

# Etat initial de l'Environnement

## Projet de renouvellement urbain Aménagement du quartier de la Gare

### CONCARNEAU (29)



*Dossier 2902596 - Décembre 2019*



**SAFI**  
4 rue du 19 mars 1962  
CS 92023  
29018 QUIMPER Cedex

# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b>	<b>4</b>
<b>2. PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Situation géographique</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Situation cadastrale</b>	<b>8</b>
<b>2.3 Le projet</b>	<b>9</b>
2.3.1 le projet de renouvellement urbain	9
2.3.2 Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme	12
<b>3. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT</b>	<b>14</b>
<b>3.1 Milieu physique</b>	<b>14</b>
3.1.1 Climatologie	14
3.1.2 Qualité de l'air	15
3.1.3 Contexte géologique et pédologique local	16
3.1.4 Topographie	16
3.1.5 Hydrographie	18
3.1.6 Qualités des eaux	19
3.1.7 Objectifs de qualité	19
3.1.8 Eaux souterraines	21
3.1.9 Risques naturels et technologiques	22
<b>3.2 Milieu naturel</b>	<b>23</b>
3.2.1 Le paysage	23
3.2.2 Patrimoine naturel	25
3.2.3 Continuité écologique	26
3.2.4 Zones humides	26
3.2.5 Faune/Flore/Habitats	27
<b>3.3 Milieu humain</b>	<b>29</b>
3.3.1 Démographie	29
3.3.2 Patrimoine culturel	30
3.3.3 Activités économiques	31
3.3.4 Cadre urbain	36
3.3.5 Les réseaux et la gestion des déchets	41
3.3.6 Le bruit	43
<b>4. MESURES DE REDUCTION</b>	<b>44</b>
<b>5. AUTOEVALUATION</b>	<b>45</b>



## LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Situation géographique du projet (Géoportail IGN).....	5
Figure 2 : Photographie aérienne annotée des abords du projet (Géoportail IGN, 2015).....	6
Figure 3 : Vues du site (Photographies du 19/10/2018).....	7
Figure 4 : Extrait cadastral de la zone de projet (SAFI).....	8
Figure 5 : Plan de composition prévisionnel (Archipole, nov. 2019).....	11
Figure 6 : Orientations d'aménagement et nouveau zonage validé dans le cadre de la révision simplifiée n°2 du PLU.....	12
Figure 7 : Températures et précipitations annuelles moyennes à la station de Quimper-Pluguffan (Météo Bretagne).....	14
Figure 8 : Rose des vents Météo France station de Quimper Pluguffan (1991-2010).....	15
Figure 9 : Extrait de la carte géologique du BRGM 1/50 000.....	16
Figure 10 : Plan topographique de la zone d'étude (CIT janvier 2019).....	17
Figure 11 : Hydrographie locale (Géoportail).....	18
Figure 12 : Cartographie des remontées d'eaux de nappe du BRGM (inondationsnappes.fr).....	21
Figure 13 : Ouvrages BSS proche de la zone d'étude (Infoterre, BRGM).....	21
Figure 14 : Carte de zonage du PPRL.....	22
Figure 15 : Vue aérienne du paysage (Google earth).....	23
Figure 16 : Délimitation des espaces proche du rivage (rapport de présentation PLU).....	23
Figure 17 : Vue du belvédère vers le port de Concarneau.....	24
Figure 18 : Vue sur le site depuis l'avenue de la Gare et la rue des jardins.....	24
Figure 19 : Mesures de protection du patrimoine naturel à proximité du projet (Source: carmen).....	25
Figure 20 : Corridors biologiques du territoire (SCoT de Concarneau Cornouaille).....	26
Figure 21 : Végétation présente sur le site actuellement.....	27
Figure 22 : Espaces verts de la zone d'étude (30/05/2018).....	28
Figure 23 : Evolution démographique de Concarneau de 2006 à 2015 (Insee).....	29
Figure 24 : Délimitation de la Z.P.P.A.U future AVAP de Concarneau.....	30
Figure 25 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014 (INSEE).....	31
Figure 26 : Emploi par catégorie socioprofessionnelle (INSEE 2014).....	31
Figure 27 : Extrait de la base de données BASIAS du BRGM.....	33
Figure 28 : Localisation des différents éléments identifiés lors de la visite et impact notables identifiés (SCE 2011 et 2016).....	35
Figure 29 : Equipements publics principaux de la commune de Concarneau.....	37
Figure 30 : Commerces à proximité du site d'étude (Diagnostic paysager, A-mar paysage).....	38
Figure 31 : Diagnostic des déplacements actuels et orientation retenues à l'issue des études opérationnelles (Archipole).....	39
Figure 32 : Plan des lignes de bus desservant la ville (Concarneau Cornouaille Agglomération).....	39
Figure 33 : Carte des liaisons douces (rapport de présentation du PLU).....	40
Figure 34 : Extrait du plan des réseaux AEP, EU et EP (PLU 2007).....	41
Figure 35 : Réseaux électrique et gaz à proximité (CCA).....	42
Figure 36 : Carte des secteurs affectés par le bruit (annexes du PLU, 2007).....	43

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Valeurs moyennes des concentrations de 2009 à 2015 – station de Quimper (source : AASQA).....	15
Tableau 2 : Débits de référence (source : Eau France).....	18
Tableau 3 : Etat écologique des cours d'eau, données 2010-2011 (SAGE Sud Cornouaille).....	19
Tableau 4 : Liste des ICPE en Enregistrement ou Autorisation (DREAL Bretagne).....	32



## 1. PREAMBULE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La ville de Concarneau est engagée depuis plusieurs années dans un projet de renouvellement urbain 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. L'activité « voyageurs » a cessé en 1959 tandis que l'activité fret s'est poursuivie jusqu'à la fin des années 1980. Plus récemment, la vente des produits SNCF, qui subsistait dans le bâtiment voyageurs, a été transférée vers l'agence CORALIE (réseau de transport en commun de CCA) située quai Aiguillon.

Ainsi l'ancien bâtiment voyageur est toujours présent, mais les rails et la quasi-totalité des équipements ferroviaires ont été déposés en 2016. Aujourd'hui, la partie est du site est majoritairement dédiée au stationnement : aire de stationnement pour la desserte du centre-ville, aire d'accueil des camping-cars et stationnement d'autocars. La partie ouest est en friche. Quelques usages ponctuels occupent cet espace, notamment le stationnement de caravanes pendant la fête foraine annuelle, l'installation temporaire de cirque.

La ville de Concarneau souhaite désormais bâtir et développer un nouveau quartier sur cette friche située à proximité immédiate du cœur de ville. Elle a pour cela souhaité confier la réalisation de l'aménagement de ce nouveau quartier à la société d'aménagement du Finistère (SAFI) dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Les études opérationnelles ont été réalisées entre octobre 2018 et juillet 2019 par le groupement : Archipole (urbanisme et architecture), A-mar (paysagistes), CiT (géomètres experts), IDEA recherche (concertation), ACEASCO (mobilité), Become 29 (énergies) et ECR Environnement, afin de disposer de l'ensemble des compétences pour appliquer les principes de développement durable à l'ensemble du projet. L'objectif poursuivi par la ville de Concarneau est l'émergence d'un projet de qualité d'un point de vue architectural, urbanistique et paysager, qui intègre les enjeux environnementaux tout au long du processus d'aménagement, y compris pendant la phase chantier.

Les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement sont soumis à une étude d'impact : soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans le tableau :

Extrait du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'Environnement :

Catégorie de projet	Projets soumis à examen au cas par cas	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.*420-1 du code de l'urbanisme est comprise entre 10 000 et 40 000 m <sup>2</sup> .	Surface du projet : <b>4,2 ha</b>  Surface de plancher créée : <b>estimée à 16 800 m<sup>2</sup></b>

Le projet consiste en une opération d'aménagement dont le terrain d'assiette couvre une superficie de 4,2 ha et la surface de plancher créée est estimée à 16 800 m<sup>2</sup> : **le projet est soumis à examen au cas par cas.**

Un dossier de déclaration au titre de la « Loi sur l'eau » sera constitué en parallèle au titre des articles L.241-1 à L.241-6 du Code de l'environnement.

De plus, la traversée Est-Ouest du secteur n'ayant été prévue dans les OAP du PLU, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera également l'objet d'un examen au cas par cas.





## 2. PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

La zone de projet concerne le secteur de l'ancienne Gare ferroviaire de Concarneau, située à proximité du centre-ville, au nord des espaces portuaires.

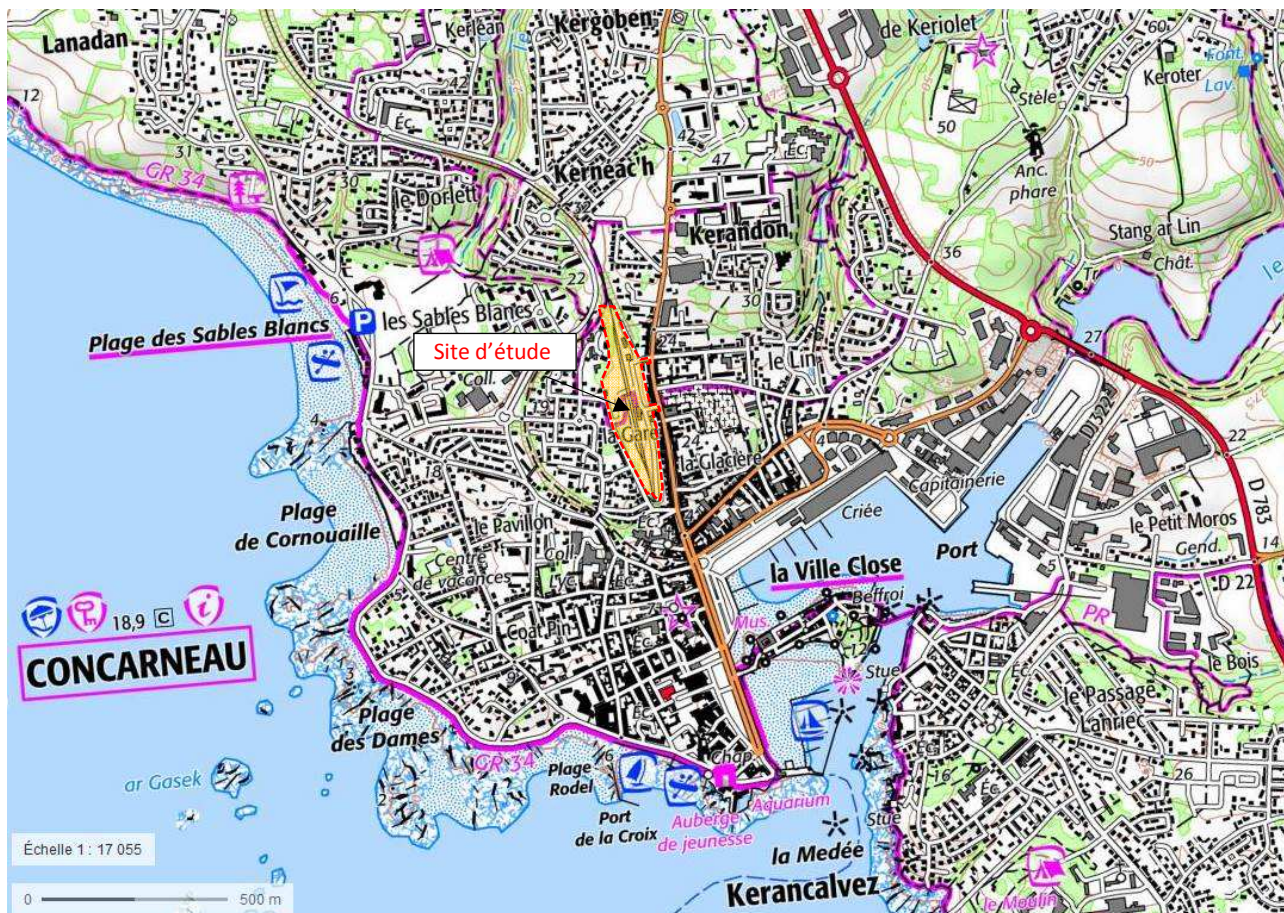


Figure 1 : Situation géographique du projet (Géoportail IGN)

Elle est délimitée par l'avenue de la Gare à l'Est, la rue Vulcain au sud, la rue des Jardins à l'Ouest et l'avenue Robert Jan et la voie verte au Nord.



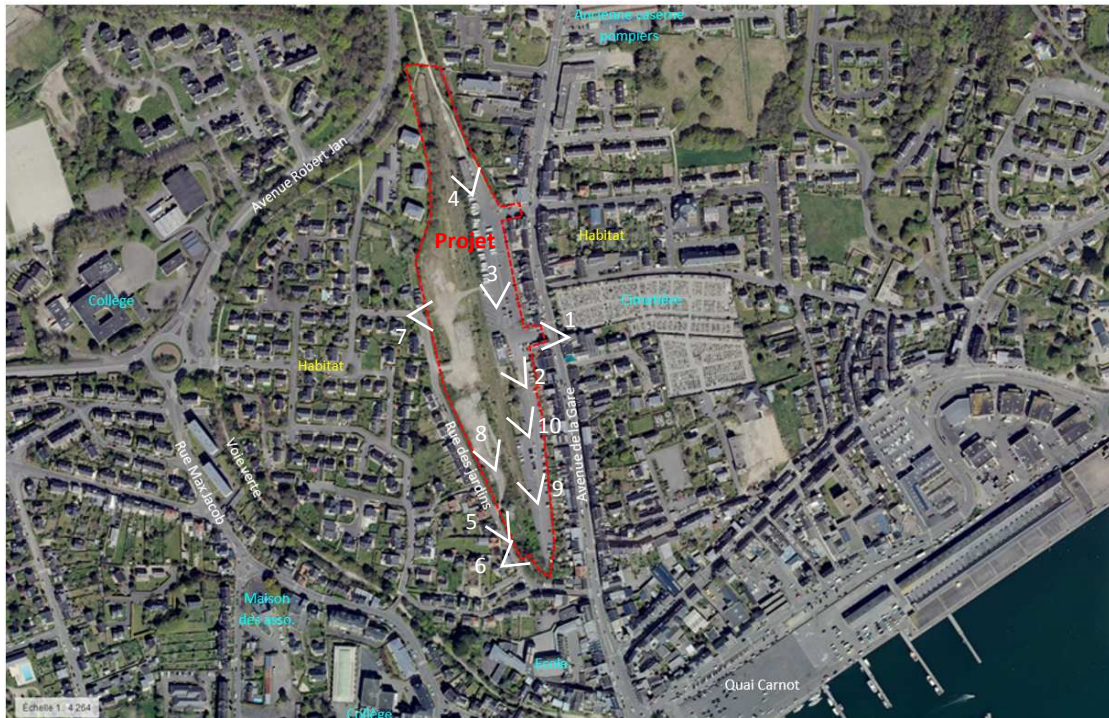


Figure 2 : Photographie aérienne annotée des abords du projet (Géoportail IGN, 2015)



Batiment de la Gare



Parking VL et camping-cars et voie verte au nord







Accès sur la rue des Jardins à l'ouest



Accès sur la rue des Jardins et friche à l'ouest



Parking sud

Figure 3 : Vues du site (Photographies du 19/10/2018)



## 2.2 SITUATION CADASTRALE

Le périmètre global du projet d'aménagement figure sur le plan ci-dessous. Sa surface représente environ 4,2 ha.

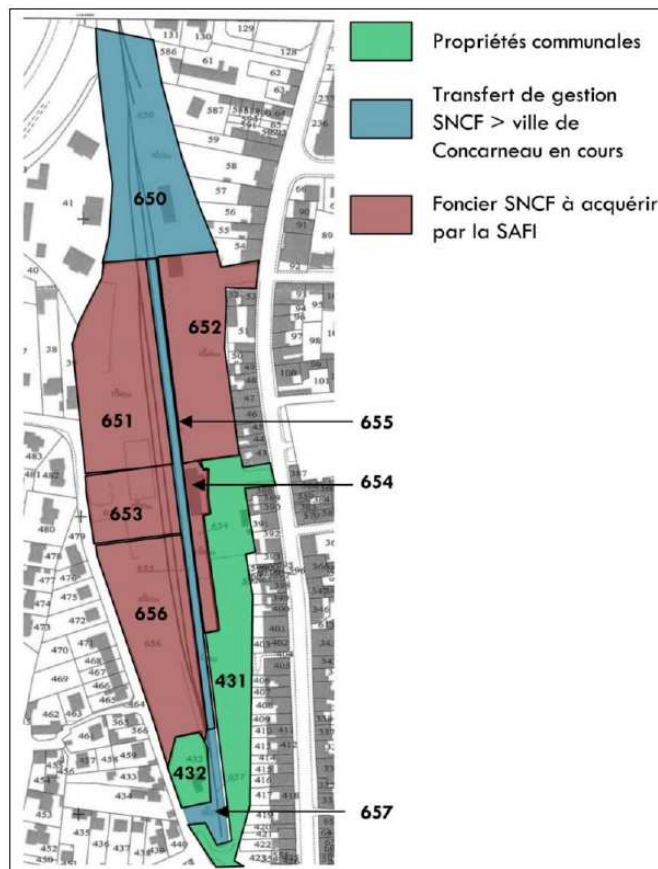


Figure 4 : Extrait cadastral de la zone de projet (SAFI)

Le détail parcellaire est le suivant :

Référence cadastrale		Superficie (m <sup>2</sup> )
Section	Parcelle	
BN	431	7 263
BN	432	1 071
BN	650	34 030
BN	651	
BN	652	
BN	653	
BN	654	
BN	655	
BN	656	
<b>Total</b>		<b>42 364 m<sup>2</sup></b>

A ce jour, la majeure partie des terrains restent propriété de SNCF Immobilier et SNCF Réseau qui sont disposés à les céder, pour partie, afin de permettre la réalisation de l'opération. Ainsi les parcelles BN 651 à 656 (d'une surface globale de 23 626 m<sup>2</sup>) seront acquises par l'aménageur dans le cadre de l'opération et deux parcelles resteront propriété de la SNCF avec mise à disposition de la ville de Concarneau dans le cadre d'un transfert de gestion en cours de régularisation. La ville de Concarneau est déjà propriétaire des parcelles BN 431 et BN 432 au sud du périmètre.





