Proposer une grande diversité de logements en proximité du centre-ville et une mixité d'offre à travers les typologies proposées (accession, locatif, locatif social, accession sociale…),

- Offrir des espaces publics de qualité (jardins, cheminements doux…),
- Permettre un stationnement conséquent pour la population touristique et locale,
- Proposer un développement urbain innovant et réaliser le projet dans le cadre d'une démarche participative et « durable » en cohérence avec les documents de planification et de développement durable (Agenda 21 de Concarneau notamment).

Pour répondre à ces objectifs, la concertation engagée avait pour ambition de :
- Faire participer et recueillir les besoins des parties prenantes sur les différentes thématiques,
- Les impliquer dans le processus de conception,
- Faciliter l'appropriation du nouveau quartier par les riverains et usagers, actuels et futurs.

Modalités de concertation :

- Organisation de réunions de présentation du projet et d'ateliers de concertation,
- Réalisation d'une exposition présentant la démarche et les grandes orientations du projet,
- Réunion publique permettant d'exposer les choix envisagés à l'issue des ateliers de concertations,
- Mise à disposition d'un dossier de présentation et d'un registre afin de recueillir les observations du public.
- Quinze jours avant le début de la concertation, le public sera informé du démarrage de la démarche par voie de presse et annonce sur le site internet de la ville de Concarneau.
- A l'issue de cette concertation, un bilan sera arrêté par le conseil municipal et rendu public.

III – MISE EN OEUVRE DE LA CONCERTATION PREALABLE

La concertation s'est tenue du 1er décembre 2018 au 8 septembre 2019, soit pendant une durée de 9 mois.

1) Annonce de l'ouverture de la concertation préalable 15 jours avant

L'ouverture de la concertation, prévue le 1er décembre 2018, a été annoncée une quinzaine de jours avant son démarrage :
- par voie de presse : le mercredi 14 novembre 2018 avec un rappel les 28 et 29 novembre 2018,
- via le site Internet de la Ville : le mercredi 14 novembre 2018,
- par invitation mail du conseil de quartier du Centre Ville le 13 novembre 2018 et de l'Union des Commerçants, le 14 novembre 2018,
- par la réalisation d'une affiche distribuée dans les boites aux lettres des riverains du site de la Gare (la rue des Jardins, le bas de la rue Vulcain, une partie de l'avenue de la Gare, de la rue de Porzambars et de la rue Hector Berlioz).

Affiche de communication pour la visite urbaine

Extrait du site internet de la Mairie – publication du 14 novembre 2018

Concarneau

Ouest-France
Mercredi 14 novembre 2018

Quartier de la gare : une phase de concertation

Les Concarnois sont invités à se rendre sur le terrain, le samedi 1er décembre, afin d'échanger avec les professionnels chargés du réaménagement du quartier. 240 logements sont en projet.

Le zone de quatre hectares est actuellement composée d'une friche et de vastes parkings. Mais d'ici sept à huit ans, ce quartier de Concarneau (Finistère) sera totalement transformé. Adopté en conseil municipal au mois de septembre, le projet de réaménagement du quartier de la gare se poursuit.

Après la nomination d'un maître d'œuvre, le bureau d'études Breton Archipole, la parole est désormais donnée aux Concarnois. Ces derniers sont invités à se rendre sur zone le samedi 1er décembre, afin de rencontrer et d'échanger avec l'équipe de professionnels, représentant sept entreprises (architectes, paysagistes, géomètres, spécialistes de la mobilité et des déplacements, spécialistes environnementaux…). « On voulait organiser cette première sur le terrain, comme on l'a fait pour la révision du PLU, et non pas dans un bureau, afin d'être dans le concret », explique Marc Bigot, adjoint à l'urbanisme.

Le bâtiment de l'ancienne gare (dans le fond) est désormais la priorité de la municipalité. Il sera conservé et sera dédié à un service public.

(Photo Photo : Ouest-France)

« D'abord entendre les habitants avant de commencer à travailler »

Durant trois heures, de 9 h 30 à 12 h 30, chaque habitant pourra donc faire le tour de la zone, et faire part de ses réflexions. « Cette rencontre servira de croisement entre l'expertise technique et l'expertise d'usage », résume François Guillou, responsable du service urbanisme. « Nous n'arriverons pas avec des plans, souligne Thomas Fortin, chargé d'études et d'opérations à la Safi (Société d'aménagement du Finistère), concessionnaire du quartier. Nous voulons d'abord entendre les habitants avant de commencer à travailler sur un scénario d'aménagement. »

Si le zonage a déjà été effectué, permettant de délimiter les parties réservées à l'habitat et au commerce, au stationnement ou encore aux espaces verts, une grande partie du projet reste à imaginer. « Le travail effectué avec les habitants permettra de nourrir notre réflexion sur différentes thématiques », enchaîne Thomas Fortin. Ces dernières concernent notamment l'architecture, l'orientation des futurs logements, les accès au quartier, le sens de circulation, la largeur des voies… « Le fait de bien cibler les priorités peut permettre de faire quelque chose de bien sans coût plus important », enchaîne Thomas Fortin.

Autre priorité : intégrer ce nouvel ensemble immobilier dans celui déjà existant. « Nous sommes dans un secteur qui offre des avantages, puisqu'il est situé à proximité du centre-ville, rappelle Marc Bigot. Mais il existe aussi des contraintes du fait de la forme du terrain, tout en longueur, et de son positionnement dans le tissu urbain actuel. » Une manière de dire qu'il ne s'agit pas, par exemple, de construire des immeubles en face des pavillons situés sur la partie ouest, rue des Jardins.

