



# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

*Débat en conseil municipal le 19 mai 2021*

*Concarneau*



— PRIGENT & ASSOCIÉS, AGENCE DE RENNES —

106A, rue Eugène Pottier - 35000 Rennes | Tél : 02 99 79 28 19  
rennes@prigent-associes.fr | [www.prigent-associes.fr](http://www.prigent-associes.fr)



Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant l'**habitat**, les **transports et les déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le **développement des communications numériques**, l'**équipement commercial**, le **développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble... de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

LES PROJETS ET ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ENVISAGÉES SUR LA COMMUNE  
À HORIZON 2034 SONT :

- 1 PRÉSERVER**
- 2 DÉVELOPPER**
- 3 ÉQUIPER**
- 4 RAPPROCHER**

## MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE CONCARNEAU

La commune de Concarneau est reconnue pour la richesse de son patrimoine maritime naturel et ses paysages agricoles.

Ces espaces participent au réseau local et intercommunal de la **trame verte et bleue** qu'il convient de préserver et de gérer. Il s'agit de :

- **Définir et protéger un réseau écologique infra** (au sein de Concarneau) et **inter** (avec les communes limitrophes que sont Trégunc, Melgven, La Forêt-Fouesnant et Saint-Yvi) en identifiant :
  - Les habitats et les espèces d'intérêt patrimonial : le site Natura 2000 « *Dunes et côtes de Trévignon* », les espaces naturels sensibles « *Anses de Saint Laurent/Saint Jean et Stang Bihan* » ainsi que « *Anse de Pouldohan/Minaouët* », constituant les périmètres d'intervention foncière du conservatoire du littoral, les sites naturels classés et inscrits ;
  - Les espèces et habitats naturels ordinaires tels que les boisements les plus significatifs, le réseau bocager, les arbres remarquables, les zones humides, les cours d'eau, les mares... ;
  - Les zones relais d'intérêt au sein de l'agglomération : jardins publics, espaces perméables... ;
- **Préserver et restaurer les continuités écologiques** : notamment la vallée du Zins, les Sables Blancs, la Ria du Minaouët, l'Anse Saint-Jean... ;
- Maîtriser le développement de l'urbanisation en préservant des **coupures d'urbanisation**.

## INTÉGRATION DE LA NATURE EN VILLE

De nombreux atouts (*jardins d'agrément, espaces verts, jardins partagés, alignements d'arbres, mares...*) ont été identifiés dans le tissu urbain.

### Végétalisation des espaces publics et privés :

Développer des **quartiers plus verts** (*parcs et autres espaces végétalisés publics et privés*) et les connecter par des continuités vertes :

- Insister sur **l'intégration paysagère** des nouvelles opérations d'aménagement par le traitement des limites de l'opération et l'aménagement d'espaces verts sur les espaces publics ;
- Offrir plus d'espaces verts dans un environnement minéral ;
- Proposer des **espaces verts productifs** : éco pâturage, jardins partagés, vergers... ;
- Donner plus de visibilité et d'accessibilité à certains espaces méconnus ;
- Intégrer la trame bocagère dans les futurs projets.



Rue du 19 novembre



Jardins d'HEOL - Kérandon (©cslabalise)

Développer **une urbanisation favorable** à l'accueil de la biodiversité :

- Accompagner les projets d'aménagements durables ;
- Favoriser la biodiversité par une diversité des essences adaptées au climat local (*arbres fruitiers, fleurs...*) ;
- Proposer des outils limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant la biodiversité ;
- Permettre la libre circulation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés (*perméabilité des clôtures*).



### Communication/sensibilisation :

- **Développer la communication** de la ville sur les actions existantes et futures en matière de biodiversité : *campagne de plantations d'arbres, gestion différenciée des espaces verts* ;
- Développer les **programmes d'animations et de sensibilisation** auprès des habitants et jeunes publics : création de parcours botaniques, ateliers...

