

CONTRIBUTION A L'ENQUETE PUBLIQUE – Projet de modification n°2 du PLU – Secteur
« FOCH »

Cette procédure d'enquête publique lancée en avril 2019 fait suite à une procédure analogue réalisée en 2016, pour laquelle le Commissaire-Enquêteur avait émis un avis défavorable, suivant ainsi les contributions du public, toutes défavorables à la modification du zonage du PLU.

Il nous paraît important de rappeler ici en préambule l'argumentaire de la contestation opposée en 2016 au zonage projeté Ua.

Selon les termes mêmes du rapport du Commissaire-Enquêteur Jean-Claude LEBRUNETEL,

« Le collectif considère déviante l'interprétation de la loi ALUR donnée par le maire de Concarneau pour justifier son projet de modification du PLU du secteur Foch.

- Le rapport exact entre l'offre et la demande de logement à Concarneau justifie-t-il le projet municipal au regard de l'offre de logements au sein de l'agglomération et du nombre de logements en cours de construction et des projets déposés en mairie ?

- Le critère lutte contre l'effet de serre sera-t-il respecté sachant que la relation domicile-travail fait qu'une forte proportion de concarnois travaillent hors de la cité, à Quimper, Rosporden, Quimperlé, voire Lorient et dans d'autres communes environnantes ?

Le collectif considère également que la densification de l'urbanisation prescrite, selon la municipalité, par la nécessité d'harmoniser PLU et SCoT ne tient pas compte des spécificités de site, référence ici à la réduction d'environ 50% des espaces verts du secteur Foch, « poumon » de l'agglomération. Il s'interroge également sur le principe de la densification urbaine à Concarneau, jugeant, de visu, qu'elle n'est pas une priorité ».

Tels étaient les principaux éléments de la contestation du projet soumis à l'enquête publique de 2016, et qui ont conduit le Commissaire-Enquêteur à remettre les **conclusions et avis motivés** qui suivent :

« Aucun des contributeurs n'a émis un avis favorable sans restriction au projet de modification du PLU présenté par le maire de Concarneau.

Par contre le collectif regroupant 23 personnes s'est prononcé franchement contre le projet et demande un statut quo avec le maintien du zonage actuel...

Les participants qui se sont exprimés au cours de cette enquête ... partagent tous, habitants de maisons individuelles ou d'habitat collectifs, cette envie de vouloir préserver la qualité de vie qu'ils ont trouvé dans ce quartier de Concarneau qui les satisfait.

Sachant que la procédure choisie est adaptée au projet présenté,... j'estime que les appréciations apportées encours d'enquête, ne sont pas appropriées pour donner un avis favorable à la mise en œuvre de la modification du PLU sollicitée...

En conséquence de quoi, j'émet un avis défavorable à la demande de modification du PLU présentée par le maire de Concarneau. »

Cet avis défavorable a donné lieu à une réflexion menée simultanément par ASSO-CORNOUAILLE, et par la municipalité, réflexion émaillée de rencontres et de publications, dont le Livre Blanc « L'avenir du Secteur Foch », publié en mars 2017 sur le site www.assocornouaille.com retrace en détail le déroulement et les propositions émises par les riverains. Ce livre blanc est joint dans la totalité en annexe à cette contribution.

A la lecture attentive de ce livre blanc, issu de la population de Concarneau, et en comparaison avec la note de présentation du projet de modification n°2, il ne pourra échapper au Commissaire-Enquêteur que le projet actuel de modification du zonage n'a tenu aucun compte des critiques opposées en 2016 à cette modification :

CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES DE LA NOUVELLE MODIFICATION (extrait du rapport de présentation, §2)

« Une procédure de révision générale du PLU a été prescrite par délibération en date du 3 novembre 2016. La phase de diagnostic a démarré en septembre 2018. Un délai de 4 ans est envisagé avant l'approbation du nouveau PLU.