240 logements en 2025

Après cette première visite sur le terrain, la phase de concertation se poursuivra durant le premier semestre 2019, sous forme « d'ateliers avec les habitants », précise François Guillou. Un premier permis d'aménager, pour la partie nord de la zone, sera déposé d'ici un an environ, pour un début des travaux courant 2020.

À terme, à l'horizon 2025, le quartier de la gare comprendra 240 logements, dont une cinquantaine de logements sociaux, et 550 m² de surface commerciale.

Pratique. Visite du quartier de la gare samedi 1er décembre, à partir de 9 h 30. Pour des questions d'organisation, une pré-inscription est souhaitable par mail (urbanisme@concarneau.fr) ou par téléphone (02 98 50 38 28).

Par ailleurs, un registre d'observations sur le sujet est disponible en mairie depuis le mardi 13 novembre.

Le Télégramme Mercredi 14 Novembre 2018 — CONCARNEAU 17

Gare. L'aménagement sur les rails

Hubert Orione

Déjà plusieurs fois évoqué dans nos colonnes, l'aménagement de la friche de la gare est bien en route, avec à terme, « entre 230 et 240 logements ». Par consultation, tous les Concarnois sont invités à participer à l'aménagement de ce futur quartier.

De gauche à droite : Thomas Fortin (Safi), François Guillou (responsable du service urbanisme) et Marc Bigot, adjoint à l'urbanisme. La concertation concernant l'aménagement de la friche de la gare est lancée.

Le projet d'aménager cet espace de quatre hectares en entrée de ville et à quelques minutes à pied de l'hyper centre, remonte déjà à de nombreuses années. Plusieurs phases d'études ont été engagées depuis 2010, et les grandes lignes de cet aménagement urbain ont été tracées en 2013, lors de la révision simplifiée de l'actuel PLU. Lors du conseil municipal de mars 2017, un projet a été présenté aux élus. Loin d'être un projet définitif, cette nouvelle projection présentait les très grandes lignes de ce qui pourra être fait sur cette zone. Avec, en fil conducteur, la construction de logements (dont une cinquantaine de logements sociaux), la réalisation d'espaces verts et d'un ensemble commercial d'environ 550 m² divisés en plusieurs cellules.

« Le cycle opérationnel démarre »

Confié à la Safi, le projet d'aménagement a été représenté aux élus en septembre dernier. La Ville veut « mener une opération exemplaire en termes de qualité urbaine, d'intégration des enjeux de développement durable et de participation citoyenne dans les différentes phases du projet ». Les élus ont donc décidé de lancer une concertation « associant, pendant la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations et autres personnes concernées ». « C'est ce nouveau cycle de concertation qui démarre », résumait ce mardi matin Marc Bigot, adjoint à l'urbanisme. Cette concertation sera ensuite analysée et retravaillée par le pôle architectural choisi qui présentera plusieurs scénarios. Fin 2019, un permis d'aménager la partie nord de cet espace sera présenté. Les travaux de cette première tranche pourraient démarrer à la fin du premier semestre 2020.

« À l'écoute de tous »

Une concertation nécessaire car, comme le souligne Marc Bigot, « cet espace de la gare est très fréquenté par les Concarnois » ; que ce soit pour le stationnement comme pour la promenade, etc. Dans sa démarche, il souligne donc que « la Ville veut être à l'écoute de tous ». Rien n'est donc encore construit et les différents plans présentés ne sont que très largement indicatifs. Rien n'est fait et rien n'est figé, assure encore en substance l'élu qui répète ne pas avoir l'intention d'écouter la population sans tenir compte de son avis. D'une manière générale, l'échange entre les professionnels et la population permettra de noter les remarques, les interrogations, les suggestions, etc., afin de construire un plan d'aménagement plus précis. Pour Thomas Fortin, chargé d'études de la Safi, et pilote de cet aménagement, « nous sommes maintenant au croisement entre l'expertise d'usage de la population et de l'expertise technique des différents professionnels ». L'objectif, rappellent l'élu, le chargé de mission de la Safi et le responsable du service urbanisme François Guillou, étant de « co-construire, avec les habitants et acteurs locaux, les aménagements futurs du quartier de la gare ».

Visite du site de la gare

La première étape de cette consultation des Concarnois est une visite du site de la gare prévue le 1er décembre prochain à partir de 9 h 30 sur place. Cette concertation, appelée à durer plusieurs mois, commence par une visite du site, ouverte à tous. Les différents professionnels (architecte, paysagistes, urbanistes, spécialistes des mobilités), seront présents pour échanger avec le public et prendre en compte les réflexions des usagers. Cette visite permettra de « découvrir le site, recueillir les perceptions et les usages liés à ce quartier et engager une première réflexion sur la transformation de cet espace ». Si la participation à cette visite est totalement libre, il est préférable de s'inscrire au 02 98 50 38 28 ou par mail : urbanisme@concarneau.fr. De plus, les commentaires et contributions sont toujours possibles via le registre mis à disposition du public en mairie ou via le mail du service de l'urbanisme. Ce premier rendez-vous avec les Concarnois sera suivi de deux ateliers de travail début 2019. Ateliers de réflexion également ouverts à tous.

Publication du Ouest-France – 14 novembre 2018 ***Publication du Télégramme – 14 novembre 2018***

2) Visite urbaine et ateliers citoyens

Ce volet s'est déroulé en trois temps :

- Le démarrage de la concertation avec un premier atelier citoyen, « Visite urbaine » le 1er décembre 2018 pour présenter le projet aux habitants et recenser les usages et les perceptions du site.