## GESTION DURABLE DES RESSOURCES

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des habitants nécessitent la préservation des ressources naturelles (*eaux superficielles, eau potable...*). Il passe également par la mise en place d'une gestion durable des déchets et la mise à disposition de réseaux d'assainissement performants.

Le PLU devra répondre aux objectifs suivants :

- **Préserver la qualité des eaux superficielles**, notamment des cours d'eau principaux : le Saint Laurent, le Saint Jean, le Moros, le Minaouët ;
- **Poursuivre la protection de la prise d'eau potable** du Brunec ;
- **Préserver et modérer la consommation d'eau potable** ;
- **Maintenir la qualité des eaux de mer** pour les zones conchylicoles et de baignade ;
- Adapter **le développement de la commune** en fonction des équipements d'eaux usées et réduire les rejets polluants urbains.

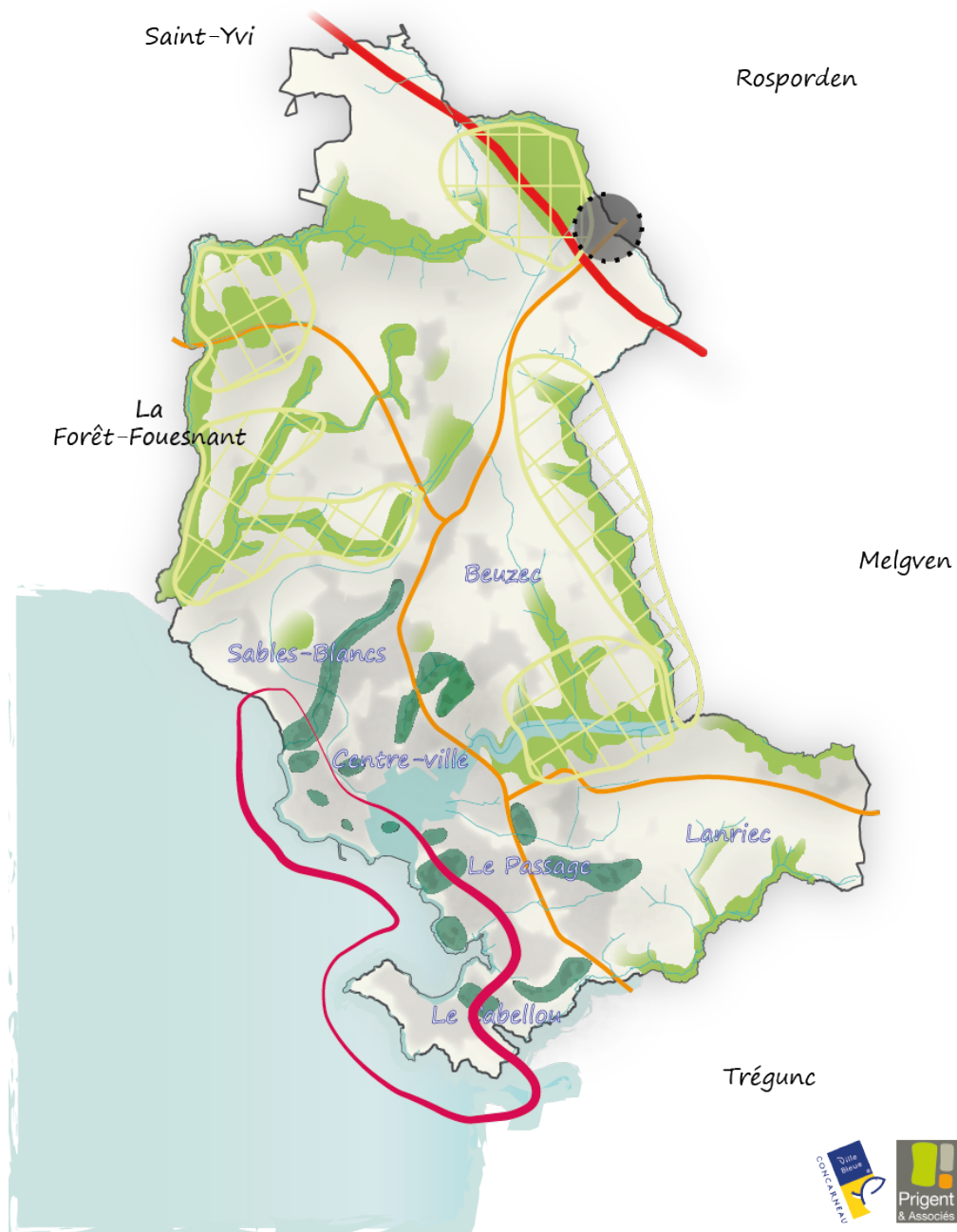
## LIMITATION DE LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE

- **Se prémunir des risques naturels** (*submersion marine, érosion du littoral...*) et **technologiques** pour ne pas aggraver les risques ;
- **Anticiper et limiter le développement de l'urbanisation** dans les secteurs soumis aux aléas naturels et technologiques ;
- Intégrer les problématiques des **nuisances sonores et olfactives** ;
- Prévenir, surveiller et réduire les **pollutions atmosphériques** (*en travaillant sur les liaisons douces, transports en commun, les constructions...*).




## PROTECTION ET VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI

- **Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable**, en coordination avec le futur site patrimonial remarquable (SPR) ;
- Le futur SPR est en cours d'élaboration. Le patrimoine bâti situé au sein de ce périmètre sera protégé par le règlement de l'AVAP ;
- Hors SPR, le patrimoine bâti remarquable repéré devra être protégé par le plan local d'urbanisme, qu'il s'agisse de maisons, de dépendances ou de petit patrimoine (*lavoirs, fontaines, four à pain, puits, calvaires, moulins, murs...*) ;
- Ce bâti remarquable fera l'objet d'une attention particulière lors de nouveaux aménagements, d'opérations de restauration ou de réhabilitation ;
- **Valoriser le patrimoine bâti agricole parfois abandonné en permettant, sous conditions, le changement de destination** ;
- **Veiller à la pleine intégration des projets de construction dans un contexte d'architecture à dominante locale** (*volume parallépipédique, toiture à deux pans, teinte...*) ;
- **Préserver le patrimoine balnéaire en front de mer.**



## Limiter la vulnérabilité du territoire


 Prévenir les risques dans les zones de submersion marine

 Maîtriser la constructibilité dans les zones industrielles concernées par les risques

## Favoriser l'intégration de la nature en ville.

 Utiliser la nature en ville pour apporter fraîcheur et ombrage naturel dans les espaces publics