Dans l'attente, la Ville de Concarneau souhaite modifier le zonage de son PLU, afin de réaliser une opération de renouvellement urbain, sur un secteur du centre-ville, de 22,05 ha, situé rue Maréchal Foch. »

Alors qu'une révision générale du PLU de la ville de Concarneau a été prescrite, et que la phase de diagnostic est en cours, pour un résultat final attendu en 2022, il nous paraît inopportun d'envisager une modification partielle du zonage de ce secteur en 2019, qui nous semble relever de la précipitation, et d'une obstination à vouloir densifier l'urbanisation d'une partie de la ville encore préservée de l'habitat collectif.

- Ce secteur de la ville est sensible, ayant fait l'objet de débats et de controverses publics, repris par la presse à plusieurs reprises,
- Ce secteur se situe géographiquement, non pas au « Centre-ville » au sens de *la « politique de revalorisation du centre-ville »* (§3 Objectifs de la modification de la note de présentation), mais à la frontière entre deux parties de la ville, urbanisation dense à l'est, pavillonnaire à l'ouest, et parallèlement zonages Ua à l'est, Ub à l'ouest.
- Ce secteur reste le seul du « centre-ville » où persistent de grands espaces verts, et des relais de biodiversité significatifs.
- Ce secteur requalifié en Ua (même assorti d'une petite zone N), modifierait en profondeur la physionomie du « centre-ville », en déplaçant vers l'ouest le curseur habitat dense / habitat à densité modérée.

Une modification aussi importante, un an avant les élections municipales, en pleine révision générale du PLU, et alors que les travaux de redéfinition de l'Aire de Valorisation envisagent d'y inclure une partie de l'assiette du projet, nous apparaît prématurée, et destinée à graver dans le marbre des décisions contestables de l'actuelle équipe municipale.

Extrait de la note de présentation :

« Le projet consiste à remplacer le zonage Ubd (équipements d'intérêt général et services publics), par un zonage Ua (habitat et activités compatibles avec l'habitat et N (naturelle), pour un projet comprenant la construction de logements, le maintien des équipements et services existants et l'aménagement d'espaces verts.

...

Au vu du déplacement du centre de loisirs, ... le zonage Ubd n'a plus de raison d'être. »

En clair, la municipalité souhaite pouvoir céder un espace public à des bailleurs pour y construire des logements, le soi-disant « aménagement d'espaces verts », n'étant que la réduction drastique du plus grand espace vert et arboré du centre-ville.

Quant au « déplacement du centre de loisirs », qui fait perdre « sa raison d'être » au zonage Ubd, il est manifeste qu'il a été intentionnellement déplacé par la municipalité, dans un lieu où il ne donne satisfaction ni aux enfants, ni aux familles, ni aux animateurs, dans le seul but de libérer le terrain. « Nul n'est recevable à se prévaloir de sa propre turpitude » (*nemo auditur propriam turpitudinem allegans*). La municipalité a délibérément laissé ce jardin public à l'abandon dans le but de démontrer qu'il n'a pas d'utilité, alors qu'il est fermé au public depuis plusieurs années.

OBJECTIFS DE LA MODIFICATION (extrait du rapport de présentation, §3)

Extrait de la note de présentation :

«La ville souhaite s'inscrire dans une politique de revalorisation du centre-ville et permettre une offre diversifiée de mixité et de densité de populations et d'équipements et de service, conformément au SCOT et au PLH de Concarneau Cornouaille Agglomération :

SCOT (2013-2030) : objectif de création de 2400 logements à Concarneau à l'horizon 2030, dont 20% de logements sociaux,

PLH (2014-2020) : objectifs de 894 logements sur cette période, dont 224 logements en réinvestissements urbains.

