



COMMUNE DE SAINT-RENAN

ZAC DE PEN AR C'HOAT

DOSSIER DE CREATION



Approuvé par délibération du conseil municipal du 3 avril 2015

PREAMBULE

Par délibération du 30 juin 2014, le conseil municipal a approuvé les objectifs poursuivis par le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté pour l'habitat sur le terrain non bâti de Pen ar C'hoat. Il a également précisé les modalités de la concertation préalable à la décision de création en application de l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération du 9 février 2015, le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation de la ZAC qui s'est tenue du 1^{er} septembre au 15 décembre.

Il convient maintenant d'élaborer le dossier de création.

Aux termes de l'article R311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC comprend :

1. Un **rapport de présentation** qui :
 - 1.1- expose l'objet et la justification de l'opération,
 - 1.2- comporte une description de l'état du site et de son environnement,
 - 1.3- indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
 - 1.4- énonce les raisons d'adoption du projet 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.
2. Un **plan de situation**,
3. Un **plan de délimitation du périmètre de la zone**,
4. L'**étude d'impact** définie à l'article R122-5 du code de l'environnement n'est pas requise pour ce projet : arrêté préfectoral du 17 octobre 2014 de l'Autorité environnementale décidant que le projet de création de la ZAC n'est pas soumis à une étude d'impact
5. Le dossier précise également qu'il sera fait application de la **taxe d'aménagement**

1- RAPPORT DE PRESENTATION

1.1- Objet et justification de l'opération

La **ZAC** est un des outils de la politique de maîtrise publique du foncier que la municipalité a décidé de mettre en place pour assurer une opération d'aménagement cohérente de l'espace urbain.

Pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs et à son rôle de « *pôle structurant destiné à recevoir l'essentiel des nouveaux secteurs d'urbanisation* » défini par le SCOT, la municipalité de St Renan exprime sa volonté de mettre en œuvre à la fois un projet urbain et une politique de l'habitat volontariste dans une zone urbaine, à prix maîtrisés, destinés en grande partie à des jeunes ménages désireux de s'installer ou de se fixer sur la ville.

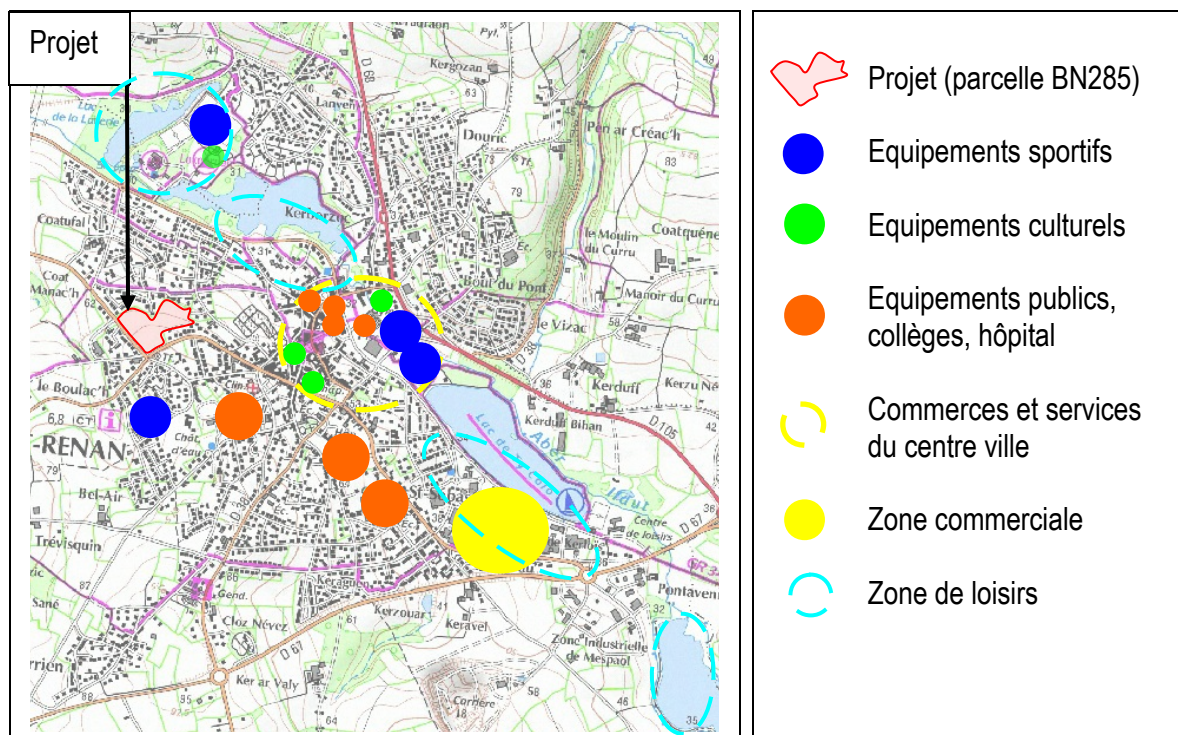
Il existe au centre ouest du centre ville de SAINT-RENAN, dans le secteur de Pen ar C'hoat qui est entièrement urbanisé et consacré à l'habitation, un vaste terrain non bâti enclavé dans le tissu urbain.