- Un deuxième **le 27 février 2019 pour échanger et recueillir les** avis à partir de différents scénarios de circulation et d'une esquisse du plan de composition et de définition des îlots bâtis.

- Un troisième le 14 mai 2019 pour échanger et recueillir les avis à partir d'une présentation de l'aménagement des espaces publics et un travail de groupe sur les thèmes de développement durable à développer.

a) Le premier atelier citoyen « Visite urbaine »

> *Objectif et déroulement de l'atelier*

L'objectif de cet atelier était de présenter aux habitants le projet politique et le contexte règlementaire de cet aménagement et de recenser les usages et les perceptions à l'échelle du quartier de la Gare et du périmètre du projet. Cet atelier, ouvert à tous, a permis également au commanditaire et à l'équipe de maîtrise d'oeuvre de répondre aux questions et aux craintes exprimées par les habitants.
45 personnes y ont participé.

> *Résultats obtenus*

Les points essentiels qui ressortent de cet atelier sont :

- Le site du quartier de la Gare est un lieu à la croisée des chemins (accès au centre-ville, aux Sables Blancs, aux différents quartiers riverains (Kerambrigant, Kerandon, Kerauret), aux commerces situés avenue de la Gare : divers accès et traversées sont à prendre en compte.
- Les voies vertes y sont bien présentes (pour accéder au centre-ville, pour rejoindre le collège, etc.).

Des demandes se sont exprimées pour améliorer les liaisons, créer un espace de jeux et faire le lien avec les espaces verts.
- Les parkings déjà présents sont à conserver mais à aménager (améliorer l'accessibilité, préserver un calme relatif).
- Les participants souhaitent la création d'une zone d'habitat aérée, sans grands immeubles (surtout à proximité des maisons), également pourvue de commerces et d'espaces verts.
- Un point de vigilance : porter une attention particulière à la circulation et à la vitesse des véhicules au niveau de la rue des Jardins.

En fin d'atelier, les personnes intéressées pouvaient s'inscrire pour être invitées aux ateliers suivants. Une trentaine de personnes s'est inscrite.
Suite à cette matinée, le support de présentation et le compte-rendu ont été envoyés à l'ensemble des participants.

b) Le deuxième Atelier citoyen

> *Objectif et déroulement de l'atelier*

L'objectif de cet atelier visait à recueillir les avis et les suggestions à partir de trois scénarios de circulation, d'une esquisse du plan de composition et de définition des îlots bâtis et des gabarits et les hauteurs des bâtiments.
30 personnes étaient présentes à cette réunion.

> *Résultats obtenus*

- Concernant les trois scénarii de circulation présentés :

Le scénario "tout traversant" a fait l'unanimité du fait notamment de plusieurs avantages offerts par ce scénario : la fluidité du trafic, le désengorgement du centre-ville, l'intégration du nouveau quartier avec les autres quartiers, la multiplication des choix de trajets. Les craintes repérées sont les nuisances sonores, l'inconfort et l'insécurité pour les riverains et les nouveaux arrivants.

Le scénario "impasse" n'a sucité aucun intérêt en raison des obligations d'allers et venues des habitants par chacune des entrées est et ouest du quartier et de la création d'un goulet d'étranglement sur la rue Vulcain.

Le scénario " Avenue de la gare" a recueilli des avis majoritairement défavorables. la sortie des véhicules sur l'avenue de la Gare va créer des engorgements sur cet axe routier et des zones en "cul-de-sac". Ce scénario présente toutefois l'avantage de ne pas augmenter le traffic à l'ouest du site, de sécuriser les écoliers traversant le quartier pour rejoindre les collèges et lycée de Concarneau et d'aider à la revitalisation des commerces avenue de la Gare. Quelques personnes sont favorables à ce scénario.

- L'esquisse du plan de composition et de définition des îlots bâtis présentée a majoritairement reçu un accueil favorable : le quartier est mis en valeur grâce notamment à la création d'un ensemble cohérent, harmonieux et joli, de lieux de rencontres propices aux liens sociaux. Certains habitants ont toutefois souligné que le bâti, dans certains îlots, était trop rectiligne et les espaces verts insuffisants.

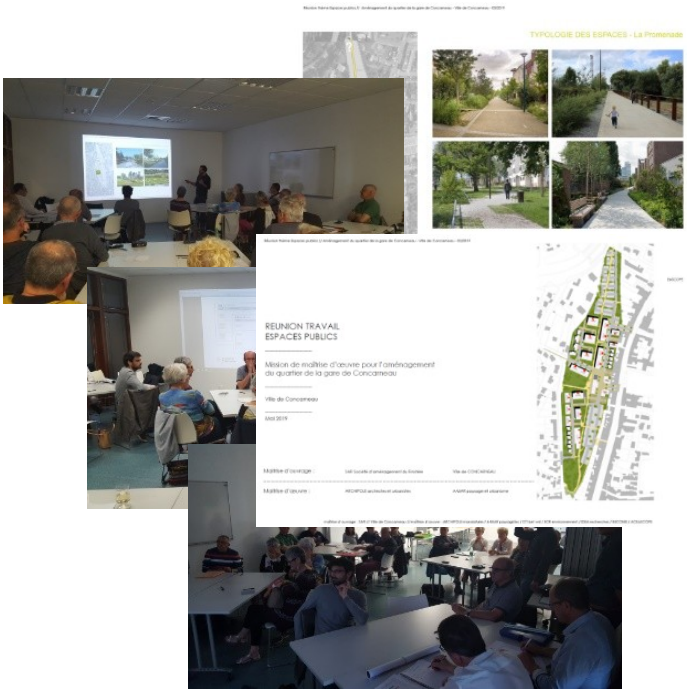
- Concernant les gabarits et les hauteurs des bâtiments présentés, pour une majorité des participants ils permettent une bonne utilisation de l'espace global et de l'emprise au sol, avec une surface très raisonnable du bâti, une bonne intégration dans l'espace et une bonne variété des gabarits et des hauteurs de bâtiments acceptables. Quelques participants ont toutefois exprimé leurs inquiétudes quant aux formes urbaines (la hauteur du bâti le long de la rue des Jardins et les gênes visuelles pour quelques maisons le long de l'avenue de la Gare) et à la proportion trop importante de collectifs.