## Mise en valeur du patrimoine naturel et paysager de Concarneau

 Préservation du réseau et des continuités écologiques présents sur la commune



## OPTIMISATION DE L'ENVELOPPE URBAINE

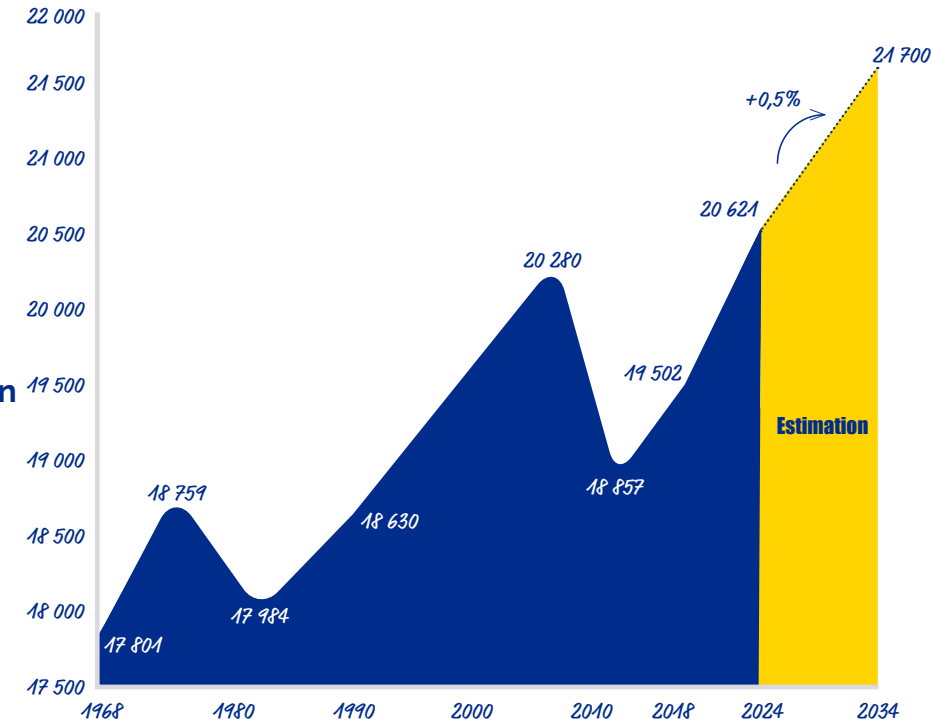
Accompagner le développement de la commune et l'accueil de nouvelles populations en anticipant une croissance démographique de **+ 0,5 % / an** sur la prochaine décennie, soit une population de **21 700** à horizon 2034.

Maintenir une croissance régulière de la population en assurant une *mixité générationnelle* par l'accueil de jeunes ménages.

Développer une politique de mixité sociale et de mixité de l'habitat dans le parc de logements, avec une part de logements à vocation sociale (*supérieure à 20% pour certaines opérations*) et des logements en accession à la propriété.

Répondre aux besoins de la population en matière de logements, avec une production de **980 résidences principales**, soit **98 résidences principales environ par an** :

- Agir sur le **logement vacant** par la reconquête du parc existant, en diminuant la part des logements vacants à **7% du parc global**, soit la remise sur le marché de **220 résidences principales environ** ;
- Répartir la construction d'environ **380 résidences principales** sur le territoire communal au sein :
  - du centre ville de Concarneau,
  - des quartiers de Beuzec, de Lanriec et de Croissant-Bouillet,
  - des secteurs déjà urbanisés
- Recourir à des opérations en extension pour **380 résidences principales environ, uniquement** autour du centre de Concarneau et des quartiers de Beuzec et de Lanriec ;
- Permettre un parcours résidentiel sur Concarneau ;
- Prendre en compte le phénomène de logements occasionnels et de tourisme qui présente un impact sur la location à l'année.



## MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Modérer la consommation d'espace à vocation d'habitat à hauteur de **10 ha maximum à horizon 2034** soit un rythme 7 fois moindre que sur les 10 dernières années.

Poursuivre un **URBANISME MAÎTRISÉ** veillant à :

- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels par une urbanisation au sein des secteurs agglomérés
- Privilégier les opérations de renouvellement urbain,
- Recentrer les nouvelles constructions à proximité des services, commerces et accès aux transports en commun
- Respecter une **densité moyenne de 40 logements à l'hectare sur la commune**

## UNE CITÉ MARITIME DYNAMIQUE ATTRACTIVE

### L'économie portuaire :

- Entretenir la dynamique du Port en valorisant les espaces fonciers pour les activités maritimes, en poursuivant l'aménagement de la Criée, en permettant le développement de la construction/réparation navale, de la pêche, de la plaisance, du nautisme, de la course au large, et des filières émergentes (*recherche scientifique/innovations,..*) ;
- Conforter les emplois portuaires liés à l'économie maritime ;
- Permettre l'adaptation des infrastructures à l'évolution des besoins économiques de la zone portuaire ;
- Accompagner le développement du port et des zones adjacentes.

