

Compte-rendu de réunion publique n°1

30 septembre 2020

Révision du PLU

Au CAC – Début de la séance à 19h, clôture à 21h

Présents :

- Entre 70 et 80 personnes ont fait le déplacement

Objet : Présentation de la procédure de révision du PLU et d'une synthèse du diagnostic

Le support de présentation est vidéoprojeté et est déposé sur le site internet de la Ville de Concarneau :

<https://www.concarneau.fr/ville/vie-quotidienne/urbanisme-60/revision-generale-du-plu>

En fin de séance, les participants ont été invités à s'inscrire à l'atelier citoyen prévu pour le 22 octobre 2020 afin de participer à la définition des futures orientations du PADD.

Une partie des questions est posée juste avant la présentation des éléments du diagnostic et la seconde en fin de présentation.

Les questions / réponses

Question n°1 : Un habitant est surpris qu'aucune mention ne soit faite sur l'AVAP (*Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine*) ?

Réponse : La révision du PLU et l'AVAP sont deux procédures bien distinctes avec deux bureaux d'études différents. L'étude AVAP est en cours. La rédaction du règlement a repris avec la nouvelle municipalité et la nouvelle ABF. L'AVAP devrait être approuvé avant le prochain PLU et sera donc annexé au PLU en vigueur, puis au prochain PLU.

Question n°2 : Le PLU date de 2007, sa révision a été prescrite en 2016 et il sera arrêté en 2023, quel crédit accorder à aux délais présentés ?

Réponse : La révision d'un PLU demande du temps, il est nécessaire que le projet mûrisse. Et une grande phase de concertation, avec la population et les services de l'état est nécessaire et prend du temps. Par ailleurs, peu importe la taille de la commune, que ce soit 1000 – 5000 ou 20 000 habitants, les délais sont les mêmes, de 3 à 4 ans pour approuver un PLU.

Question n°3 : Dès la deuxième phase, on parle déjà d'objectifs, quand ont-ils été validés ?

Réponse : Il y a une confusion entre la procédure et les objectifs. La révision du PLU devra prendre en compte les objectifs inscrits dans la délibération de prescription de 2016.

Mais il existe un délai entre la prescription au niveau de la délibération, les marchés publics, avec le choix du bureau d'études et le lancement des études d'où le fait que la révision du PLU avec le bureau d'études Prigent & Associés n'a commencé sa mission qu'en septembre 2018. Ensuite, la présentation de la phase diagnostic a été présentée aux élus en décembre 2019.

Question n°4 : Qu'en est-il du SCoT ? Beaucoup de documents restent souvent sans mise en œuvre concrète...

Réponse : Le SCoT est le document d'ordre supérieur du PLU, il définit de grands objectifs que le PLU doit prendre compte dans un rapport de compatibilité.

Toutefois, pour les zones humides par exemple, elles n'ont pas encore été intégrées au PLU mais sont prises en compte directement dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, malgré que le PLU date de 2007, les lois entrées en vigueur s'y appliquent et n'autorisent pas tous types de projets malgré que cela puisse être écrit dans le document d'urbanisme.

Enfin, le PADD sera débattu à la fin de la deuxième phase au second trimestre de l'année 2021. Le sursis à statuer pourra être utilisé pendant 2 ans lorsque des projets ne seront pas compatibles avec les futures orientations du PADD.

Question n°5 : Le PLU de 2007 s'est très peu préoccupé des terrains agricoles et naturels et de nombreux terrains vont être urbanisés à Keraorec ou au Chemin de Villeneuve.

A la suite de la disparition des Coefficients d'Occupation des Sols, qu'en est-il de l'imperméabilisation des sols, surtout sans réalisation des infrastructures nécessaires par la Ville?

Réponse : Le prochain PLU devra obligatoirement prévoir une réduction de la consommation foncière réalisée ces dernières années et préserver les terres agricoles et naturelles.

L'imperméabilisation des sols est un enjeu majeur pour Concarneau. Des outils pourront être utilisés pour la limiter (ex : coefficient de biotope).

En parallèle de la révision du PLU, le zonage assainissement eaux usées va être mis à jour par CCA et le zonage eaux pluviales par la Ville.

Par conséquent, à la suite de l'arrêt du PLU et de la consultation des PPA (Personnes Publiques Associées), trois enquêtes publiques conjointes seront organisées. Les zonages eaux usées et eaux pluviales seront annexés au prochain PLU.

Question n°6 : Du fait de la forte production de logements en cours ou à venir, l'enveloppe prévue par le SCoT (2880 logements entre 2013 et 2030) risque d'être consommée rapidement. Par ailleurs, le nombre et le type de logements qui seront créés à l'avenir doivent se faire en fonction de l'emploi et des revenus des ménages.

Enfin, il y a trop de logements inoccupés, il faudrait utiliser ces logements pour rajeunir la population plutôt que de s'étaler. Les jeunes ne peuvent plus s'installer. Il n'y a plus que des personnes âgées aisées qui peuvent acquérir des biens.

Réponse : Les logements projetés actuellement et prévus à court terme devront être décomptés du nombre de logements à produire au regard du SCoT en vigueur jusqu'à 2030. A noter que le prochain PLU s'étendra au-delà de la période du SCoT (4 ans d'écart). Le prix du foncier, l'offre de logement, l'emploi proposé et le renouvellement de la population sont les principaux enjeux identifiés par les élus à l'issue du diagnostic.