Ce terrain est classé en zone 1AUhb du PLU.

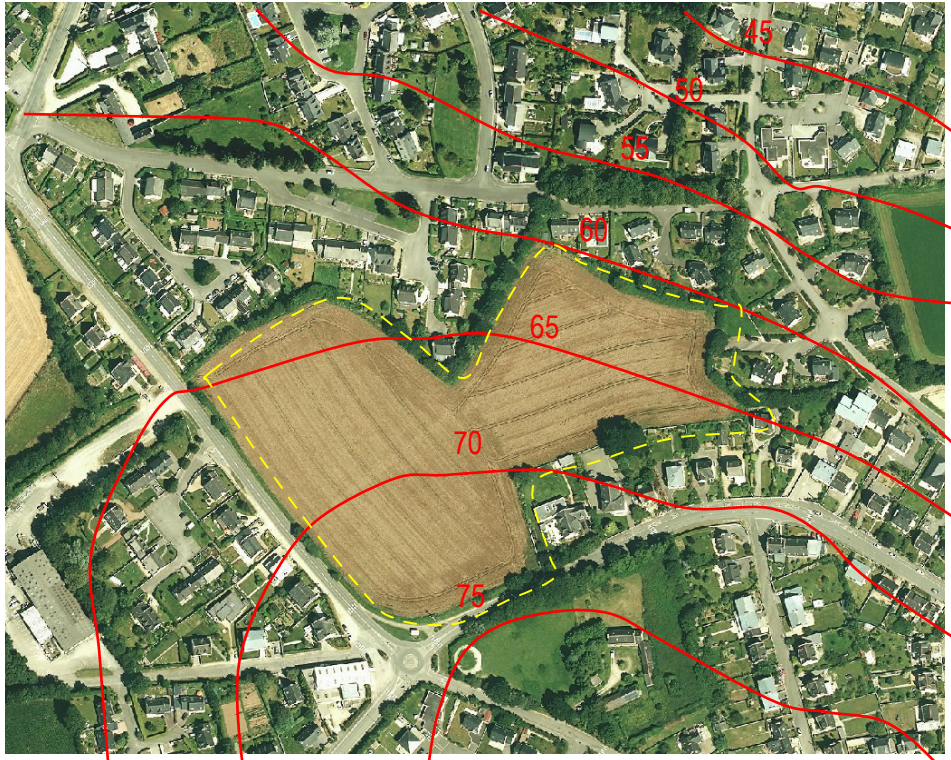
Il fait l'objet d'orientations d'aménagement à vocation d'habitat au PLU.

1.2- Description de l'état du site et de son environnement

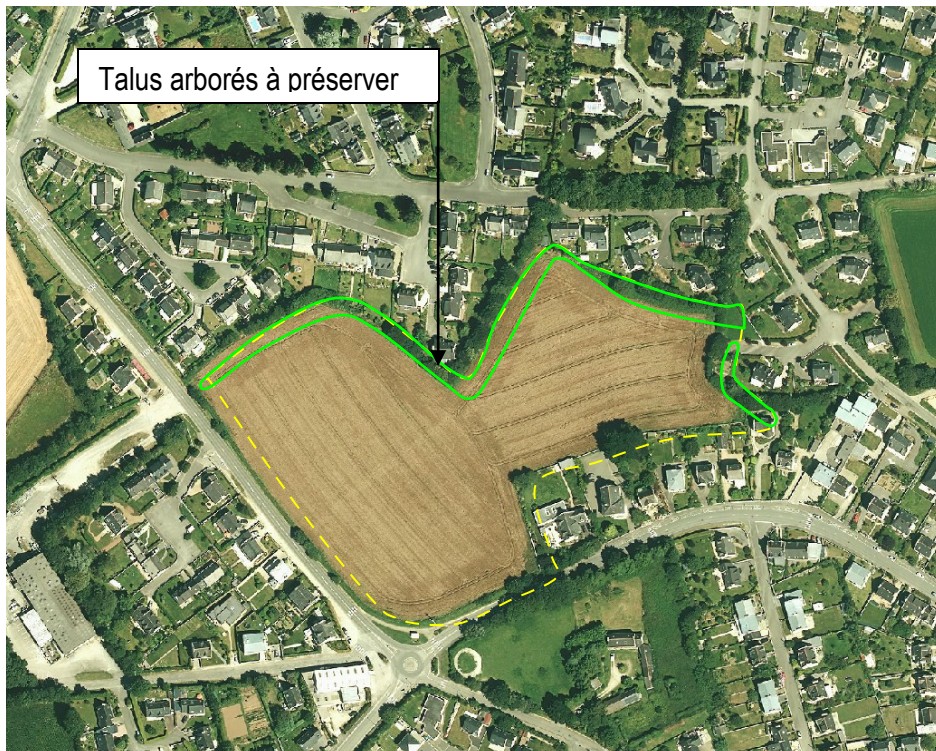
Situation : Le secteur de Pen ar C'hoat se situe au centre ouest de la ville à 500 m du centre ville, des commerces, des équipements publics, culturels et sportifs. Le projet représente une superficie de 3,5 ha sur un terrain agricole actuellement non bâti et enclavé dans le tissu urbain.



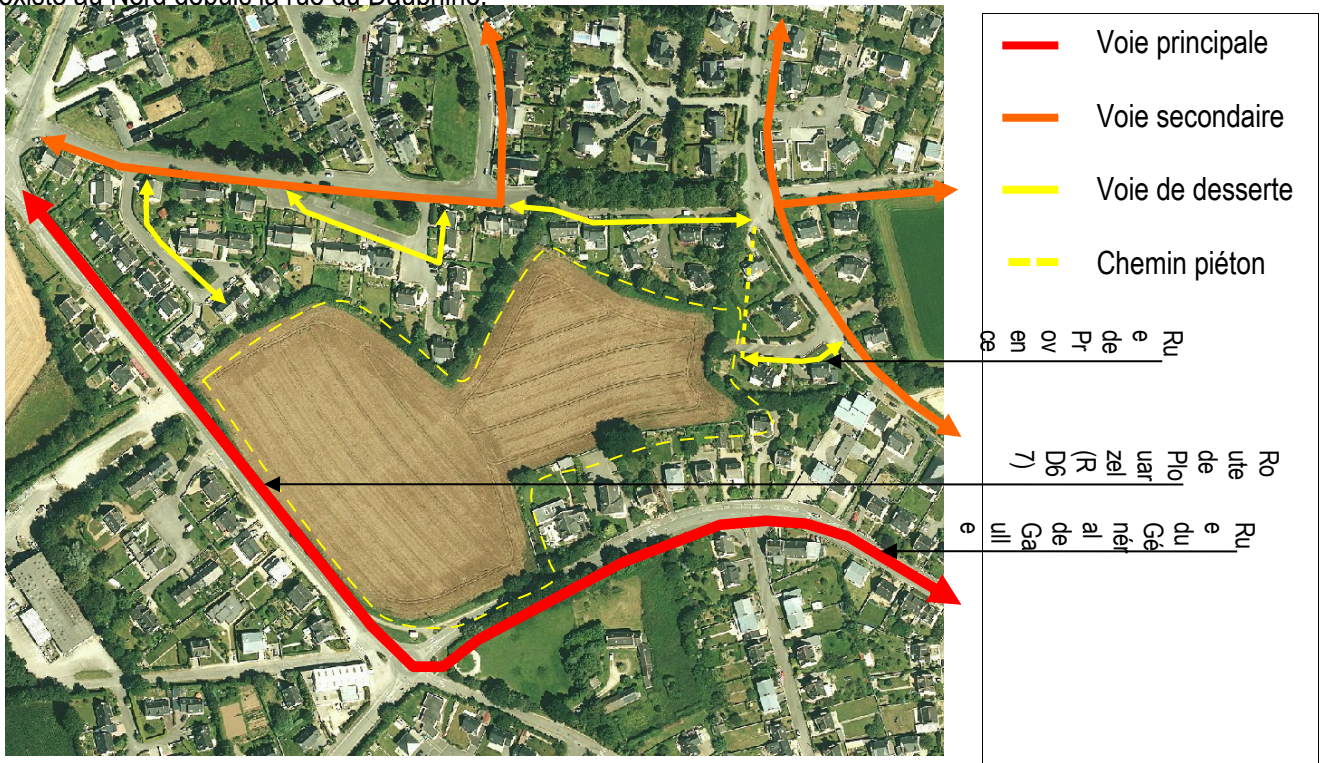
Topographie : Le terrain présente des pentes régulières relativement douces orientées Sud/Nord.