### L'activité touristique

- Affirmer la vocation touristique du territoire ;
- Développer le tourisme tout au long de l'année ;
- Améliorer l'accueil de la population touristique (campings cars, campings, hôtels, accès au centre ville, stationnement, sanitaires) ;
- Prendre en compte le développement des logements occasionnels et le besoin de logement des travailleurs saisonniers, stagiaires, étudiants...
- Mettre en place des actions vers un tourisme durable : préservation milieu naturel, actions de sensibilisation à la préservation des espèces (pêche à pied, flore, algues...), qualité des eaux de baignade,...
- Développer les liaisons douces tant pour la randonnée que pour les déplacements depuis les hébergements vers les principaux sites ou lieux d'intérêt touristique

### Les zones d'activités économiques (ZAE)

- Privilégier la réhabilitation des friches présentes dans les zones d'activités : requalification des zones de Keramperu, de Kersalé, du Moros... ;
- Permettre le développement des zones d'activités industrielles et artisanales ;
- Stopper le développement de nouvelles zones commerciales périphériques afin de renforcer le commerce de centre-ville et de proximité
- Assurer l'identité architecturale et paysagère des zones d'activités avec la préservation de la Trame Verte et Bleue existante ;
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols en optimisant le foncier existant ;
- Améliorer l'image des ZAE situées en entrées de ville (*aspect paysager, architectural, enseignes et publicité...*) ;
- La consommation foncière en extension à vocation économique devra être limitée aux seuls besoins de développement industriels et

artisanaux, soit **18 ha maximum à horizon 2034**, soit une réduction de près d'un tiers de la consommation réalisée sur les 10 dernières années.

## UNE CITÉ MARITIME DYNAMIQUE ATTRACTIVE

### Le tissu commercial et les services à la population

- Maintenir un commerce de centre-ville dynamique, toute l'année, en équilibre et en complémentarité avec les zones commerciales périphériques ;
- Maintenir et développer les commerces et services dans le centre ville (ex : Avenue de la Gare, quai Carnot, avenue Alain Le Lay...), dans les bourgs de Lanriec et Beuzec et au sein des différents quartiers (Rouz, Kerauret,..) ;
- Lutter contre la vacance des pas-de-porte-commerciaux ;
- Rendre accessible les commerces et services par tous les moyens de déplacements (doux et collectifs notamment)



### L'arrière-pays producteur

- Conforter les exploitations agricoles toujours en place et conserver au mieux les terres agricoles autour de l'agglomération ;
- Remettre l'activité agricole au sein de notre consommation en :
  - développant une ceinture maraîchère autour de l'agglomération,
  - permettant l'installation d'exploitants agricoles,
  - développant l'agriculture biologique, la vente directe et les circuits courts.



### Le numérique

- Favoriser l'accès aux technologies numériques pour tous.



## UNE CITÉ IMPLIQUÉE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGETIQUE

- Poursuivre les engagements dans les démarches durables afin d'assurer une transition énergétique et écologique ;
- Limiter les consommations d'énergie à l'échelle communale ;
- Accompagner la rénovation thermique des constructions anciennes et favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien ;
- Améliorer la performance énergétique et encourager le recours aux énergies renouvelables dans le parc existant, tout en prenant en compte les enjeux patrimoniaux du bâti ;
- Travailler sur les implantations et les formes des nouvelles constructions (*apports solaires...*) ;
- Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans tous les aménagements : limiter l'imperméabilisation des sols, encourager l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et favoriser la réutilisation des eaux pluviales par les habitants ;
- Réduire la production de déchets et les valoriser en priorité par le réemploi et le recyclage.
- Étudier la faisabilité d'un développement de réseaux de chaleur urbain : réutilisation de la chaleur produite par l'unité de valorisation de l'énergie des déchets au nord de la commune, création d'un réseau de chaleur dans le secteur du Porzou...



