

# DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

## Annexes facultatives et obligatoires

Modification n° 3 du PLU de Concarneau

Suppression ZAC centre-ville, adaptation du règlement et mise à jour des annexes pour ZAC et ENS  
**CONCARNEAU (29)**



## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>TABLE DES FIGURES</b> .....	<b>1</b>
<b>1 PREAMBULE</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PRESENTATION DU PROJET</b> .....	<b>3</b>
2.1 CONTEXTE.....	3
2.2 OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
2.2.1 <i>Suppression de la ZAC Centre-ville</i> .....	4
2.2.2 <i>Mise à jour pour intégrer la modification des espaces naturels sensibles (ENS)</i> .....	5
2.2.3 <i>Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme</i> .....	6
<b>3 ETAT INITIAL ET ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>7</b>
3.1 MILIEU NATUREL.....	7
3.1.1 <i>Trame verte et Bleue</i> .....	7
3.1.2 <i>Espaces protégés et zones d'inventaires</i> .....	8
3.1.3 <i>Données issues de l'Atlas de Biodiversité Communal (ABC)</i> .....	8
3.1.4 <i>Risques d'inondation</i> .....	9
3.2 PAYSAGE ET PATRIMOINE CULTUREL.....	9
3.2.1 <i>Paysage</i> .....	9
3.2.2 <i>Patrimoine culturel</i> .....	12
3.3 MILIEU HUMAIN.....	12
3.3.1 <i>Démographie</i> .....	12
3.3.2 <i>Cadre urbain</i> .....	12
<b>4 ANALYSE DES INCIDENCES</b> .....	<b>14</b>
<b>5 AUTOEVALUATION</b> .....	<b>15</b>

## TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du territoire.....	3
Figure 2 : Localisation des zones à modifier et créer.....	3
Figure 3 : Localisation de la zone de projet sur vue aérienne avec fond cadastral.....	4
Figure 4 : Extrait du PU en vigueur centré sur la ZAC Centre-Ville et modification souhaitée par la commune.....	4
Figure 5 : Evolution de l'emprise de l'ENS Stang Bihan.....	5
Figure 6 : Création de l'ENS du Minaouët.....	5
Figure 7 : Extrait de la trame verte et bleue régionale (SRCE Bretagne).....	7
Figure 8 : Extrait de la trame verte et bleue du SCoT (SCoT Concarneau Cornouaille Agglomération).....	7
Figure 9 : Localisation des espaces naturels protégés et zones d'inventaires faune-flore-habitats.....	8
Figure 10 : Zonage réglementaire du PPRL Est Odet par rapport à la ZAC Centre-ville.....	9
Figure 11 : Vue de la ville historique, depuis la ville close (source : Office du Tourisme).....	9
Figure 12 : Localisation de la ZAC Centre-ville et des prises de vue.....	10
Figure 13 : Photographies au sein de la ZAC Centre-ville à proximité du projet.....	10
Figure 14 : Estuaire de Saint-Laurent vue depuis la Forêt-Fouesnant (source : ECR Environnement, 15/02/2023).....	11
Figure 15 : Estuaire de Saint-Laurent vue depuis Concarneau (source : ECR Environnement, 15/02/2023).....	11
Figure 16 : Pointe du Cabellou vue depuis Trégunc (source : ECR Environnement, 15/02/2023).....	11
Figure 17 : Vue de la ria du Minaouët (source : ECR Environnement, 15/02/2023).....	11
Figure 18 : Localisation des espaces remarquables du patrimoine.....	12
Figure 19 : Population par grandes tranches d'âges de Concarneau entre 2008 et 2019 (INSEE).....	12
Figure 20 : Localisation du site de projet au sein de la ZAC centre-ville (source : Ville de Concarneau).....	13
Figure 21 : Réseau de transport en commun de la zone péri-urbaine, centré sur Concarneau.....	13
Figure 22 : Périmètre de voisinage d'infrastructure routière au niveau de la ZAC centre-ville (source : donnée issue du PLU 2007).....	14

## 1 PREAMBULE

La Ville de Concarneau souhaite modifier le zonage de son PLU, afin d'accompagner le projet de nouvelle médiathèque dans le centre-ville et prendre en compte en annexe, l'extension de l'espace naturel sensible de Stang Bihan et la création d'un nouvel espace naturel sensible au Minaouët.

Le projet consiste à supprimer la ZAC du centre-ville, convertissant le zonage de la zone Uab (secteur d'aménagement couvert par la Zone d'Aménagement Concerté dit « du centre-ville ») en Uaa (zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat). A l'occasion de la modification de la pièce « 5c – autres annexes », le périmètre de l'espace naturel sensible est étendu afin de prendre en considération les nouveaux périmètres des espaces naturels sensibles – zone de préemption du conservatoire du littoral, exécutoire depuis le 4 mai 2020.

Selon le code de l'Urbanisme, article R.104-33 à R.104-37 :

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Le dossier mentionné à l'article R. 104-34 est transmis à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes publiques associées, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), qui en accuse réception.

Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, ou la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable lorsqu'elle est compétente en application de l'article R. 104-21, dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier pour demander à la personne publique responsable de compléter le dossier. A défaut d'une telle demande dans ce délai, le dossier est réputé complet.

Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, ou la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, peut consulter le directeur général de l'agence régionale de santé en précisant le délai, qui ne peut être inférieur à dix jours ouvrés, au-delà duquel cette consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse de sa part.

Au regard du dossier mentionné à l'article R. 104-34, l'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable à l'exposé mentionné au 2° de l'article R. 104-34. L'avis ou la mention de son caractère tacite, ainsi que, dans ce dernier cas, le formulaire mentionné à l'article R. 104-34 sont mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale et joints au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Selon le code de l'Environnement, article R.122-17 :

I. - Les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont énumérés ci-dessous :

- 48 : Plan local d'urbanisme ;

VI. – Sauf disposition particulière, les autres modifications d'un plan, schéma, programme ou document de planification mentionné au I ou au II ne font l'objet d'une évaluation environnementale qu'après un **examen au cas par cas** qui détermine, le cas échéant, si l'évaluation environnementale initiale doit être actualisée ou si une nouvelle évaluation environnementale est requise.

**La modification n°3 du PLU de la ville de Concarneau est donc soumise à examen au cas par cas.**



## 2 PRESENTATION DU PROJET

### 2.1 CONTEXTE

La commune de Concarneau est une commune littorale du sud Finistère, située à environ 20 km au sud-ouest de Quimper (29) et à 40 km au nord-ouest de Lorient (56).



Figure 1 : Localisation du territoire

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

- Modification n°1, approuvée par le Conseil Municipal le 24 juin 2009 pour une modification de zonage sur le secteur de Kerichard,
- Révision simplifiée n°1, approuvée par le Conseil Municipal le 10 mai 2010 concernant le secteur de Kerandon,
- Révision simplifiée n°2, approuvée par le Conseil Municipal le 24 octobre 2013 concernant le secteur de la Gare,
- Modification n°2, approuvée par le Conseil Municipal le 26 septembre 2019 concernant le secteur Foch,
- Mise en compatibilité n°1, par le Conseil Municipal le 28 septembre 2021, dans le cadre d'une déclaration de projet pour l'aménagement du quartier de la Gare.

Une procédure de révision générale du PLU a été prescrite par délibération le 3 novembre 2016. Le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu le 19 mai 2021. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont actuellement en cours de délibération. Le nouveau PLU devrait être approuvé courant 2024.

Dans l'attente de cette révision, la ville souhaite procéder à une troisième modification de son zonage afin de tirer les conséquences de la suppression de la ZAC du Centre-Ville et d'accompagner le projet de nouvelle médiathèque.

La modification n°3 du PLU a donc pour objectif :

- ✓ D'accompagner le projet de nouvelle médiathèque envisagée rue Charles Linement par la suppression de la ZAC du centre-ville, le changement de zonage et l'adaptation du règlement,
- ✓ De mettre à jour l'annexe du PLU pour tenir compte de l'extension de l'ENS de Stang Bihan et de la création d'un nouvelle espace naturel sensible au Minaouët.

Elle se traduit par une évolution du PLU actuel portant sur, le rapport de présentation, le règlement graphique, le règlement écrit ainsi que les annexes. Le rapport de présentation de la modification n°3 du PLU (joint en annexe et repris dans ce document), expose l'objet et les motivations de la modification et ses conséquences pour les différentes pièces constitutives du PLU. Ce document constituera une annexe au rapport de présentation en vigueur.