c) Le troisième Atelier citoyen

> *Objectif et déroulement de l'atelier*

L'objectif de cet atelier : recueillir les avis et les suggestions pour l'aménagement des espaces publics et la prise en compte du développement durable dans la conception du projet.
25 personnes étaient présentes à cet atelier.

> *Résultats obtenus*



- Concernant les espaces publics, les aménagements ont été majoritairement appréciés. Pour certains participants le nombre et la répartition des espaces verts sont toutefois insuffisants. Plusieurs améliorations ont été demandées ou suggérées : l'agrandissement du parc et l'aménagement d'espaces partagés, la création de jardins partagés et pédagogiques, l'aménagement d'une promenade sinusoïdale, la création d'un grand recul entre la rue des Jardins et les lots C3 et C4 et d'une ambiance pavillonnaire rue des Jardins ainsi que l'implantation d'essences locales.

- Voici les thèmes de développement durable à développer suggérés par les participants : le bioclimatisme et la production d'énergie renouvelable, la préservation de la biodiversité et la gestion des eaux pluviales et des déchets, la création d'habitats participatifs, le maintien de la mémoire du lieu (aspect ferroviaire), le développement des services (implantation d'un centre de santé, développement des commerces avenue de la Gare).

3) Réunion publique de présentation du projet

Une réunion publique de présentation du projet a été organisée le 2 juillet 2019. Il s'agissait de présenter à l'ensemble des habitants le projet d'aménagement consolidé suite aux études techniques et aux ateliers de concertation. Une soixantaine de personnes était présente à cette réunion.

Après une présentation du projet et du processus de concertation par l'équipe de maîtrise d'œuvre, un débat a eu lieu entre les habitants, les élus, l'équipe de maîtrise d'œuvre et la SAFI. Plusieurs points ont été abordés : les accès au nouveau quartier, l'aménagement des voiries, le devenir du bâtiment de la gare, les essences végétales, la gestion des espaces publics, la composition des lots, le phasage et le calendrier de l'opération.
Aucune opposition n'a été exprimée lors de cette réunion publique mais des demandes de précisions relatives aux différents points précédents ont été formulées.

4) Exposition

Du 9 août 2019 au 8 septembre 2019, trois panneaux ont été exposés dans le hall d'accueil de la mairie et sur l'ancien bâtiment voyageurs de la Gare.

Photo du bâtiment de la Gare et du hall d'accueil de la Mairie le 9 août 2019

L'intitulé de cette exposition était *"Une histoire... Une démarche... Un projet..."*.

1) *"Une histoire" :* Le premier panneau visait à présenter l'histoire du site de la Gare, son origine, ses évolutions et la fermeture progressive des lignes ;
2) *"Une démarche" :* Ce deuxième panneau revenait sur le contexte et objectifs du projet d'aménagement du quartier de la Gare ainsi que sur la démarche de concertation initiée depuis le 1er décembre 2018 (ateliers de concertation, visite urbaine, réunion publique). Enfin, il incitait les habitants à s'exprimer sur le registre ouvert en mairie, par courrier ou par courriel ;
3) *"Un projet"* : Le dernier panneau présentait le projet d'aménagement, le programme, les formes urbaines, la circulation et les mobilités, l'intégration paysagère, les espaces publics, etc.

Quartier de la gare. La consultation se poursuit

Avant le lancement du chantier en 2021, la consultation se poursuit en vue de dessiner le futur visage du Quartier de la gare. Une aire de 4 hectares environ, envisagée comme une « cité-jardin », un « éco-quartier », sur lequel les partenaires du projet prévoient notamment de construire 240 logements et deux sites de stationnement majeurs (l'un au nord, de 150 places ; l'autre au sud est, de 140 places).

Après les ateliers participatifs et la réunion publique de début juillet, une nouvelle phase de consultation commence désormais. Dans le hall d'accueil de la mairie, comme sur les anciennes entrées du bâtiment de la gare, trois panneaux en 120x80 cm viennent en effet d'être installés par la municipalité, pour expliquer les tenants et les aboutissants du projet. Des panneaux conçus par Nicolas Buttet, un Trégunois de 24 ans, étudiant à l'Institut d'urbanisme de Lyon et en stage à la mairie de Concarneau durant trois mois et demi. Soutenu pour l'occasion par Michel Guéguen, historien local, le Service patrimoine, les guides conférenciers de la Ville bleue, les Archives municipales ainsi que par la Safi et le cabinet Archipole.