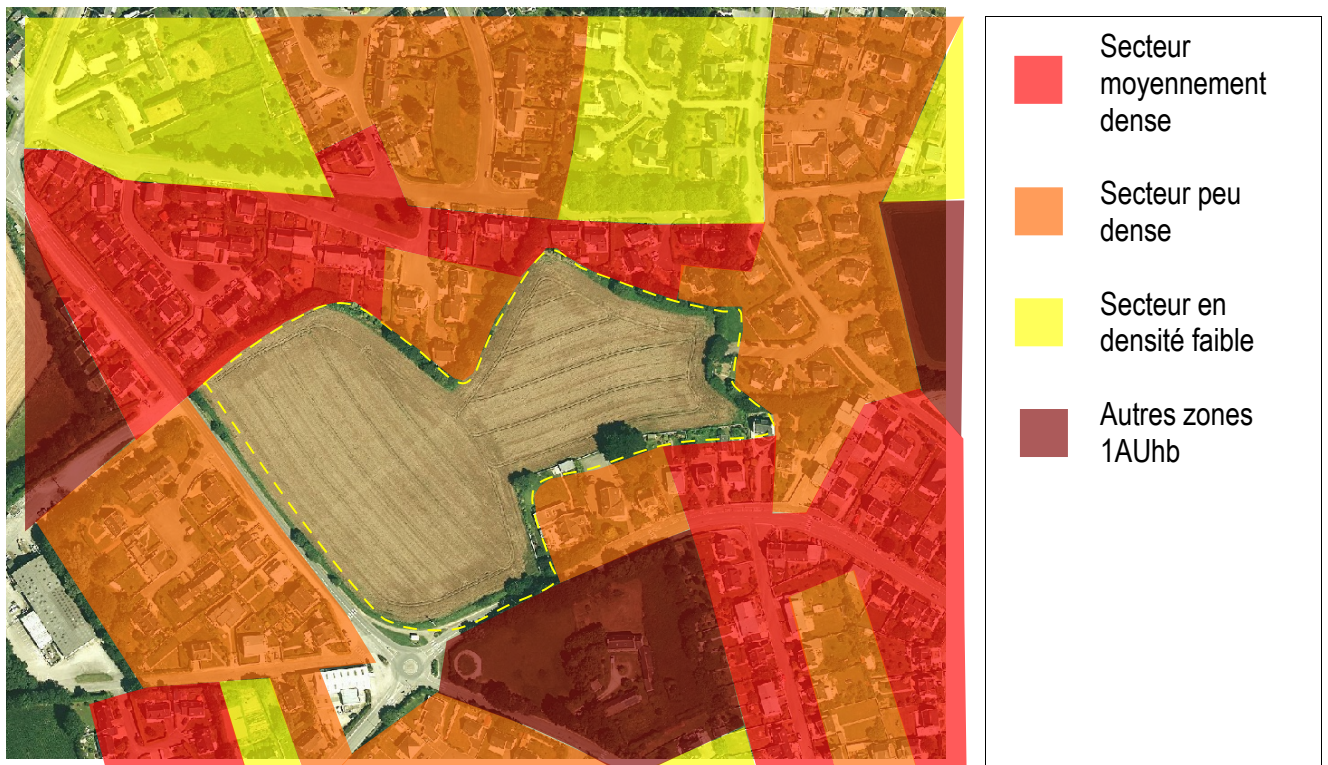
Végétation : La parcelle est agricole. Le terrain est bordé en limite Nord par des talus arborés de qualité, classés comme éléments naturels à préserver au PLU. Mis à part ces talus en bordure de zone, il n'existe ni boisement, ni réseau bocager, ni de sensibilité particulière du point de vue faunistique et floristique.