## Optimisation de l'enveloppe urbaine

- Privilégier une urbanisation au sein des secteurs agglomérés

## Les zones d'activités économiques (ZAE)

- Privilégier la réhabilitation des friches

## Le tissu commercial et les services à la population

- Maintenir et développer les commerces et services dans le centre-ville, dans les bourgs de Lanriec et Beuzec et au sein des différents quartiers

- Développer **au sein de l'enveloppe urbaine existante** des équipements et services adaptés aux besoins de la population.

La consommation foncière en extension à vocation d'équipement sera possible mais limitée à **3 ha maximum à horizon 2034**, soit un rythme 3 fois moindre que sur les 10 dernières années

*Dans le domaine culturel,*

- > par la construction d'une **nouvelle médiathèque, salle de spectacle, école de musique et centres d'expositions** pour la collection municipale, la réhabilitation du patrimoine historique concarnois comme la Chapelle de la Trinité, la Poudrière, l'Abri du Marin, le Fort du Cabellou, la mise à disposition de salles pour la vie associative...

*Dans le domaine sportif,*

- > par la **réhabilitation du COSEC et de la base nautique des Sables Blancs, du gymnase et de la base nautique du Porzou, par la création de terrains synthétiques pour le football et le rugby** et par la réalisation ou le maintien d'équipements de proximité dans les quartiers.

*Dans le domaine social,*

- > par la réalisation d'un **nouvel équipement pour le Centre Communal d'Action Sociale et la réhabilitation de l'antenne Kerbalise du Centre Socio-Culturel**, située dans le quartier de Kerandon,

*Dans le domaine éducatif,*

- > par la **réhabilitation ou la construction d'équipements scolaires** (Rouz, Dorlett, Berthou, Beuzec,...) et **le redéploiement de l'offre à destination de la jeunesse sur le territoire** (Sables Blancs, Porzou, Centre Ville, Beuzec, Lanriec...)

*L'ensemble de ces aménagements participeront au renforcement du dynamisme associatif concarnois.*

- Doter les quartiers **d'espaces de convivialité** et de **services de proximité afin de renforcer le lien social**,
- Veiller au maintien et au renforcement des **équipements et services de santé**,
- Répondre aux besoins de la population vieillissante en réalisant des **opérations d'habitat partagé avec mixité intergénérationnelle** et en favorisant l'autonomie et le maintien à domicile.

## FAVORISER L'USAGE DES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX (PIÉTONS ET CYCLES) OU COLLECTIFS

### Les liaisons douces

- Poursuivre la création de liaisons douces afin de connecter le territoire à partir de la voie verte
- Systématiser les liaisons douces dans les quartiers existants et les nouvelles opérations
- Sécuriser les aménagements existants et compléter les points de rupture (la traversée des espaces portuaires, liaisons entre le quartier de Lanriec et le Passage-Cabellou ou entre le bourg de Beuzec et la zone de Keriolet,...)

### Les transports collectifs

- Poursuivre le développement des transports en commun avec des lignes, des horaires et des véhicules en adéquation avec les usages
- Favoriser l'usage du bac avec des horaires plus adaptés
- Requalifier la gare routière, située sur le Port (quai Aiguillon/quai Carnot), dans le cadre du projet de Pole d'échange multimodal,

### Les accès à Concarneau

- Avoir un traitement des routes départementales au sein de l'agglomération plus favorable aux modes doux et végétaliser les abords le long des zones d'activités économiques
- Poursuivre le traitement des entrées de ville afin de les rendre plus qualitatives et végétalisées (avenue Alain Le Lay, quai Carnot, avenue de la Gare, avenue Bielefeld Senne,...)

### Le stationnement

- Prévoir des aires de stationnement relais en dehors du centre-ville avec une offre de navettes, notamment en période estivale
- Réduire la place de la voiture en centre-ville au profit des modes doux ou collectifs
- Favoriser l'usage des véhicules propres en centre-ville en proposant des bornes de recharge et des stationnements propres à cet usage