Trois panneaux censés retracer le passé (l'histoire du site), le présent (la démarche engagée) et l'avenir (le chantier), résument Marc Bigot, adjoint à l'urbanisme, et François Guillou, directeur du service. « Concernant la partie historique, les plus vieux d'entre nous se souviendront par exemple de la traversée du train au milieu de la ville, intervient l'élu. On évoque tout : de la mise en service de la ligne en juillet 1883 au dernier train accueilli ici en septembre 1998, en passant par l'ultime train de marée, en 1974 ».

Le deuxième volet revient, lui, sur les échanges permanents entre les porteurs du projet, la Ville et ses partenaires, et la population.

François Guillou, Marc Bigot et Nicolas Buttet.

Une consultation possible jusqu'au 8 septembre

Le dernier volet montre, esquisses à l'appui, ce que pourrait être le futur Quartier de la gare, une fois les travaux terminés.

La population a désormais jusqu'au 8 septembre pour faire part de ses remarques sur le projet. Et ce, sur le site internet de la Ville ou sur le registre d'observation mis à disposition en mairie.

Comprendre les rénovations à la gare

La Ville poursuit sa consultation publique sur le réaménagement du quartier de la gare. Ce vendredi 9 août, des panneaux informatifs ont été installés sur le bâtiment historique.

Le quartier de la are est en pleine mutation. Si les travaux doivent commencer début 2021, la Ville continue de prendre les devants pour informer la population concarnoise.

En effet, la décision a été prise d'installer trois panneaux informatifs sur le bâtiment historique. Des répliques identiques sont présentes dans le hall d'accueil de la mairie.

L'objectif ? « **La gare fait partie du patrimoine local et nous voulions que la population ait conscience de son activité, longue de 136 ans,** détaille Marc Bigot, adjoint à l'urbanisme présent pour l'inauguration avec François Guillou, directeur du service urbanisme. **Nous voulions également expliquer le projet de réaménagement en cours et ses raisons.** »

Ces panneaux ont été conçus et rédigés par Nicolas Buttet, Trégunois de 24 ans, stagiaire pour trois mois et demi au service urbanisme de la Ville.

« **Il a fallu faire un gros travail de synthèse avec Michel Guéguen, historien local,** détaille l'étudiant à l'institut d'urbanisme de Lyon. **J'ai également fait un travail de fond, en allant obtenir des informations auprès du Service patrimoine, des guides conférenciers de Concarneau et des archives municipales, entre autres.** »

Les trois œuvres peuvent être lues comme des séries. Le premier panneau est un rappel historique, le second détaille la démarche effectuée avec, notamment, le Plan local d'urbanisme (PLU) et le troisième explique le projet de réaménagement tel qu'il a été présenté lors de la réunion publique, le 2 juillet.

À savoir : la rénovation du bâtiment de l'ancienne gare, la construction de commerces, de 240 logements, d'espaces paysagers, ainsi que l'aménagement de deux parkings publics.

Ces panneaux au format A0 (118,9 x 84,1 cm) sont l'occasion pour la Ville de poursuivre la phase de consultation publique sur ce projet urbain.

Les citoyens ont jusqu'au 8 septembre pour faire remonter tous types de remarques sur le projet. Que ce soit via le site internet ou sur le registre d'observation présent à la mairie.

Q.B.

Nicolas Buttet, François Guillou et Marc Bigot, devant l'un des panneaux installés dans le quartier de la gare. (Photo : Ouest-France)

Articles de presse du 10 août 2019

5) Mise à disposition d'un registre

Dès le démarrage de la concertation et jusqu'au 8 septembre 2019, un registre était mis à disposition du public au service urbanisme de la Mairie. A noter que les contributions envoyées par courrier ou par courriel ont toutes été annexées au registre de concertation.

En parallèle, un dossier de présentation alimenté par les supports de présentation, comptes-rendus des ateliers au fur et à mesure de l'avancée de l'étude était mis à disposition du public (voir point 6).

Au total, 21 contributions ont été enregistrées de la manière suivante :
- 12 contributions directement sur le registre ;
- 5 par courriels ;
- 4 lettres dont une pétition.

> Thèmes majeurs

Les thèmes majeurs d'inquiétude ou d'interrogation ont été posés et ont concerné trois volets du projet :

- Thème 1 : la desserte du site avec la création de la traversée Est/Ouest (crainte des nuisances sur le quartier de Kerambrigant avec de nouveaux flux de véhicules) et son accès Nord.
- Thème 2 : la hauteur des constructions donnant sur la rue des Jardins.
- Thème 3 : les collectifs sur la frange Est (crainte des ombres portées et des vues sur les logements existants).

> Éléments de réponses apportés

- Thème 1 :

Compte-tenu du nombre de logements (environ 240) dont la majorité se situe côté Ouest de l'ancienne voie ferrée, la traversée du quartier permet de fluidifier le trafic automobile en le divisant par 2 (étude des flux réalisée par le bureau d'études Aceascop). Afin de prendre en compte les remarques des habitants du quartier Kerambrigant, la ville s'engage à étudier des solutions pérennes afin de réduire la vitesse et sécuriser les flux piétonniers des deux rues d'accès Ouest au futur quartier de la Gare (rue Debussy et rue des Jardins).

En complément, un nouvel accès Nord sur l'avenue Rober Jan, est également en étude par la ville, afin de limiter le transit automobile du quartier de Kerambrigant (confirmé par l'étude des flux d'Aceascop).