Question n°7 : Dans le cadre du diagnostic, la mobilité, les embouteillages et la sécurité pour les piétons/cyclistes dans le centre-ville n'ont pas été abordées, notamment avenue de la Gare.

Réponse : Il n'a pas été possible d'aborder en détail toutes les thématiques lors de la présentation mais il y a bien un volet mobilité/déplacements dans le diagnostic. Le PADD devra donner des orientations sur cette thématique. A noter que des réalisations récentes apportent d'ores et déjà des réponses satisfaisantes sur la place de la voiture en ville (place Général de Gaulle, rue Dumont d'Urville,...) . De nombreux chantiers restent néanmoins à mener (place de l'Hôtel de Ville, avenue Pierre Guéguin, quai Aiguillon, quai Carnot, avenue Alain Le Lay, avenue de la Gare).

Question n°8 : Au niveau du vieux port, les activités maritimes n'ont pas été présentées ?

L'activité économique du Port semble oubliée, des entreprises implantées n'ont rien à y faire, L'occupation devrait être liée avec l'activité propre du port.

Réponse : Il n'a pas été possible d'aborder en détail toutes les thématiques lors de la présentation mais une étude d'aménagement et de développement du Port de Concarneau est actuellement en cours, pilotée par la Région en lien avec le syndicat mixte, CCA et la Ville de Concarneau. Cette étude, qui doit aboutir au cours de l'année 2021, sera intégrée au projet de PLU.

Question n°9 : Est-il possible d'avoir le parallèle entre les revenus des foyers et l'offre en logement à vendre ou de terrains à bâtir ?

Réponse : L'analyse du diagnostic se base sur les données INSEE, il n'est pas possible d'obtenir des précisions sur les revenus des ménages.

Question n°10 : Aucune mention n'a été faite sur la transition énergétique, les maisons passives, les énergies renouvelables...

Réponse : Les questions énergétiques vont être abordées au niveau des dispositions réglementaires (OAP, règlement littéral).

Question n°11 : Il a été précisé que le logement vacant est en augmentation, quelle piste pour « rajeunir » ce parc de logements ? Et pour les effectifs scolaires ?

Réponse : Ces réflexions seront menées par la suite, de même pour les effectifs scolaires. A savoir que les effectifs scolaires sont stables, aucune fermeture de classe à la rentrée 2020-2021.

Question n°12 : L'activité économique relève de CCA, il doit y avoir une stratégie plus forte concernant la localisation des zones de développement et notamment en lien avec l'activité maritime (prévoir du foncier supplémentaire sur le port pour l'avenir).

Réponse : Comme évoqué plus haut, une étude est en cours et des rencontres sont organisées avec les acteurs du port pour connaître leurs besoins.

Question n°13 : Il s'agit également d'évaluer l'évolution paysagère de Concarneau qui se dégrade, avec les tôles ondulées le long des départementales et le développement des zones commerciales. Le bocage n'est pas suffisamment protégé sur le territoire, aucun inventaire précis des talus et des haies n'existe. La haie d'arbres supprimée le long de la route

départementale à Colguen ou un arbre centenaire supprimé rue Victor Hugo en sont des exemples.

Réponse : Au PLU en vigueur, la préservation de la trame verte est traitée par des talus plantés à conserver ou à créer et des Espaces Boisés à Conserver ou à Créer.

Un agent de la Ville contrôle le respect des autorisations d'urbanisme autorisées et sillonne la Ville pour intervenir sur les travaux réalisés sans autorisation. Des PV d'infraction sont rédigés et transmis au procureur le cas échéant.

Un inventaire des haies et talus et un recensement des arbres remarquables sera à réaliser. Des espaces boisés existants pourront être ajoutés en espaces boisés classés au prochain PLU.

Question n°14 : Les clôtures, dégradation du paysage, parpaings ou dimensions trop importantes.

Réponse : Le règlement littéral permettra de règlementer l'aspect des constructions et les clôtures afin de viser moins d'artificialisation. Les infractions à ce règlement devront être contrôlées et sanctionnées.

Question n°15 : Les touristes trouvent que les pistes cyclables ne sont pas satisfaisantes sur Concarneau par rapport à ce qui se fait à l'étranger.

Réponse : La cohabitation automobiliste/piéton/cycliste est un sujet complexe notamment sur certains tronçons lorsque la largeur n'est pas suffisante. L'idéal est bien sûr de pouvoir réaliser de vraies pistes cyclables sécurisées séparées de la circulation automobile. A défaut, des bandes cyclables sont réalisées ou des zones 20 ou 30. Le PADD du PLU devra donner des orientations sur ce sujet. Des actions opérationnelles découleront de ces orientations (ex : emplacements réservés pour créer des pistes cyclables sur certains tronçons).

Question n°16 : Pour l'habitat public et les logements collectifs, quelle est la réglementation en termes de stationnements ? Il faudrait prévoir 2 à 3 places par logements car il y a une saturation pour les stationnements. Une place par logement semble insuffisante.

Réponse : Le règlement littéral du PLU de 2007 règlemente pour le centre-ville les places de stationnement par logement individuel (2 places) et pour les logements collectifs (1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement).