



Dossier de création modificatif

Projet d'aménagement de la ZAC de Pen Ar C'Hoat



Rapport de présentation

Février 2024

Sommaire

Table des matières

I – OBJET ET JUSTIFICATION GENERALE DE LA MODIFICATION	3
I.I. Historique du projet	3
I.II. Une commune soumise à une forte tension sur les logements	3
I.III La stratégie communale en matière d’habitat	6
I.IV Les objectifs de la commune pour l’aménagement de la ZAC Pen ar C’hoat	7
I.V. Le mode de réalisation du projet : Régie municipale	8
I.VI – Le cadre réglementaire : le Plan Local d’Urbanisme	9
II – DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	12
III. ENJEUX D’AMENAGEMENT FIXES PAR LA COLLECTIVITE	17
IV. LE SCENARIO D’AMENAGEMENT	18
Organisation urbaine.....	18
Programme.....	19
Environnement.....	19
V – JUSTIFICATION DU PARTI D’AMENAGEMENT	19
VI - Enjeux environnementaux	21
Favoriser les économies d’énergie dans l’urbanisme et la construction	22
Favoriser les économies d’énergie dans les déplacements : accessibilité et transports	22
Préserver la biodiversité, les milieux et les ressources en eau : Le paysage, l’eau, les arbres, la végétation, les matériaux de l’aménagement	23
Accompagner le développement des liens sociaux	23
Favoriser la diversité de l’habitat et de la population	23
ANNEXES	25

AVANT-PROPOS

La ZAC de Pen ar C'hoat a été créée par délibération du conseil municipal le 3 avril 2015, avec les objectifs suivants :

- imaginer et construire un nouveau quartier durable,
- répondre à la demande de logements en développant la mixité,
- permettre l'accès au logement pour les jeunes ménages disposant de ressources plus limitées que leurs aînés en imposant un pourcentage de terrains et de logements à prix plafond fixés par la collectivité,
- définir la densité moyenne des nouvelles constructions et la promotion de nouvelles formes urbanisées dans le respect d'un habitat durable et avec une perspective de maîtrise de l'étalement urbain.

Pour y répondre était prévue la création d'environ 100 logements.

Après une longue phase de négociation pour obtenir la maîtrise du foncier, la commune est devenue propriétaire du terrain en septembre 2019.

Elle est aujourd'hui prête à mettre en œuvre le projet, mais près de 9 ans se sont écoulés depuis la création de la ZAC et le contexte réglementaire et les dynamiques territoriales ont évolué. Le projet doit être adapté.

La municipalité a donc souhaité lancer une procédure de modification de la ZAC début 2024, afin de mettre à jour ses objectifs, son programme et ses modalités opérationnelles.

Par délibération en date du 26 février 2024, les objectifs poursuivis ont été soumis à l'approbation du Conseil municipal pour le projet de modification de la Zone d'Aménagement Concerté de Pen ar C'hoat. Elle a également précisé les modalités de la concertation préalable à la décision de modification en application de l'article L300-2 et du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R*311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création comprend :

- a) un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise* en application des articles R. 122-2 et R. 122-3-1 du même code.
** Par arrêté du 26 janvier 2024, le Préfet de la région Bretagne a dispensé le projet de la ZAC de Pen ar C'hoat de la production d'une étude d'impact.*

Le dossier précise également l'exigibilité de la part communale de la taxe d'aménagement sur la zone.

I – OBJET ET JUSTIFICATION GENERALE DE LA MODIFICATION

I.I. Historique du projet

Par délibération du 30 juin 2014, le Conseil municipal a lancé le projet de création de la ZAC Pen ar C'hoat en fixant ses objectifs, en définissant les modalités de la concertation et en lançant les études préalables nécessaires à sa réalisation.

Après la période de concertation de la population, le Conseil municipal a approuvé le 3 avril 2015 la création de la ZAC.

Les objectifs fixés par la municipalité étaient les suivants :

- mettre en œuvre le projet urbain de la collectivité : imaginer et construire un nouveau quartier durable ;
- répondre à la demande de logements en développant la mixité ;
- permettre l'accès au logement aux jeunes ménages disposant de ressources plus limitées en imposant un pourcentage de terrains et de logements à prix plafond fixé par la collectivité ;
- définir la densité moyenne des nouvelles constructions et la promotion de nouvelles formes urbaines dans le respect d'un habitat durable, dans une perspective de maîtrise de l'étalement urbain. La ZAC ayant pour objectif la construction d'un minimum de 100 logements.

Les conditions opérationnelles de la ZAC ont également été fixées :

- gestion de l'opération en régie, sans faire appel à un aménageur,
- financement de l'opération par l'établissement d'une taxe d'aménagement dont le taux serait déterminé ultérieurement par le Conseil municipal.

La phase d'acquisition foncière qui a suivi s'est soldée par l'acquisition par la commune de l'ensemble du foncier de l'opération, le 20 septembre 2019.

I.II. Une commune soumise à une forte tension sur les logements

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest approuvé le 8 juin 2016 et le Programme Local de l'Habitat adopté le 27 juin 2018 ont conforté le positionnement de la ville de Saint Renan en tant que pôle structurant du Pays d'Iroise, et notamment dans l'objectif d'accueillir de la population à proximité des équipements et services.

• La production de logements sur la commune de Saint Renan

Les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays d'Iroise pour la période 2018-2023 étaient de produire a minima 66 logements/an sur le territoire de la commune de Saint Renan. Comme le précise le bilan de mi-parcours du PLH publié en 2023, 257 logements ont été commencés sur un objectif de 396 logements pour la durée du PLH soit 65% des objectifs (86 logements/an) entre 2019 et 2021. Cette construction est portée en grande partie par la construction individuelle.

Ces chiffres, produits par la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI), sont cohérents avec les observations de la commune qui font état d'une moyenne de 85,6 logements autorisés par an (permis de construire délivrés) sur la période 2017-2021. Il est également à noter que la tendance est à la baisse puisque seuls 64 logements ont été autorisés en 2022, et 68 en 2023.

Concernant la production de logements locatifs sociaux, les objectifs du PLH pour la commune de Saint Renan sont d'atteindre un ratio de 10% minimum de son parc de résidences principales en logements locatifs sociaux

(LLS). La commune de Saint Renan est très proche de cet objectif, avec 9,2% en 2021. Mais la demande a évolué depuis 2018, puisque les chiffres du nombre de demandes en attentes d'un logement social ne cessent de croître. Ainsi, de fin 2018 à fin 2022, le nombre de demandeurs à Saint Renan est passé de 139 à 177 soit une augmentation de 27 %. Tandis que pour le territoire communautaire, le nombre a cru de 427 à 669 soit une hausse de 57%.

Autre marqueur qui témoigne d'une forte pression sur l'habitat, la vacance du parc de logements est très faible avec un taux de vacance structurelle de 1,2 % à Saint Renan pour 2021, contre 3,5% pour la France, 4,4% pour le Finistère et 1,7% pour la CCPI.

La municipalité est ainsi régulièrement sollicitée par des entreprises qui rencontrent des difficultés de recrutement liées, notamment, à un manque de logements disponibles pour accueillir leurs employés sur le territoire, et particulièrement de logements en location.