Le PLU de la Ville de Concarneau a été approuvé le 12 octobre 2007 et a fait l'objet d'une révision simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Municipal le 24 octobre 2013 concernant le secteur de la Gare.

Ainsi le projet est classé en zones (cf. figure 6) :

- **1AUbg** (zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, qui correspond à un type d'urbanisation mixant des parties moyennement denses et des secteurs d'urbanisation pavillonnaires) pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain comprenant des logements, des équipements, des commerces et des services ;
- **NAs** (destinée à recevoir des aires de stationnement) au Nord et au Sud pour la création de parcs de stationnement public ;
- **N** (zone naturelle et forestière n'ayant pas une forte valeur agronomique et accueillant ponctuellement des occupations du sol existantes non naturelles telles que des habitations, ateliers, hangar, carrières ...) au Sud du secteur de la Gare pour la création d'un belvédère.

## 2.3 LE PROJET

### 2.3.1 Le projet de renouvellement urbain

Ce nouveau quartier sera en grande partie dédié à l'habitat, sous plusieurs formes (collectif, individuel/accession, locatif), mais accueillera également des espaces publics de qualité, ainsi que quelques services et commerces.

Au regard de son emplacement, ce nouveau quartier occupera un des points stratégiques d'entrée et de découverte du centre-ville, en tant que lieu d'articulation des modes de déplacements (maintien du rôle de pôle de stationnement pour l'accès au centre-ville, transports en commun, arrivée de la voie verte).

Plusieurs étapes ont d'ores et déjà été engagées en vue de l'aménagement de ce quartier :

- Etudes préalables pilotées par Réseau Ferré de France en coordination avec la ville de Concarneau (dont étude de programmation Forma 6 - M. Gestin (2010-2011),
- Révision simplifiée du plan local d'urbanisme, par délibération du 24 octobre 2013,
- Etude pré-opérationnelle (Archipole, SAFI, Habitat 29 - 2015),
- Engagement de négociations avec SNCF immobilier pour l'acquisition du foncier.

La nécessité d'impliquer le public et les riverains dans la construction du projet a également conduit à mener une concertation sous forme de 3 ateliers encadrés par IDEA Recherche :

- Une visite urbaine le 1<sup>er</sup> décembre 2018
- 2<sup>ème</sup> atelier le 27 février 2019 : Circulation et formes urbaines
- 3<sup>ème</sup> atelier le 14 mai 2019 : Espaces publics et développement durable

Les comptes rendus de ces 3 ateliers participatifs sont joints en annexe.

Ces différentes études et la concertation menée ont permis de retenir le programme prévisionnel suivant :

- La production d'environ 238 nouveaux logements dont 20% de logements locatifs sociaux, comportant un ensemble de 12 îlots de logements collectifs (R+2+attique pour environ 192 logements), 2 îlots de logements individuels (13 logements), 2 îlots intermédiaires (33 logements) et environ 550 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et services en RDC de 2 collectifs,



- La réhabilitation de l'ancien bâtiment voyageur en équipement à vocation de services,
- L'aménagement de deux jardins : au sud, en position de belvédère sur le centre-ville et en position centrale, à proximité du bâtiment Gare,
- La création des voiries et stationnements nécessaire pour la desserte du quartier notamment :
  - Entrées et sorties du quartier nord, est et ouest
  - Cheminements doux sur un axe nord-sud correspondant au tracé de l'ancienne voie ferrée
  - Un parking public paysager réparti au nord (150 places) et au sud (140 places)

La mémoire du passé ferroviaire du site sera conservée grâce au maintien de l'aspect ferroviaire (bascule, draisine), installation de panneaux d'information, nomination des rues à partir de l'histoire du site, création de salles de mémoire.

Les études de pollution des sols réalisées pour SNCF Immobilier préalablement à la vente des terrains, ont mis en évidence des sols pollués par endroit. Les études complémentaires préconisées ont été réalisées en fonction du plan d'aménagement défini, afin de respecter l'ensemble des recommandations issues de ces premières études. Ainsi la dépollution de ces secteurs sera intégrée au projet d'aménagement.

Les haies bordant le site et la petite zone boisée au sud seront conservées et densifiées lors de la réalisation du projet. De nombreuses haies et deux jardins publics (le jardin de la Gare et le jardin du Belvédère) seront créés au sein du futur quartier. Les superficies d'espaces verts publics et privés seront respectivement de 9500 m<sup>2</sup> et 5370 m<sup>2</sup>.

De plus, la mise en œuvre de matériaux drainants, de noues et bassins de rétention/infiltration des eaux pluviales permettra une gestion des eaux pluviales en conformité avec le SAGE Sud Cornouaille et du SDAGE Loire-Bretagne.

Les habitations seront implantées de manière à optimiser les apports solaires et limiter les consommations des futures constructions. Une étude bioclimatique et des énergies renouvelables est en cours de réalisation par le cabinet Become 29.

Le projet sera réalisé en une tranche ce qui permettra de limiter les nuisances dues au chantier. La durée prévisionnelle du chantier est estimée à 6 mois pour l'aménagement des voiries, liaisons douces, espaces verts et noues et viabilisation des lots. Le démarrage des travaux est envisagé pour 2021.

La réduction des nuisances (tenue et sécurité du chantier, gestion des déchets, bruit, milieu naturel ...) sera intégrée au projet et précisée aux différentes pièces du dossier de consultation des entreprises (DCE) :

- au Cahier des Prescriptions de Chantier (CPC) : règles de fonctionnement du chantier,
- au Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP) : règles d'hygiène du chantier,
- au Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) : description précise des travaux à réaliser, en particulier pour le lot Terrassement et VRD.







Figure 5 : Plan de composition prévisionnel (Archipole, nov. 2019)



### 2.3.2 Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

Le PLU de la Ville de Concarneau a été approuvé le 12 octobre 2007. Il a fait l'objet :

- d'une modification approuvée par le Conseil Municipal le 24 juin 2009 pour une modification de zonage sur le secteur de Kerichard,
- d'une révision simplifiée approuvée par le Conseil Municipal le 10 mai 2010 concernant le secteur de Kerandon,
- et d'une révision simplifiée n°2 approuvée par le Conseil Municipal le 24 octobre 2013 concernant le secteur de la Gare.

Une seconde procédure de modification est actuellement en cours pour le secteur Foch et une procédure de révision générale du PLU a été prescrite par délibération du 3 novembre 2016. Un délai de 3 à 4 ans est envisagé avant l'approbation du nouveau PLU.

La révision simplifiée n°2 concernant le quartier de la Gare répondait aux objectifs suivants :

- Création d'un zonage 1AUbg central en remplacement du zonage NAs sur les parcelles BN 42 et 432,
- Suppression de l'emplacement réservé n°21,
- Création d'une zone N au Sud du secteur de la Gare pour la création d'un belvédère,
- Maintien de deux zones NAs au Nord et au Sud pour la création de parcs de stationnement public.

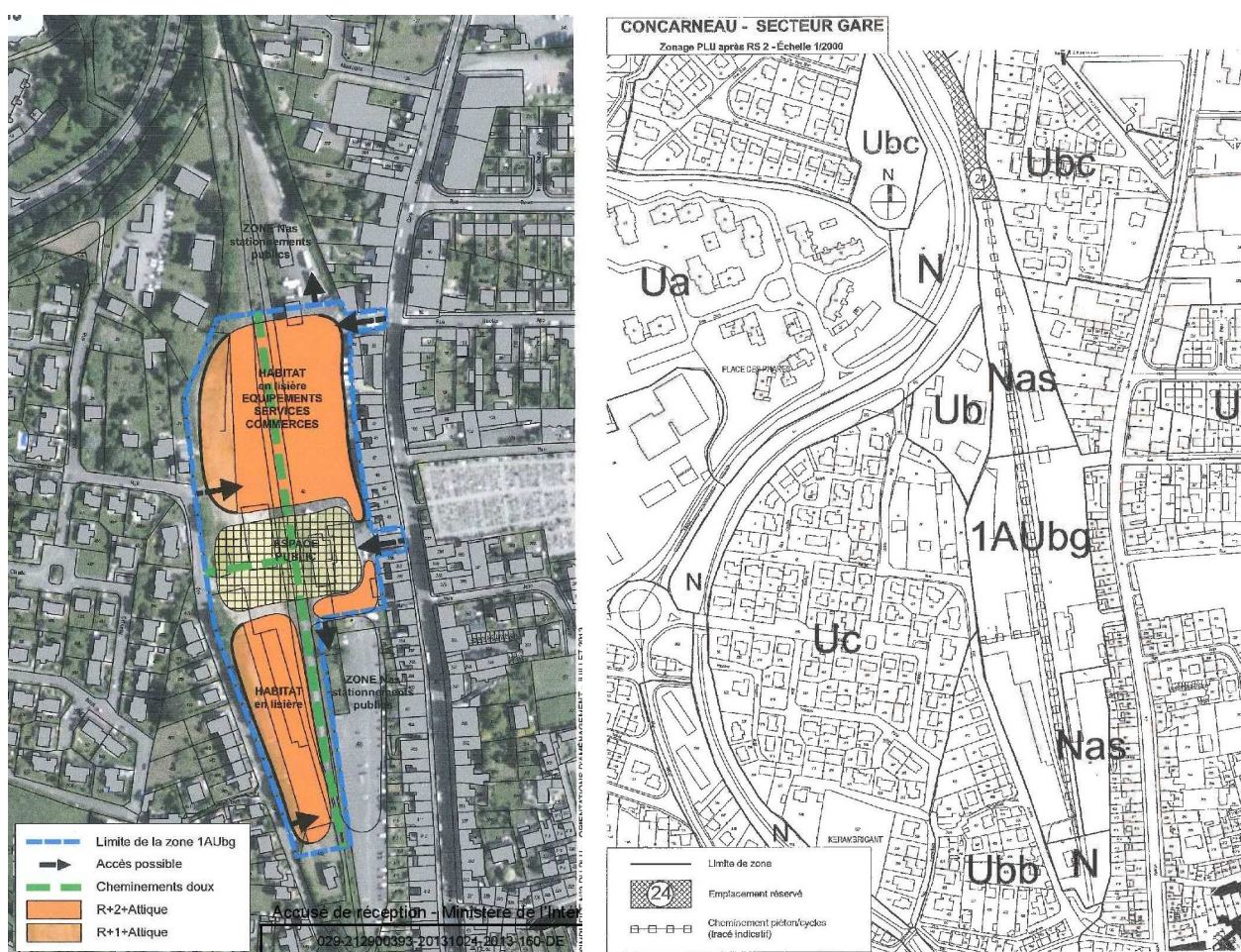


Figure 6 : Orientations d'aménagement et nouveau zonage validé dans le cadre de la révision simplifiée n°2 du PLU



La traversée Est-Ouest du secteur n'ayant été prévue dans les OAP du PLU, une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sera nécessaire et fera également l'objet d'un examen au cas par cas.

**L'agenda 21 de Concarneau** comprend des actions (étalées de 2017 à 2020) visant à :

- préserver la mosaïque des espaces naturels et des paysages concarnois et contenir l'étalement urbain,
- poursuivre le développement des alternatives à la voiture (voies cyclables notamment).

**Compatibilité avec les documents supra-communaux :**

Le présent projet d'aménagement du quartier de la Gare permet de répondre aux grandes orientations du SCOT de CCA approuvé le 23 mai 2013 et notamment :

- d'assurer une gestion économe de l'espace ;
- de favoriser les projets urbains denses, composés et mixtes ;
- de favoriser les modes alternatifs à la voiture.

Il répond également aux orientations du PLH de CCA pour la période 2014-2020 et notamment :

- de maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables ;
- de favoriser et réaffirmer le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables ;
- de poursuivre et d'accentuer l'offre de logements sociale et abordable.

Les objectifs de production de logements sont définis en conformité avec les objectifs exprimés dans ces documents :

- dans le SCOT de Concarneau Cornouaille Agglomération (2013-2030) :
  - objectif de création de 2 400 logements à Concarneau à l'horizon 2030,
  - obligation de production de 20% de logements sociaux, commune soumise à l'article 55 de la loi SRU,
  - prescription relative aux densités : 40 logements/ha minimum pour le centre des agglomérations principales,
- dans le PLH de Concarneau Cornouaille Agglomération (2014-2020) :
  - 894 logements (149/an) sur cette période, dont 224 en réinvestissement urbain (37/an),
  - l'objectif de 20% de logements sociaux doit également être tenu (179 à créer d'ici 2020).

**Compatibilité au regard de la Loi Littoral :**

Le projet d'aménagement du quartier de la Gare est un projet de renouvellement urbain situé au cœur du centre-ville.

Les terrains concernés n'ont pas été identifiés au PLU comme espace proche du rivage ou en co-visibilité avec la mer.

En effet, le secteur est situé au plus proche à 250 m du port et 670 m de la côte à l'ouest. Il est séparé de la mer par une zone urbanisée dense comportant de nombreux pavillons et immeubles collectifs.

Par ailleurs, au regard du parc immobilier de Concarneau qui compte 13 000 logements, la construction de 240 logements en renouvellement urbain en centre-ville, va s'intégrer dans le tissu urbain existant.



### 3. ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

#### 3.1 MILIEU PHYSIQUE

##### 3.1.1 Climatologie

Le secteur d'étude appartient à une zone de climat tempéré de type océanique de la façade atlantique. Ce climat se caractérise par des hivers doux et pluvieux et des étés frais et relativement humides.

La température moyenne annuelle à Quimper-Pluguffan est de 11,9°C. Les précipitations sont importantes, même lors des mois les plus secs, les averses persistent encore. La moyenne des précipitations annuelles atteint 1248 mm.

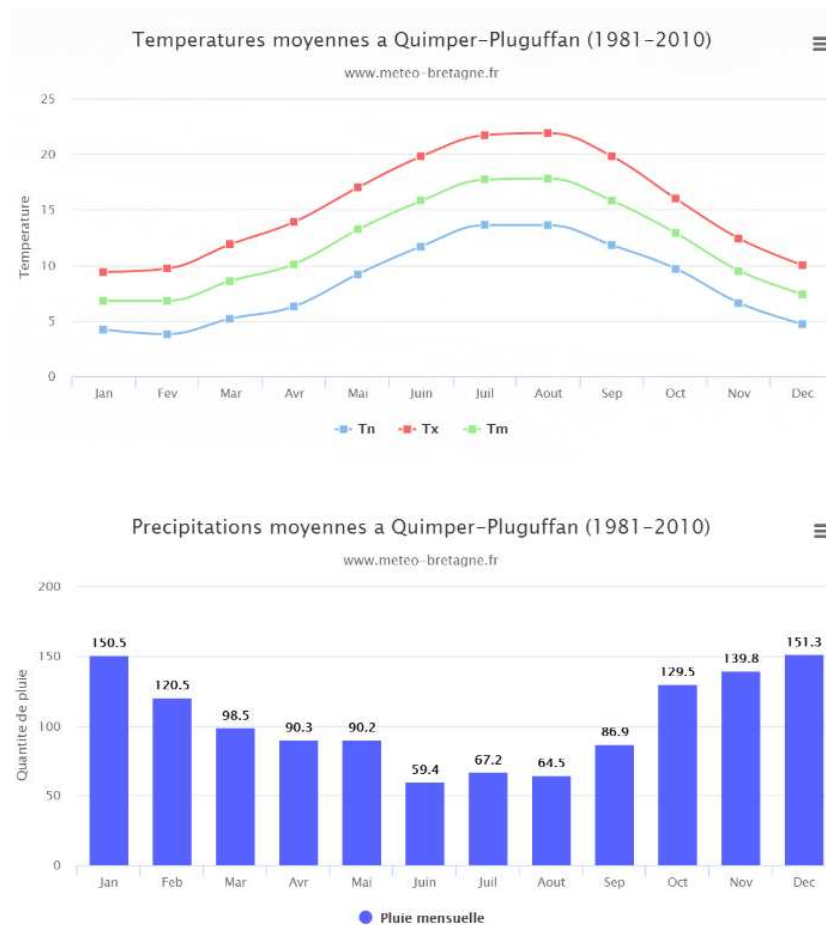


Figure 7 : Températures et précipitations annuelles moyennes à la station de Quimper-Pluguffan (Météo Bretagne)



Les vents dominants soufflent de l'Ouest et du Nord-Est.