Voirie : Le projet est desservi à l'Ouest par la route de Plouarzel (voie principale), au Sud par la rue du Général de Gaulle (voie principale) et à l'Est par une impasse rue de Provence. Un cheminement piéton existe au Nord depuis la rue du Dauphiné.



Tissu urbain : En périphérie immédiate du projet, la densité du tissu urbain est considérée comme moyennement dense, type pavillonnaire, qui se densifie vers le centre ville.



1.3- Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

Au stade du dossier de création, le plan d'aménagement détaillé reste à effectuer, il est seulement possible d'indiquer une certaine densité pour les logements.

Un programme d'environ 100 logements est envisagé. La ZAC respecterait et irait au-delà de la densité minimale prescrite par le SCOT, qui est de 20 logements à l'hectare à St Renan.

Au vu du tissu urbain environnant, la plus forte densité d'habitat sera située dans la partie Est de la zone vers la zone environnante déjà la plus densément bâtie.

Le programme comportera :

- de l'habitat individuel (groupé et classique),
- de l'habitat intermédiaire,
- des petits collectifs,
- éventuellement des équipements et services d'intérêt général.

La recherche de mixité sociale et intergénérationnelle induit un habitat mixte en accession et location.

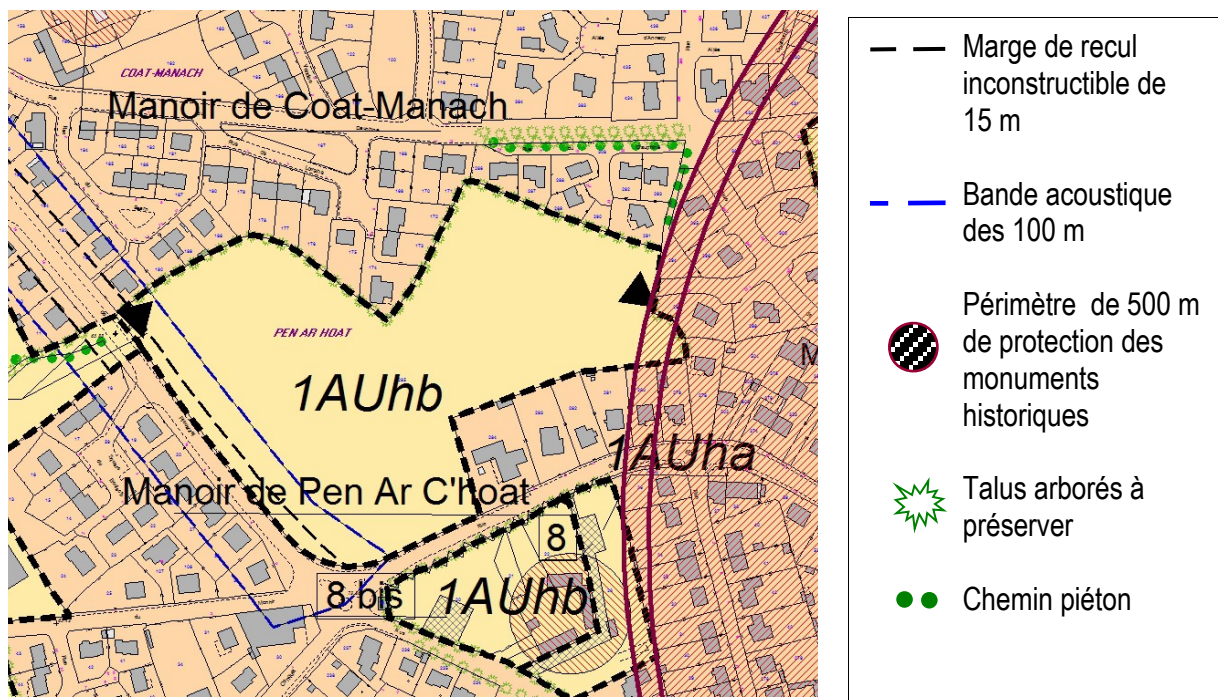
Le programme se composera d'espaces communs multifonctionnels intégrant des éléments techniques, paysagers, des aires de jeux et de détente grâce notamment à une qualité apportée sur les cheminements doux dans la zone et vers les quartiers environnants.