En parallèle, les grandes tendances démographiques influent fortement sur l'efficacité de la politique communale du logement. En effet, s'il s'est construit 530 logements à Saint Renan entre 2013 et 2019, la commune n'a gagné que 348 habitants sur la même période. Ces chiffres illustrent le constat d'une diminution de la taille des ménages de 2,42 à 2,32 habitants/logement entre 2013 et 2019 (contre 2,06 pour le Finistère). Cette tendance continue à s'accroître ces dernières années. Ainsi avec le desserrement des ménages, une partie des logements construits (25 à 30 logements par an) a été utilisée pour maintenir la population existante. Ce desserrement est lié à un triple phénomène :

- le vieillissement de la population en lien avec le maintien à domicile,
- la diminution du nombre d'enfants par foyer,
- les séparations des couples.

- **Un décalage entre les logements produits et la demande**

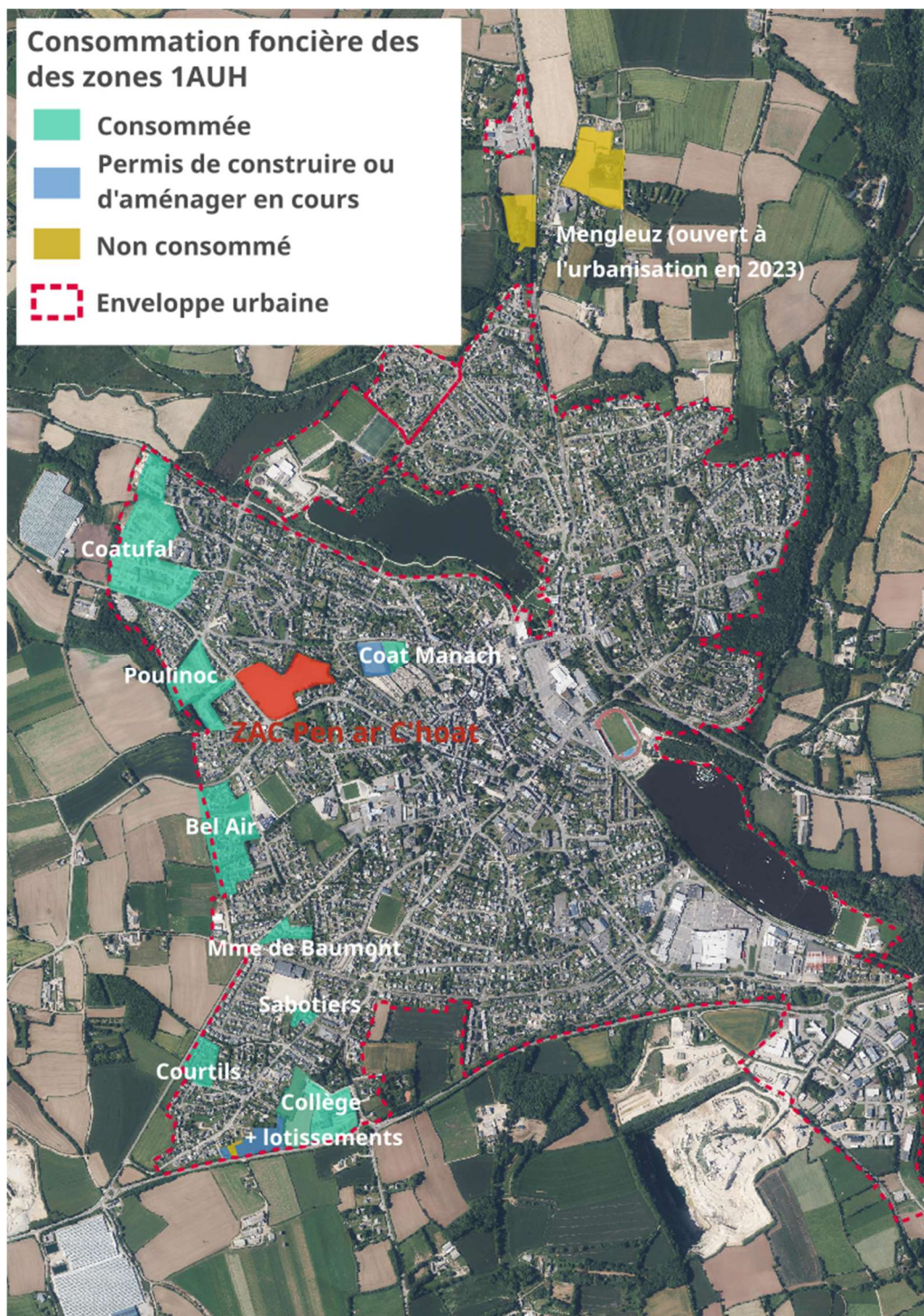
Concernant la typologie de logements, il est observé que la composition du parc de logements de la Communauté de communes, comme celle de Saint Renan, est en décalage avec l'évolution de la taille des ménages. Près de 2/3 des logements de l'EPCI (67%) sont composés de 5 pièces et plus alors que 66% des ménages sont composés d'une seule ou deux personnes. Cela crée un phénomène de sous-occupation des logements, renforcé par le manque de petits logements sur le territoire.

Le même constat s'applique pour le parc social, qui présente un grand décalage entre la typologie des logements sociaux disponibles et la composition des ménages demandeurs. 65% du parc est constitué de logements de plus de 3 pièces alors que les personnes seules représentent 50% des demandeurs.

- **Un marché foncier tendu**

La commune de Saint Renan présente un tissu urbain relativement compact, présentant peu de « dents creuses » facilement mobilisables.

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel le 27 février 2017, la quasi-totalité des zones à urbaniser pour l'habitat (1AUH) a été consommée, principalement pour de l'habitat individuel. Le secteur de Mengleuz, situé à la périphérie nord de la commune, a été ouvert à l'urbanisation suite à la modification du PLU approuvée le 29/03/2023. Il est, lui aussi, principalement orienté pour du logement individuel.



En parallèle, la Bretagne entière, incluant le Finistère, subit depuis la période du COVID une pression sur le logement qui s'accroît, avec un fort attrait pour la région, et notamment pour les territoires situés à proximité des côtes et des agglomérations. L'augmentation rapide des prix comme de la demande depuis près de deux ans, témoignent de la tension du marché immobilier et se fait sentir sur les projets des habitants de Saint Renan et plus largement du Pays d'Iroise. Cette tension impacte le parc social, en faisant diminuer les rotations dans le parc social, ses occupants ne trouvant pas à se loger dans le privé.

I.III La stratégie communale en matière d'habitat

En tant que pôle structurant de la CCPI, la commune de Saint Renan est celle qui doit contribuer, le plus, aux efforts de production de logements. Elle se doit également de répondre aux objectifs qualitatifs portés par le SCOT, notamment celui de redynamiser les centralités urbaines par le renouvellement urbain et de produire des logements adaptés au vieillissement et au handicap à proximité des services et équipements.

Ces objectifs entrent en résonance avec les politiques nationales de densification de l'habitat et de préservation des terres agricoles et naturelles, notamment la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette), qui incitent à privilégier le renouvellement urbain et la valorisation des fonciers en cœur de ville.

Enfin, le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, porté par la Préfecture de la Région Bretagne, a émis en février 2023 un avis favorable sur le bilan de mi-parcours du Programme Local de l'Habitat (PLH) actuel ainsi que sur les préconisations pour le futur PLH qui sont de :

- *renforcer la production de logements sur les polarités et communes bien desservies en commerces, services, équipements et transports en commun,*
- *renforcer la production de logements économes en foncier, notamment collectifs,*
- *renforcer la production de petites typologies pour fluidifier les parcours résidentiels et limiter la sous-occupation.*
- *Au vu de la tension croissante sur l'EPCI, échanger avec le délégataire et les bailleurs sur un renforcement des objectifs de production de LLS (notamment petites typologies et logements adaptés).*
- *Produire des petits logements adaptés aux seniors, dans les parcs publics et privés.*

La stratégie communale pour répondre à ses enjeux se décompose en deux axes :

- Continuer de produire des maisons individuelles, à destination notamment des familles et des jeunes ménages, qui sont des catégories de la population pour lesquelles la commune de Saint Renan reçoit de très nombreuses demandes de logement.
Ainsi, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 29/03/2023 a permis l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mengleuz. Il s'agit d'une zone d'environ 5,1 hectares située au nord de la commune qui pourra à terme accueillir un minimum de 102 logements. Située en périphérie de la commune, la zone est moins adaptée aux logements collectifs et sera donc principalement orientée vers la production de maisons individuelles.
- Favoriser des opérations présentant des typologies de logements plus diversifiées et des formes urbaines plus denses, dans les secteurs plus centraux de la commune, à proximité des équipements, des commerces et des services.
Cela inclut notamment la production de petits logements de proximité, qui manquent au territoire notamment pour les personnes âgées ou la production de logements sociaux, dont les habitants sont généralement moins mobiles. De même des logements plus petits permettront de répondre aux attentes des familles monoparentales, des jeunes actifs ou de jeunes ménages pour un premier achat, ne bénéficiant pas des ressources financières leur permettant d'envisager l'achat d'une maison individuelle.

Le secteur de Pen ar C'hoat répond parfaitement à ce second objectif, puisqu'il s'agit de la dernière dent creuse d'importance située dans l'enveloppe urbaine et dont la commune a la maîtrise.

I.IV Les objectifs de la commune pour l'aménagement de la ZAC Pen ar C'hoat

Le projet ayant été défini en 2015, il est nécessaire de le faire évoluer et de le mettre à jour par rapport aux préoccupations ci-avant exposées, avant de passer en phase opérationnelle. Les objectifs de la commune sont donc les suivants :

1. Valoriser au mieux un foncier communal proche des équipements, des commerces et des services, pour répondre aux enjeux de la commune en termes d'habitat et de sobriété foncière.
2. Diversifier l'offre de logements en proposant des logements alternatifs à la maison individuelle isolée et en accompagnant le parcours résidentiel des personnes souhaitant rester dans la commune à toutes ses étapes : jeunes actifs, jeunes ménages, personnes âgées et familles monoparentales...
3. Développer le parc de logements aidés.
4. Assurer un aménagement global, cohérent et de qualité, afin d'offrir un cadre de vie agréable et respectueux de son environnement.
5. Assurer les liens entre ce futur quartier, le centre-ville, les équipements et les services, notamment grâce aux cheminements doux existants et à créer.

I.V. Le mode de réalisation du projet : Régie municipale

Conformément à la délibération N°DCM 2015-04-01, la commune a décidé de retenir la régie municipale comme mode d'aménagement de la ZAC. Ce mode de réalisation n'est pas remis en cause par la présente modification, considérant que :

- La commune est propriétaire de l'ensemble du périmètre de la ZAC. Suite à une déclaration publique prononcée par le Préfet du Finistère le 27 juillet 2015, la procédure d'expropriation n'a jamais été mise en œuvre puisque la Commune a acquis les terrains à l'amiable le 20/09/2019. Aucune procédure complémentaire n'est donc nécessaire pour assurer la maîtrise foncière de l'opération.
- Le choix de la régie municipale permet de s'exonérer de la rémunération d'un concessionnaire.
- Le terrain étant intégré au tissu urbain de la commune, il est déjà desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à l'opération, seul l'aménagement interne de la parcelle est à réaliser.
- Si le risque financier de l'opération est supporté intégralement par la Commune, il est à considérer au regard d'un périmètre d'opération d'une faible superficie (3,46 hectares) et de travaux d'équipements limités (voirie de desserte interne, amorce des réseaux jusqu'aux lots à céder, aménagement paysagers).
- Les services municipaux ont la capacité à gérer cette opération, du fait notamment de l'expérience qu'ils possèdent sur la réalisation de plusieurs lotissements communaux et d'opérations importantes de voirie et réseaux. De plus, ils sont appuyés par trois bureaux d'études pour la conception urbaine et paysagère du projet, par la maîtrise d'œuvre VRD et la prise en compte des enjeux environnementaux, ainsi que par des notaires pour les futures cessions de terrain.

I.VI – Le cadre réglementaire : le Plan Local d'Urbanisme

Les grands principes de développement du secteur fixés lors de la création de la ZAC ont été intégrés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 février 2017 et plus particulièrement dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au secteur.

Ces prescriptions s'imposeront au projet, puisque les permis de construire devront être conformes au règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme et compatibles avec cette OAP.

- **PADD : le projet d'aménagement et de développement durable**

3 axes ont été définis par la commune, afin de conforter la place de Saint Renan comme pôle structurant du Pays de Brest:

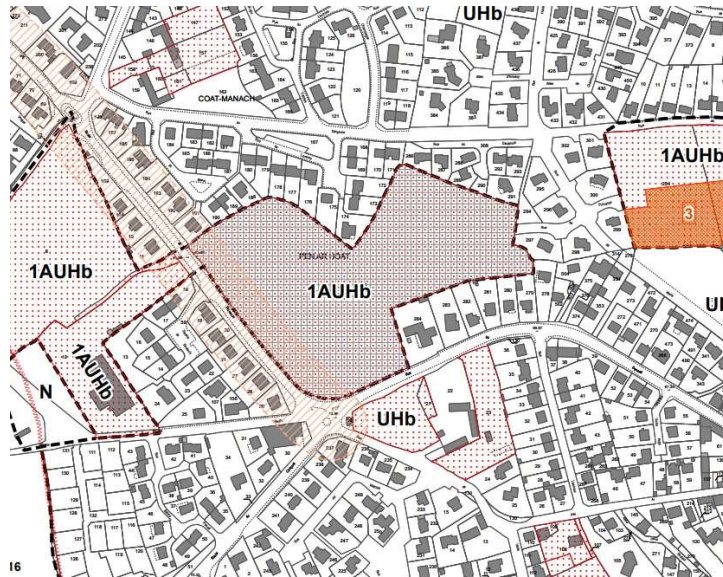
- *ville accueillante*, en favorisant le renouvellement de la population par des logements adaptés, en favorisant le renouvellement urbain, et en confortant la présence des services, commerces et des équipements pour les habitants.
- *ville centre attractive*, en développant l'attractivité du cœur de ville, en renforçant la vitalité commerciale et l'économie locale.
- *ville à la campagne*, en préservant le patrimoine et la biodiversité, la qualité de l'eau, en promouvant une utilisation économe des ressources, en favorisant les déplacements doux.

La ZAC de Pen ar C'hoat relève de l'axe 1, comme une opération participant à « favoriser la densification du centre-ville et de ses abords et permettre l'extension modérée de l'urbanisation ». Elle participe ainsi à la lutte contre l'étalement urbain, et permet l'apport de nouveaux logements adaptés aux demandes de la population renanaise, mais plus largement du Pays d'Iroise.

- **Les règlements graphiques et écrits**

La parcelle, objet de l'opération, est intégrée dans la zone 1AUHb du règlement graphique. Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court ou moyen terme, opérationnelle immédiatement. Elle est identifiée comme un secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

La zone est soumise à une servitude de mixité sociale et doit présenter un nombre de logements locatifs sociaux minimal de 20% sur l'ensemble de l'opération.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

L'environnement immédiat de l'opération est la zone UHb, qui correspond à une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu. Elle couvre l'ensemble du tissu urbain à dominante résidentielle de l'agglomération.

Le quartier se caractérise par un habitat pavillonnaire d'époques différentes, avec des densités relativement élevées pour du pavillonnaire, une implantation du bâti en retrait de la rue (entre 5 et 10 m) et une implantation en retrait des limites séparatives ou sur l'une des limites.

Afin de favoriser la densification de ce tissu pavillonnaire, le règlement a évolué par rapport au règlement de la zone UHb du PLU de 2006, en permettant :

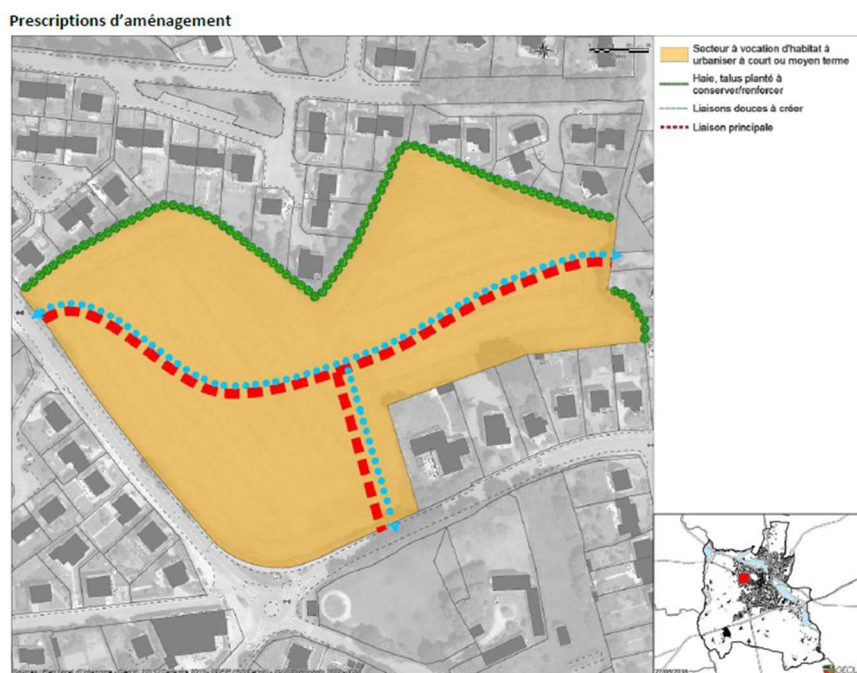
- une implantation qui se rapproche des voies publiques ;
- une hauteur à R+2+combles ou attique pour le collectif et R+1+combles pour l'individuel.

- **L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de Pen ar Ch'coat**

Une OAP a été mise en place concernant le périmètre de la ZAC qui précise les aménagements prévus pour ce secteur, puisqu'elle en définit les enjeux et fixe des prescriptions d'aménagements, avec lesquelles tout projet devra être compatible.

LES ENJEUX D'AMENAGEMENT

- proposer une opération d'habitat dense à proximité immédiate du centre-ville
- proposer une mixité dans l'offre en matière d'habitat



Extrait de l'OAP « secteur de Pen ar C'hoat » du PLU en vigueur

PROGRAMME D'HABITAT

- opération d'habitat pouvant présenter différentes typologies de logements : collectifs, intermédiaires, individuels,
- densité minimale de 40 logements / ha (soit un minimum de 138 logements pour 3,46 hectares),
- 10% minimum de l'opération sera réservée à du logement intermédiaire et/ou collectif,
- 20% minimum de l'opération sera réservé à du logement locatif social.

ESPACES PUBLICS

- l'opération devra proposer un maillage d'espaces publics permettant une mixité des usages : espace de rencontre, gestion des eaux pluviales, biodiversité, stationnement...

LIASON DOUCE

- une liaison douce transversale Est-Ouest sera aménagée entre la route de Plouarzel et la rue de Provence, ainsi que vers la rue du Général de Gaulle.

PAYSAGE

- maintien de la trame bocagère Nord

ACCES

- par l'Est, un accès groupé rue de Provence
- par l'Ouest, un accès groupé route de Plouarzel
- par le Sud, un accès groupé depuis la rue du Général de Gaulle

DESERTE

- une voirie principale traversante, aux circulations douces séparées de la chaussée
- des voies secondaires de desserte, à vocation mixte partagée entre les différents utilisateurs (automobilistes, cyclistes, piétons) à la vitesse limitée. La voie secondaire prenant accès sur l'avenue du Général de Gaulle pourra être reliée -ou non- à la voie principale.

RESEAUX

- l'emplacement pour la collecte sélective des déchets sera étudié en concertation avec le service environnement de la CCPI.
- La zone sera raccordée à l'assainissement collectif.
- La gestion des eaux pluviales sera privilégiée au plus près du point de chute, du fait d'une très bonne capacité d'infiltration du sol. La limitation de l'imperméabilisation, l'infiltration par le biais de puits perdus et noues, voire des chaussées réservoirs seront des techniques privilégiées pour ne pas avoir recours à un aménagement plus important (type bassin tampon).

II – DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

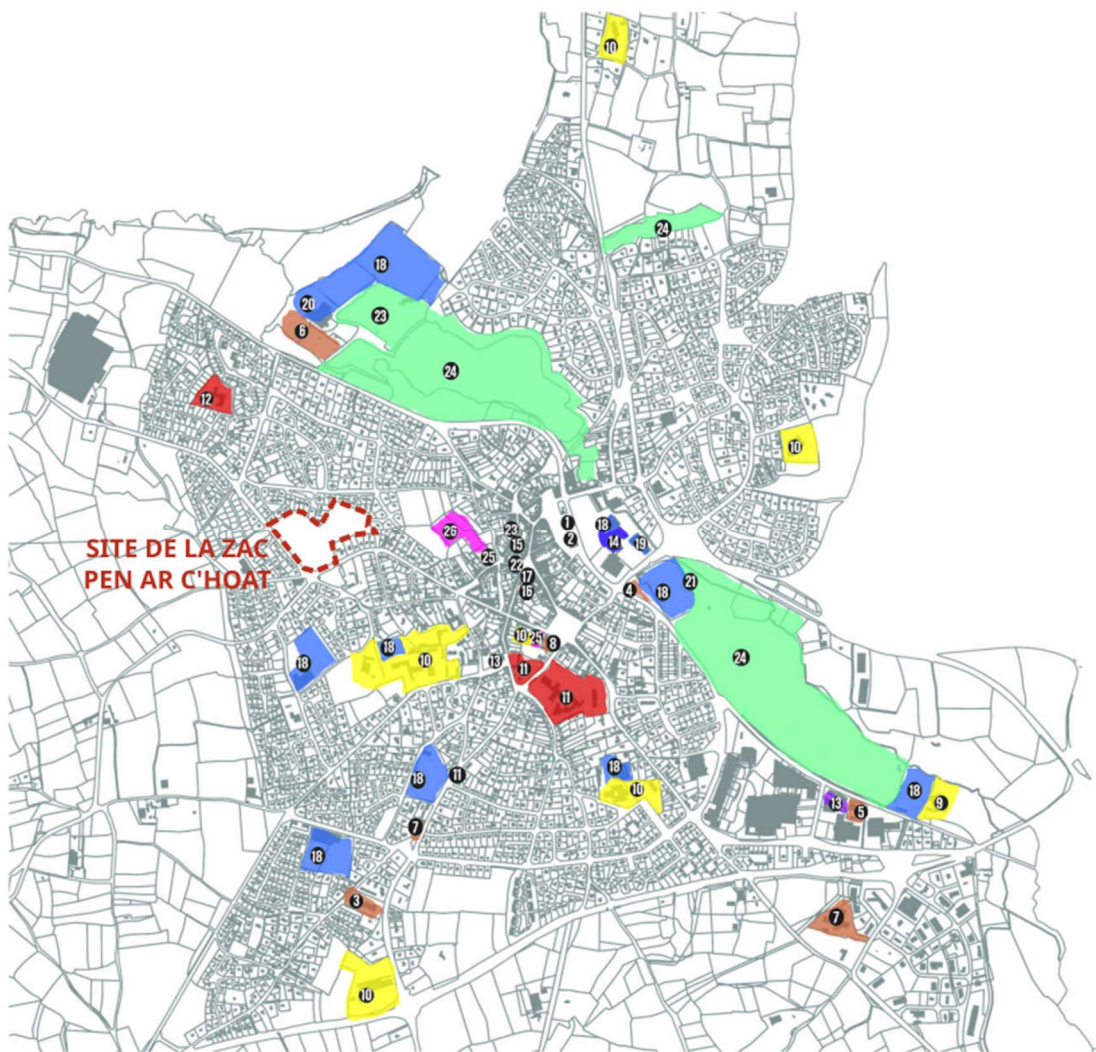
Situation

Le périmètre de la ZAC Pen Ar C'Hoat est constitué d'une parcelle de 3,46 hectares, cadastrée section BN numéro 285. Le site est actuellement à usage agricole, exploité pour de la monoculture céréalière. Il s'agit d'une dent creuse située dans l'enveloppe urbaine de la commune et identifiée en zone 1AUhB au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Le foncier est aujourd'hui communal.





Le secteur est situé au centre-ouest de la commune à 500 mètres du centre-ville, des commerces, des équipements publics, culturels et sportifs. Il est bordé par un tissu pavillonnaire considéré comme moyennement dense, qui se densifie en direction du centre-ville.



**SAINT RENAN
LES EQUIPEMENTS**

EQUIPEMENT DIVERS

- 1- MAIRIE
- 2- POSTE
- 3- PHARMACIE, CENTRE SECOURS
- 4- GARE ROUTIERE
- 5- CENTRE FUNERAIRE
- 6 - STATION D'EPURATION
- 7- CENTRE TECHNIQUE
- 8- COAS, MAISON FRANCE SERVICES