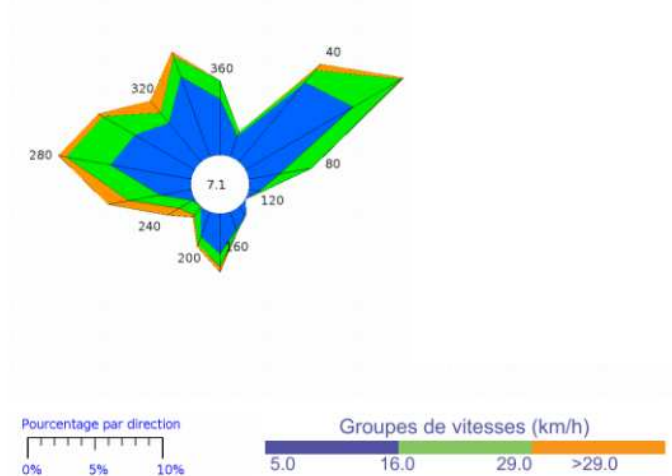


Figure 8 : Rose des vents Météo France station de Quimper Pluguffan (1991-2010)

### 3.1.2 Qualité de l'air

La qualité de l'air en Bretagne fait l'objet d'un suivi quotidien à travers un réseau de mesures réparti sur 17 stations de l'association Air Breizh, organisme de surveillance, d'étude et d'information agréé par le Ministère de l'Écologie. La commune de Concarneau ne possède pas de point de mesure concernant la qualité de l'air. La station la plus proche est située à Quimper.

Tableau 1 : Valeurs moyennes des concentrations de 2009 à 2015 – station de Quimper (source : AASQA)

Polluants	Quimper : concentration	Moyenne nationale	Limite de pollution
Monoxyde de carbone (CO)	nc	273,5 µg/m <sup>3</sup>	nc
Dioxyde d'azote (NO <sub>2</sub> )	11,0 µg/m <sup>3</sup>	24,8 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
Ozone (O <sub>3</sub> )	53,0 µg/m <sup>3</sup>	53,8 µg/m <sup>3</sup>	nc
Dioxyde de soufre (SO <sub>2</sub> )	0,0 µg/m <sup>3</sup>	2,5 µg/m <sup>3</sup>	50 µg/m <sup>3</sup>
Particules en suspension (PM <sub>10</sub> )	25,0 µg/m <sup>3</sup>	20,8 µg/m <sup>3</sup>	20 µg/m <sup>3</sup>

Les résultats sur les stations de mesure de Quimper, montrent que tous les seuils ont été respectés sur la période 2009-2015, excepté pour les particules en suspension (PM<sub>10</sub>).

Selon le PLU de Concarneau, l'usine de la SARIA constitue la principale source de pollution de l'air de la ville. Des travaux ont été entrepris afin de changer les méthodes de traitement des fumées et ainsi diminuer l'impact sur l'environnement immédiat. Le trafic routier reste également une source de pollution de l'air dans les agglomérations de la taille de Concarneau.



### 3.1.3 Contexte géologique et pédologique local

D'après la carte géologique au 1/50 000<sup>e</sup> du secteur, les formations géologiques attendues au droit de la zone de projet sont les suivantes :

- Unités granitiques varisques : Granite à grain grossier, à biotite (muscovite) de Trégunc
- Unités métamorphiques : Métasédiments et métavolcanites : Groupe de Merrien : Formation de Brigneau : micaschistes à ocelles d'albite.
- Micaschistes à ocelles d'albite, groupe de Merrien (Domaine Méridional)



Figure 9 : Extrait de la carte géologique du BRGM 1/50 000

La coupe géologique synthétique observée lors de l'étude géotechnique G1 PGC réalisée pour SNCF réseau en juin 2015 (rapport ECR Environnement 5603358) est la suivante :

Horizons de recouvrement composés de :

- Enrobé,
- Remblai sablo-graveleux à graveleux, compact,
- Remblai sableux, tendre,
- Limon sableux,
- Voies ferrées et remblais de ballast.

Horizons d'altération différentielle du substratum micaschisteux composés de :

- Matériau kaolinitique, tendre à mou, de couleur blanche,
- Altérite micaschisteuse tendre à compacte,
- Micaschiste altéré à sain.

### 3.1.4 Topographie

Le site d'étude est relativement plat, entre le port et la plage de Carnouaille.

Le levé topographique de la zone de projet a été réalisé par le cabinet CiT en janvier 2019.

Le niveau moyen du site est à 21,3 mNGF. Une très légère pente vers le sud (0,2% environ) est observée, avec une rupture de pente au niveau de la pointe sud où la rue Vulcain se situe à 13 mNGF.





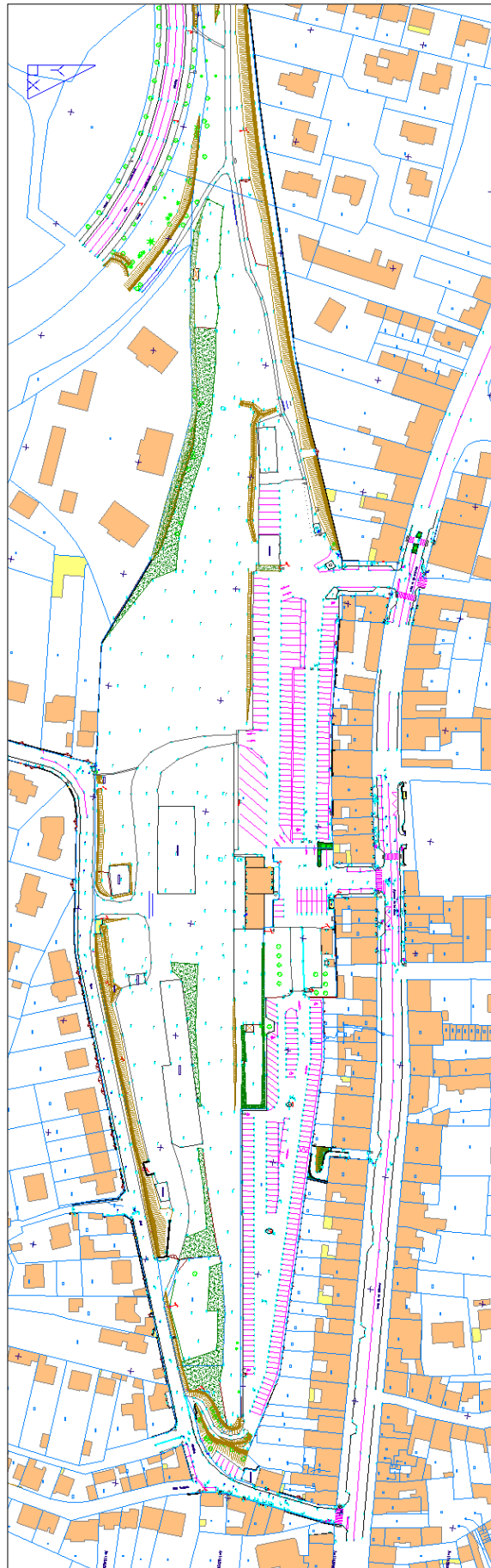


Figure 10 : Plan topographique de la zone d'étude (CIT janvier 2019)

### 3.1.5 Hydrographie

La commune de Concarneau est marquée par un réseau hydrographique dense.

Les stations de jaugeage les plus proches suivies par la DREAL Bretagne et les débits de référence enregistrés sur la période 1967-2017 sont les suivants :

Tableau 2 : Débits de référence (source : Eau France)

Station	Superficie BV	Module	QMNA <sub>5</sub>	Qpointe <sub>10</sub>
Le Moros à Concarneau	20,1 km <sup>2</sup>	0,337 m <sup>3</sup> /s	0,052m <sup>3</sup> /s	2,6 m <sup>3</sup> /s
Le Styval à Concarneau	23,9 km <sup>2</sup>	0,398 m <sup>3</sup> /s	0,069 m <sup>3</sup> /s	3,0 m <sup>3</sup> /s

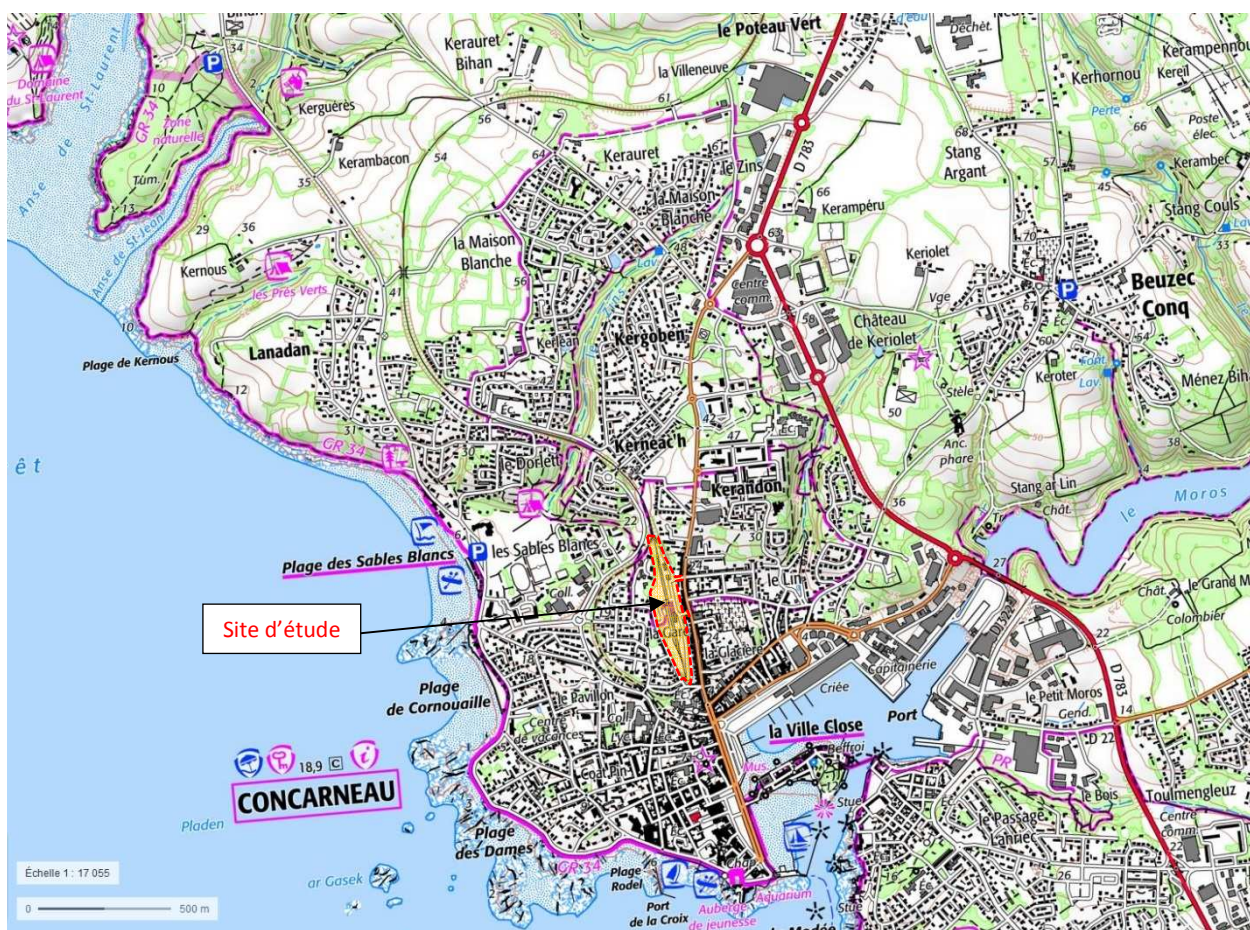


Figure 11 : Hydrographie locale (Géoportail)

### 3.1.6 Qualités des eaux

Les 2 stations de suivi de la qualité des eaux sur la commune sont la station du Moros et la station de Saint-Laurent.

Tableau 3 : Etat écologique des cours d'eau, données 2010-2011 (SAGE Sud Cornouaille)

Masses d'eau superficielles	FRGR0085 Le Moros et ses affluents depuis Melgven jusqu'à la mer
<b>Synthèse de l'état</b>	
Etat écologique de la ME	2
Niveau de confiance (3 : élevé, 2 : moyen, 1 : faible, 0 : inconnu)	3
Eléments biologiques	2
IBD (Indice biologique diatomées)	2
IBGN (si retenu pertinent pour l'évaluation)	1
IPR (si retenu pertinent pour l'évaluation)	1
Eléments physico-chimiques généraux	2
<b>Risques</b>	
Risque global	1
Macropolluants	1
Nitrates	1
Pesticides	1
Micropolluants	1
Morphologie	1
Hydrologie	1

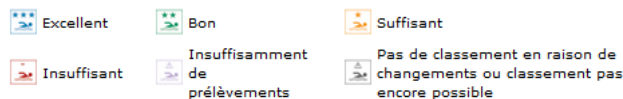
Codes pour les éléments de qualité de l'état écologique = 1 très bon état ; 2 : bon état ; 3 : moyen ; 4 : médiocre ; 5 : mauvais ; U : inconnu/pas d'information ; pour le Risque de non atteinte du bon état en 2015 1 : respect ; 0 : doute ; -1 : risque ; 2 : non qualifié

La qualité des eaux de baignade est suivie par l'ARS sur 11 plages de la commune de Concarneau.

Pour la plage de Cornouaille, la qualité des eaux ces dernière années est la suivante :



Classement selon la directive 2006/7/CE en vigueur à partir de la saison 2013



### 3.1.7 Objectifs de qualité

#### Le SDAGE Loire-Bretagne

Les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 pour cette zone, sont les suivants :

Code de la masse d'eau	Nom de la masse d'eau	Objectif état écologique		Objectif état chimique		Objectif état global	
FRGR0085	Le Moros et ses affluents depuis Melgven jusqu'à la mer	bon	2015	bon	ND	bon	2015



Le SDAGE définit des orientations fondamentales, fixe des objectifs environnementaux et des dispositions juridiques pour répondre aux questions suivantes :

- Repenser les aménagements des cours d'eau pour restaurer les équilibres
- Réduire la pollution des eaux par les nitrates
- Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation
- **Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides**
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin
- **Réduire le risque d'inondations**
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

L'utilisation des pesticides est interdite pour l'entretien des espaces verts (loi Labbé) et pourra l'être dans le règlement du futur quartier.

**Concernant la gestion des eaux pluviales**, la disposition 3D-2 « Réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales » est la suivante :

*« Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs eaux pluviales puis le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement. Dans cet objectif, il est recommandé que le SCOT (ou, en l'absence de SCOT, le PLU et la carte communale) limitent l'imperméabilisation et fixent un rejet à un débit de fuite limité lors des constructions nouvelles. A défaut d'une étude locale précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale. »*

#### Le SAGE Sud-Cornouaille :

**Le SAGE Sud-Cornouaille** approuvé le 23 janvier 2017 émet des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales : *« La commission locale de l'eau encourage l'information et la formation des maîtres d'ouvrage afin de développer le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales ».*

*Disposition n°40 : « Privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales » : Les aménageurs publics et privés ont pour objectif d'élargir les solutions de régulation au-delà des bassins de rétention classiques. « Les bassins de rétention ne sont autorisés, sur le périmètre du SAGE, que s'il est démontré que les techniques alternatives de rétention ne sont techniquement ou économiquement pas réalisables. »*

La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une étude spécifique (dossier de déclaration loi sur l'eau) visant à réguler les eaux pluviales en conformité avec les prescriptions de la ville de Concarneau, le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Sud-Cornouaille.





### 3.1.8 Eaux souterraines

La commune de Concarneau est alimentée par la prise d'eau du Brunec, se situant sur la rivière du Moros. Cette prise d'eau alimente en eau potable 90,5% de la commune. Les 9,5% restant sont alimentés par le captage d'eau souterraine de Cadol sur la commune de Melgven. Les périmètres de protection de la prise d'eau du Brunec et du captage de Cadol ne concernent pas le site d'étude.

D'après la carte des risques de remontée de nappe établie par le BRGM, le secteur d'étude se situe dans une zone de très faible sensibilité concernant les remontées de nappe.



Figure 12 : Cartographie des remontées d'eaux de nappe du BRGM (inondationsnappes.fr)

Les ouvrages recensés dans la base de données du sous-sol (BSS) du BRGM sont les suivants :



Figure 13 : Ouvrages BSS proche de la zone d'étude (Infoterre, BRGM)

Référence	Ouvrage	Localisation/distance	Profondeur	Eau	Utilisation	Date
BSS001BCNE	Forage	rue amiral Courbet à 300 m du projet	75 m	oui	non renseigné	2006
BSS000ZGPS	Forage	78 rue des Sables Blancs à 320 m du projet	80 m	oui	géothermie	2013

L'ouvrage référencé « BSS000ZGKR » semble être mal localisé. Ce dernier correspond à la prise d'eau de Brunec.



### 3.1.9 Risques naturels et technologiques

La commune de Concarneau est soumise à plusieurs aléas, naturels et technologiques.

#### Risque d'inondation par submersion marine

La commune de Concarneau est soumise au risque d'inondation par submersion marine. Les secteurs les plus impactés sont la ville close et le quai d'Aiguillon. Un plan de prévention des risques littoraux « Est Odet » a été approuvé le 12 juillet 2016.

La zone d'étude n'est pas concernée par ce risque.