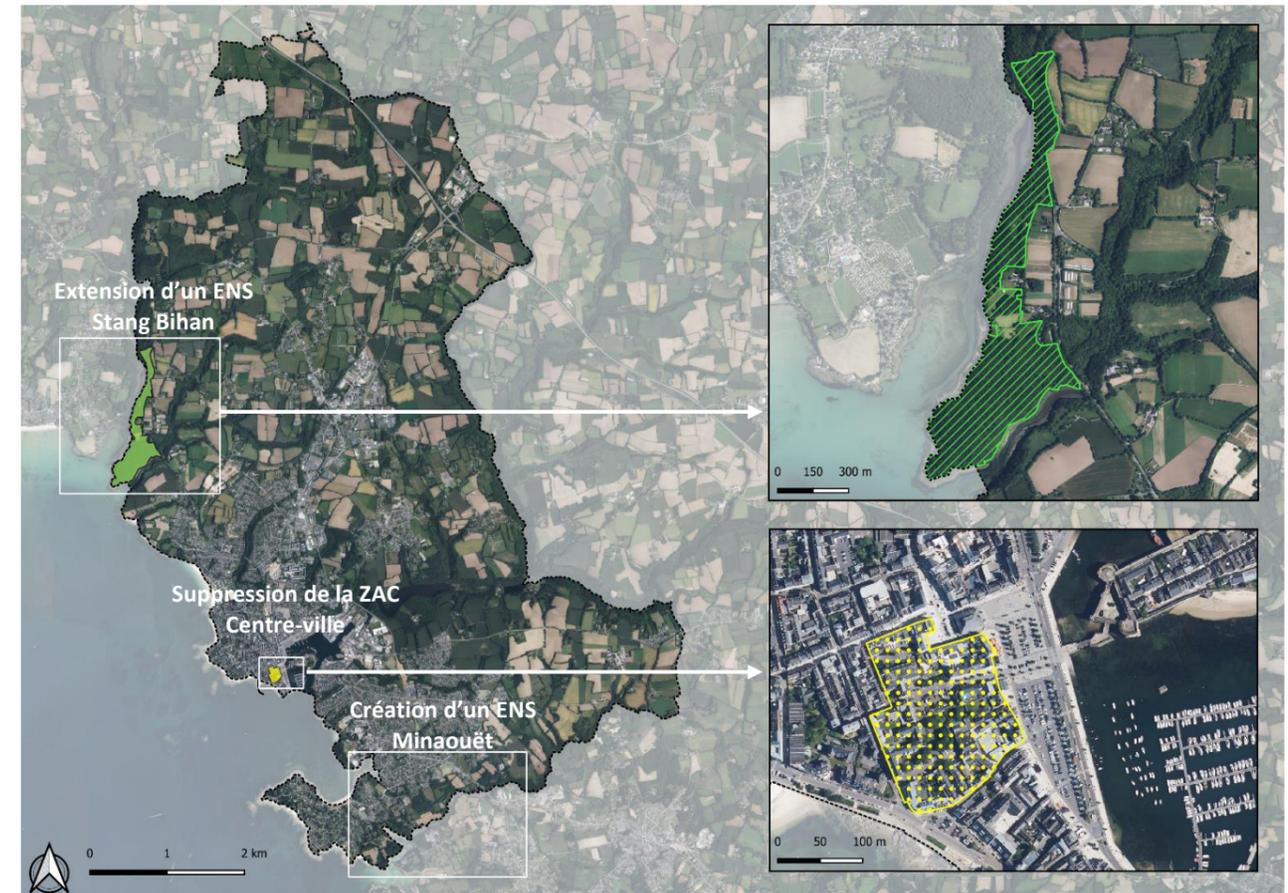


Figure 2 : Localisation des zones à modifier et créer

## 2.2 OBJET DE LA MODIFICATION

### 2.2.1 Suppression de la ZAC Centre-ville

C'est dans le cadre de la structuration en cours du réseau de lecture publique au sein de l'agglomération que la décision a été prise par Concarneau Cornouaille Agglomération (CCA), maître d'Ouvrage, de réaliser une nouvelle médiathèque à Concarneau. Une demande de permis de construire devrait être déposée courant 2023.

Le lieu retenu pour réaliser ce projet est une ancienne banque localisée sur la place de l'Hôtel de ville. Le bâtiment sera entièrement restructuré et étendu en construction neuve afin d'atteindre les besoins définis à 1410 m<sup>2</sup> utiles.

Sur ce projet, CCA a défini son projet avec les orientations suivantes :

- La création d'un accueil élargi,
- Une réorganisation des collections, basées sur le décloisonnement et favorisant les pratiques intergénérationnelles :
- Une place prépondérante pour l'informatique et le numérique
- Un développement des espaces d'animations et de médiation
- Une optimisation des services internes
- Une prise en compte de 3 notions fondamentales : le confort, l'accessibilité pour tous, la modularité.

A la lecture de plan local d'urbanisme dans le secteur objet du projet de Médiathèque, il a été constaté que le règlement du secteur Uab pouvait limiter les possibilités de création de surface de plancher que ce soit sur la parcelle 307 ou 583. Par ailleurs, le zonage Ua contraint à la création de places de stationnement au sein des parcelles en cas de changement de destination et d'extension, ce qui serait le cas pour le projet.

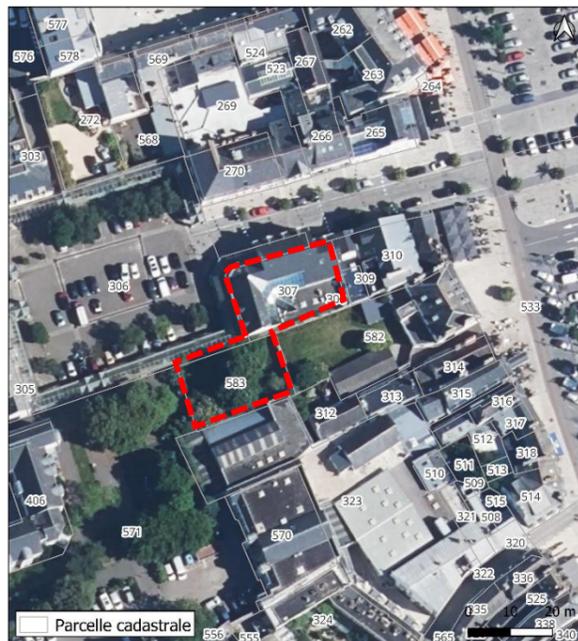


Figure 3 : Localisation de la zone de projet sur vue aérienne avec fond cadastral

Afin d'accompagner le projet de nouvelle médiathèque dans le centre-ville, la suppression de l'ancienne ZAC du Centre-Ville est envisagée. Cette suppression nécessite d'adapter les règlements graphique et écrit du PLU par la suppression du secteur

Uab pour le remplacer par le secteur Uaa, s'appliquant au secteur mitoyen et à la ville close. Elle inclut également la mise à jour des annexes du PLU pour tenir compte de la suppression de l'ensemble des mentions de la ZAC du centre-ville.

Ce projet de modification n°3 prévoit également de modifier certaines règles du règlement pour le secteur Uaa concernant les règles de hauteur maximale et les normes de stationnement pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics. Il est ainsi proposé de :

- ✓ Supprimer l'obligation de prévoir des places de stationnement pour les équipements et bâtiments publics. Cette règle permet de favoriser l'installation ou le maintien d'équipements publics au sein du centre-ville, accessibles par les transports en communs et modes doux. Par ailleurs, de nombreuses places de stationnement existent à proximité (place du 8 mai, place Jean Jaurès, quai Aiguillon, quai Carnot, ...);
- ✓ Intégrer une possibilité d'autoriser ou d'imposer une hauteur maximale différente pour des considérations d'ordre technique ou architectural pour la construction, la modification ou l'extension d'équipements publics et d'intérêt collectif. Cette règle vise à ne pas contraindre le projet architectural du futur projet de médiathèque, notamment sur la partie en extension. Cette règle différente devra toutefois être justifiée pour être acceptée. Pour rappel, actuellement la hauteur maximale en secteur Uaa est fixée à 9 m à l'aplomb et 15 m au faîte;
- ✓ Supprimer les mentions au coefficient d'occupation des sols en zone Ua, supprimé par la loi ALUR de 2014, et inappliquée depuis par les services instructeurs.