EQUIPEMENT SCOLAIRE

- 9- MAISON DE L'ENFANCE
- 10- ECOLE, COLLÈGE

EQUIPEMENT DE SANTE

- 11- HOPITAL
- 12- FOYER DE VIE, D'ACCUEIL SPÉCIALISÉ

EQUIPEMENT SOCIOCULTUREL

- 13- ESPACE ASSOCIATIF
- 14- ESPACE CULTUREL
- 15- MÉDIATHÈQUE
- 16- CINÉMA
- 17- MUSÉE

EQUIPEMENT SPORTIF

- 18- STADE, SALLE OMNISPORT
- 19- PISCINE
- 20- SALLE DE TENNIS ET TENNIS DE TABLE
- 21- AIRE DE LOISIRS

EQUIPEMENTS TOURISTIQUE

- 22- OFFICE DE TOURISME
- 23- CAMPING, AIRE DE CAMPING CAR
- 24- ESPACES VERTS, LACS

EQUIPEMENT RELIGIEUX

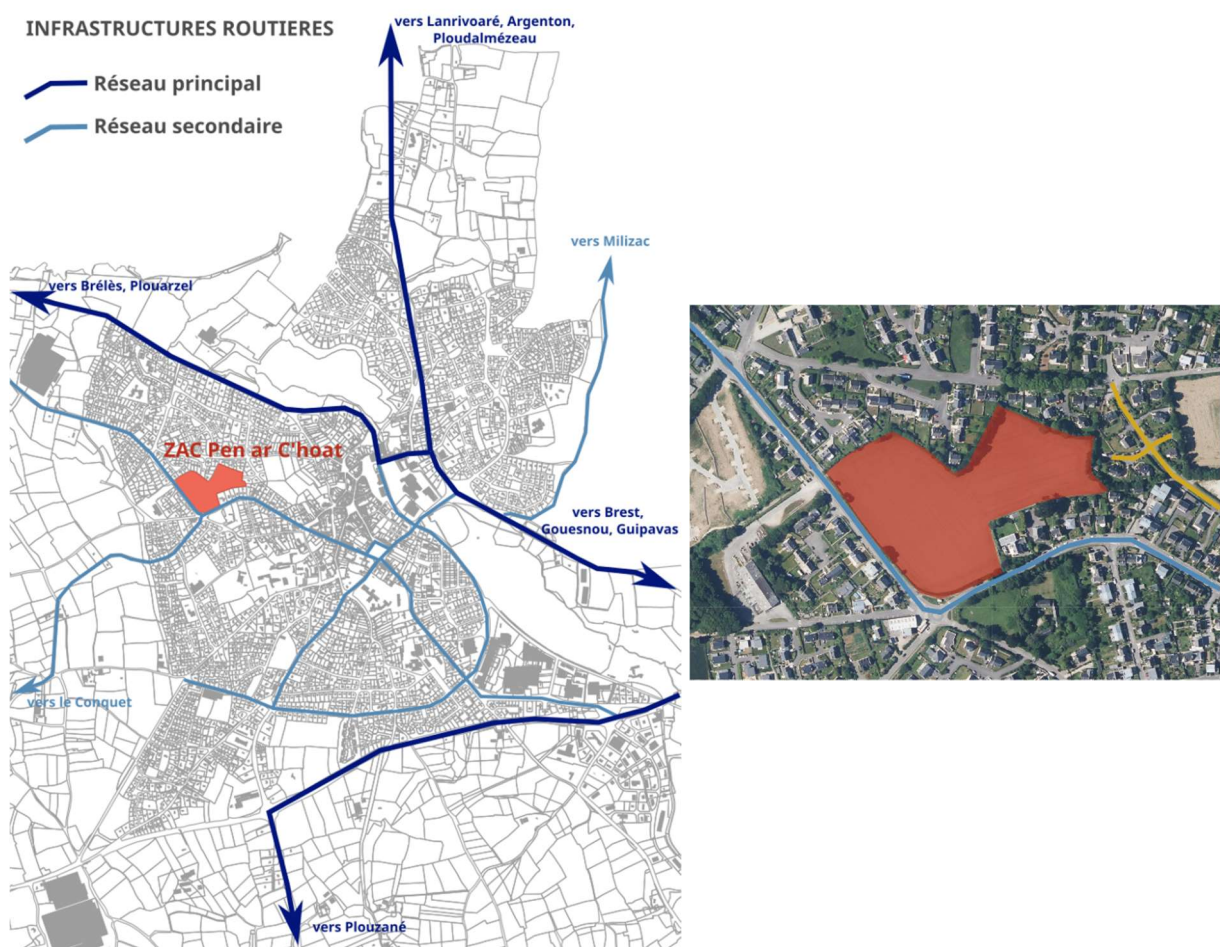
- 25- ÉGLISE
- 26- CIMETIÈRE

Desserte du site par l'automobile

Le site se situe sur un axe important de la desserte intérieure de la commune, correspondant à la route de Plouarzel et de la rue du Général de Gaulle.

Actuellement, l'accès au site s'effectue par :

- la route de Plouarzel à l'Ouest (voie principale),
- la rue du Général de Gaulle au Sud-Est (voirie principale),
- la rue de Haute-Savoie qui dessert un quartier à l'Est de la parcelle et permet de l'atteindre par la rue de Provence aujourd'hui en impasse.



Liaisons douces

Le site est bordé au nord et au sud-est directement par des constructions, et sur la quasi-totalité des limites par des talus plantés. Il s'implante dans la continuité de liaisons douces existantes et projetées, notamment le futur chemin communal longeant le lotissement de la rue du Jura et le chemin situé entre la rue de Haute-Savoie et le site. Un emplacement réservé est prévu au PLU pour envisager à terme un lien direct avec la rue du Dauphiné.



Le site est parfaitement intégré au schéma cyclable de la Commune, puisqu'il se trouve en bordure de la piste cyclable de la route de Plouarzel (tronçon réalisé par la commune en 2022), et de la future liaison prévue le long de la rue du Général de Gaulle.



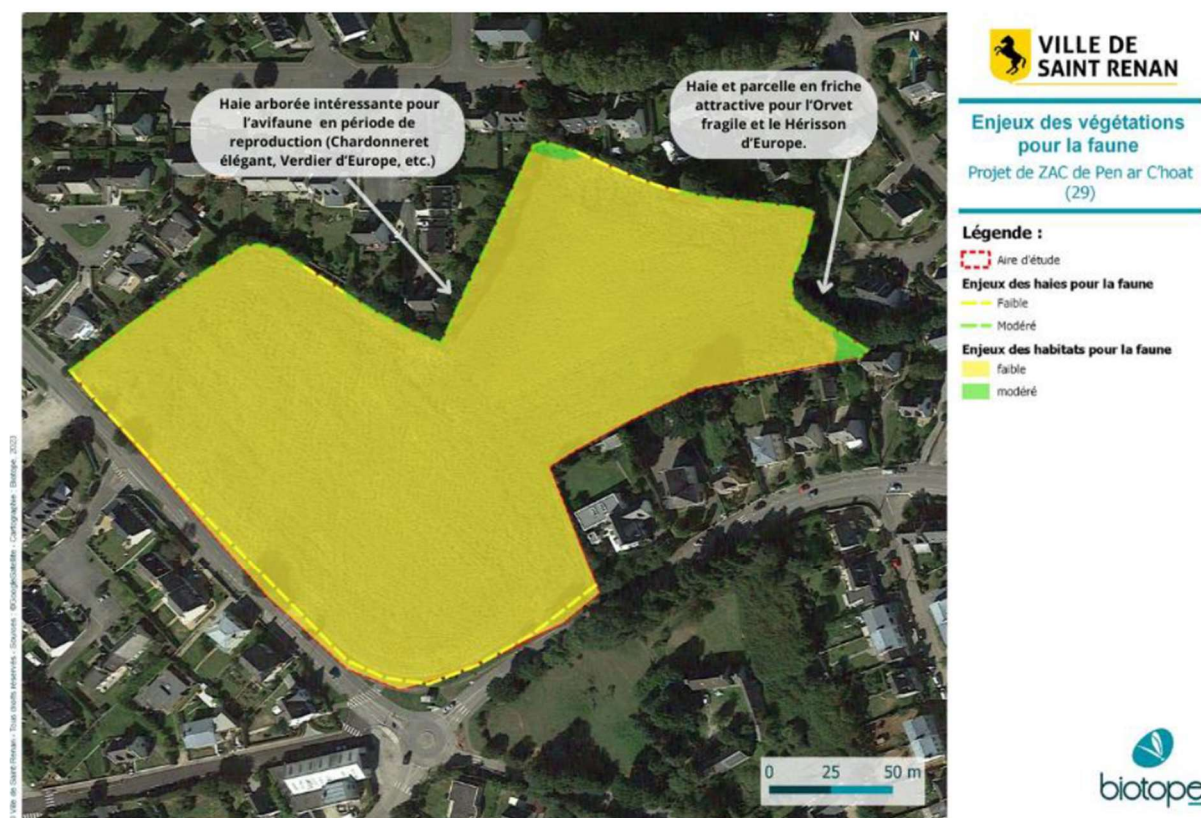
Légende des pistes cyclables :

- Réalisées
- En cours
- En projet
- - - CCPI
- Reste à réaliser

Enjeux environnementaux

Un diagnostic environnemental du site a été établi pendant le 2^e semestre 2023 par le bureau d'études Biotope (annexé à la présente note) dont les conclusions sont reprises ci-après :

- le terrain présente une pente descendante d'environ 5% vers le Nord-Est et le Nord-Ouest.
- La totalité de la parcelle est constituée d'une monoculture (enjeu écologique négligeable), à l'exception des talus périphériques. Les limites Ouest et Nord de l'opération sont marquées par la présence de talus plantés et de haies.
- Le site du projet est une enclave au sein de l'enveloppe urbaine, où la connexion des milieux est faible. Néanmoins les éléments bocagers en présence servent de corridors pour le déplacement d'espèces.
- Les relevés sur le terrain (botanique et faune), font ressortir des enjeux faibles à moyen, exclusivement sur les bordures de parcelle (talus).
- Les terrains composant le site sont perméables à peu perméables, aucune arrivée d'eau n'a été rencontrée lors des sondages réalisés en 2023. Les eaux de ruissellement occupent 2 bassins versants en fonction de la topographie qui s'écoulent en différents points. Le site n'est pas concerné par une pollution suspectée ou avérée connue en lien avec une activité passée ou présente.