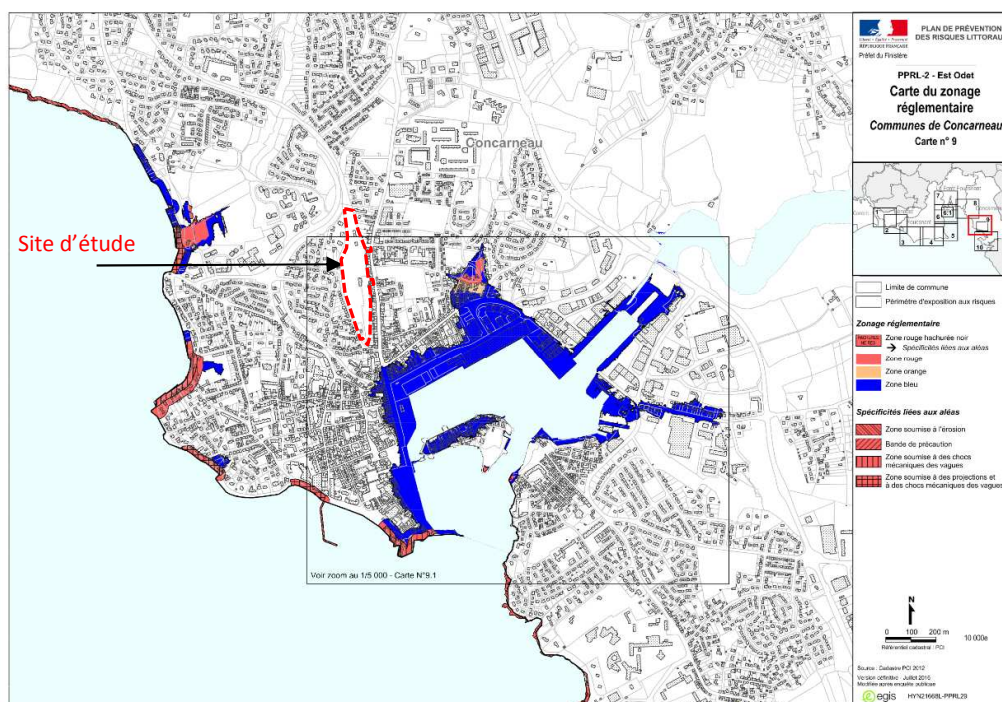


Figure 14 : Carte de zonage du PPRL

#### Les risques technologiques

La commune de Concarneau dénombre 20 établissements classés pour la protection de l'environnement (ICPE).

La commune accueille l'entreprise COOPAGRI, classée « SEVESO seuil bas », pour laquelle des zones de protection ont été mises en place.

L'établissement classé « SEVESO seuil bas » et les établissements ICPE ne se situent pas à proximité du site d'étude.

#### Les risques liés aux mouvements de terrain

La commune de Concarneau est soumise aux mouvements de terrain par affaissement et effondrements liés aux cavités souterraines. La zone d'étude n'est pas concernée par ce risque.





### 3.2 MILIEU NATUREL

#### 3.2.1 Le paysage

Le projet s'inscrit au cœur d'un tissu urbain déjà constitué et dense, composé d'habitats et de commerces.

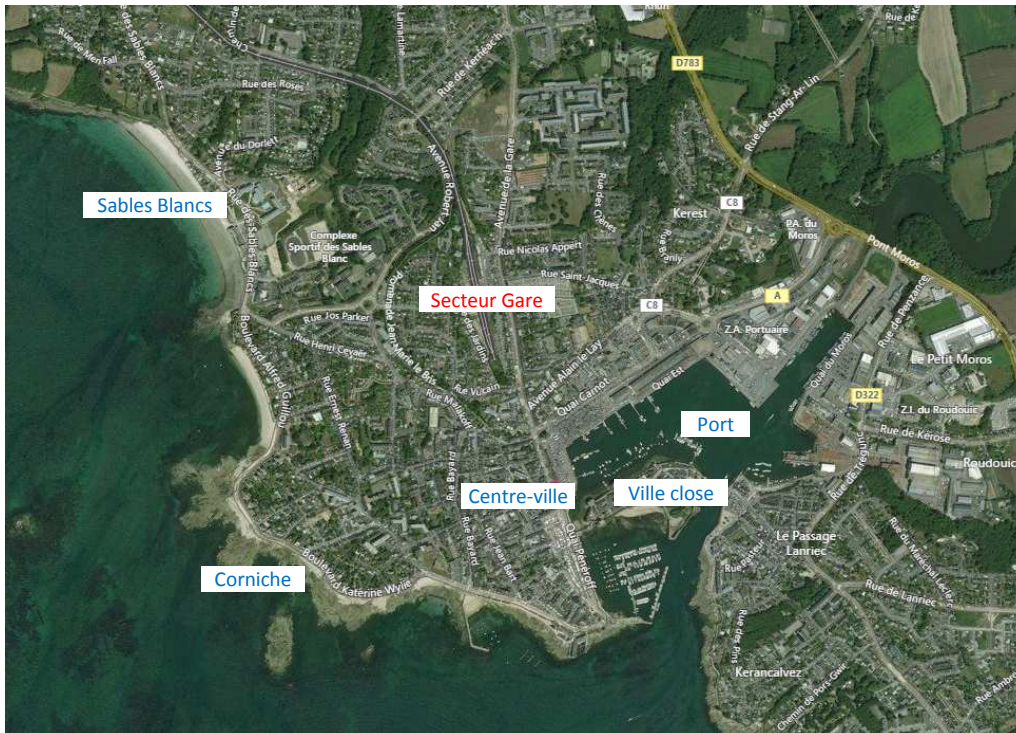


Figure 15 : Vue aérienne du paysage (Google earth)

Le site d'étude n'est pas identifié au PLU comme espace proche du rivage ou en co-visibilité avec la mer.

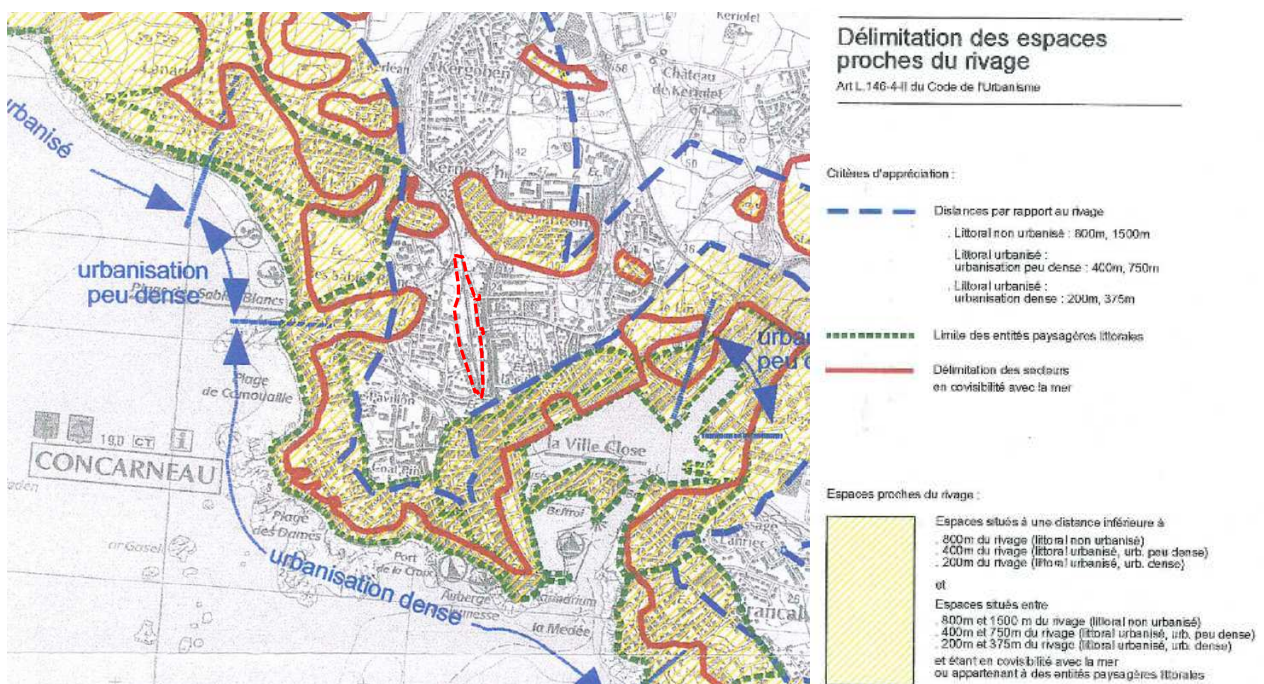


Figure 16 : Délimitation des espaces proche du rivage (rapport de présentation PLU)

Cependant, depuis la pointe sud de la friche actuelle (futur parc du belvédère) sur le haut du talus, on peut observer une petite vue sur le port au sud-est.



Figure 17 : Vue du belvédère vers le port de Concarneau

Inversement, il existe assez peu de points de vue sur le site de la Gare, à l'exception des accès qui desservent le site. On trouve toutefois quelques points de vue à travers la lisière de végétation qui borde la rue des Jardins.



Figure 18 : Vue sur le site depuis l'avenue de la Gare et la rue des jardins

La typologie des espaces publics est détaillée dans le compte rendu du 3<sup>ème</sup> atelier participatif (joint en annexe).

Il a été retenu :

- Une promenade piétonne centrale suivant l'ancien tracé de la voie ferrée
- 3 espaces publics : le jardin et la place de la Gare et le jardin du Belvédère
- La mixité des formes urbaines et la faible hauteur des constructions (R+2, + attique pour les constructions à toit plat, ne pouvant excéder 13 m)
- La réhabilitation de l'ancien bâtiment voyageur
- Des parkings en sous-sol afin de limiter leur emprise en aérien et le traitement paysager des 2 parkings aériens au nord et au sud
- Les haies bordant le site seront conservées et renforcées notamment en lisière avec la rue des Jardins.





### 3.2.2 Patrimoine naturel

La zone de projet est située :

- à 700 m des sites Natura 2000 :
  - FR5300049 Dune et côte de Trévignon (directive Habitat)
  - FR5312010 Dune et côte de Trévignon (directive oiseaux)
- à 650 m à l'est d'un site inscrit : Massif boisé de la ville close

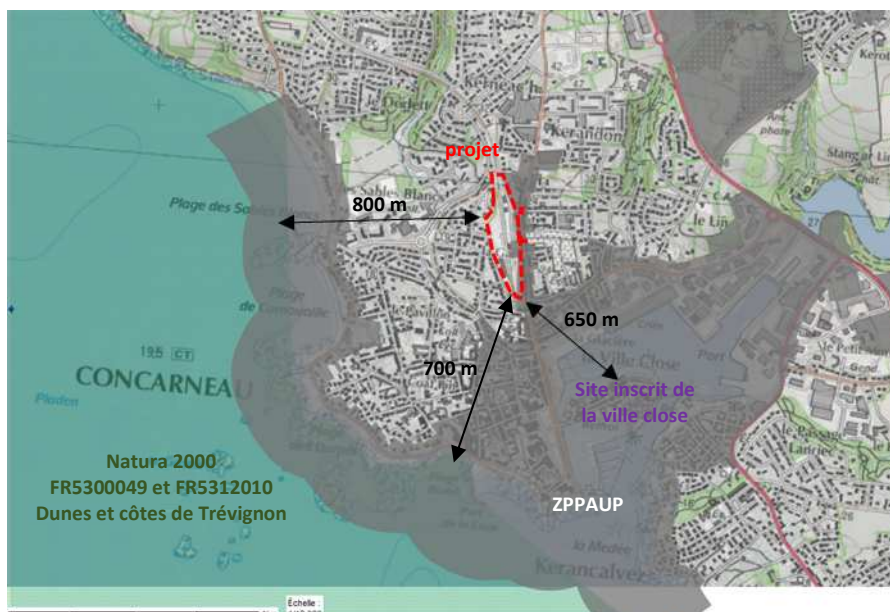


Figure 19 : Mesures de protection du patrimoine naturel à proximité du projet (Source: carmen)

#### Le site Natura 2000 - Dunes et côtes de Trévignon (Directive habitat) FR5300049 :

Ce site correspond à un cordon dunaire constitué de sables quartzueux grossiers, adossé à une côte granitique et barrant plusieurs talwegs, déterminant l'existence de plusieurs zones humides de taille et de peuplement très diversifiés (les loc'h) dont certaines communiquent épisodiquement avec le milieu marin.

Ce site constitue un ensemble complexe de zones humides arrière dunaires à niveaux de submersion variables dans l'espace et le temps, et de zones de transition entre milieux dunaires, sub-halophiles et boisés. Les fonds rocheux à l'Ouest du cordon dunaire abritent jusqu'à environ 15 m une faune marine d'un grand intérêt biologique.

#### Le site Natura 2000 - Dunes et côtes de Trévignon (Directive oiseaux) FR5312010 :

Le site de Trévignon présente une diversité d'habitats et d'aires très intéressantes pour les populations d'oiseaux d'intérêt communautaire. Le site se situe dans la zone d'alimentation des oiseaux marins en provenance des Glénans. Les Sternes pierregarin et Caugek sont des espèces qui justifient en grande partie cette proposition de site qui correspond à une zone de nourrissage, de nidification potentielle et d'hivernage. D'autres espèces d'intérêt communautaire, sont également présentes telles que la population de Bernaches cravant, des populations de Bécasseaux violet en hiver, le Plongeon imbrin, l'Eider à duvet, la Macreuse noire, le Harle huppée, le Garrot à œil d'or, le Grèbe huppé, le Grèbe à cou noir, le Grèbe castagneux, le Grèbe esclavon, le Guillemot de troil ou encore le Pingouin torda.

**Le projet, s'intégrant au sein d'un espace déjà urbanisé et se trouvant séparé des sites Natura 2000 en mer par des constructions d'habitation, n'aura pas d'impact sur ces sites.**





### 3.2.3 Continuité écologique

Selon le SCoT de Concarneau Cornouaille, le territoire est marqué par une grande diversité biologique, caractérisé par des zones d'échange pour la faune. Les grandes trames vertes sont constituées par les cours d'eau important (l'Aven, le Jet), des cours d'eau de moindre importance et des bocages.

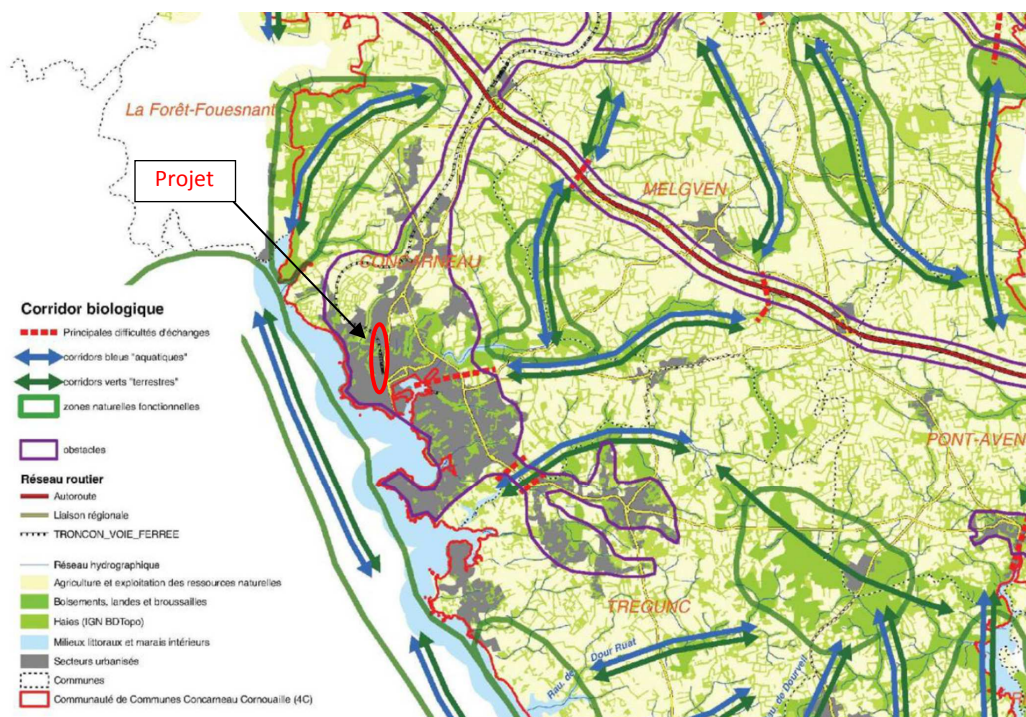


Figure 20 : Corridors biologiques du territoire (SCoT de Concarneau Cornouaille)

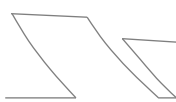
Le site d'étude appartient à une zone urbaine qualifiée d'obstacle.

Le projet prévoit la conservation et la densification des haies qui bordent le site avec des espèces locales et la création de nombreux espaces verts de qualité au sein du quartier actuellement imperméabilisé ou en friche.

### 3.2.4 Zones humides

Selon l'inventaire des zones humides réalisé par le Conseil général du Finistère, la zone d'étude n'est pas concernée par la présence de zone humide.