1.4- Raisons d'adoption du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain

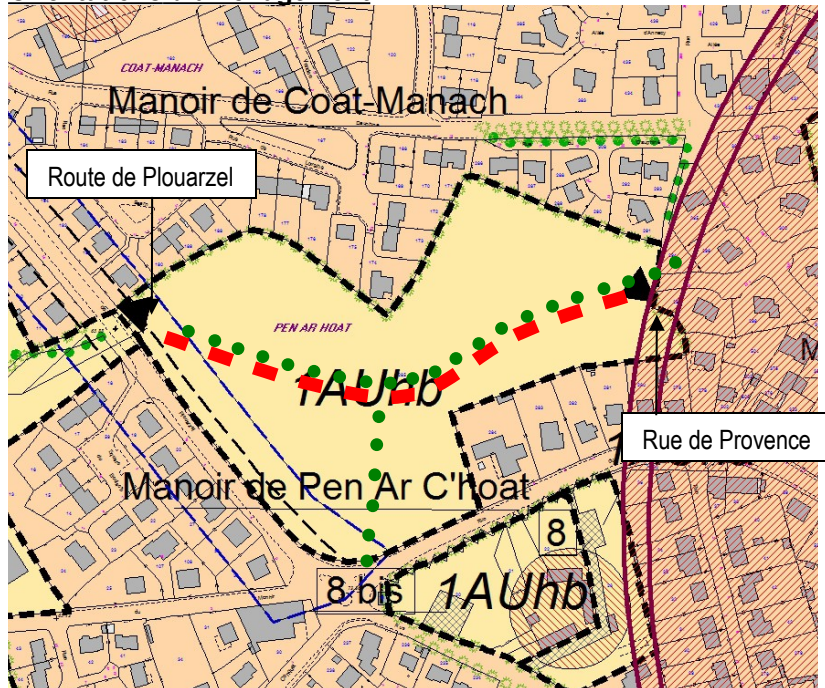
Règlement : Le secteur de Pen ar C'hoat est situé au Plan Local d'Urbanisme en zone 1AUhb, zone à vocation d'habitat moyenne dense. La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune, équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Servitudes :

- Le terrain est concerné par une marge de recul inconstructible de 15 m par rapport à l'axe de la route de Plouarzel.
- Dans les bandes des 100 mètres de part et d'autre de la RD67 (route de Plouarzel), les constructions à usage d'habitations sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit des espaces extérieurs.
- Une petite partie du terrain à l'extrême Est de la zone est concernée par le périmètre de 500 m de protection des monuments historiques inscrits.
- Le terrain est bordé en limite Nord par des talus arborés de qualité, classés comme éléments naturels à préserver.



Orientations d'aménagement :



	Principe d'accès par l'impasse rue de Provence et par la route de Plouarzel
	Principe de voirie par une voie de desserte traversante Ouest-Est
	Cheminement piéton en continuité des cheminements doux existants, et qui devra être assuré dans l'ensemble de la zone

Au vu de l'analyse de l'état du site et de son environnement, du programme global de construction prévisionnel et des règles d'urbanisme en vigueur sur la zone (règlement, servitude, orientations d'aménagement), les objectifs de la ZAC sont les suivants :

1- Maîtrise foncière : inscrire l'opération d'aménagement du secteur de Pen ar C'hoat dans la politique de **maîtrise et d'équilibre** déjà engagée et confortée par le PLU et dont l'objectif est d'éviter autant que possible une inflation des valeurs foncières,

2- Mixité sociale : promouvoir la **mixité sociale, générationnelle et urbaine** et proposer une offre diversifiée de terrains ou de logements, qui permettent notamment à de jeunes actifs de rester ou s'installer sur la commune,

3- Accessibilité : assurer un **lien** entre ce futur quartier, le centre ville, les équipements et les services, notamment grâce aux cheminements doux existants et à créer.

4- Energies renouvelables :

- mettre en œuvre un aménagement global cohérent, **innovant et de qualité** tant sur le plan architectural et paysager qu'environnemental grâce à des logements **bioclimatiques** et de nouvelles formes urbaines,
- préconiser la mise en œuvre de dispositions d'aménagement qui favorisent le **développement durable** en construisant un quartier à **Haute Qualité de Vie** et une forte qualité de l'espace public.

5- Gestion des eaux : Le projet sera connecté au réseau d'assainissement collectif de la commune, correctement dimensionné pour assurer le traitement des eaux usées.