Elle souhaite également s'inscrire en compatibilité avec ces documents :

- *assurer une gestion économe de l'espace ;*
- *favoriser les projets urbains denses, composés, et mixtes ;*
- *favoriser les modes alternatifs à la voiture ;*
- *maîtriser et mobiliser le foncier pour garantir la production et maintenir des prix abordables ;*
- *poursuivre et accentuer l'offre de logements sociale et abordable »*

La ville de Concarneau a la chance extraordinaire, en 2019, de disposer d'un terrain de 2 hectares, majoritairement constitué d'espace naturel dont un peu plus d'un quart est constitué par le parc, situé en pleine ville, qui est une magnifique opportunité pour un projet ambitieux de création d'un espace urbain original, combinant lieux de loisirs, culturels, jardins, services, commerces, et habitat modérément dense à échelle humaine, en cohérence avec les quartiers situés à l'ouest, assurant ainsi aux habitants de la ville dense, une respiration et des promenades en direction des plages.

« Assurer une gestion économe de l'espace », pour autant que ce vœu ne soit pas sacrifié mois après mois par un étalement péri-urbain progressif de Concarneau en contradiction totale avec ce principe, ne saurait avoir pour effet la densification urbaine au détriment des espaces verts si précieux du centre-ville.

« Favoriser les projets urbains denses » n'a aucun sens dans une ville comme Concarneau, « ville d'art et d'histoire », épargnée par la deuxième guerre mondiale, et dont le charme est indissociablement lié à son quartier balnéaire, à proximité du rivage et des plages.

« Favoriser les modes alternatifs à la voiture » ne saurait être atteint par la construction d'une cité dortoir, dont chaque logement sera vraisemblablement doté de deux véhicules autant pour se rendre à son travail que pour le ravitaillement dans des commerces tous situés en périphérie de la ville.

« Maîtriser et mobiliser le foncier pour maintenir des prix abordables » est en contradiction avec la politique actuelle de l'urbanisme municipal, qui accorde des autorisations d'urbanismes à des promoteurs dont les offres mirobolantes dissuadent les propriétaires de vendre à des particuliers leurs maisons individuelles.

« Poursuivre et accentuer l'offre de logements sociale et abordable », objectif affirmé du SCOT de la CCA et du PLH de Concarneau, afin de favoriser la mixité sociale est « l'arbre qui cache la forêt » puisque, en réalité 80% des logements prévus par le projets ne seront pas des logements sociaux, mais une opération de promotion immobilière purement spéculative.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LA MODIFICATION (extrait du rapport de présentation, §4)

Si le site objet du projet est en secteur déjà urbanisé, il se situe actuellement dans le secteur le moins urbanisé de la ville.

En l'absence d'étude d'impact, et sachant les risques d'alea gonflement des argiles, il est péremptoire d'affirmer qu'il n'est pas concerné par ces risques.

Il ne comprend pas de zone humide, en l'absence de cartographie précise de ces zones sur la commune de Concarneau. La présence de plusieurs puits sur le terrain d'assiette ou dans la proximité immédiate ne peut que tempérer cette affirmation.

Les enjeux « plutôt réduits » en termes de biodiversité sont contestables, en l'absence d'étude détaillée, lors qu'il s'agit du plus grand parc urbain et arboré de la ville.

Le site est situé en dehors d'un site patrimonial remarquable, en 2019, mais la commission ad-hoc chargée d'étudier les futurs contours de l'AVAP prévoit d'y inclure une partie importante du terrain d'assiette du projet. Ceci pourrait expliquer la précipitation dont fait preuve l'équipe municipale pour valider ce projet avant la redéfinition de ce site en Site Patrimonial Remarquable.

La décision de la MRAe Bretagne du 2 janvier 2019 de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale est pour le moins contestable, compte tenu de l'ampleur du projet.

ANNEXE 1 AU RAPPORT DE PRESENTATION

Evolution démographique (page 2)

La population de CONCARNEAU n'a pas retrouvé en 2019 (n= 19182 ha) les chiffres de 2007 (n=20280 ha). Elle aurait augmenté d'après les chiffres du rapport de 625 habitants entre 2012 et le dernier recensement de l'INSEE.