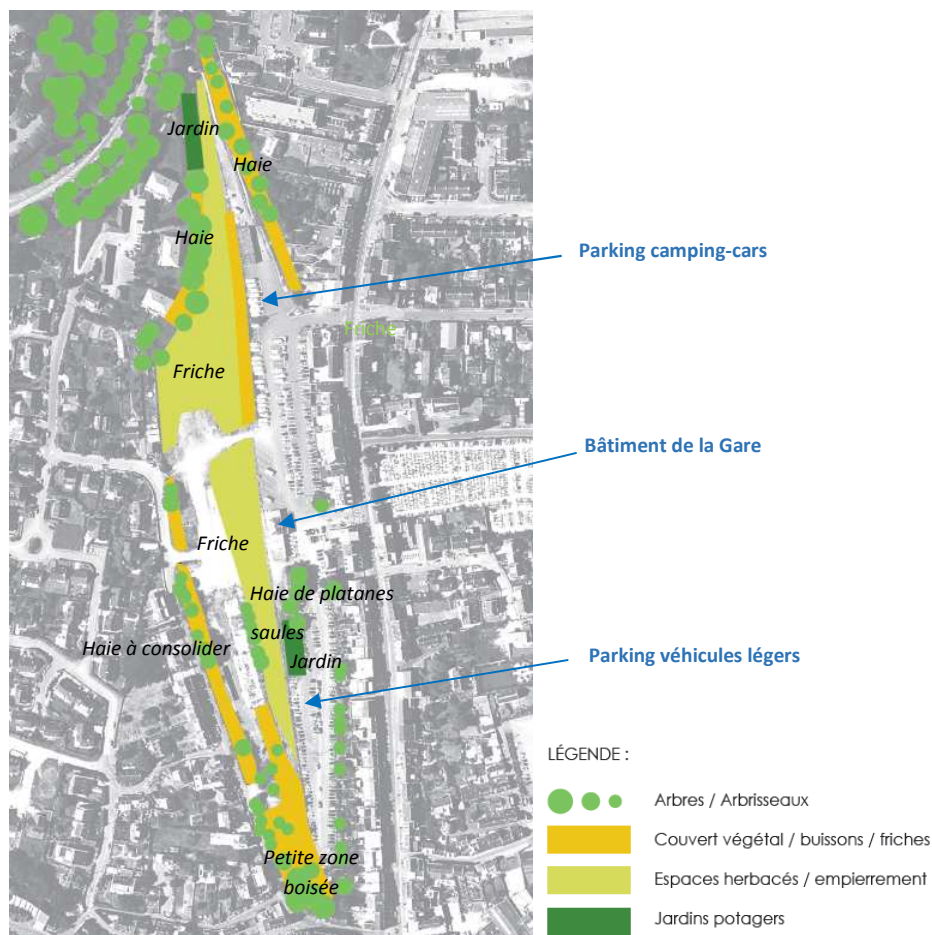
Les principales zones humides de Concarneau, sont localisées dans les fonds de vallons et certaines zones côtières littorales.



### 3.2.5 Faune/Flore/Habitats

La partie ouest en friche comprend encore une part importante de surfaces imperméabilisées (dalles ou voirie), des zones enherbées relativement rases, quelques zones embroussaillées et assez peu de haies arborées.

Les seules haies assez fractionnées se situent en limite ouest : le long de la rue des Jardins et en partie nord le long du stationnement des camping-cars. Une petite zone boisée est présente dans la pointe sud, futur jardin du Belvédère. Une petite haie de quatre platanes est présente à côté du bâtiment de la Gare.



Partie centrale de la friche ouest et bosquet de saule le long des anciennes voies







*Haies le long de la rue des Jardins*



*Petite zone boisée en pointe sud et haie de platanes proche du bâtiment de la Gare*



*Jardin au nord et haie au nord*

*Figure 22 : Espaces verts de la zone d'étude (30/05/2018)*

Sur le site, la végétation de la friche se compose de saules, ronces, ajoncs, quelques érables, lauriers (envahissante), clématites, quelques pieds d'herbe de la Pampa (envahissante) et sumac de Virginie. Quelques vieux platanes accompagnent le bâtiment de la Gare. La lisière Nord-Ouest est marquée par de grands arbres bien développés (chênes, châtaigniers). Au sud un bosquet de robiniers domine.



Deux observations des végétaux du quartier de la Gare ont été réalisées par Bretagne Vivante dans le cadre de l'Atlas de la Biodiversité communal les 14 et 25 mai 2019. Les espèces identifiées sont assez communes. La liste est jointe en annexe.

Les enjeux (moyens à faible) du site correspondent à l'ensemble des haies arbustives ou arborées, qui sont des habitats non patrimoniaux mais constituent des supports de reproduction potentiels pour la faune (oiseaux et insectes).

Le projet prévoit la conservation et la densification des haies qui bordent le site avec des espèces locales et la création de nombreux espaces verts de qualité au sein du quartier actuellement imperméabilisé ou en friche.

Une vérification de l'absence de chiroptères au repos dans sera réalisée au préalable des travaux de réhabilitation du bâtiment de la gare. Le cas échéant ces travaux ne seront pas effectués en période hivernale (dérangement des individus endormis), mais plutôt en fin d'été ou début d'automne.

De plus, il pourra être mis en place des structures de type nichoirs pour passereaux cavernicoles, gîtes artificiels pour chiroptères, « hôtels » de nidification et abris pour les insectes, ensemencement de zones préservées avec des plantes fleuries indigènes favorables aux pollinisateurs au niveau des parcs urbains.

Ainsi le projet sera favorable à la biodiversité communale.

### 3.3 MILIEU HUMAIN

#### 3.3.1 Démographie

L'évolution de la population à Concarneau est présentée ci-dessous :

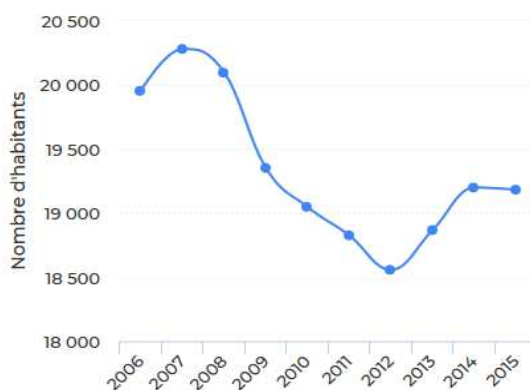


Figure 23 : Evolution démographique de Concarneau de 2006 à 2015 (Insee)

En 2015, la population de Concarneau est de 19 182 habitants. Le parc immobilier de Concarneau compte 13 000 logements. Le nombre d'habitants par foyer est de 1,9.

Le territoire de Concarneau est très demandé, avec une offre bien inférieure à la demande. De nombreux projets sont en cours de construction ou en instruction :

#### Projets en cours :

- "L'Octant 2", rue de Quimper (1 collectif de 22 logements)
- Les résidences Tri Men, impasse des Poivriers (1 collectif de 30 logements)
- Le "Beaupré", rue de Quimper (1 collectif de 18 logements)





- Résidence Botania, rue des Chênes, (2 collectifs pour 40 logements)
- Résidence l'Hermine, rue Duguesclin (1 collectif pour 31 logements)

Programmes qui vont démarrer :

- Résidence Victor Hugo (1 collectif pour 17 logements)
- Les résidences de Tri Men, impasse des Poivriers, (2 collectifs pour 53 logements)
- La Hune, L'Artimon, La Misaine, rue de Quimper, 3 collectifs pour 36 logements)

Projets envisagés ou à l'étude :

- Lotissement de Keraorec, 92 lots + 6 macro-lots, dont 20% de logements sociaux + location accession
- Lotissement de la Villeneuve, 70 lots + 4 macro-lots dont 20% de logements sociaux + location accession
- Lotissement "Le pré de Kerrichard", rue Pierre Carduner à Lanriec, 16 lots + 2 macro-lots en location accession
- rue Saint Jacques, 1 collectif de 12 logements pour de la location accession
- Lotissement Kersalomon à Lanriec, 2 collectifs pour 24 logements pour de la location accession
- Friche Crown, avenue de la Gare, 10 collectifs pour 245 logements dont 20 % de logements sociaux
- Projet de renouvellement urbain rue Maréchal Foch, 5 collectifs + 9 pavillons groupés dont 20% de logements sociaux + location accession

Dans le cadre du PLH et du SCOT de Concarneau Cornouaille Agglomération, la commune s'est donnée pour objectif d'atteindre une population de 23 000 habitants à l'horizon 2030. Pour se faire les besoins en logements ont été estimés à environ 2 400 logements.

Pour le quartier de la Gare, il est prévu 238 logements dont 50 logements sociaux. La livraison est envisagée pour 2025.

### 3.3.2 Patrimoine culturel

La commune de Concarneau bénéficie du label « ville d'art et d'histoire » décerné par le Ministère de la Culture.

Une petite partie du périmètre de la zone d'étude est concernée par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) de Concarneau. Une étude est actuellement en cours pour créer une AVAP, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, qui se substituera à la ZPPAUP.

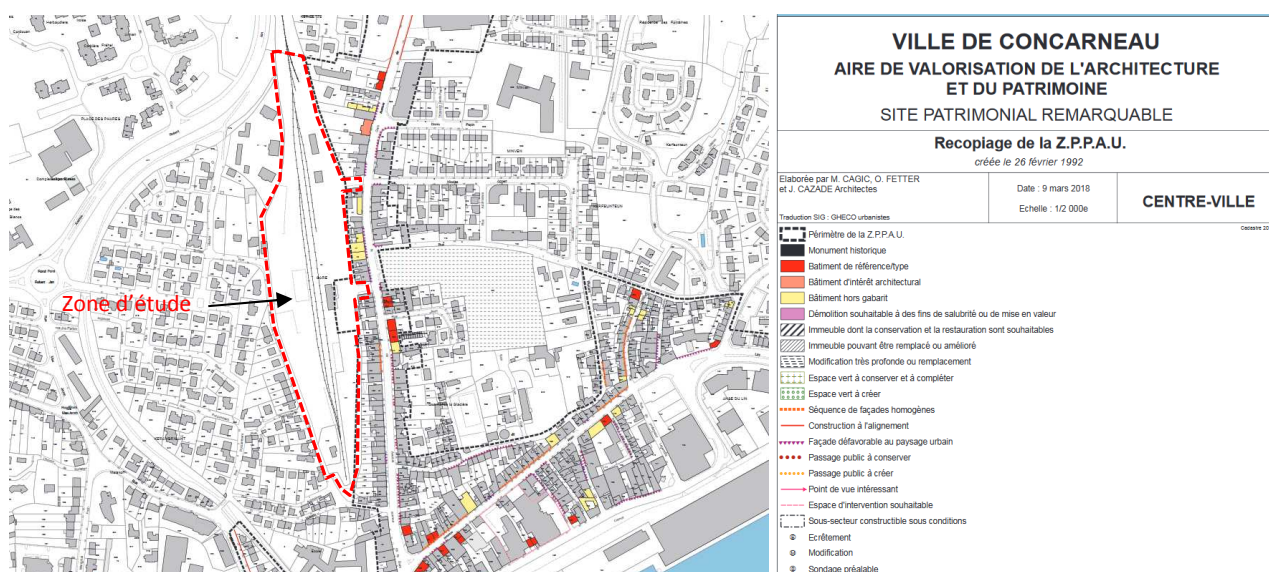


Figure 24 : Délimitation de la Z.P.P.A.U future AVAP de Concarneau



Le site n'est pas concerné par un périmètre de Monument Historique, cependant, le parvis de la Gare est un site patrimonial remarquable.

Aussi, l'architecte des bâtiments de France sera consulté pour l'aménagement du futur quartier.

La DRAC sera sollicitée concernant la nécessité de réaliser un diagnostic archéologique préalable.

### 3.3.3 Activités économiques

#### L'emploi

Le taux d'actifs ayant un emploi à Concarneau était de 59,1%, en 2014.

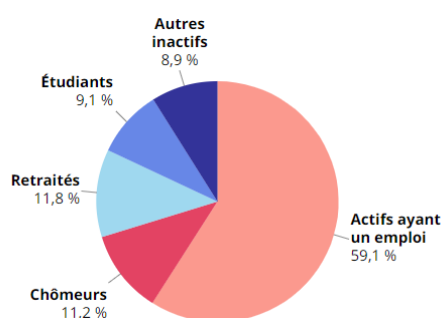


Figure 25 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2014 (INSEE)

Les actifs ayant un emploi travaillent essentiellement en tant qu'employés, ouvriers ou dans les professions intermédiaires (respectivement 30,3%, 26,8% et 24,2%).

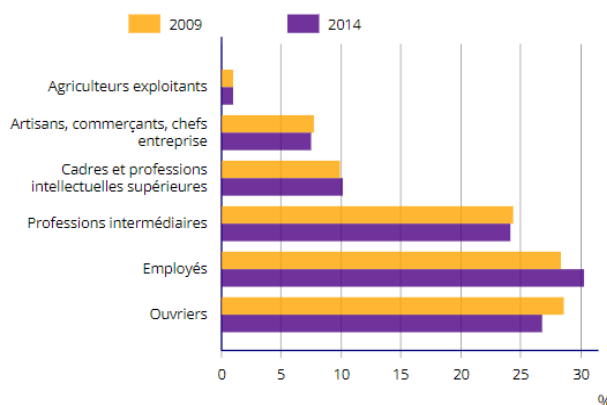


Figure 26 : Emploi par catégorie socioprofessionnelle (INSEE 2014)

#### Le tourisme

La commune de Concarneau est une station touristique fréquentée pour son patrimoine remarquable (la Ville Close), ses sites naturels (plages, sentiers côtiers) et ses équipements en lien avec la mer (centre nautique, port de plaisance). La population en période estivale est multipliée par 1,5.



### La pêche

Le port de Concarneau fait partie des 10 premiers ports de pêche français. L'activité de Concarneau repose en grande partie sur les secteurs directement ou indirectement liés au port de pêche. La pêche a été l'activité économique principale pendant longtemps. Cependant depuis 1980 d'autres activités se sont développées, principalement due au ralentissement de la pêche.

### L'agriculture

La majeure partie des exploitations de Concarneau sont tournées vers l'élevage laitier, la production céréalière et légumière. La diminution du nombre d'exploitations agricoles est constante (-47% entre 1996 et 2004 selon le rapport de présentation du PLU). Un regroupement des exploitations a cependant été observé.

En effet selon le site Agreste, en 2010 on compte 34 agriculteurs exploitants, contre 49 en 2000, la SAU restant constante :

	Nombre d'exploitations	PBS en milliers d'euros	Nombre UTA totales	SAU totale en ha	Nombre d'UGB totales
<b>Recensement agricole 2010</b>	34	5 603	44	1 627	3 693
<b>Recensement agricole 2000</b>	49	6 364	48	1 616	3 254

Les parcelles concernées par le projet, ne sont pas des parcelles agricoles.

### Sites industriels

Sur la commune de Concarneau, 17 établissements sont identifiés comme ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

Tableau 4 : Liste des ICPE en Enregistrement ou Autorisation (DREAL Bretagne)

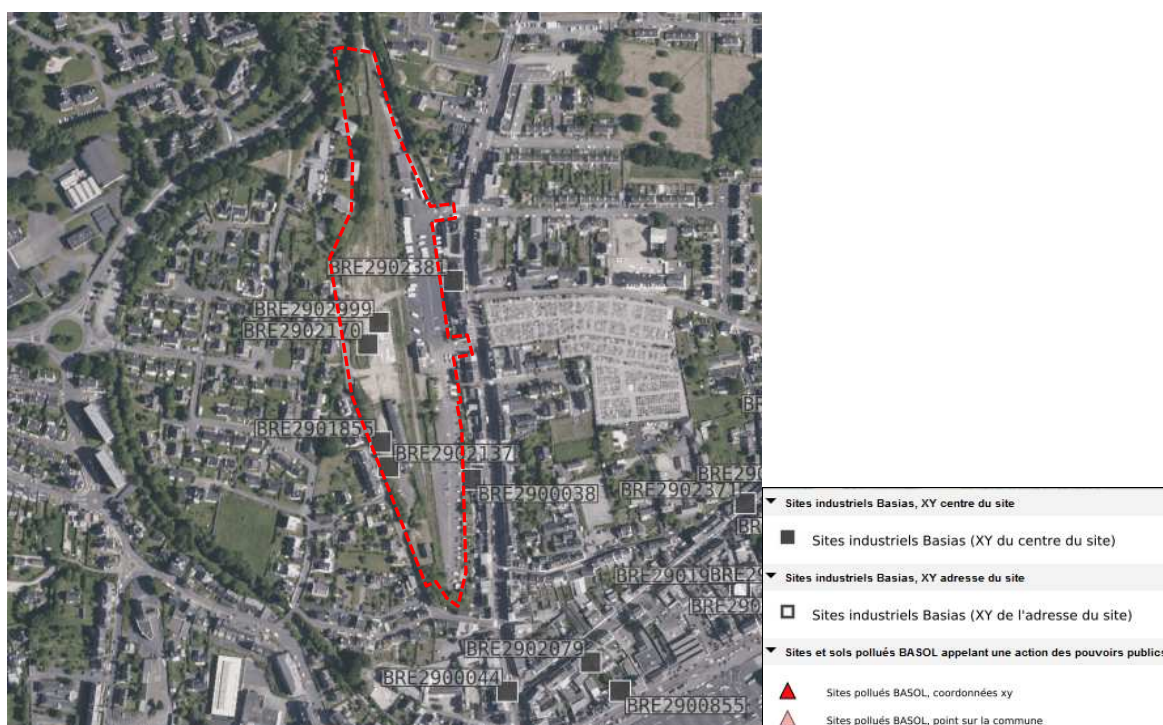
Nom de l'établissement	Régime	Statut Seveso
ANCIENS ETABLISSEMENTS LOZAC'H	Autorisation	Non Seveso
BIOCEVAL	Enregistrement	Non Seveso
CCI de QUIMPER CORNOUAILLE	Autorisation	Non Seveso
CHENIL DE KERSABY	Autorisation	Non Seveso
CONSERVES GONIDEC	Enregistrement	Non Seveso
CROWN EMBALLAGE FRANCE SAS	Autorisation	Non Seveso
CROWN FOOD FRANCE (La Villeneuve)	Autorisation	Non Seveso
MAGGY (ex. Atlantic Pet Food)	Autorisation	Non Seveso
Monsieur GARVAN CORNEC	Autorisation	Non Seveso
NICOT FRIGORIFIQUES (entrepôt principal)	Enregistrement	Non Seveso
RAVALLEC Pierre - Conserverie Concarneau	Autorisation	Non Seveso
SARL DU TREFF	Autorisation	Non Seveso
SOCIETE NOUVELLE DES ETS LE COZ	Autorisation	Non Seveso
SOCOREX	Enregistrement	Non Seveso
TRISKALIA	Autorisation	Non Seveso
VALCOR VALORISATION CORNOUAILLE	Autorisation	Non Seveso
VALCOR-Concarneau (Ex SICOM)	Enregistrement	Non Seveso

La commune de Concarneau est concernée par 105 sites répertoriés dans la base de données BASIAS (anciens sites industriels), dont 57 correspondent à des activités terminées. Ces sites sont pour la plupart localisés dans les zones d'activités, au Sud de la commune.