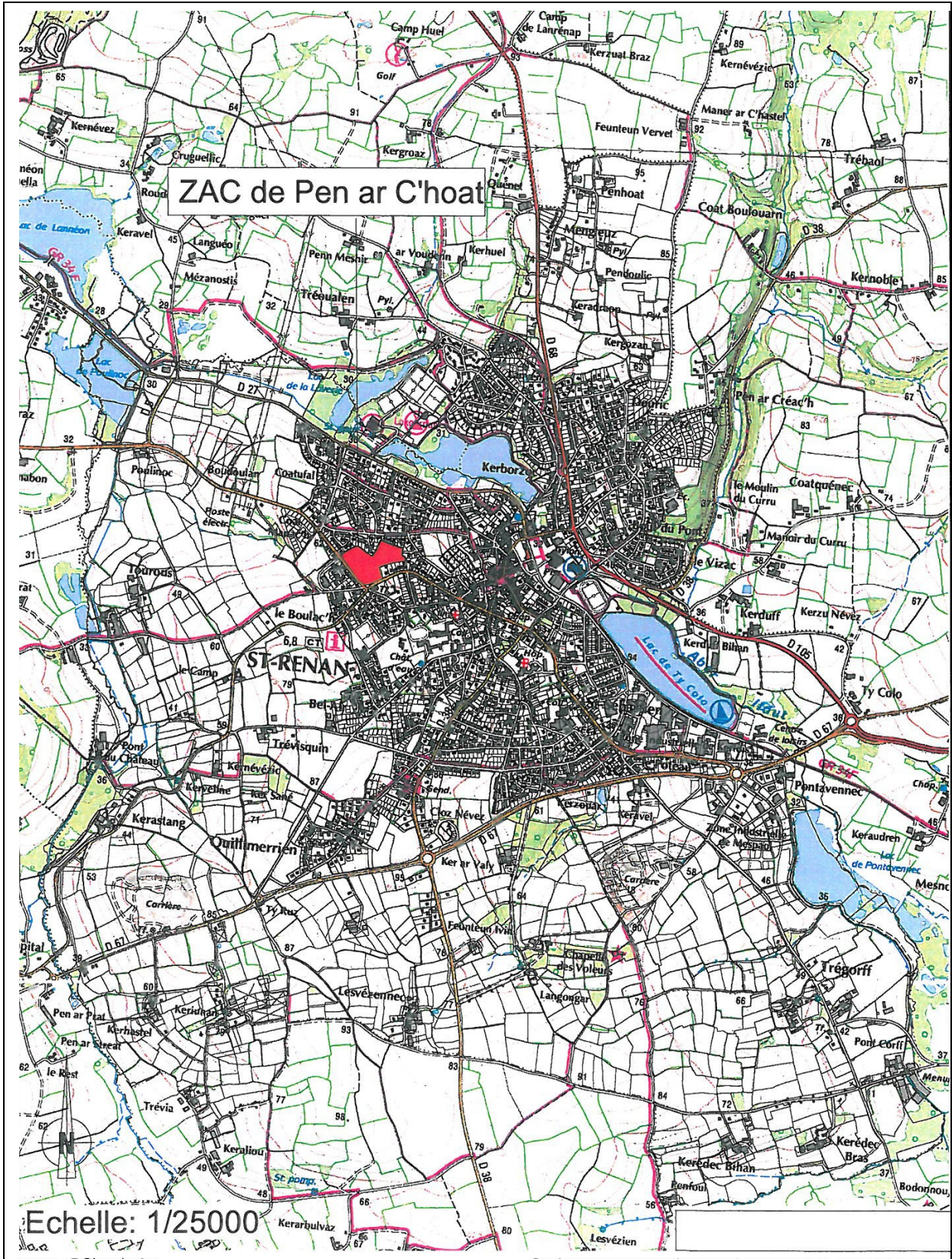
Les eaux pluviales seront infiltrées et/ou traitées par des procédés alternatifs types noues ou fossés d'infiltration ou de rétention conformément à la loi sur l'Eau, et conformément au dossier de déclaration et à l'étude technique qui seront réalisés lors des études de maîtrise d'œuvre.