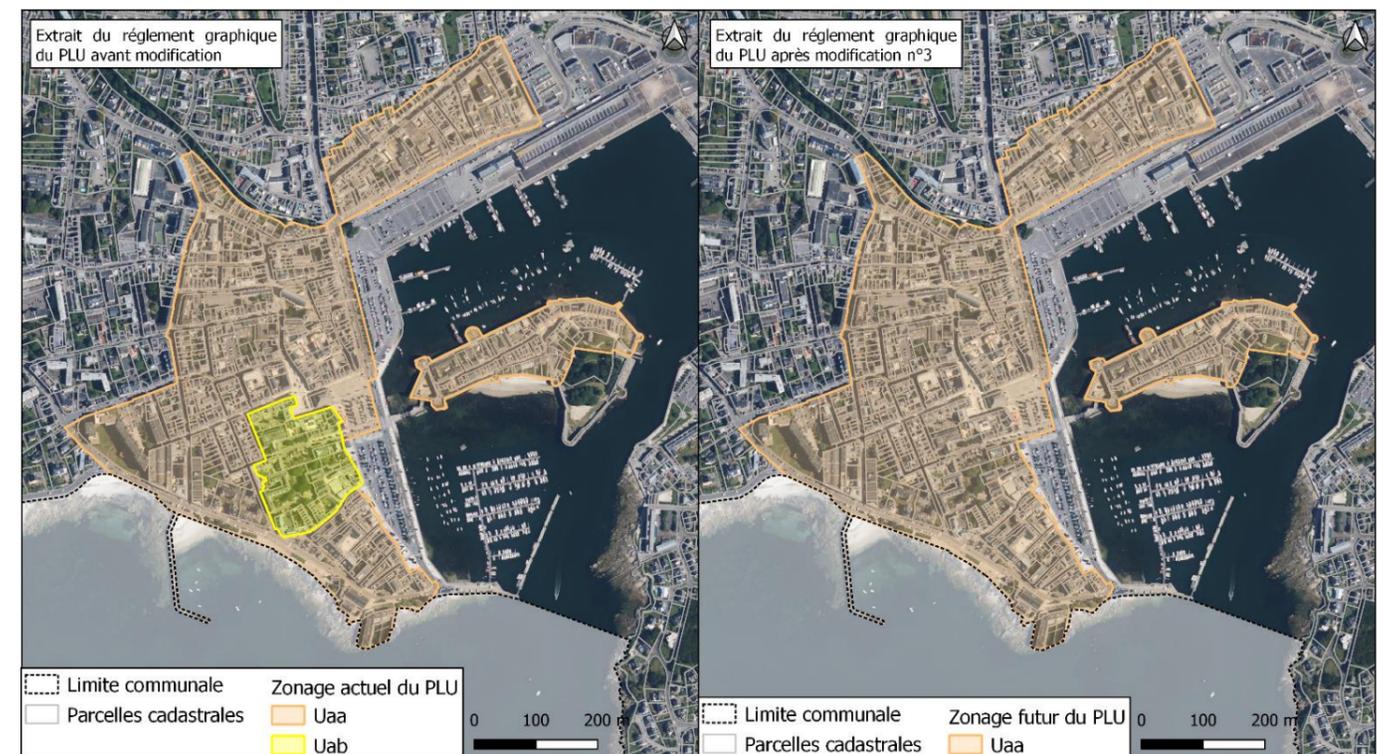


Figure 4 : Extrait du PU en vigueur centré sur la ZAC Centre-Ville et modification souhaitée par la commune

Le zonage Uaa est donc augmenté de 2,73 ha, et le zonage Uab réduit de 2,73 ha, soit une complète suppression de ce zonage et une surface totale de zone U inchangée. **Aucune surface constructible n'est donc créée dans le cadre de cette modification.**

### 2.2.2 Mise à jour pour intégrer la modification des espaces naturels sensibles (ENS)

Cette procédure de modification, et plus particulièrement la reprise de l'annexe « 5c – autres annexes » sera aussi l'occasion de mettre à jour les contours des ENS pour considérer les nouveaux périmètres des zones de préemption du conservatoire du littoral, exécutoire depuis le 4 mai 2020 :

- ✓ Extension de l'ENS Stang Bihan, passant de 33,5 ha à 119,2 ha ;
- ✓ Création de l'ENS Minaouët couvrant une surface de 48,7 ha.