A raison de 1,5 habitants par logement, cette augmentation en 6 ans a nécessité 416 logements supplémentaires. Or la ville de Concarneau disposait en 2013 de 12650 logements, dont 9,8% vacants, soit 1239 logements, en excédent de 800 logements par rapport aux

besoins créés par l'augmentation de la population. En outre, 520 logements ont été créés entre 2013 et 2015. Indépendamment des nombreux programmes immobiliers actuellement en cours de construction ou projetés, la ville de Concarneau a de quoi absorber aujourd'hui environ 1500 habitants supplémentaires, soit une augmentation de 7,8% de la population, ce qui représente 16 années au rythme actuel de la progression démographique!

La référence des objectifs du PLH (894 logements avant 2020) permet de considérer que ces objectifs seront atteints, avec les programmes actuels de construction, et que les objectifs fixés par le SCOT ne sont pas justifiés par l'augmentation démographique à venir, si l'on prend en compte l'offre actuelle de logements vacants.

De plus, selon une étude récente du Laboratoire de l'Immobilier, qui dresse la liste des « marchés détendus », la ville de Concarneau fait partie des 39 agglomérations « à éviter » pour investir dans l'immobilier locatif (<http://www.labo-immo.org/etudes-du-labo-immo/dispositif-pinel-vigilance-sur-les-marches-locatifs-sous-basse-tension/>).

Le Laboratoire de l'Immobilier met en garde les investisseurs contre la multiplication des agréments préfectoraux qui ont permis notamment à certaines communes de bénéficier du dispositif Pinel. En effet, toutes ces communes ne présentent pas les signes habituels d'une pénurie de logements tels qu'un faible taux de vacance, une forte évolution du nombre de ménages ou encore une faible activité de construction. Certaines, au contraire, disposent d'une offre de logements abondante, voire excessive. Ce qui semble être le cas de Concarneau (voir ci-dessous la carte publiée par le Laboratoire de l'Immobilier en 2016).



La justification alléguée de zonage du secteur en Ua est de permettre la construction d'un plus grand nombre de logements qu'un zonage Ub, au détriment de la qualité de vie des habitants, de la pollution générée par le chauffage, de la circulation automobile, et de la nécessité de construire un nombre plus élevé de parkings, et de la perméation des sols.

Les auteurs de cette contribution sont opposés à la modification partielle n°2 du PLU du « secteur Foch » proposée à l'enquête publique pour les raisons ici résumées :

1. **Le projet présenté n'a pas tenu compte des critiques opposées au projet n°1, désapprouvé par la précédente enquête publique (en dehors de la préservation du bâtiment Auguste Dupouy, grâce à l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France)**
2. **Il est prématuré de procéder à cette révision du zonage alors qu'une révision générale du PLU est à l'étude, en raison de l'impact stratégique du quartier Foch par sa position géographique**
3. **Les travaux en cours sur la future AVAP permettent de prévoir que ce site, ou une partie du site sera classée dans les Sites Patrimoniaux Remarquables dans les années qui viennent, ce qui donne un caractère précipité à la volonté d'en modifier aujourd'hui le zonage**
4. **Les signataires sont opposés à l'extension de la zone Ua du centre-ville vers l'ouest au-delà de la rue du Maréchal Foch**
5. **Ils sont opposés à ce que tout ou partie du parc actuel situé à l'ouest du site, y compris le long de la rue Ernest Renan, soit classé en zone autre que N**
6. **Ils ne sont pas opposés à une modification de la zone actuelle Ubd située dans la moitié est du terrain d'assiette qui le requalifierait en zone Ubb**
7. **Ils souhaitent pour ce site dans son ensemble l'élaboration d'un projet urbain et original de lieu de vie qui en intègre la valeur patrimoniale et paysagère. Ils rejettent l'idée d'autoriser la construction au-delà de 13 m au faîtage et de n'y construire que des bâtiments destinés au logement.**

**Pour l'ASSOCIATION DE DEFENSE DES RIVERAINS DU QUARTIER DE LA
PLAGE DE CORNOUAILLE (dite ASSO-CORNOUAILLE)**

D. GRUNENWALD, E. LANG, M. LIPS, Membres du Bureau