Les sites les plus proches ou appartenant à la zone de projet sont les suivants :

Référence	Activité	Période	Distance/projet
BRE2902381	Mazurier/Morvan Pierre garage, station-service	Activité terminée 1928	avenue de la Gare
BRE2902999	Hellio Marcel, DLI Etat (domaine SNCF)	1962-	avenue de la Gare
BRE2902170	Combustibles de Cornouaille DLI/Charbonnages et entrepôts Concarnois, Le Coz Georges, gérant, DL (propriétaire SNCF)	1955-	Gare dans l'enceinte
BRE2901855	Service Vicinal, citerne à goudron Fabrication de gaz industriels	Activité terminée 1928-	rue Vulcain
BRE2902137	Le Bolch, charbons, eaux minérales, DLI (Propriétaire SNCF)	Activité terminée 1967-	Gare
BRE2900038	Guillemot Garagiste, station-service	Activité terminée 1925-	6 avenue de la Gare



Des études de pollution des sols ont été réalisées par SNCF Immobilier préalablement à la vente des terrains :

- Diagnostic de pollution des sols SCE, Août 2011
- EVAL Phase 2 – Mission A200 SCE pour Nexity, Juillet 2016

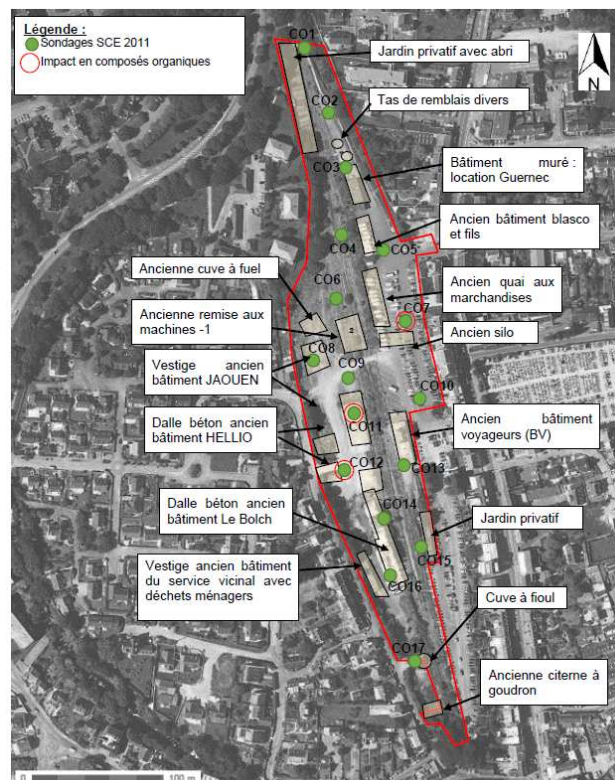
La synthèse de l'historique du site est la suivante (Etude SCE 2016) :





Date	Historique des activités/infrastructures
1883	Zone ferroviaire: Inauguration de la gare de Concameau
1932	Zone ferroviaire, présence des bâtiments suivants : Halle aux marchandises et du quai découvert Bâtiment à poisson et de la halle à marée Bâtiment voyageur Remise aux machines -1 Hangar de location Jaouen et du réservoir à fuel de 20 m3
1948	Zone ferroviaire: Zone Ouest en construction
1952-1962	Zone ferroviaire: Construction d'un silo pour le concessionnaire Louis Moreau Présence de bureau à partir de 1952 Présence du hangar de location Kerlan Extension du hangar de location Jaouen Présence du Hangar de location Hedio et du bâtiment service Vicinal Présence des hangars de location Le Bolch Présence du bâtiment blasco et fils puis rachat et extension des bâtiments par Guernec Présence d'une seconde remise aux machines et d'une citerne à goudron
1980	Zone ferroviaire: Fin de l'activité ferroviaire
2005	Ancienne zone ferroviaire: Présence d'un nouveau bâtiment des services Vicinal Démolition d'une majorité des bâtis Présence de jardins privatifs au nord-ouest et au sud-est dont une cabane de jardin avec stockage divers Cuve à fioul sauvage
2011	Ancienne zone ferroviaire: Démolition de l'extension Guernec
2016	Ancienne zone ferroviaire: Les bâtis restant sur le site d'étude sont le bâtiment voyageur et du bâtiment du service vicinal

Ces diagnostics font état de sols pollués par endroit et formulent des recommandations pour le traitement des zones concernées en phase chantier, préalablement à l'implantation des futures constructions.



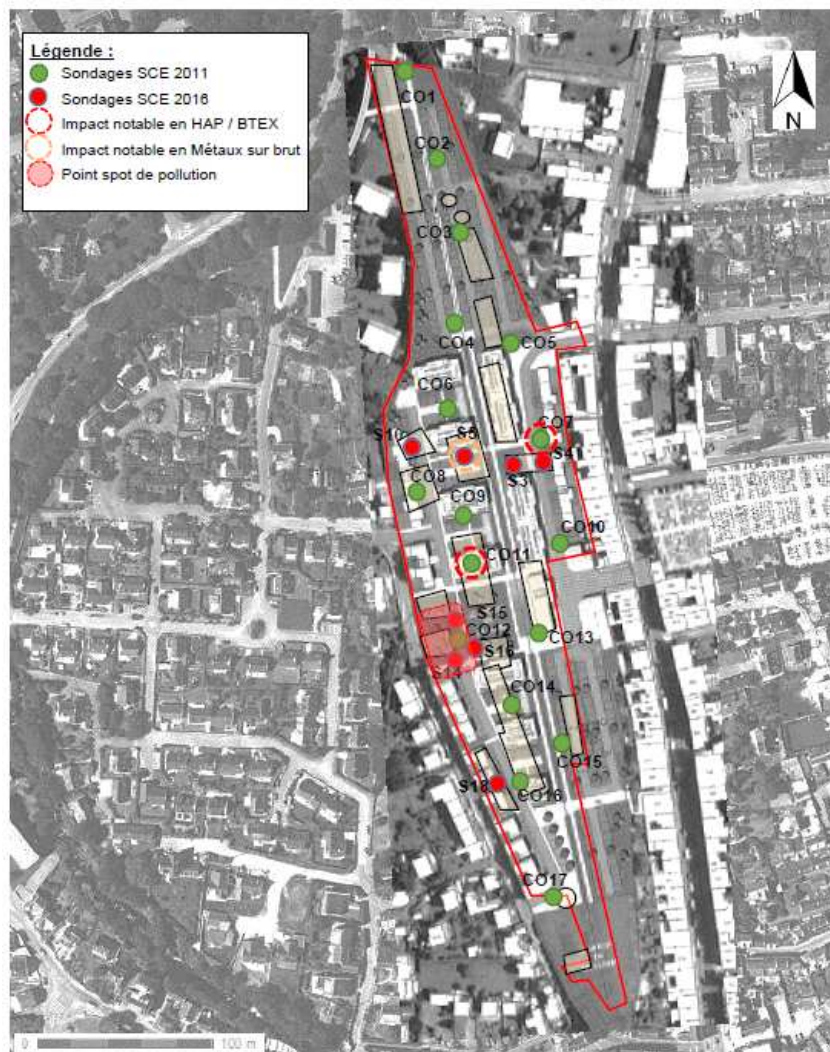


Figure 28 : Localisation des différents éléments et impacts notables identifiés (SCE 2011 et 2016)

Au regard du projet d'aménagement envisagé, les investigations menées par SCE mettent en évidence un potentiel risque sanitaire (présence d'hydrocarbures, HAP, BTEX, Métaux) au droit de certains futurs bâtis via une potentielle volatilisation des composés volatils en présence dans les sols ou de certains espaces verts via une potentielle volatilisation des composés volatils en présence dans les sols ou une potentielle bio-accumulation de métaux dans les légumes/fruits cultivés sur le site.

Au vu des résultats de 2011 et de 2016, il a été conseillé :

- De traiter le point de pollution par hydrocarbures et métaux identifié au droit des sondages CO12, S14 et S15. Plusieurs techniques de traitement sont envisageables aussi la réalisation d'un plan de gestion est recommandée. L'emprise de ce point pourra être affinée par la réalisation d'analyses complémentaires.
- De caractériser les gaz du sol dans les remblais de surface pour définir le caractère volatil des polluants au droit des zones présentant les plus fortes teneurs en composés volatils (à savoir : CO7 et CO11) et des bâtiments ayant des logements en RDC.
- Un calcul des risques sanitaire est également préconisé.

Ces études complémentaires ont été réalisées en 2019, en fonction du plan d'aménagement défini, afin de respecter l'ensemble des recommandations issues de ces premières études (rapport ECR Environnement n°5608360).

Ainsi l'Évaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) a permis de définir des seuils de dépollution en mercure, benzène, HAP et hydrocarbures.

Le bilan coût/avantage du Plan de gestion a permis d'établir le coût prévisionnel des travaux en fonction des options de réhabilitation au droit de la source concentrée en hydrocarbures identifiée par les sondages CO12, S14 et S15.

Ainsi la dépollution de ces secteurs sera intégrée au projet d'aménagement.

---

### 3.3.4 Cadre urbain

#### Equipements publics

La ville de Concarneau comprend les principaux équipements collectifs (scolaires, santé, sportifs et culturels) suivants :

##### **Equipements scolaires :**

- un lycée public (Pierre Guéguin),
- deux collèges publics (Sables Blancs et Porzou),
- trois groupes scolaires publics (Le Rouz, Le Dorlett et Kerandon),
- trois écoles élémentaires publiques (Lanriec, Centre-ville et Beuzec Conq),
- trois écoles maternelles publiques (Lanriec, Berthou et Beuzec Conq).

##### **Equipements de santé :**

- l'hôpital du Porzou,
- une caserne des sapeurs-pompiers,
- une médecine du travail,

##### **Equipements sportifs :**

- deux complexes sportifs (Sables Blancs et Porzou),
- le pôle nautique « Espace Guy Cotten »,
- l'espace voile des Sables Blancs,
- l'espace aquatique du Porzou (l'Atlantide),
- la base nautique du Porzou,
- un skate-park,
- quatre stades de foot (Kerhun, Moros, Guy Piriou, Kersaux),
- le stade de rugby Henri Sérandour,
- le terrain stabilisé HLM de Lanriec,
- le terrain multisports de Kerandon,
- le parcours sportif d'orientation du bois du Porzou.

##### **Les équipements culturels ;**

- le CAC,
- un marinarium,
- le château de Keriolet,
- une bibliothèque,
- une école de musique,
- un pôle culturel,
- une maison du Patrimoine,





- la chapelle de la Trinité,
- la ferme du Moros,
- les archives municipales,
- la chapelle de la Croix,
- la chapelle de Lochrist,
- la chapelle Saint Fiacre,
- le carré des Larrons,
- l'église Saint Guénolé,
- l'église Saint Budoc,
- l'église Notre-Dame de Lorette,
- le musée de la Pêche,
- le fort du Cabellou,
- une maison des associations,
- la maison de quartier de Lanriec « Tiliz »,
- l'abri du Marin,
- l'église du Passage.

La majorité de ces équipements sont situés au centre-ville.

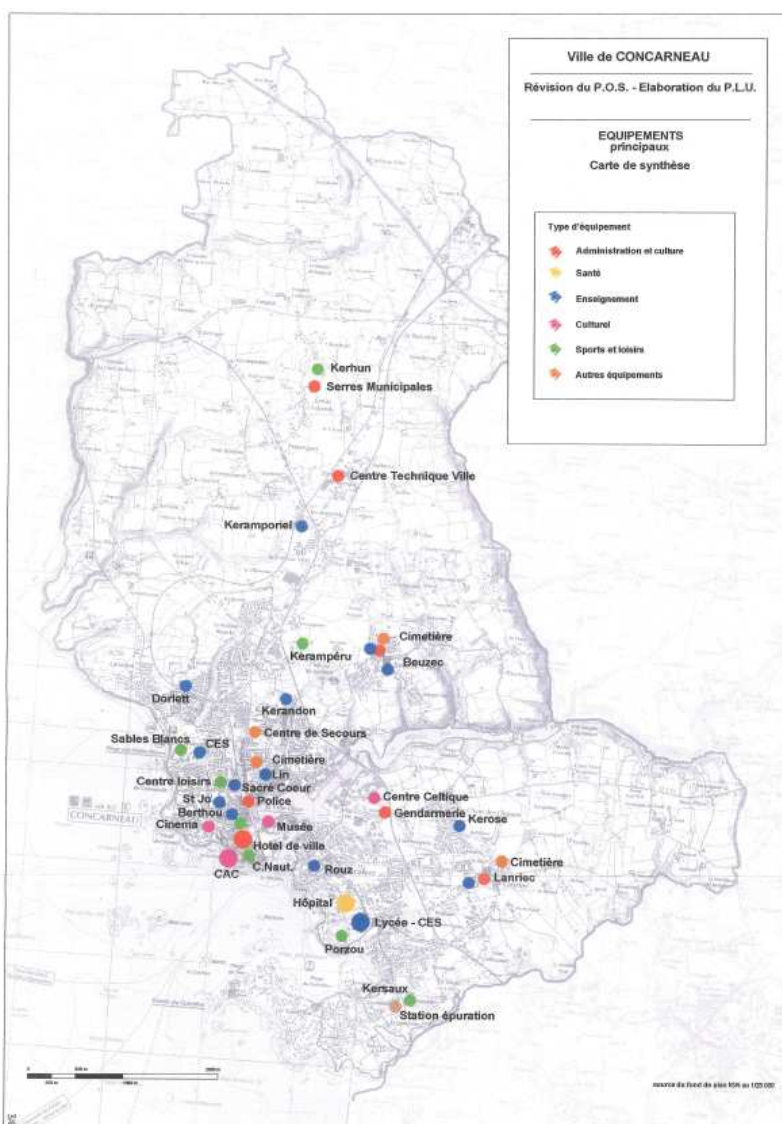


Figure 29 : Equipements publics principaux de la commune de Concarneau

## Commerces

De nombreux commerces sont également présents à proximité du site de projet, notamment avenue de la Gare.

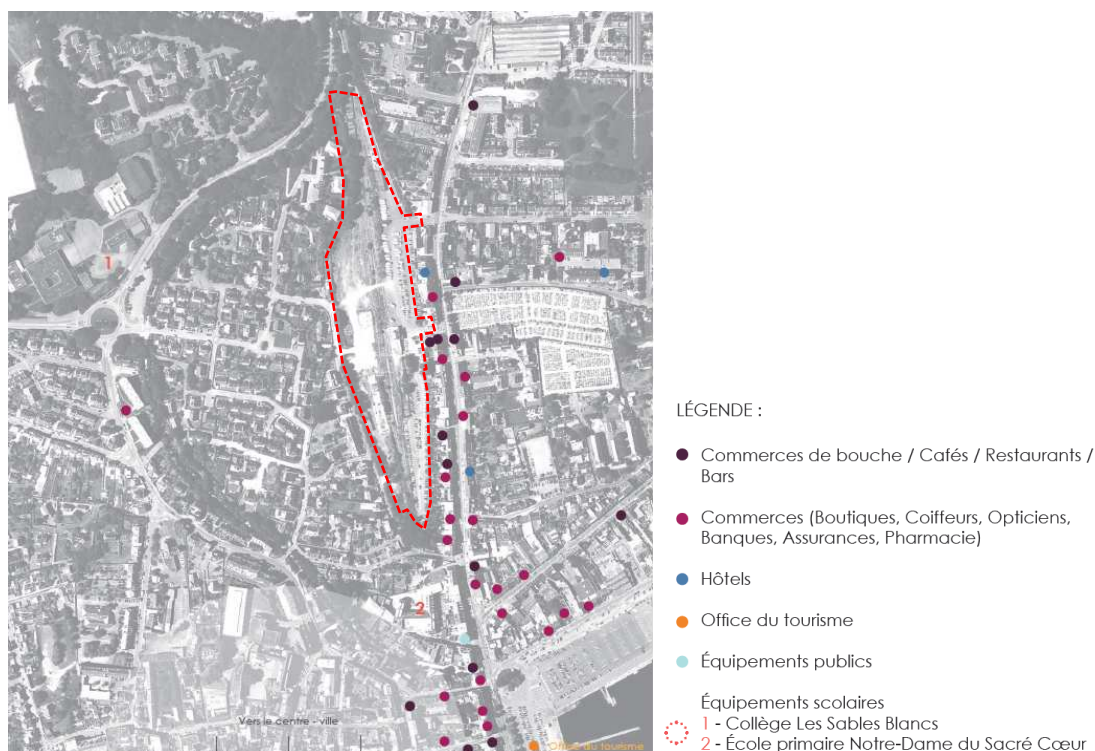


Figure 30 : Commerces à proximité du site d'étude (Diagnostic paysager, A-mar paysage)

Les parkings prévus permettront la desserte des commerces du centre-ville.