- Thème 2 :

Afin de diminuer l'impact visuel des futures constructions situées au Sud-Ouest du nouveau quartier, et donnant sur la rue des Jardins, il est proposé d'intégrer, côté Est de la rue des plantations et alignements d'arbres de hautes tiges (essences locales).
De plus, une attention particulière sera demandée aux futurs architectes et/ou promoteurs qui travailleront sur les projets d'îlots privés, afin de limiter les impacts visuels vis-à-vis des constructions existantes. La forme urbaine n'est pas figée et les gabarits proposés sont des gabarits « maximum ».
A noter également que les futures constructions seront intégrées à la topographie du site qui est situé en contrebas de la rue des Jardins. L'impact de la hauteur des constructions sera donc minimisé.

- Thème 3 :

Afin de structurer le parvis de la Gare et de mettre en valeur le bâtiment réhabilité (futur équipement public à vocation médicale), deux petits collectifs, offrant des commerces en rez-de-chaussée, sont proposés au Nord et au Sud du bâtiment existant. Ces collectifs, d'intérêt majeur pour marquer l'entrée du nouveau quartier, sont inscrits dans la continuité des gabarits des constructions existantes de l'avenue de la Gare, en RDC+1+Combles. Une attention particulière sera demandée aux futurs architectes et/ou promoteurs qui travailleront sur les projets d'îlots privés, afin de limiter les impacts visuels vis-à-vis des constructions existantes. A noter également que le poste de transformation existant, au sud de cet accès, sera, à terme, démoli. Cette démolition permettra de dégager des vues au Sud-Ouest pour les constructions existantes de l'avenue de la gare.

Pour les constructions situées entre les accès Nord et Sud, une attention particulière sera également demandée aux futurs architectes et/ou promoteurs qui travailleront sur les projets d'îlots privés, afin de limiter les impacts visuels vis-à-vis des constructions existantes. La forme urbaine n'est pas figée et les gabarits proposés sont des gabarits « maximum » en R+2, ce qui s'inscrit en continuité des constructions existantes sur l'avenue de la Gare. Un alignement des constructions sera demandé sur la limite Ouest de l'îlot, afin de tenir et structurer la nouvelle voie de desserte du quartier et de mettre au maximum à distance les nouvelles constructions des constructions existantes.

6) Les consultations

Afin d'accompagner le registre de concertation, un dossier de présentation était consultable aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie auprès du service urbanisme.

Ce dossier comprenait :
- Une note de présentation
- La délibération du conseil municipal du 20 septembre 2018 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,
- Le support de présentation et le compte-rendu de la visite urbaine et de l'atelier du 1er décembre 2018,
- Le diagnostic du site (circulation, cadre bâti, paysage, patrimoine, etc.),
- Le support de présentation et le compte-rendu du 2e atelier du 27 février 2019,
- L'étude circulation
- L'étude définissant les îlots bâtis et les formes urbaines,
- La présentation et le compte-rendu du 3e atelier citoyen du 14 mai 2019,
- L'étude sur les enjeux énergétiques,
- La présentation des futurs espaces publics,

VILLE DE CONCARNEAU

AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE

CONCERTATION

DOSSIER DE PRESENTATION

- Les supports de présentation de la réunion du publique du 2 juillet 2019,

Le dossier était complété régulièrement, au fur et à mesure de l'avancée du projet, des temps de concertation et des études menés.

7) Site Internet

Le site internet était régulièrement mis à jour afin de porter à connaissance l'avancée du projet (documents présentés en ateliers ou réunions publiques, Compte-rendus, étude, etc.).

La page relative au projet est située dans l'onglet « Vie Quotidienne » / « Urbanisme » / « Aménagement du quartier de la Gare ».

L'ensemble des documents présentés en ateliers, en réunion publique et les éléments d'études était publié sur cette page.

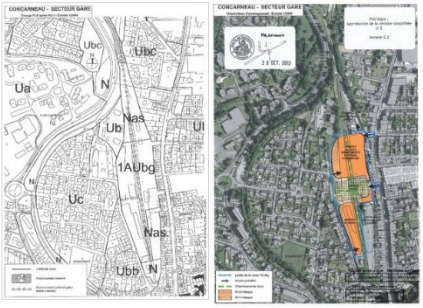
Aménagement du quartier de la Gare

Contexte

La ville de Concarneau est engagée dans une réflexion visant à aménager le secteur du « quartier de la gare ». Les usages de cet espace stratégique pour le centre-ville ont progressivement évolué au cours des dernières décennies, parallèlement au déclin des activités ferroviaires.
La ville de Concarneau souhaite désormais bâtir et développer un nouveau quartier sur cette friche située à proximité immédiate du centre. Dans cette perspective, plusieurs phases d'études préalables ont été engagées depuis 2010, ce qui a notamment permis de définir des objectifs d'aménagement et de programmation et d'adapter le zonage du document d'urbanisme.

A l'occasion d'une révision simplifiée du PLU en 2013, les vocations futures du quartier ont été précisées par l'instauration :
- D'un zonage central 1 AUbg correspondant à la zone à vocation d'habitat et commerces / services associés ;
- De deux zonages Nas, correspondant aux futures zones de stationnement ;
- D'un zonage N pour l'aménagement d'un jardin belvédère.