Réseaux

L'ensemble des réseaux nécessaires à l'urbanisation du secteur passent sur les voiries adjacentes :

- eaux pluviales et eaux usées
- eau potable
- gaz,
- téléphone,
- basse tension,
- éclairage public.

III. ENJEUX D'AMENAGEMENT FIXES PAR LA COLLECTIVITE

Un projet évolutif dans le temps

Au vu de la durée de l'opération programmée sur 15 à 20 ans, la trame du projet et son organisation spatiale doivent être souples, afin de pouvoir s'adapter au fur et à mesure aux besoins des Renanais.

Programmation :

- un objectif de production de 250 à 350 logements ;
- une densité minimale de 40 logements à l'hectare, comme définie par le Plan Local d'Urbanisme ;
- des formes urbaines variées et compactes : collectifs, habitat intermédiaire et individuel groupé ;
- une part significative de petits logements ($\leq T3$) ;
- 20% minimum de l'opération sera réservée à du logement locatif social ;
- l'installation de locaux d'activités (santé, services...) en rez-de-chaussée peut être envisagée, sous condition d'être compatible avec l'habitat ;
- les logements accessibles aux personnes âgées seront particulièrement recherchés.

Intégration qualitative et environnementale du projet

- une qualité paysagère et des espaces verts et publics agréables et diversifiés ;
- le maintien de la trame bocagère existante : préservation et renforcement des talus et haies existants sur les limites Nord et Sud-ouest de l'opération ;
- une certaine variété des architectures est recherchée pour éviter l'effet « bloc » et des architectures bien intégrées au tissu urbain existant.
- La création d'une desserte locale de l'opération pour éviter de faire du quartier un lieu de passage ;
- l'intégration dans le réseau de cheminements doux communaux et le renforcement de la place des mobilités douces ;
- une gestion des eaux pluviales efficace et économe.

IV. LE SCENARIO D'AMENAGEMENT

La méthodologie proposée vise à pouvoir adapter le plan masse dans le temps afin de prendre en compte les évolutions du marché local, en perpétuelle mutation.

Ce sujet est abordé à partir d'un projet de desserte primaire à partir de laquelle la recomposition par des dessertes secondaires peut être envisagée au fur et à mesure de la réalisation, permettant l'évolution du programme des ilots en fonction des besoins spécifiques qui pourront être identifiés (logements pour les personnes âgées ou les jeunes travailleurs, services à la personne, etc...).

Organisation urbaine

Le projet s'organise autour d'une voie nouvelle principale qui dessert le quartier d'Est en Ouest, en prolongement de la rue de Provence à l'Est, aujourd'hui en impasse, jusqu'à l'accroche à l'ouest sur la route de Plouarzel. Cette voie est imaginée comme une voie parc apaisée et partagée. Elle sillonne le quartier, bordant les haies bocagères existantes, toute en courbe afin de limiter les vitesses de circulation et permettant de limiter les pentes en s'adaptant au mieux au relief du terrain.

Cette artère va se raccorder à l'avenue du Général de Gaulle au sud, permettant de disperser les différents flux de circulations sur les artères en rives du terrain, et de limiter la fréquentation de l'accès situé à l'Est, par la rue de Provence. Il est également envisagé de réduire la largeur de la voie en cœur de quartier (aménagement de type écluse) afin de réduire les vitesses et éviter que cet itinéraire soit utilisé par d'autres usagers que les riverains. L'utilisation de ces voies est ainsi essentiellement prévue pour la desserte de la parcelle.

Un réseau de cheminement doux sillonne le quartier. Un cheminement piéton/vélos au nord est développé en limite de parcelle, le long des haies préservées. Une liaison douce nord/sud permet de rejoindre le carrefour des rues de Plouarzel et de la rue du Général de Gaulle, et au-delà les équipements.

Il est également envisagé une liaison piétonne vers le quartier plus au nord (emplacement réservé au PLU).

Le projet maintient l'ensemble des haies bocagères en limite nord de l'opération. Des espaces verts devront accompagner les opérations collectives permettant d'assurer une qualité de vie au pied des futurs immeubles.



Principes d'aménagement

Programme

Le quartier est dédié au logement, sous forme de collectifs et/ou intermédiaires. Des services pourront être mis en place pour accompagner les programmes de logements en rez-de-chaussée d'immeubles.

Le site peut accueillir de 250 à 350 logements répartis sur l'ensemble des parcelles



Etude de faisabilité sommaire – chaque projet sera défini précisément par les opérateurs retenus et fera l'objet d'un permis de construire spécifique

Les constructions seront accompagnées par des espaces publics ou espaces privés au pied des immeubles, permettant la mise en place d'espace de détente et d'espaces partagés.

Environnement

On prêtera une attention très particulière au plan de composition à l'organisation des bâtiments, afin de **favoriser l'orientation sud**, mais aussi à créer des formes urbaines compatibles avec la création de lieux identitaires, placettes, cour, permettant de se mettre à l'abri des vents et favorisant aussi le lien social dans le quartier.

La gestion des eaux pluviales s'effectue à la parcelle pour les lots et îlots. Pour la voirie, il sera mis en place un système de noues le long des voies principales et aboutira à un bassin tampon en limite est de l'opération, en amont de la rue de Provence.

V – JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement présente les intérêts suivants :

Le plan de composition

Il permet une grande flexibilité dans le temps, permettant notamment de reconfigurer les délimitations des îlots en fonction de l'évolution des besoins. La découpe préalable en 5 grands îlots permet de laisser l'adaptation des programmes par les opérateurs, en cohérence avec le programme global des constructions. Ceux-ci seront en charge de l'aménagement des espaces publics et des espaces verts dans les îlots.

La desserte du quartier proposée

Trois accès créés sur la parcelle permettent de disperser les entrées et sorties sur le site, et donner diverses alternatives.

Les futures constructions donneront directement sur les voies qui seront créées pour desservir la parcelle (accès Est/ouest entre la rue de Provence et la route de Plouarzel et accès Sud sur la rue du Général de Gaulle). En dehors de ces voies, aucun nouvel accès ne sera créé sur la route de Plouarzel et la rue du Général de Gaulle, pour préserver la sécurité de ces axes.

Le profil de la voie non rectiligne s'adapte à la topographie et permet de limiter la vitesse à l'intérieur de l'opération.

La viabilisation du terrain (voirie et réseaux) est réalisable en 2 ou 3 phases, permettant d'effectuer les travaux au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et de répartir les dépenses dans le temps.

Aménagement et environnement

Les talus existants seront conservés et confortés. Ils seront accompagnés pour la limite Nord d'un espace vert public paysager traversant d'Est en Ouest, doublé d'un cheminement piéton.

Les principes de cheminements piétons dans la partie Ouest de l'opération prolongent des chemins existants hors de la parcelle, reliant la route de Plouarzel au bas de la rue du Jura, et donnent ainsi de nouveaux parcours piétonniers pour rejoindre le centre-ville pour ce secteur de la commune.