6- Intercommunalité :

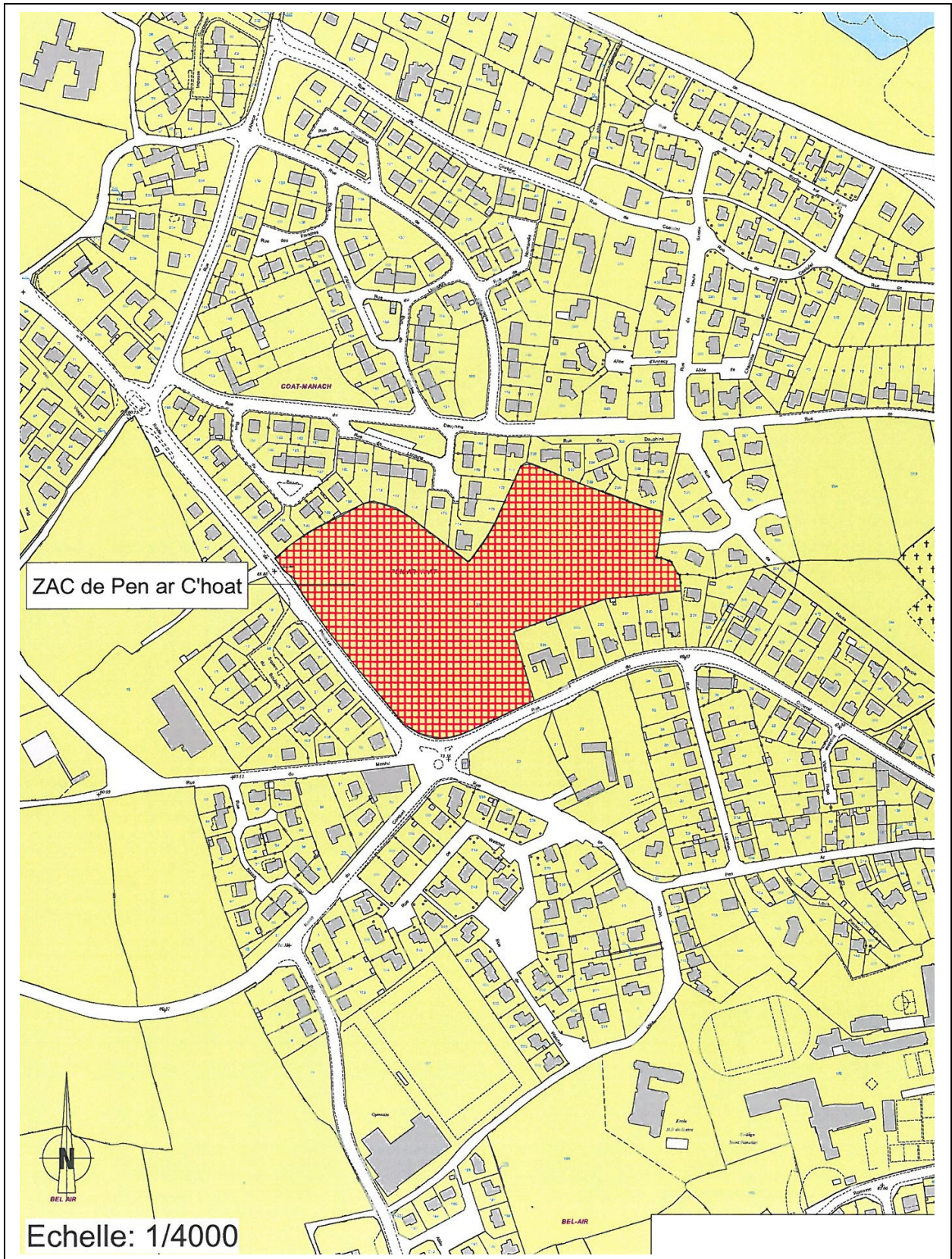
SCOT : Le projet permet maîtriser le **rythme d'urbanisation** pour rester dans un rythme de développement compatible avec les objectifs du SCOT (50 logements par an, 20 logements à l'hectare).

PLH : Pour les pôles structurants dont fait partie St Renan, 10 % minimum du parc des résidences principales devront être constitués de logements conventionnés.

ZAC de Pen ar C'hoat



3- PLAN DU PERIMETRE DE LA ZONE



4- ETUDE D'IMPACT

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) a été saisie, comme le veut la réglementation au titre de la protection de l'environnement, du projet de la commune de créer une ZAC.

La DREAL a décidé que ce projet du fait de son impact limité sur la protection de l'environnement est dispensé de la production d'étude d'impact (*arrêté préfectoral du 17 octobre 2014*).

5- TAXE D'AMENAGEMENT

Il sera fait application de la taxe d'aménagement dans la ZAC de Pen ar C'hoat.