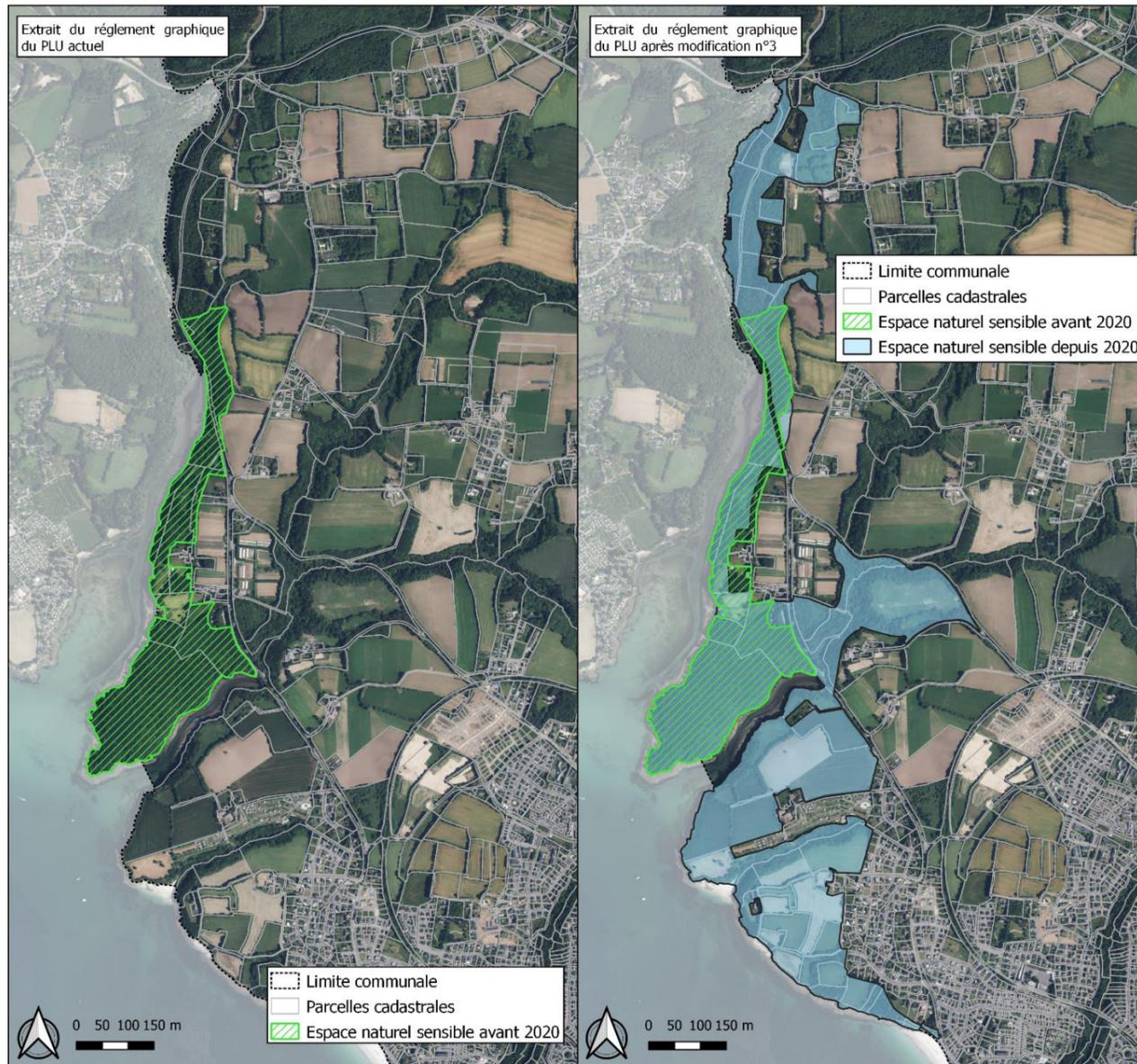


Figure 5 : Evolution de l'emprise de l'ENS Stang Bihan

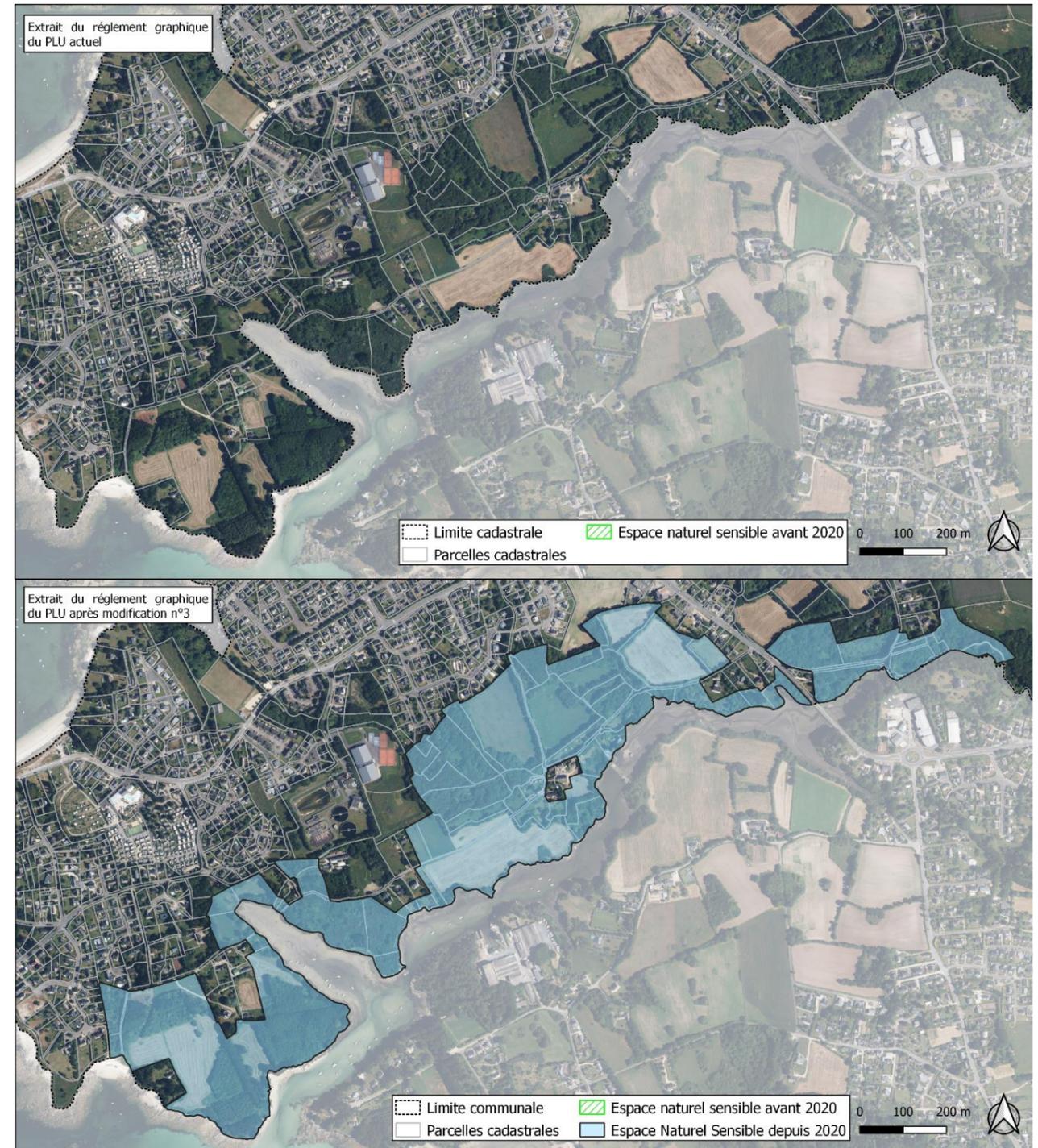


Figure 6 : Création de l'ENS du Minaouët

Cette extension/création revient à augmenter de 134,4 ha la surfaces des ENS, soit une augmentation d'un facteur 5.

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

La Ville souhaite, dans le cadre d'une opération de création d'une nouvelle médiathèque, pouvoir s'inscrire dans une politique de reconquête et de revalorisation du centre-ville.

#### **Compatibilité avec l'article L.153-31 du code de l'Urbanisme :**

La présente modification n'a pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Concarneau.

Elle n'a pas non plus pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'engendrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente modification n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivants sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncière significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Enfin, la présente modification ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet s'inscrit dans le cadre de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme qui indique que la procédure de modification de droit commun peut intervenir dans les cas suivants :

- En cas de majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- En cas de diminution des possibilités de construire ;
- En cas de réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il ressort que le changement de zonage du secteur relève de la procédure de modification de droit commun telle que décrite par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, le but de l'évolution du règlement étant l'accroissement des possibilités de construction.

Le secteur de la ZAC est actuellement réglementé par une SHON de 12 979 m<sup>2</sup> en secteur ZA et une SHON de 8 828 m<sup>2</sup> en secteur ZC. Or, en passant dans le secteur Uaa, il n'existe pas de coefficient des sols réglementant les possibilités de construire.

Ainsi, en relevant désormais du zonage Uaa, les possibilités de construire au sein de l'ancienne ZAC augmenteraient nécessairement de plus de 20%. C'est pourquoi, au regard de l'évolution du PLU envisagée, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

#### **Compatibilité avec les articles L.121-8 à L.121-20 du code de l'Urbanisme :**

Le secteur Uab à transformer en Uaa est situé dans le centre de l'agglomération. Sa limite Est est à environ 80 m de la mer (port) et sa limite sud (côté quai de la Croix) à une trentaine de mètres. Même s'il est situé à moins de 100 m du littoral, ce secteur est en plein espace urbanisé. Le secteur Uab est situé en espace proche du rivage (page 164 du rapport de présentation).

Comme évoqué ci-avant, la présente modification renforce les possibilités de construire par rapport à ce qui était autorisé dans la ZAC. Néanmoins, cette augmentation est à relativiser au regard du caractère déjà très urbanisé du secteur (hôtel de Ville, Centre des Glénan, Résidence Autonomie, immeubles d'habitation, ...), seules quelques parcelles ne sont pas bâties.

Par ailleurs, pour un projet d'équipements publics ou d'intérêt collectifs en zone Ua, toute hauteur éventuellement supérieure à la hauteur maximale prévue en secteur Uaa devra nécessairement s'appuyer sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines (article Ua 10.3.5 du règlement). Cette règle permet de respecter pleinement le caractère limité d'une éventuelle extension de l'urbanisation.

#### **Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de CCA :**

La présente modification est compatible avec le SCoT de CCA approuvé en 2013 et notamment les orientations du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) :

- ✓ Assurer une gestion économe de l'espace (favoriser le réinvestissement urbain même pour des équipements publics),
- ✓ Favoriser les projets urbains denses, composés et mixte (secteur composé de logements, d'équipements et de commerces),
- ✓ Favoriser les modes alternatifs à la voiture (site accessible par les modes doux et/ou collectifs).



### 3 ETAT INITIAL ET ENVIRONNEMENT

#### 3.1 MILIEU NATUREL

##### 3.1.1 Trame verte et Bleue

La commune de Concarneau se localise dans une zone où le niveau de connexion entre les milieux naturels est estimé de faible à élevé. Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité sont matérialisés par de grands cours d'eau et des habitats associés à ces derniers.

À l'échelle communale, les localisations des modifications portent sur :

- Deux corridors écologiques majeurs constitué par les cours d'eau du Minaouët, du Saint-Laurent et du Saint-Jean, bordé de boisements, landes et prairies,
- L'espace urbain du centre historique de la ville, secteur fortement urbanisé où les milieux naturels sont faiblement connectés.

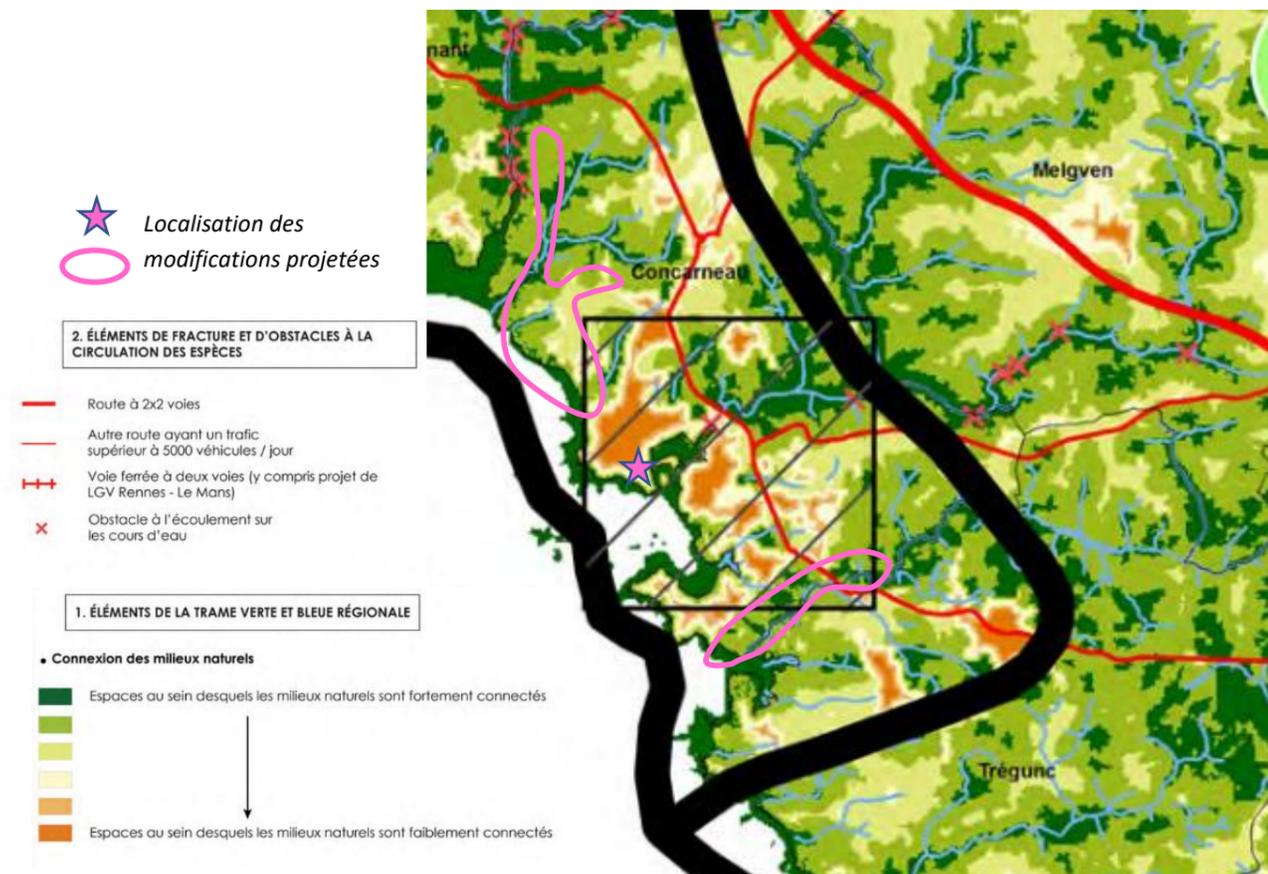


Figure 7 : Extrait de la trame verte et bleue régionale (SRCE Bretagne)