A noter que la petite surface commerciale et de service (550 m<sup>2</sup>) prévue en RDC de 2 collectifs est prévue d'une taille raisonnable afin de ne pas affecter l'activité des commerces existants à proximité.

## Déplacements et circulation

Le site est actuellement accessible, pour les véhicules, depuis l'avenue de la Gare (2 accès) et la rue des Jardins (3 accès). Il existe 3 accès supplémentaires pour les piétons : en pointe nord (liaison avec la voie verte), en pointe sud et vers l'avenue de la Gare (accès au centre-ville).

Compte-tenu de son emplacement au sein d'un tissu urbain existant et des flux induits par les futurs habitants du quartier, l'organisation des nouvelles constructions et des circulations futures ont été étudiés de manière à limiter au maximum les nuisances dans les quartiers adjacents et notamment dans les quartiers d'habitation à l'ouest du futur projet. Cette problématique a fait l'objet d'une étude spécifique. Un diagnostic mobilité et déplacements a été réalisé par M3De-Aceascop en décembre 2018 et septembre 2019.

Ainsi, le projet prévoit la conservation de ces accès à l'exception de l'accès central depuis la rue des Jardins qui deviendrait uniquement piéton. De plus un accès nord par un rond-point vers l'avenue Robert Jan sera créé.

Afin de fluidifier et diminuer l'impact du trafic vers les avenues Robert Jan et de la Gare, une traversée est/ouest du quartier sera créée. L'ensemble du quartier sera traité en « zone 30 » et zones de rencontre afin de privilégier les modes de déplacements doux et sécuriser cette future zone d'habitat.







Figure 31 : Diagnostic des déplacements actuels et orientation retenues à l'issue des études opérationnelles (Archipole)

**Les transports collectifs de Concarneau comprennent :**

- le réseau urbain avec 4 lignes de bus et de nombreuses lignes à la demande (Pont-Aven, Névez, la pointe de Trévignon),
- le Bac du passage : traversée entre la Ville Close et le quartier du passage,
- des liaisons régulières en autocar pour de nombreuses communes (Quimper, Quimperlé, Rosporden...).
- la Gare SNCF de Rosporden est également desservie par une navette depuis Concarneau.



Figure 32 : Plan des lignes de bus desservant la ville (Concarneau Cornouaille Agglomération)



Deux lignes desservent le site (arrêt Gare SNCF). Il s'agit des lignes régulières Coralie n°1 et 4.

L'aire de covoiturage de La Boissière au lieu-dit Coat Conq comprend 30 places, à 6 km au Nord du projet.

### Les liaisons douces : Desserte piétons/cycles

La ville de Concarneau a mis en place plusieurs circuits privilégiés pour les piétons et les vélos à proximité du centre-ville ou dans les coupures vertes aménagées entre les zones d'habitat. Entre 2008 et 2016, le nombre de km de pistes cyclables est passé de 1 à 11 km.

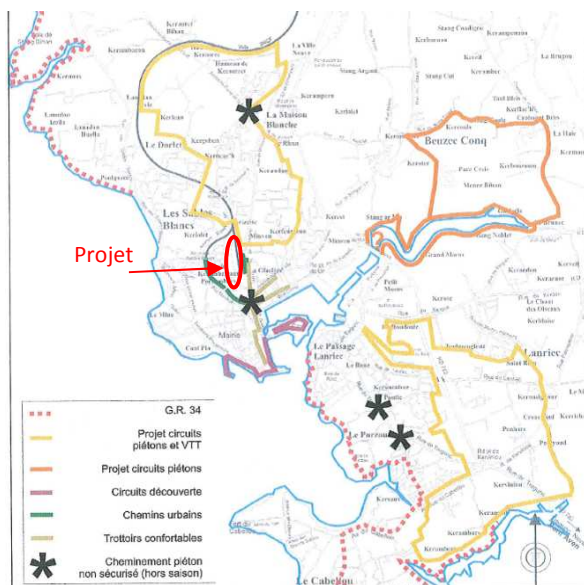


Figure 33 : Carte des liaisons douces (rapport de présentation du PLU)

Le secteur de l'ancienne Gare est le point d'arrivée de la voie verte, l'ancienne ligne de chemin de fer servant aujourd'hui de support à la voie verte Roscoff-Concarneau.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de la Gare favorisera les circulations douces en créant des connexions sécurisées pour les piétons et les vélos entre les rues.

A noter qu'il est prévu le déplacement de l'aire d'accueil pour les camping-cars au niveau de l'ancienne caserne des pompiers située 170 m au nord.



### 3.3.5 Les réseaux et la gestion des déchets

Les réseaux reportés à proximité de la zone de projet sont les suivants :

#### Réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales

Le site est desservi en eau potable, collecte des eaux usées et évacuation des eaux pluviales depuis les rues voisines.



Figure 34 : Extrait du plan des réseaux AEP, EU et EP (PLU 2007)

Les eaux usées du futur projet seront évacuées par le réseau existant, via un poste de refoulement si nécessaire.

Concarneau est équipée d'un réseau séparatif de collecte des effluents desservant la majeure partie des zones bâties. Les effluents sont acheminés vers la station intercommunale de Kerambreton, gérée par Concarneau Cornouaille Agglomération. La station d'une capacité de 56 700 équivalents habitants (EH), se situe dans le quartier du Cabellou, au sud du centre-ville.

Les nouveaux effluents générés par le projet de 238 logements pourraient correspondre à un potentiel de 452 habitants. La station d'épuration est aujourd'hui en mesure de traiter les effluents qu'elle reçoit et le sera d'autant plus avec l'augmentation de sa capacité de traitement à 75 000 EH prévue pour 2019.

La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une gestion adaptée au projet (mise en œuvre de matériaux drainants, de noues et bassins de rétention/infiltration), définie en conformité avec les prescriptions de la ville, le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Sud-Cornouaille. Ces éléments feront l'objet d'un dossier de déclaration loi sur l'eau lors de l'aménagement du secteur.

## Réseaux électricité et gaz

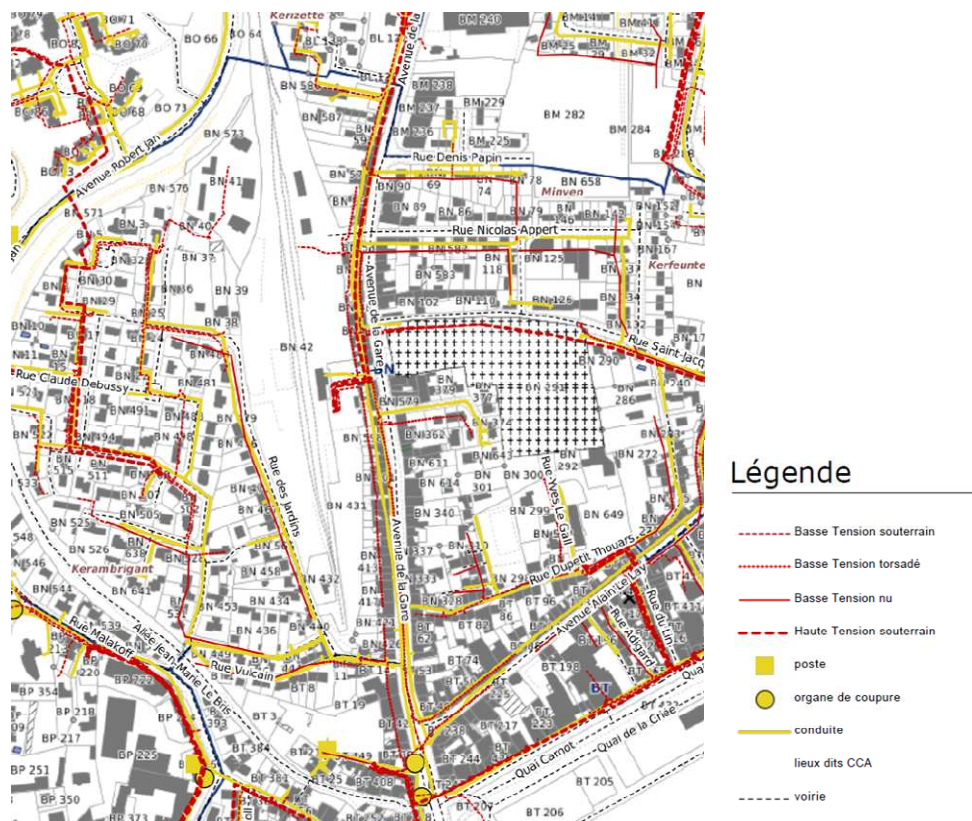


Figure 35 : Réseaux électrique et gaz à proximité (CCA)

Des réseaux d'électricité et de gaz sont présents tout autour de la zone de projet.

Une étude afin de limiter les consommations des futurs bâtiments et promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables est en cours de réalisation par le cabinet Become 29.

## Réseaux de télécommunication

Le site est également desservi par le réseau Orange.

## La gestion des déchets

La zone est intégrée dans le circuit de collecte des ordures ménagères géré par Concarneau Cornouaille Agglomération, en appliquant le tri sélectif (papier et emballages). Les points de collecte à verre et textile sont gérés par la CCA également. La déchetterie de Concarneau est située dans la zone Industrielle de Kersalé.





### 3.3.6 Le bruit

En application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit le préfet du Finistère a pris un arrêté portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Finistère (arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004).

La commune de Concarneau est traversée par plusieurs voies bruyantes, dont l'avenue de la Gare est classée en 4<sup>ème</sup> catégorie (distance minimale de 30 m). La frange est du projet est située en zone affectée par le bruit.

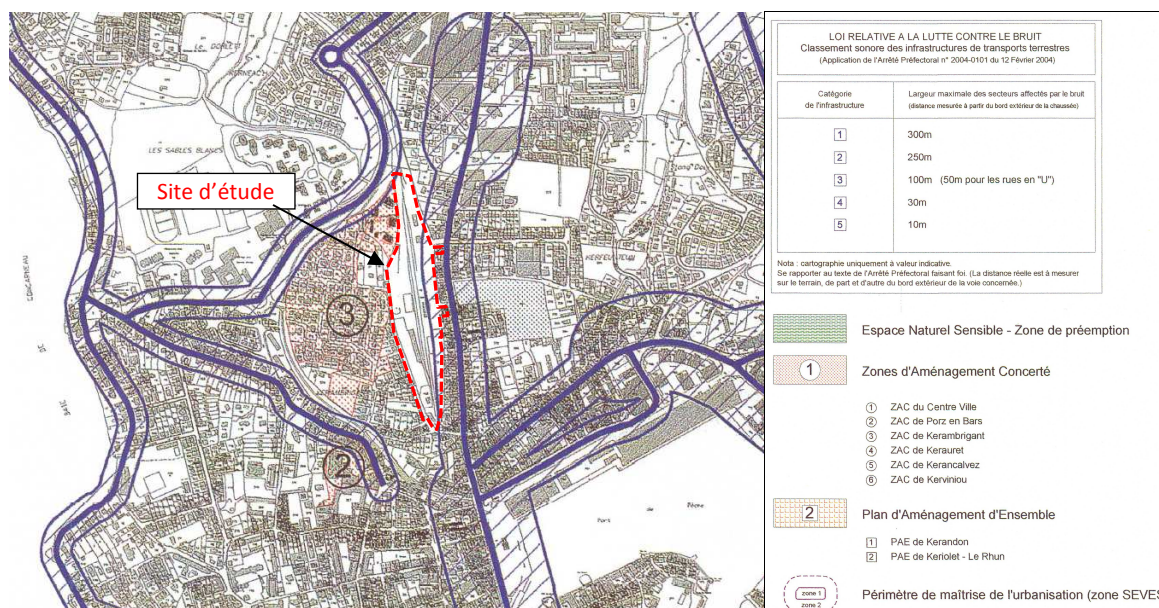


Figure 36 : Carte des secteurs affectés par le bruit (annexes du PLU, 2007)

## 4. MESURES DE REDUCTION

Les éléments issus des études préalables pour la révision simplifiée n°2 du PLU traduits par une OAP, des études pré-opérationnelles et opérationnelles et collectés afin de réaliser l'état initial de l'environnement du projet ont mis en évidence 8 thématiques pour l'aménagement du quartier :

- La concertation,
- La mobilité,
- Les enjeux énergétiques,
- La biodiversité,
- Les espaces publics,
- Les formes urbaines,
- L'histoire du site,
- L'économie et le développement local.

Le développement de la ville s'effectue dans un souci d'économie du foncier (choix des zones futures à urbaniser, densité...), auquel répond le projet de renouvellement urbain. La ville est également soumise à des objectifs de production de logements définis par le SCOT et le PLH de Concarneau Cornouaille Agglomération.

Le plan d'aménagement du projet a fait l'objet d'une étroite concertation avec la ville de Concarneau et les riverains sur la base de ces éléments. La concertation avec le public et les riverains a été menée sous forme de 3 ateliers :

- Une visite urbaine le 1<sup>er</sup> décembre 2018
- 2<sup>ème</sup> atelier le 27 février 2019 : Circulation et formes urbaines
- 3<sup>ème</sup> atelier le 14 mai 2019 : Espaces publics et développement durable

Compte-tenu de son emplacement au sein d'un tissu urbain existant et des flux induits par les futurs habitants du quartier, l'organisation des circulations futures a été étudiée de manière à limiter au maximum les nuisances dans les quartiers adjacents. De plus, le projet favorisera la circulation douce en créant un cheminement doux sur un axe nord-sud correspondant au tracé de l'ancienne voie ferrée (prévu dans les OAP), pour les piétons et les vélos. Les parkings paysagers aménagés au nord et au sud permettront de poursuivre la desserte à pied du centre-ville.

Une étude afin de limiter les consommations des futurs bâtiments et promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables est en cours de réalisation par le cabinet Become 29.

D'un point de vue paysager et architectural, le projet s'inscrit au cœur d'un tissu urbain déjà constitué et dense, composé d'habitats et de commerces. Ce nouveau quartier sera également dédié à l'habitat, sous plusieurs formes (collectif, individuel/accession, locatif), mais accueillera également des espaces publics de qualité (le jardin et la place de la Gare et le jardin du Belvédère), ainsi que quelques services et commerces.

En termes de biodiversité, les enjeux (moyens à faible) du site correspondent à l'ensemble des haies arbustives ou arborées, qui sont des habitats non patrimoniaux mais constituent des supports de reproduction potentiels pour la faune (oiseaux et insectes). Une vérification de l'absence de chiroptères au repos sera réalisée au préalable des travaux de réhabilitation du bâtiment de la gare. Le projet prévoit la conservation et la densification des haies qui bordent le site avec des espèces locales et la création de nombreux espaces verts de qualité au sein du quartier actuellement imperméabilisé ou en friche. Ainsi le projet sera favorable à la biodiversité communale.

Le secteur se situant dans son point le plus proche, à environ 700 m environ des sites Natura 2000 en mer. Le projet n'aura pas d'impact sur ces sites dont il est séparé par une zone urbaine dense.



Les études de pollution des sols réalisées pour SNCF Immobilier préalablement à la vente des terrains ont mis en évidence des sols pollués par endroit. Les études complémentaires préconisées ont été réalisées en fonction du plan d'aménagement défini, afin de respecter l'ensemble des recommandations issues de ces premières études. Ainsi la dépollution de ces secteurs sera intégrée au projet d'aménagement.

La mémoire du passé ferroviaire du site sera conservée grâce au maintien de l'aspect ferroviaire (bascule, draisine), installation de panneaux d'information, nomination des rues à partir de l'histoire du site, création de salles de mémoire.