Zonage et orientations d'aménagement du PLU



Ce nouveau quartier sera donc en grande partie dédié à l'habitat (environ 230 logements), mais accueillera également des espaces publics ainsi que quelques services et commerces. Au regard de son emplacement, il constituera l'un des points stratégiques d'entrée et de découverte du centre-ville. Il devra également s'inscrire dans un tissu urbain dense déjà constitué et limiter, dans la mesure du possible les impacts liés aux flux induits.
La ville de Concarneau et la SAFI (l'aménageur) souhaitent mener une opération exemplaire en termes de qualité urbaine, d'intégration des enjeux de développement durable et de participation citoyenne dans les différentes phases du projet (conception, travaux, fonctionnement...).
Pour cela, un cadre d'action développement durable sera bâti pour définir les thématiques prioritaires à prendre en compte pour construire une approche progressive, ambitieuse et partagée.

Les objectifs du projet sont les suivants :
- Maîtriser l'urbanisation de ce nouveau quartier et permettre le renouvellement de la population
- Assurer la requalification d'une friche urbaine
- Proposer une grande diversité de logements en proximité du centre-ville et une mixité d'offre à travers les typologies proposées (accession, locatif, locatif social, accession sociale..)
- Offrir des espaces publics de qualité (jardins, cheminements doux..)
- Permettre un stationnement conséquent pour la population touristique et locale
- Proposer un développement urbain innovant et réaliser le projet dans le cadre d'une démarche participative et « durable », en cohérence avec les documents de planification et de développement durable (Agenda 21 de Concarneau notamment)

L'engagement d'une démarche de concertation active avec la population

Le souhait de la Ville est de travailler en concertation avec les habitants sur le projet d'aménagement.

Plusieurs objectifs ont été fixés :
- co-construire avec les habitants et acteurs locaux, les aménagements futurs du quartier de la gare ;
- s'inscrire dans une perspective de développement durable en réfléchissant ensemble aux différentes thématiques à prendre en compte dans le cadre de cet aménagement ;
- s'inscrire dans le cadre défini par le plan local d'urbanisme, se traduisant notamment, sur quartier de la gare par l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

> voir délibération du conseil municipal du 20 septembre 2018 (pdf 1,7 Mo)

Une concertation en plusieurs temps :

- 1er Atelier citoyen « visite urbaine » : 1er décembre 2018
Prise de connaissance du projet d'aménagement et recensement des usages et des perceptions.
> Présentation de l'atelier (pdf 3,37 Mo)
> CR de l'atelier (pdf 1,64 Mo)

- 2ème Atelier citoyen : 27 février 2019
Travail et recueil des avis à partir de différents scénarios de circulation et d'une esquisse du plan de composition et définition des îlots bâti.
> Présentation de l'atelier (pdf 3,31 Mo)
> CR de l'atelier (pdf 1,07 Mo)
> Diagnostic du site de la Gare (pdf 21 Mo)
> Diagnostic circulation (pdf 6,20 Mo)
> Première proposition d'aménagement et définition des îlots bâti (pdf 2,85 Mo)

- 3ème Atelier citoyen : 14 mai 2019
Échanges et recueil d'avis à partir d'une présentation de l'aménagement des espaces publics et travail de groupe sur les thèmes de développement durable à développer.
> Présentation de l'atelier (pdf 1,70 Mo)
> CR de l'atelier (pdf 1,17 Mo)
> Présentation proposition espaces publics (pdf 5,21 Mo)
> Présentation enjeux énergétiques (pdf 2,18 Mo)

- Réunion publique de présentation du projet 2 juillet 2019
-> Présentation du projet - Réunion publique du 2 juillet 2019 (pdf 24,7 Mo)
-> Présentation de la démarche de la concertation - Réunion publique du 2 juillet 2019 (pdf 3,97 Mo)

- Exposition du projet du 9 aout 2019 au 8 septembre 2019 en mairie et sur le bâtiment de la Gare
-> *Panneaux d'exposition : "une histoire, une démarche, un projet"* -> Voir les panneaux (pdf 12,3 Mo)

Il est également possible d'apporter des contributions à la démarche via un registre mis à disposition du public en mairie ou par mail : **urbanisme@concarneau.fr**

Calendrier général prévisionnel du projet :

- Études de conception et concertation : 2019
- Instruction du dossier et autorisations réglementaires : 2020
- Démarrage des travaux : 2021

Renseignements :

Service urbanisme : 02.98.50.38.28 - **urbanisme@concarneau.fr**

Extrait du site internet de la ville

8) Les publications

- Le magazine Sillage de janvier 2019 a permis de présenter le projet et la concertation en cours.

Quartier de la gare

Un projet sur les rails

Projet structurant pour la ville, l'aménagement du quartier de la gare vient de franchir une nouvelle étape avec le choix du maître d'œuvre. Les Concarnois sont invités à participer à l'élaboration du projet final à travers une large concertation.

C'est un très gros chantier qui s'amorce pour Concarneau. Un nouveau quartier d'habitations, de commerces et de services va, en effet, redessiner le secteur de la gare.
« *C'est un lieu stratégique, car nous sommes à quelques pas de la Ville close, du port et du centre-ville* », souligne Marc Bigot, adjoint au maire chargé de l'urbanisme. Après modification du PLU (Plan local d'urbanisme), les négociations avec la SNCF ont pu reprendre et viennent d'aboutir. Le projet est sur les rails et aborde une étape essentielle : définir en détail le projet final. « *Le cadre a déjà été posé avec des orientations d'aménagement et un zonage de la surface lors de l'élaboration du schéma de principe en 2013. L'avis des Concarnois avait d'ailleurs été recueilli lors de l'enquête publique* », rappelle l'élu.

Ci-dessous : les différentes zones, qui accueilleront les logements, les commerces, les aires de stationnement et les espaces verts, ont été définies par les orientations d'aménagement. Le cadre est ainsi posé pour ce nouveau quartier.