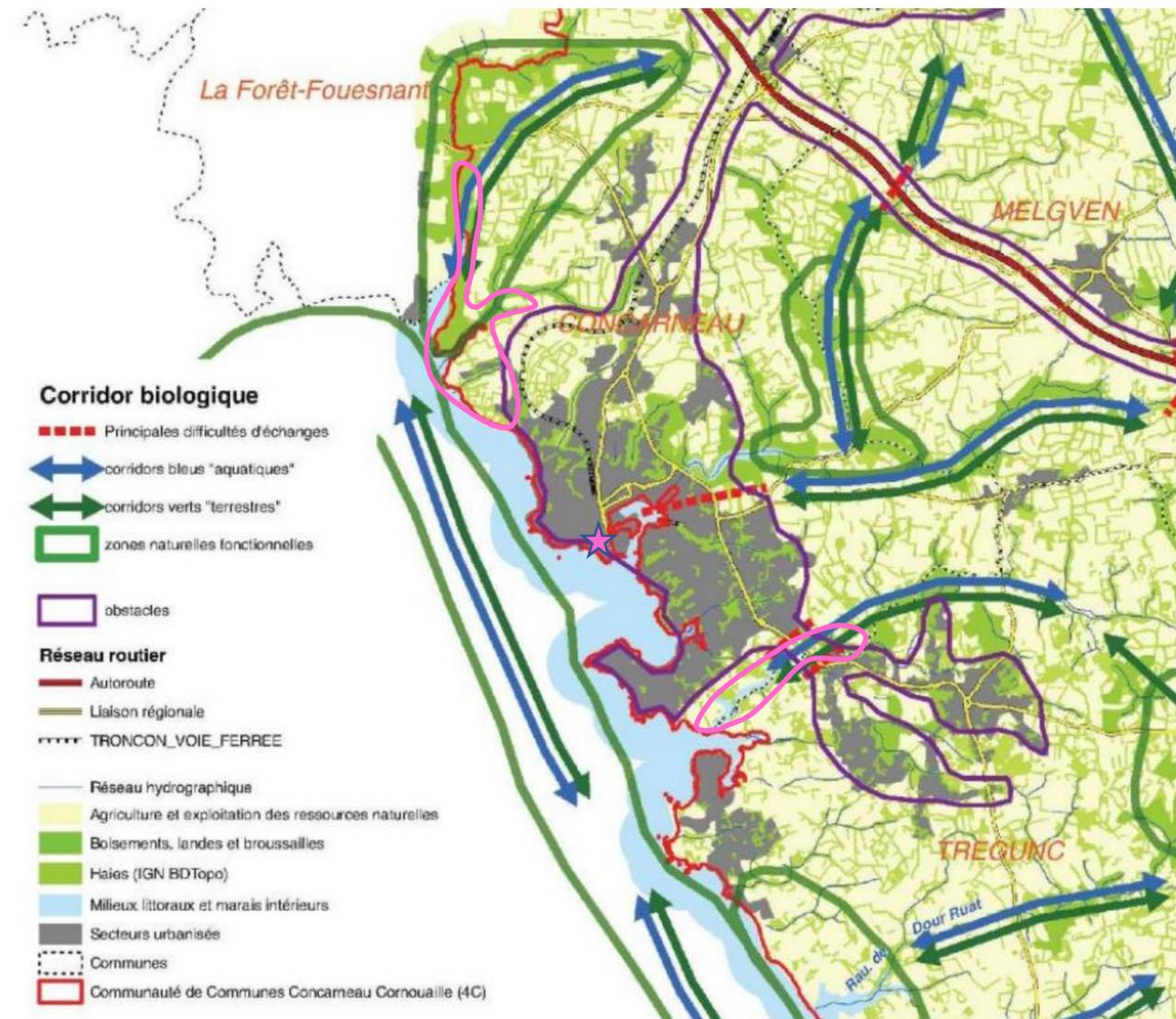


Figure 8 : Extrait de la trame verte et bleue du SCoT (SCoT Concarneau Cornouaille Agglomération)

### 3.1.2 Espaces protégés et zones d'inventaires

La zone de projet est située à proximité des espaces protégés suivants :

Tableau 1 : Espaces naturels remarquables à proximité des secteurs modifiés

Zones de protection	Références	Situation hydraulique	Distance
Natura 2000 « Dunes et côtes de Trévignon » Directives « oiseaux » et « faune, flore, habitat »	FR5300049 FR5312010	Aval	Jouxte les secteurs ENS 150 m secteur ZAC
Natura 2000 « Archipel des Glénan » Directives « oiseaux » et « faune, flore, habitat »	FR5300023 FR5310057	Aval	1,5 km au plus près, ENS Stang Bihan
ZNIEFF de type 1 « Dunes de Pors Breign et Pouldohan »	530015128	Aval/latéral	550 m au plus près, ENS Minaouët
ZNIEFF de type 1 « Marais et littoral de Moustierlin »	530030210	Aval/latéral	4,3 km au plus près, ENS Stang Bihan

A noter que les secteurs couverts par les ENS sont des espaces partiellement sous responsabilité du conservatoire du Littoral.

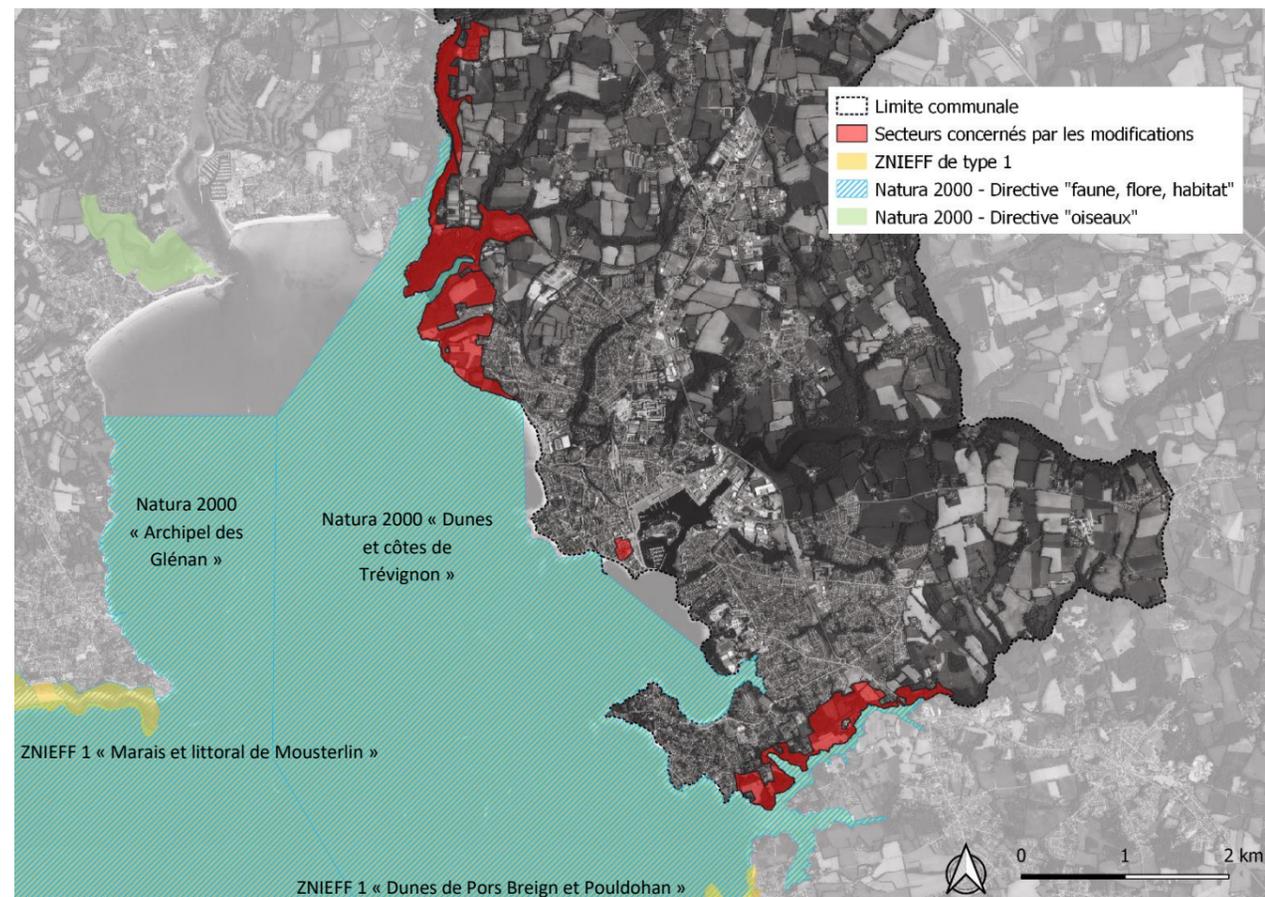


Figure 9 : Localisation des espaces naturels protégés et zones d'inventaires faune-flore-habitats

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

Ce site correspond à un cordon dunaire constitué de sables quartzeux 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.