La piste cyclable réalisée en 2022 sur la route de Plouarzel, permettra également de relier le site au centre-ville et aux équipements publics, notamment sportifs.

La gestion des eaux pluviales sera assurée individuellement sur chaque îlot, grâce à la qualité de l'infiltration et par la mise en place de noues le long de la voie principale. Des prescriptions seront données pour limiter l'imperméabilisation des surfaces (traitements des aires de stationnements).

Un bassin à l'angle Nord-Est assurera le tamponnage des eaux pluviales des espaces publics, avant rejet dans le réseau public.

La topographie des lieux exige une attention particulière, et sera suivie avec attention à l'occasion de l'élaboration des permis de construire. Le tracé de la voie a été conçu pour s'adapter au mieux à cette topographie et permettre ainsi une accessibilité des voies piétonnes, plus aisée.

Conformité aux règles d'urbanisme en vigueur

Le projet est en tout point conforme aux règles d'urbanisme en vigueur. Les permis de construire seront déposés au fur à mesure de la réalisation du projet et seront conformes aux règles d'urbanisme. Le projet s'adaptera donc notamment aux règles du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, donc l'approbation est prévue en 2025.

VI - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Comment traiter des enjeux environnementaux au sein de ce projet urbain ?

La prise en compte du développement durable ne peut se traiter seulement par une succession d'objectifs. On voit que les thématiques entrent en résonance les unes avec les autres, l'essentiel étant de parvenir à créer des lieux agréables à vivre.

Favoriser les économies d'énergie dans l'urbanisme et la construction

Les objectifs à atteindre dans ce domaine sont :

- ▶ maîtriser la demande énergétique
- ▶ réduire les gaspillages
- ▶ remplacer les énergies fossiles par des énergies renouvelables (vent, soleil et eau)

En termes de projet cela peut se traduire par :

- garantir la performance énergétique du bâti ;
- prescrire des orientations favorables pour les bâtiments ;
- autoriser et même inciter au recours des énergies renouvelables ;
- promouvoir la réalisation de système de chaleur et de ventilation performants ;
- favoriser l'usage de protection naturelle du site pour mieux conserver l'énergie, et la forme des bâtiments pour protéger des courants d'air .

*On prêtera une attention très particulière au plan de composition et à l'organisation des bâtiments, afin de **favoriser l'orientation sud**, mais aussi à créer des formes urbaines compatibles avec la création de lieux identitaires, placettes, cour, permettant de se mettre à l'abri des vents et favorisant aussi le lien social dans le quartier Les objectifs d'économies énergétiques peuvent être aussi recherchés dans l'éclairage public des opérations.*

Favoriser les économies d'énergie dans les déplacements : accessibilité et transports

Les objectifs dans ce domaine sont :

- ▶ permettre une transition vers les modes de circulations alternatifs ;
- ▶ réduire les déplacements contraints ou inutiles ;
- ▶ développer l'accessibilité et la liberté des déplacements.

En termes de projet, cela peut se traduire par exemple par :

- concevoir les zones résidentielles en réfléchissant toute de suite à la distance de marche entre les logements et les points de desserte de transport en commun ;
- réduire la largeur des voies ainsi que le nombre des voies de circulation lorsque c'est possible (minimiser les routes de manière à minimiser l'usage de la voiture et ralentir sa vitesse) ;
- adapter les routes à l'environnement et non l'inverse ;
- prévoir des connexions faciles pour les piétons, les cyclistes, entre les lieux d'habitation, les écoles les espaces de jeux, en évitant les traversées dangereuses etc...

Préserver la biodiversité, les milieux et les ressources en eau : Le paysage, l'eau, les arbres, la végétation, les matériaux de l'aménagement

Les objectifs dans ce domaine sont :

- ▶ d'assurer la cohérence d'ensemble, l'intégration des nouveaux programmes dans le paysage de la commune ;
- ▶ d'améliorer la qualité des espaces publics et des espaces d'accompagnement des projets jusqu'à l'entrée des logements, tout en pensant à l'entretien ultérieur et à la gestion des espaces verts ;
- ▶ de permettre l'infiltration naturelle partout où cela est possible et de valoriser les eaux de surfaces pour l'esthétique et l'agrément des villes et des paysages.

En termes d'aménagement cela peut se traduire par :

- faciliter l'infiltration en favorisant des surfaces perméables ;
- utiliser l'eau comme un élément de composition de l'aménagement ;
- penser à la gestion ultérieure des espaces verts.

Sur le projet, la volonté de mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales est affichée à travers la mise en place de noues et d'un bassin de rétention. Il est bien distingué la valeur des noues de rétention quand le relief le permet, des noues de transit quand la déclivité est importante.

Accompagner le développement des liens sociaux

L'aménagement est susceptible d'engendrer des phénomènes d'exclusion, la préoccupation d'une mixité facilitant l'intégration de toutes les populations, jeunes et moins jeunes, personnes aux revenus plus ou moins élevés doit contribuer globalement au bien-être de tous.

Les objectifs à atteindre sont :

- ▶ réaliser un environnement sain, sûr, attractif, où les gens ont envie de vivre et de s'établir pour longtemps ;
- ▶ réussir la cohésion sociale et la responsabilisation des acteurs ;
- ▶ permettre à tous l'accès aux services publics, développer des espaces de loisirs accessibles à tous ;
- ▶ mettre en place du mobilier urbain durable et d'usage pratique, mettre des bancs et des tables en bois dans les jardins publics ;
- ▶ rendre sûres et faciles toutes les relations piétonnes dans le quartier, créer des placettes et patios dans les quartiers renforçant le sentiment d'appartenance et de sécurité etc...

Favoriser la diversité de l'habitat et de la population

L'économie d'espace, la typologie des logements et les formes urbaines qui en découlent sont des données à prendre en compte. Il est important d'apporter de la mixité de population au sein des quartiers afin que le renouvellement des populations s'effectue sans bouleversement.

Les objectifs à atteindre sont :

- ▶ assurer un mélange des populations, une mixité de l'habitat pour une mixité générationnelle réussie ;
- ▶ offrir un vrai choix dans l'offre de logements, adaptés à tous les moments de la vie (personnes seules, jeunes couples, personnes âgées) ;
- ▶ économiser l'espace, afin de limiter l'étalement urbain ;
- ▶ prendre en compte le climat local, afin de préserver certains lieux du vent ;
- ▶ prendre en compte la topographie du terrain.

En matière d'aménagement et de projet urbain cela peut se traduire par :

- offrir des espaces collectifs de qualité, en compléments des jardins de surfaces limités, mais prévoir dès qu'il est possible des espaces de prolongement extérieurs, jardinets, terrasses, balcons de dimension généreuse pour y favoriser des usages ;
- proposer des lieux avec des usages partagés, placettes de quartiers ;
- remettre en cause les alignements préconisés systématiquement ;
- prévoir des mitoyennetés et assurer la cohérence des constructions en réponse à ces contraintes ;
- dans les zones ventées planter des arbres ou des alignements d'arbres qui fassent écran.

ANNEXES

- Plan de situation de la ZAC
- Plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- Diagnostic environnemental
- Fiscalité et mode de financement de la ZAC
- Dossier de création 2014