TENDRE VERS LA DÉMARCHE ÉCOQUARTIER

Sur cette large bande partiellement en friche, il est prévu la construction d'environ 240 logements dont 50 logements sociaux, l'implantation de commerces et de services de proximité, des aires de stationnement, des espaces verts et un jardin en belvédère. Ce projet a pour objectif de tendre vers les préconisations de la démarche Ecoquartier, créée par l'Etat. Les constructions seront économes en énergie, ce quartier s'adaptera aux caractéristiques de son territoire.
La Ville de Concarneau a confié l'aménagement de ce secteur à la Safi (Société d'aménagement du Finistère) qui a choisi Archipôle comme maître d'œuvre. Ce cabinet d'architectes urbanistes, qui possède une agence à Quimper, s'est entouré d'une équipe pluridisciplinaire de paysagistes (AMAR, Douarnenez), de géomètres (CTI, Quimper et Pont l'Abbé), de professionnels de la concertation (IDEA Recherche, Rennes), de bureaux d'études spécialisés en mobilité et déplacements durables (Aceascop - M3De, Poitiers), en environnement (ECR, Lamor Plages) et en fluides et énergies (Become 29, Quimperlé).

LA POPULATION ASSOCIÉE AU PROJET

La Ville a choisi d'associer la population au choix du projet. Une concertation vient ainsi de s'ouvrir (lire encadré). De nombreuses thématiques vont être abordées dans les mois à venir : comment organiser les mobilités ? Quelles activités commerciales ou de services, quel type d'architecture veut-on y voir ? Une étude de trafic pour mesurer l'existant et projeter les futurs déplacements alimentera les réflexions. Le bâtiment de l'ancienne gare sera conservé : « *Il fait partie du patrimoine historique et culturel de Concarneau*, souligne Marc Bigot. *Nous sommes appuyés par les Bâtiments de France. Que pourra-t-il accueillir ? La concertation qui s'ouvre apportera peut être des éléments de réponse.* »

La friche actuelle va devenir une zone urbanisée.

DES TRAVAUX EN DEUX PHASES

Deux permis d'aménager vont être déposés : le 1er pour la partie nord (de l'ancienne gare à l'avenue Robert Jan) à l'été 2019, lançant ainsi la première tranche de travaux au printemps 2020. Le second permis sera déposé durant le second semestre 2021. Ce nouveau quartier devrait être totalement achevé pour 2025.

La concertation a débuté

Samedi 1er décembre, une déambulation urbaine a ouvert la période de concertation de la population et des associations. Des ateliers participatifs seront également organisés durant le premier semestre 2019 afin de dégager un scénario d'aménagement. Les avis et commentaires sont centralisés en mairie grâce à la mise à disposition d'un registre. Les orientations seront ensuite présentées lors d'une restitution publique.

SECTEUR GARE / CONCARNEAU / RÉSEAU CANALISATIONS
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT - Mars 2014

JANVIER 2019 I 9

1er DÉCEMBRE Aménagement du quartier de la gare
Une quarantaine de personnes ont participé à cette première visite sur site suivie d'un atelier citoyen.

4 I Sillage Magazine de la Ville de Concarneau

Publication du Magazine Sillage n°98 de janvier 2019

Au-delà des articles précités, d'autres communiqués ont été publiés dans la presse locale, afin de tenir informé l'ensemble de la population du déroulement de la concertation :
- Retour sur la visite urbaine du 1er décembre (Ouest-France du lundi 3 décembre 2018 et Le Télégramme du mardi 4 décembre 2018),
- Annonces de la réunion publique du 2 juillet 2019 (Ouest-France et Le Télégramme du 21 juin 2019),
- Retour de la réunion publique du 2 juillet 2019 (Ouest-France et Le Télégramme du 4 juillet 2019),
- Publications sur la suite de la concertation pendant la période estivale jusqu'à sa clôture le 8 septembre 2019 (site internet du Télégramme le 9 août 2019). Cet article indiquait la possibilité, pour les habitants, de consigner ses observations dans le registre d'observation proposé en mairie ou sur son site internet.

9) Bilan de la concertation préalable

La concertation publique s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet selon les modalités prévues dans la délibération du 20 septembre 2018.

Cette concertation a été très riche d'échanges entre la commune, l'aménageur, les concepteurs, les habitants et riverains.
Elle a montré l'intérêt du public pour ce projet de cœur de ville et pour une transformation du site allant vers sa densification, sa mixité sociale et fonctionnelle, ses espaces publics, sa desserte et sa gestion du stationnement.

Les échanges ont ainsi permis de conforter certaines propositions ou au contraire d'en infléchir d'autres :
- ouverture d'un accès au Nord et propositions de solutions pérennes afin de sécuriser les flux à venir sur le quartier Kerambrigant (projets en cours de réflexion par la ville).
- travail sur certaines typologies de logements pour limiter les impacts visuels avec les constructions existantes notamment par rapport à la rue des Jardins et sur les collectifs de la frange Est.

On peut considérer que la concertation a permis d'éclairer la ville et l'aménageur sur les préoccupations soulevées par le projet. Avec l'équipe de maîtrise d'œuvre, ils vont donc poursuivre l'avancement du projet dans ce sens.

La concertation va se poursuivre au-delà du cadre de la concertation préalable avec des réunions publiques d'information qui seront proposées à chaque grande étape du projet. La page actuelle du site internet de la ville consacrée au projet d'aménagement sera également mise à jour.