**Les modifications projetées concernent un espace déjà urbanisé du centre-ville historique, se trouvant séparé des sites Natura 2000 en mer par des constructions existantes. Les autres espaces ont vocation à protéger le milieu naturel via un classement spécifique en Espace Naturel Sensible.**

### 3.1.3 Données issues de l'Atlas de Biodiversité Communal (ABC)

Les secteurs Stang Bihan et Minaouët sont particulièrement propices à la présence de chiroptères, tels que le Grand Rhinolophe, la Barbastelle d'Europe, la Pipistrelle commune, de Kuhl ou de Nathusius, la Sérotine commune, les Oreillard ou le Murin de Natterer. Les activités les plus fortes étant enregistrées dans la vallée du Minaouët. Ce secteur montre également la présence du lézard à deux raies, avec une abondance plus marquée dans le secteur du Minaouët.

Le secteur Minaouët est particulièrement propice à l'avifaune, avec la présence l'espèces nicheuses tels que le Cisticole des joncs, le Tarier pâtre, la Linotte mélodieuse, le Bouvreuil pivoine et la Tourterelle des bois.

Avant 2018, la présence de la Loutre a été notée 47 fois sur la commune de Concarneau à chaque fois par la découverte d'épreintes (fèces). Durant l'année de prospection ABC, trois pièges photographiques ont été disposés sur plusieurs rivières (Saint-Laurent, Moros et Garlodic). Ils ont permis de filmer une Loutre en juillet 2019 sur le Saint-Laurent. Durant l'ABC, une Loutre a été observée à la ville close, des empreintes notées sur le Moros, le Minaouët et le Saint-Laurent.

Suite à la collecte de ces données sur l'ensemble du territoire communal, des zones réservoirs ont été identifiées. Ceux en lien avec la nouvelle délimitation des ENS sont les suivants :

- Zone réservoir de Lesnevar (vallée du Saint-Laurent) :
  - o Vallons boisés fermés avec ripisylves dégradées, chênaie pédonculée potentielle et saulaie. Boisements mixtes chêne/châtaignier/conifères et quelques parcelles de conifères purs. Petits étangs forestiers bordés de prairies fraîches ;

- Zone réservoir de Lanadan (littoral nord) :
  - o Habitats littoraux avec estran, falaises et chênaie thermo-atlantique. Petite plage avec habitats herbacés originaux ;
- Zone réservoir du Minaouët :
  - o Complexe d'habitats dunaires diversifié et intéressant, mais de surface très restreinte.

Des corridors écologiques remontant la vallée du Minaouët et connectant le Saint-Laurent au réservoir de Lesnevar ont été mis en lumière dans cette étude. Ces zones de déplacements sont notamment couvertes partiellement ou totalement par le nouveau contour des ENS.

### 3.1.4 Risques d'inondation

De par sa localisation en façade maritime, la ville de Concarneau se trouve concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Est Odet, approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

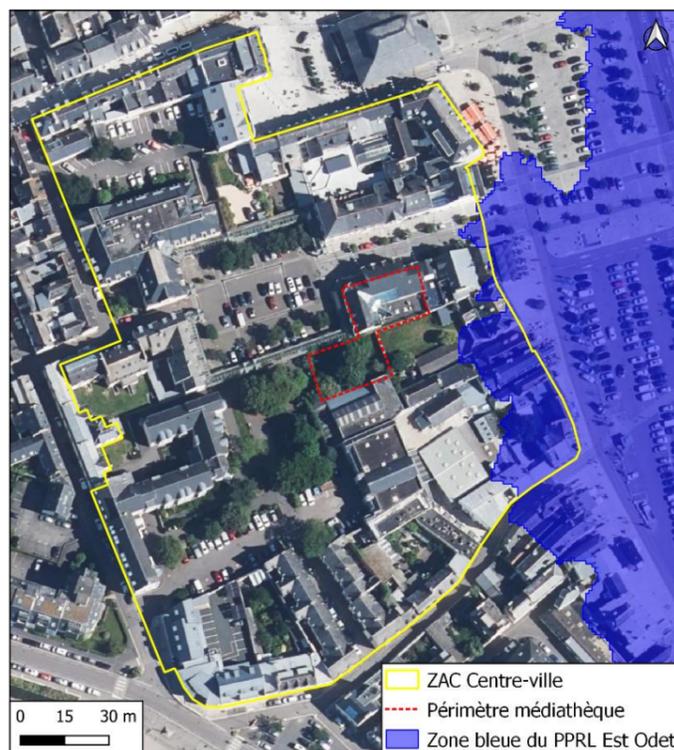


Figure 10 : Zonage réglementaire du PPRL Est Odet par rapport à la ZAC Centre-ville

Le périmètre de la ZAC intercepte en façade Est le zonage réglementaire « bleu ». La zone bleue correspond à la zone urbanisée où l'aléa est moyen ou faible.

Cette zone ne couvre qu'une partie bâtie face à la place du 8 mai 1945. A noter que la future médiathèque n'est concernée par aucun zonage réglementaire.

## 3.2 PAYSAGE ET PATRIMOINE CULTUREL

### 3.2.1 Paysage

La commune de Concarneau se localise dans l'unité de la « Cornouaille fousnantaïse » qui offre des paysages diversifiés sur la côte, en passant de reliefs de pointes rocheuses aux côtes basse sablo-rocheuses.

La végétation des terres présente un bocage haut, dense et préservé, composé de cépées et d'arbres de haut jet de type chênes et châtaigniers. Les boisements, mélange de feuillus et de pins maritimes y sont nombreux.

Selon l'atlas des enjeux paysagers du Finistère, la commune s'inscrit dans l'unité « Cornouaille littorale ». S'étendant de Concarneau au nord-ouest à Clohars-Carnoët au sud-est, cette unité offre un paysage littoral semi-ouvert aux côtes rocheuses, et au relief doux semi-ouvert rythmé par une succession de vallées et de vallons. Suivant le gradient terre/mer, la végétation évolue à l'approche du littoral passant d'un bocage semi-résiduel, aux essences forestières, à une végétation basse.

#### Secteur ZAC Centre-ville

La ville historique, dans laquelle s'inscrit la ZAC du Centre-ville est installée en pied de coteau sur des bancs sableux à peu près plat et bien abrités. Cette géomorphologie a permis une urbanisation dense en bord de mer en liaison directe avec les activités humaines et la constitution d'un port très vaste.



Figure 11 : Vue de la ville historique, depuis la ville close (source : Office du Tourisme)

Le site dédié la future médiathèque fait partie de la ZAC du centre-ville en périphérie de la Place de l'Hôtel de ville. Ce secteur présente une certaine unité dans le traitement avec ses « coursives » couvertes et l'hôtel de ville qui présente un style architectural semblable. Le site de projet et l'hôtel de ville se situent dans des coins opposés de la Place.

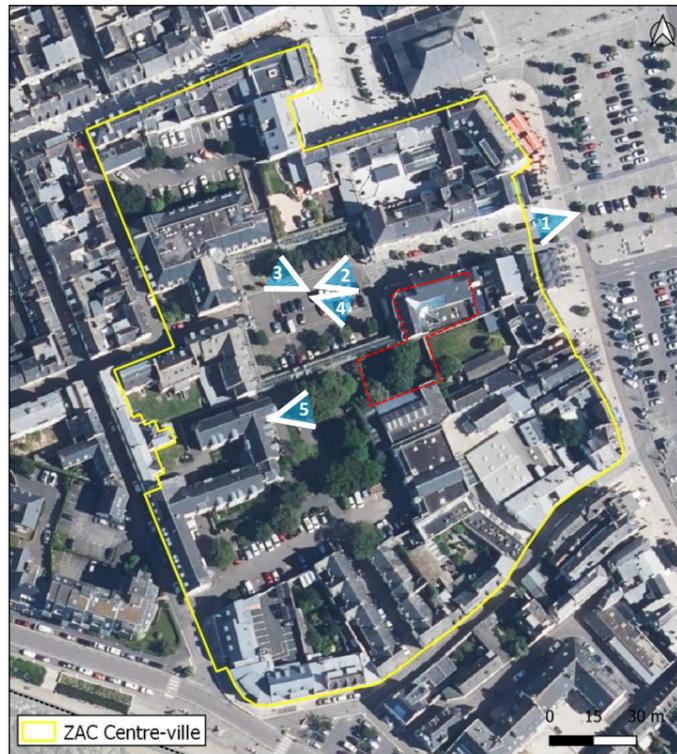


Figure 12 : Localisation de la ZAC Centre-ville et des prises de vue



1 - Rue Charles Linement



2 - Vue de la ville close depuis la place de l'Hôtel de ville



3 - Hôtel de ville



4 - Site de la future médiathèque



5 - Vue vers la parcelle 583 depuis l'espace public

Figure 13 : Photographies au sein de la ZAC Centre-ville à proximité du projet

La parcelle 307 comprend le bâtiment de l'ancienne Caisse d'Épargne (visible sur la photo 4). La parcelle 583 acquise pour le projet est libre de construction et aujourd'hui fermée par des murs. Face au square des filets bleus, la stèle commémorative actuellement en place doit être déplacée et ainsi une façade entière pourra se développer sur l'espace public.

Deux tilleuls présents sur la parcelle 583 ne pourront être conservés dans le cadre du projet de la médiathèque, mais seront compensés dans le programme de plantation lié à la requalification de la place de l'Hôtel de Ville, située à proximité. A noter que le projet de nouvelle médiathèque devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas avant dépôt du permis de construire (rubrique 44d de l'article R122-2 du code de l'environnement).