## 5. AUTOEVALUATION

Ainsi compte tenu :

- de la volonté de la ville de revaloriser le site non utilisés suite à l'arrêt des activités ferroviaires,
- de la définition de l'ensemble des principes du projet en compatibilité avec les documents de planification en vigueur, notamment en terme de densité,
- de la situation du projet au centre-ville et ne consommant pas d'espace naturel remarquable,
- du traitement de la pollution liée au passé ferroviaire du site,
- de la création de liaisons douces et de parkings offrant une alternative à la voiture en centre-ville,
- de la création de nombreux espaces verts de qualité au sein du quartier actuellement imperméabilisé ou en friche,
- de l'absence d'impact sur les sites Natura 2000 (directive habitat et oiseaux) : Dune et côte de Trévignon,

Il nous semble que le projet d'aménagement de logement sur le quartier de la Gare, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain en centre-ville, connecté aux équipements et services, ayant déjà fait l'objet de l'ensemble des études diagnostiques et de programmation nécessaires à la prise en compte de l'environnement dans son ensemble, ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'impact supplémentaire.





# ANNEXES



## **Annexe 1 : Compte rendus des ateliers participatifs**





# **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 1<sup>er</sup> 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 boîtes 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 Porzambarb et de la rue Hector Berlioz).

SAFI  
Aménagement du quartier de la gare

1<sup>er</sup> décembre 2018  
09h30 - 12h30  
Rév sur le parvis de la Gare

Visite urbaine

**Ouvert à tous, venez nombreux !**

Dans les prochaines années, un nouveau quartier (habitat, commerces, services) va prendre forme dans le secteur de la gare.

Une démarche participative s'engage pour imaginer ensemble les aménagements de ce futur quartier.

Pour cette première étape, le 1<sup>er</sup> décembre, vous êtes conviés à un temps de rencontre et d'échanges destiné à partager les perceptions du site, son fonctionnement, ses usages et recueillir vos attentes concernant le développement de ce quartier.

La visite du site se poursuivra par un temps de travail en salle et se terminera par un apéritif afin de prolonger de manière conviviale les discussions autour de ce futur quartier !

**Re-découvrons ensemble le quartier de la gare !**

Pour des questions d'organisation, une e-mail-équipe est souhaitable :  
 - Par courriel : [urbanisme@concarneau.fr](mailto:urbanisme@concarneau.fr)  
 - Par téléphone : 02 98 50 38 28

AMUR  
Become  
MSO

Affiche de communication pour la visite urbaine

Aménagement du quartier de : X

https://www.concarneau.fr/ville/actualites/1530-amenagement-du-quartier-de-la-gare-demarrage-de-la-concertation-visite-urbaine-le-1-decembre

Aménagement du quartier de la Gare - Démarrage de la concertation - Visite urbaine le 1 décembre

14.11.2018

La Ville de Concarneau et la SAFI (Société d'Aménagement du Finistère) travaillent depuis plusieurs mois sur l'aménagement du quartier de la Gare. Fin septembre dernier, une équipe de maîtrise d'œuvre (architectes, paysagistes, environnementalistes,...) a été désignée pour réaliser les études préalables au dépôt du permis d'aménager. Ce dépôt est envisagé pour le second semestre 2019.

D'ici là, le souhait de la Ville est de travailler en concertation avec les habitants sur le projet d'aménagement (ateliers de concertation, visite, réunion, exposition,...)

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

Cette concertation débutera officiellement par une visite urbaine sur site : le samedi 1er décembre de 9h30 à 12h30 (rendez-vous sur le parvis de la Gare, devant le bâtiment SNCF).

**Cette visite, ouverte à tous, permettra de :**

- découvrir / redécouvrir ensemble les espaces du quartier de la gare
- partager et recueillir les perceptions et les usages liés à ce quartier (usages actuels, qualités et fonctionnements / dysfonctionnements, connexions avec les quartiers voisins, circulations, histoire du site...)
- engager une première réflexion sur la transformation de cet espace formant un nouveau quartier en devenir (fonctionnement futur, habitat, commerces, services, enjeux de développement durable du nouveau quartier)

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

# Quartier de la gare : une phase de concertation

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

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



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

Après la nomination d'un maître d'ouvrage, le bureau d'études yvon Archipolo, le comité est désormais dirigé par Marc Bigot, directeur des opérations à la Gare. Les 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.

« 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 Gare (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, permettre de délimiter les parties résidentielles et au commerce, au stationnement ou encore aux espaces verts, une grande partie du projet avec les habitants permettra de nourrir notre réflexion sur différents scénarios », souligne Thomas Fortin. Ces derniers 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 », explique Thomas Fortin.

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'aménagement, 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 m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Pratique. Visite du quartier de la gare samedi 1<sup>er</sup> 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 29). Par ailleurs, un registre d'observations sur le sujet est disponible en mairie depuis le mardi 13 novembre.

Le projet d'aménager cet espace de quatre hectares en entrée de ville et à quelques minutes à pied du 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'ancien 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 m<sup>2</sup> divisés en plusieurs cellules.

« Le cycle opérationnel démarre ». Coté à la Gare, le projet d'aménagement a été représenté aux élus en septembre dernier. La Ville veut « mesurer 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 », résume ce mardi matin Marc Bigot, adjoint à l'urbanisme. Cette concertation sera ensuite analysée et retravaillée par la cellule architecturale choisie 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 Gare, et pilote de cet aménagement, « nous sommes maintena

« 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 concertation des Concarnois est une visite du site de la gare prévue le 1<sup>er</sup> décembre prochain à partir de 9 h 30 sur place. Cette concertation, appelée à durer plusieurs mois, commencera par une visite du site, ouverte à tous. Les différents professionnels (architecte, paysagiste, urbaniste, spécialiste 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.

# Gare. L'aménagement sur les rails

Hubert Orion

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 (Gaël), François Guillou (responsable du service urbanisme) et Marc Bigot, adjoint à l'urbanisme. La concertation concernera l'aménagement de la friche de la gare est l'ancien.

« 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 Gare, 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, rappelle l'élu, le chargé de mission de la Gare 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 concertation des Concarnois est une visite du site de la gare prévue le 1<sup>er</sup> décembre prochain à partir de 9 h 30 sur place. Cette concertation, appelée à durer plusieurs mois, commencera par une visite du site, ouverte à tous. Les différents professionnels (architecte, paysagiste, urbaniste, spécialiste 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 1<sup>er</sup> 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 (Kerambrigrant, 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 suscité aucun intérêt en raison des obligations d'aller 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 trafic 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

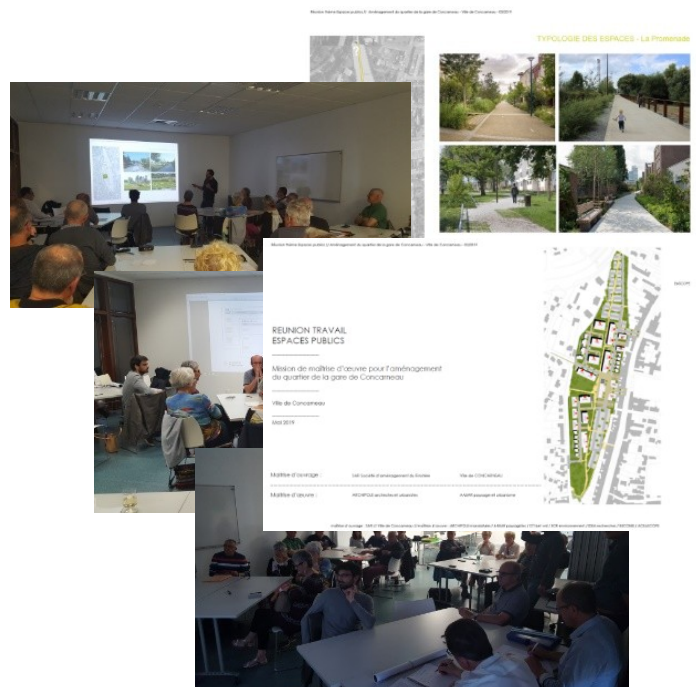
#### > Objectif et déroulement de l'atelier

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 sinusoidale, 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 1<sup>er</sup> 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 Tréguinois 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



François Guillou, Marc Bigot et Nicolas Buttet.

teurs du projet, la Ville et ses partenaires, et la population.

### Une consultation possible jusqu'au 8 septembre

Le dernier volet montre, esquissés 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.

Le deuxième volet revient, lui, sur les échanges permanents entre les par-

## 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 gare 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 voulons 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 voulons également expliquer le projet de réaménagement en cours et ses raisons. »

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



Nicolas Buttet, François Guillou et Marc Bigot, devant l'un des panneaux installés dans le quartier de la gare.

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.

## 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.

En annexe du présent document, un tableau illustre les 21 contributions du registre, des courriers ou du site internet et permet d'avoir une vision exhaustive des préoccupations de la population. Des éléments de réponse qui sont apportés pour chacune d'entre elles.

### > 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 Kerambrignant 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 Aceascope). Afin de prendre en compte les remarques des habitants du quartier Kerambrignant, 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 1<sup>er</sup> décembre 2018,
- Le diagnostic du site (circulation, cadre bâti, paysage, patrimoine, etc.),
- Le support de présentation et le compte-rendu du 2<sup>e</sup> 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 3<sup>e</sup> 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)

### Extrait du site internet de la ville

### 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 bâtis
- > 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 bâtis (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 août 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](mailto: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](mailto:urbanisme@concarneau.fr)





## 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 concarneauis sont invités à participer à l'élaboration du projet final à travers une large concertation.

C'est un très gros chantier qui s'annonce 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 l'interface de la Ville-océan, 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 SNCI 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 de schéma de principe en 2013. L'avis des Concarneauis avait d'ailleurs été recueilli lors de l'enquête publique », rappelle-t-elle.

#### TENDRE VERS LA DÉMARCHÉ ECOQUARTIER

Sur cette large bande partiellement en friche, il est prévu la construction d'environ 240 logements dont 50



La friche actuelle va devenir une zone urbaine.

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, c'est-à-dire que 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 Sali (Société d'aménagement de l'habitat) qui a choisi Archipôle comme maître d'œuvre. Ce cabinet d'architectes urbanistes, qui possède une agence à Guimpez, s'est entouré d'une équipe pluridisciplinaire de paysagistes (AMAR, Douarnenez), de géomètres (CJ, Guimpez et Pont l'Abbé), de professionnels de la concertation (BIA Recherche Rennes), de bureaux d'études spécialisés en mobilité et déplacements (Aerovoo, A&D, Polaris), en environnement (E.C.K. Larmor Plage) et en fluides et énergies (Become 29, Guimpez).

#### 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 modalités ? 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 permettra 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. Cela pourra être accueilli à la concertation qui s'ouvre aujourd'hui pour être des éléments de réponse. »

#### DES TRAVAUX EN DEUX PHASES

Deux permis d'aménager vont être déposés : le 1<sup>er</sup> pour la partie nord de l'ancienne gare à l'avenue Robert Jan (en 2019), lancé 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

Samеди 1<sup>er</sup> décembre, une consultation 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 matière globale à la mise à disposition d'un registre. Les orientations seront ensuite présentées lors d'une installation publique.



**1<sup>er</sup> 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 | 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 1<sup>er</sup> 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 Kerambrignant (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.

## **Annexe 2 : Liste des espèces identifiées pour l'ABC de Concarneau**





Protocole "sauvages de ma rue" - reconnaissance		
Lieu	Ancienne gare de Concarneau	
Date & heure	Mardi 14 mai 2019 - 15:00	
Observateurs	Anaïs, Alexis, Micheline, Evelyne, Chloé	
FAMILLE	Nom commun	Nom latin
ASTERACEAE	Pâquerette vivace	<i>Bellis perennis</i> L.
PRIMULACEAE	Mouron des champs	<i>Lysimachia arvensis</i> (L.) U.Manns & Anderb.
PLANTAGINACEAE	Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i> L.
FABACEAE	Vesce commune	<i>Vicia sativa</i> L.
ASTERACEAE	Pâquerette des murailles	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.
PLANTAGINACEAE	Plantain Corne-de-cerf	<i>Plantago coronopus</i> L.
ASTERACEAE	Pissenlit	<i>Taraxacum officinale</i> F.H. Wigg.
FABACEAE	Luzerne lupuline	<i>Medicago lupulina</i> L.
GERANIACEAE	Géranium Herbe à Robert	<i>Geranium robertianum</i> L.
POACEAE	Brome stérile	<i>Anisantha sterilis</i> (L.) Nevski
POACEAE	Orge des rats	<i>Hordeum murinum</i> L.
CARYOPHYLLACEAE	Céreste aggloméré	<i>Cerastium glomeratum</i> Thuill.
ASTERACEAE	Matricaire odorante	<i>Matricaria discoidea</i> DC.
CAPRIFOLIACEAE	Centranthe rouge, Lilas-d'Espagne	<i>Centranthus ruiber</i> (L.) DC
ARALIACEAE	Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i> L.
POACEAE	Dactyle aggloméré	<i>Dactyle glomerata</i> L.
OXALIDACEAE	Oxalide corniculée	<i>Oxalis corniculata</i> L.
RANUNCULACEAE	Clématite des haies	<i>Clematis vitalba</i> L.
RUBIACEAE	Gaillet grateron	<i>Galium aparine</i> L.
URTICACEAE	Grande ortie	<i>Urtica dioica</i> L.
APIACEAE	Berce commune	<i>Heracleum sphondylium</i> L.
GERANIACEAE	Géranium pourpre	<i>Geranium purpureum</i> Vill.
GERANIACEAE	Géranium à feuilles découpées	<i>Geranium dissectum</i> L.
ASTERACEAE	Salsifis des prés	<i>Tragopogon pratensis</i> L.
BORAGINACEAE	Myosotis des champs	<i>Myosotis arvensis</i> Hill
POLYGONACEAE	Oseille crépue	<i>Rumex crispus</i> L.
ROSACEAE	Ronce	<i>Rubus</i> sp.
PLANTAGINACEAE	Véronique des champs	<i>Veronica arvensis</i>
PAPAVERACEAE	Fumeterre des murailles	<i>Fumaria muralis</i> Sond. Ex W.D.J. Koch
CAPRIFOLIACEAE	Mâche douchette	<i>Valerianella locusta</i> (L.) Laterr.

Objet	Sauvages de ma rue
Lieu	Ancienne gare de Concarneau (SNCF)
Date	25.05.2019 de 15:00 à 16:00

Nom français	Nom latin	FAMILLE	Milieu
Oenanthe safranée	Oenanthe crocata L.	APIACEAE	Fissures, murs
Berce commune	Heracleum sphondylium L.	APIACEAE	Fissures
Pissenlit	Taraxacum officinale F.H.Wigg.	ASTERACEAE	Fissures
Picride fausse vipérine	Helminthotheca echioides (L.) Holub	ASTERACEAE	Fissures
Porcelle enracinée	Hypochaeris radicata L.	ASTERACEAE	Fissures
Laiteron maraicher	Sonchus oleraceus L.	ASTERACEAE	Fissures
Séneçon jacobé	Jacobaea vulgaris Gaertn.	ASTERACEAE	Mur
Chardon	Carduus sp.	ASTERACEAE	Fissures
Laiteron rude, laiteron épineux	Sonchus asper (L.) Hill	ASTERACEAE	Fissures
Myosotis des champs	Myosotis arvensis Hill	BORAGINACEAE	Mur
Herbe aux chèvres	Sisymbrium officinale (L.) Scop.	BRASSICACEAE	Fissures
Centranthe rouge	Centranthus ruber (L.) DC.	CAPRIFOLIACEAE	Mur
Euphorbe des jardins	Euphorbia lathyris L.	EUPHORBIACEAE	Fissures
Esule ronde, Euphorbe des jardiniers	Euphorbia peplus L.	EUPHORBIACEAE	Mur
Luzerne lupuline	Medicago lupulina L.	FABACEAE	Fissures
Vesce cultivée, vesce commune	Vicia sativa L.	FABACEAE	Fissures
Trèfle blanc rampant	Trifolium repens L.	FABACEAE	Fissures
Trèfle renversé	Trifolium resupinatum L.	FABACEAE	Fissures
Trèfle des prés, trèfle commun	Trifolium arvense L.	FABACEAE	Pelouses
Géranium à feuilles rondes	Geranium rotundifolium	GERANIACEAE	Fissures
Géranium à feuilles molles	Geranium molle L.	GERANIACEAE	Mur
Oxalis corniculé	Oxalis corniculata L.	OXALIDACEAE	Fissures
Fumeterre des murailles	Fumaria muralis	PAPAVERACEAE	Fissures
Plantain lancéolé, Plantain étroit	Plantago lanceolata L.	PLANTAGINACEAE	Fissures
Plantain corn-de-cerf	Plantago coronopus L.	PLANTAGINACEAE	Fissures
Véronique de Perse	Veronica persica Poir.	PLANTAGINACEAE	Fissures
Cymbalaire	Cymbalaria miralis P.Gaertn.,B.Mey. & Scherb.	PLANTAGINACEAE	Mur
Orge des rats	Hordeum murinum L.	POACEAE	Mur
Herbe de la pampa	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	POACEAE	Mur
Dactyle aggloméré	Dactylis glomerata L.	POACEAE	Fissures
Houlque laineuse	Holcus lanatus L.	POACEAE	Fissures
Oseille agglomérée	Rumex conglomeratus Murray	POLYGONACEAE	Mur
Mouron rouge	Lysimachia arvensis (L.) U.Manns & Anderb.	PRIMULACEAE	Fissures
Benoîte des villes, benoîte commune	Geum urbanum L.	ROSACEAE	Fissures
Gaillet gratteron, Gaillet accrochant	Galium aparine L.	RUBIACEAE	Mur
Arbre à papillon, Buddlia de David	Buddleja davidii Franch.	SCROPHULARIACEAE	Fissures