Secteur Stang Bihan

Au nord de l'agglomération, le paysage est sauvage et l'estuaire du Saint-Laurent, marquant la limite communale avec la Forêt-Fouesnant, n'est perturbé que par la présence des bungalows de camping dont la perception s'atténue à l'été lorsque les feuillages habitent les arbres. La presqu'île délimitée entre les deux cours d'eau de Saint-Laurent et Saint-Jean est très sauvage et totalement naturelle, pouvant être qualifiée de promontoire forestier.



Figure 14 : Estuaire de Saint-Laurent vue depuis la Forêt-Fouesnant (source : ECR Environnement, 15/02/2023)

La vallée du Saint-Jean est sauvage et n'offre au regard aucune construction. Seule la présence de prairies semble annoncer la proximité d'un lieu d'activité humaine. C'est un havre de nature très empreint du caractère maritime, marqué par la présence de grands pins.



Figure 15 : Estuaire de Saint-Laurent vue depuis Concarneau (source : ECR Environnement, 15/02/2023)

Passé le cap de cette île sauvage, l'arrivée sur la plage des sables blancs marque la fin de l'espace naturel et l'entrée en paysage côtier d'agglomération.

Secteur Minaouët

La vallée du Minaouët avec son moulin à mer, prolonge le caractère maritime jusque loin dans les terres.



Figure 16 : Pointe du Cabellou vue depuis Trégunc (source : ECR Environnement, 15/02/2023)

La pointe du Cabellou présente une façade maritime assez tourmentée, de nombreuses parois rocheuses (moins hautes que celle de l'anse du Saint-Laurent) alternent également avec des criques sableuses. La densité assez faible du tissu urbanisé permet de conserver un aspect naturel.



Figure 17 : Vue de la ria du Minaouët (source : ECR Environnement, 15/02/2023)

La ria du Minaouët présente un caractère naturel voire sauvage. Les constructions sont rares et les quelques champs encore présents renforcent l'intérêt du site. La mosaïque des milieux est en effet d'une grande biodiversité.



### 3.2.2 Patrimoine culturel

Les secteurs concernés par les modifications sont concernés par des sites patrimoniaux :

- ZAC centre-ville et ENS du Minaouët :
  - o Site patrimonial remarquable « SPR », anciennement AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) ou ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) :  
L'objectif est de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement de l'espace. Il traite également du patrimoine naturel qui nécessite une protection et une attention particulière.
- ENS Stang Bihan :
  - o Site classé : « Anse de Saint-Laurent », pour son paysage pittoresque.

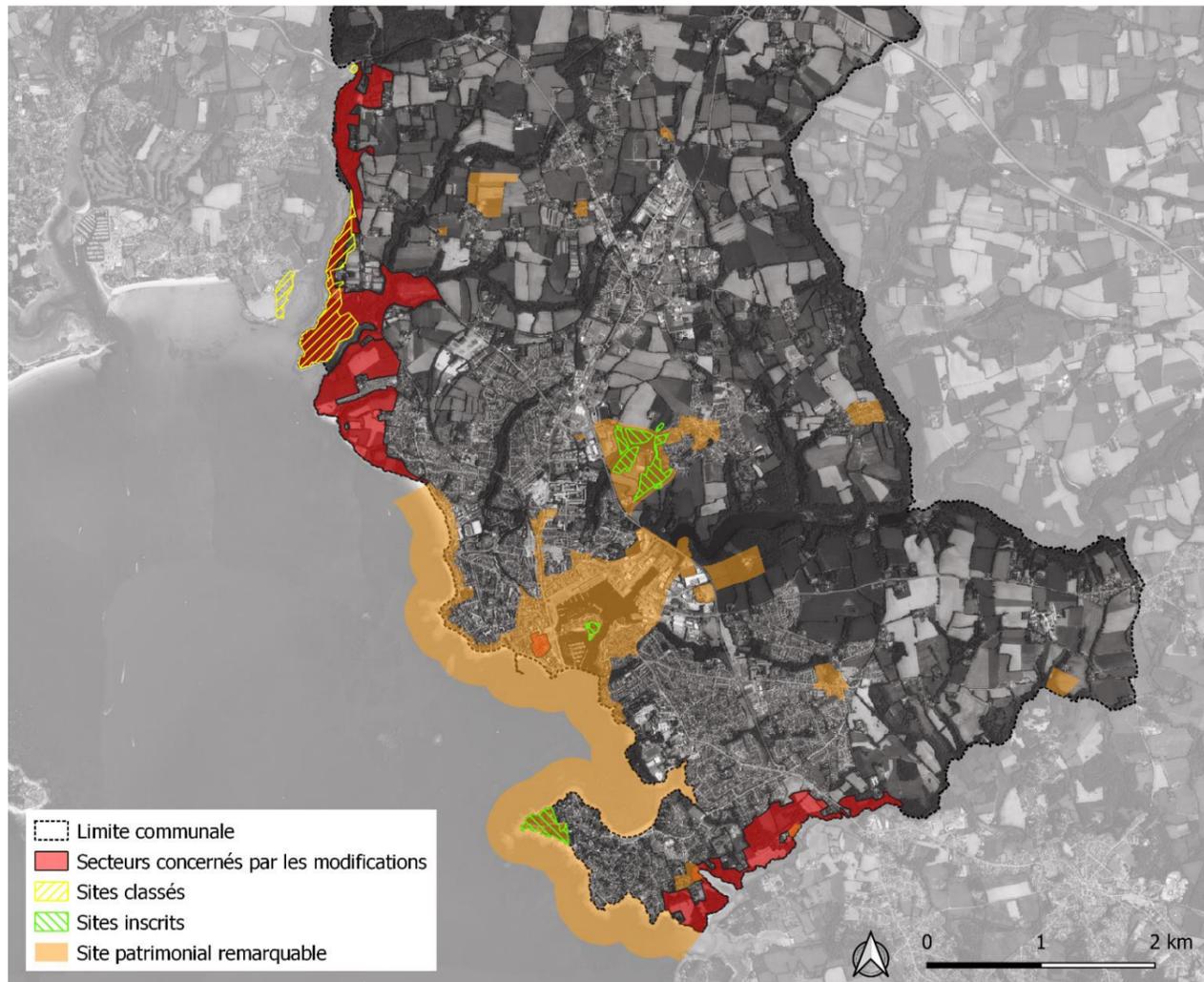


Figure 18 : Localisation des espaces remarquables du patrimoine

La ZAC du centre-ville se trouve distant d'environ 340 m du site inscrit de la « Ville Close ».

### 3.3 MILIEU HUMAIN

#### 3.3.1 Démographie

Selon l'INSEE, la population de Concarneau était de 19 816 habitants en 2019. La population y est plutôt âgée avec 61,5 % de la population ayant 45 à plus de 75 ans, contre 12,1 % de 0 à 14 ans, confirmé par la part de retraités qui atteint les 40,4 % de la population de 15 ans et plus. À noter l'évolution de la tranche d'âge 60 à 74 ans qui est passée de 18 % en 2008 à 24,8 % en 2019.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

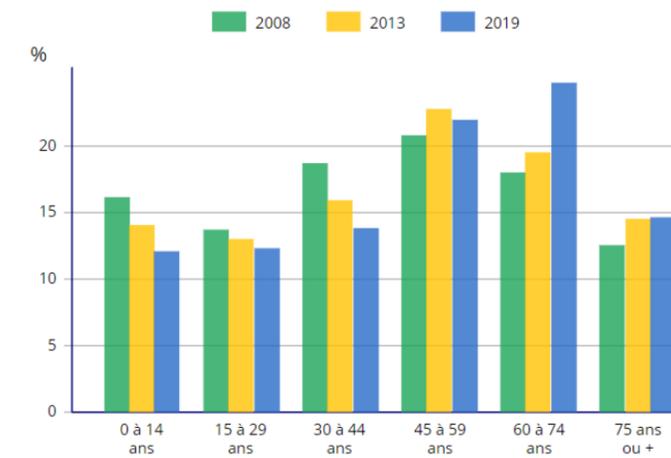


Figure 19 : Population par grandes tranches d'âges de Concarneau entre 2008 et 2019 (INSEE)

#### 3.3.2 Cadre urbain

##### Équipements publics

Le projet de médiathèque se localise à proximité immédiate de l'actuelle, à environ 50 m dans le coin opposé de la place de l'Hôtel de ville. Installée en centre-ville au cœur de la ville historique, elle profite d'une proximité de nombreux lieux d'enseignements et de culture :

- 100 m de l'école de musique municipale,
- 150 m d'un centre nautique,
- 200 m du pôle culturel,
- 350 m d'une école publique élémentaire,
- 400 m d'une école publique maternelle,
- 600 m d'enseignements privés (école élémentaire, collège-lycée).

L'emplacement retenu se trouve donc adapté à son environnement avec de nombreux lieux d'accueil d'un jeune public.

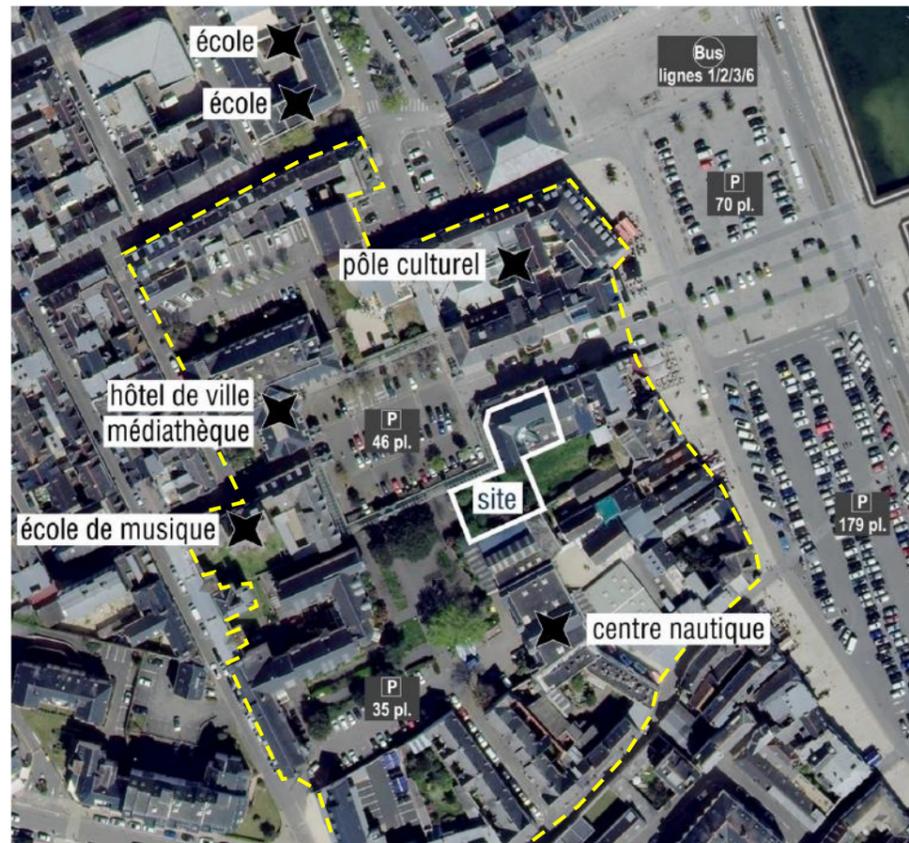


Figure 20 : Localisation du site de projet au sein de la ZAC centre-ville (source : Ville de Concarneau)



Figure 21 : Réseau de transport en commun de la zone péri-urbaine, centré sur Concarneau

Les mobilités

Le site, localisé en hyper centre profite d'une bonne accessibilité en mode de transport doux, à pied, à vélo ou en transport en commun.

Situés à proximité, les places Jean Jaurès (70 places) et du 8 mai 1945 (179 places), le quai Aiguillon (200 places) et le parking de La Criée (285 places) permettent de stationner son véhicule.

Le site choisi est également bien desservi en transport en commun, avec 4 lignes de proximité (lignes 1, 2, 3 et 6). La ligne 4 permet d'accéder au site, avec un arrêt terminus au port. Globalement, le réseau de transport en commun dispose d'une bonne desserte de l'ensemble de l'intercommunalité.

Les deux principaux arrêts à proximité sont « Concarneau Jean Jaurès » et « Concarneau le Port ».

En voiture, de nombreuses places de stationnement sont disponibles à proximité immédiate. Cependant, une problématique de stationnement l'été où le centre-ville est saturé a mené la ville à réfléchir à la réorganisation des stationnements. Cela concerne notamment la place de l'Hôtel de ville qui fera l'objet d'un projet de requalification urbaine pour devenir une place d'agrément et de rencontres sans stationnement. En période estivale des parkings relais avec navettes sont en cours d'étude au nord du centre-ville.

Nuisances

La zone concernée par l'aménagement de la future médiathèque se localise en hyper-centre et se trouve partiellement construite, occupée par le bâtiment d'une ancienne banque qui sera restructuré dans le cadre du projet.

Aucune zone de nuisance, autre que le bruit n'est recensé sur ce secteur (pollution, qualité de l'aire...). 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 février 2004).



Figure 22 : Périmètre de voisinage d'infrastructure routière au niveau de la ZAC centre-ville (source : donnée issue du PLU 2007)

La ZAC Centre-ville et également les terrains du projet de médiathèque sont partiellement couverts par un secteur affecté par le bruit, en lien avec l'axe routier du Quai Pénéroff de catégorie 3, présente à l'Est.

Le coin sud-ouest de la ZAC est également couvert du fait de la proximité du Quai de la Croix de catégorie 4.

4 ANALYSE DES INCIDENCES

L'analyse des incidences sur l'environnement des nouveaux contours des ENS n'y figure pas car il s'agit d'une simple mise à jour d'ENS déjà existants (créés en mars 2020). Par ailleurs, par définition ces espaces sont créés pour préserver l'environnement. Les incidences attendues sont donc positives et permanentes.

SUPPRESSION DE LA ZAC CENTRE-VILLE – IMPACTS DU PROJET	
<b>Incidence sur la consommation d'espaces et les surfaces urbanisables</b>	Suppression du zonage Uab au profit du Ua et modification des règles de hauteur maximale et des normes de stationnement. Pas d'ouverture à l'urbanisation mais possibilité de restructuration/densification. Aucune modification de la surface totale de zone U. <b>→ Aucun impact voire impact positif indirect en favorisant la densification et réduisant ainsi l'étalement urbain</b>
<b>Incidence sur la biodiversité, les continuités écologiques et le patrimoine naturel</b>	Secteur localisé en hypercentre, hors de réservoirs de biodiversité ou corridor écologique, mais situé à environ 150 m des Natura 2000 « Dunes et côtes de Trévignon ». La ZAC est séparée des Natura 2000 par des constructions existantes. <b>→ Aucun impact sur les milieux naturels</b>
<b>Incidence sur le paysage et le patrimoine culturel</b>	La ZAC se trouve en plein cœur d'un centre urbain constituant la ville historique de la commune. Conservation et extension du bâtiment existant, permettant de conserver le style architectural particulier, semblable à celui de l'Hôtel de ville à proximité immédiate. La ZAC est couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Ce classement est garant d'une architecture de qualité via un accord obligatoire de l'architecte des bâtiments de France. <b>→ Peu d'impact direct sous réserve d'une bonne intégration du projet dans son environnement</b>
<b>Incidence sur les risques et nuisances</b>	La ZAC est couverte, sur une partie bâtie face à la place du 8 mai à l'Est, par une zone bleue du zonage réglementaire du PPRL Est Odet. Le projet de médiathèque n'est pas concerné par ce risque. La limite Est et le coin Sud-Ouest de la ZAC est couverte par un périmètre de voisinage d'infrastructure routière. <b>→ Aucun d'impact direct, sous réserve d'une prise en compte dans l'isolation acoustique des constructions concernées par les zonages et de la prise en compte du règlement du PPRL</b>
<b>Incidence sur la consommation et changement climatique</b>	Permettre une densification de la ZAC contribue à limiter l'étalement urbain. La localisation de la zone permet une bonne desserte en mobilité douce et transport en commune <b>→ Aucun impact voire impact positif indirect en favorisant la densification et réduisant ainsi l'étalement urbain et en permettant de privilégier les mobilités douces</b>
<b>Compatibilité avec les documents supra-communaux</b>	Le projet prend en compte la protection de secteurs naturels identifiés comme réservoirs de biodiversité et concernés par des corridors écologiques via l'actualisation des contours des ENS. Il prévoit également la possibilité de densifier le secteur de la ZAC centre-ville, secteur actuellement bien desservi en mobilité douce et transport en commun. <b>→ Projet compatible avec les documents supra communaux tels que le SRCE et le SCoT qui prônent une préservation des milieux naturels, une lutte de l'étalement urbain en favorisant le renouvellement urbain et favorise les modes de déplacements alternatifs à la voiture.</b>

## 5 AUTOEVALUATION

Le projet ne semble que très peu impacter son environnement au vu des éléments suivants :

- De la situation géographique du site de projet, localisé en plein cœur de la ville historique de Concarneau et à proximité de services de proximité,
- De la connexion du site avec des liaisons douces (axes piétons et cycles) et de la bonne desserte par des transports en commun,
- De la prise en compte des éléments paysagers et du patrimoine architectural existant du fait de la couverture totale du site par un Site Patrimonial Remarquable (SPR), nécessitant la validation par l'architecte des bâtiments de France,
- De l'absence de corridor écologique ou de réservoir de biodiversité couvrant le secteur ZAC Centre-ville,
- D'encourager le renouvellement urbain pour limiter l'étalement et la consommation d'espace agricole ou naturel,
- De la préservation renforcée des espaces naturels du fait de l'actualisation des contours des ENS, en étendant le secteur de Stang Bihan et en créant celui du Minaouët,
- De la compatibilité du projet avec le PADD qui bien qu'il ne prévoise pas d'objectif chiffrés, prévoit une modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- De la compatibilité du projet avec les documents supra communaux actuellement en vigueur.

Il est également rappelé que le PLU de Concarneau est actuellement en cours de révision et que ce projet de modification n°3 intervient pour permettre la création de la future médiathèque portée par la CCA, avant l'approbation du document dont l'approbation est attendue courant 2024.