
PLAN LOCAL D'URBANISME



SAINT RENAN

Finistère

Annexes

Zone d'Aménagement Concerté

Arrêt en conseil municipal du 27 juin 2016
Approbation en conseil municipal du 27 février 2017
Rendu exécutoire le : 10 mars 2017

**CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-RENAN
REUNION DU 3 AVRIL 2015**

Le conseil municipal s'est réuni en mairie le vendredi 3 avril 2015 à 17h00, sous la présidence de Monsieur Gilles MOUNIER, Maire de SAINT-RENAN.

Monsieur le Maire a procédé à l'appel des conseillers municipaux.

Etaient présents tous les conseillers en exercice, à l'exception de Madame HERBERT qui a donné pouvoir à Madame LALOUER, de Monsieur SENANT et de Madame GARLAN.

Monsieur le Maire a proposé au conseil de désigner Madame SEVE comme secrétaire de séance. Cette proposition a été acceptée à l'unanimité par l'assemblée.

A l'issue d'une déclaration du groupe « Le nouvel élan de Saint-Renan », Madame MICHELL, Monsieur ODEYE, et Madame JANYK ont quitté la séance.

Monsieur le Maire a constaté que le quorum était atteint.

Nombre de conseillers en exercice : 24
Présents : 23
Votants : 24
Date de la convocation : 26 mars 2015.

**DELIBERATION N° DCM 2015-04-01 : APPROBATION DU DOSSIER DE CREATION D'UNE ZONE
D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) POUR L'HABITAT SUR LE TERRAIN NON BATI 1AUHB
DE PEN AR C'HOAT**

Rappel du contexte par Monsieur le Maire.

La Zone d'Aménagement Concerté 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 à Pen ar C'hoat.

1 - Par délibération n°2014-06-03 du 30 juin 2014, le conseil municipal a pris en considération le projet de création d'une zone d'aménagement concerté pour l'habitat sur le terrain non bâti 1AUHb de Pen ar C'hoat et approuvé les objectifs poursuivis :

- 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 que leurs aînés 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 a pour objectif la construction d'environ 100 logements.

Le conseil municipal a également précisé les modalités de la concertation préalable à la décision de création, en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et délimité le périmètre pour l'opposition du sursis à statuer.

2 – Lors de sa réunion du 23 décembre 2014, la commission urbanisme a été informée des diverses possibilités d'aménagement de la ZAC, ainsi que de leurs avantages et inconvénients. La commission a émis un avis favorable pour retenir la régie municipale comme mode d'aménagement de la ZAC :

- La commune a la maîtrise totale de l'opération : maîtrise du foncier sur lequel elle peut faire des réserves notamment pour des équipements publics, maîtrise du prix du foncier et pas de rémunération du concessionnaire.

- 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 (3,5 ha) et de besoins confirmés en constructions nouvelles pour de l'habitat.
- Les services municipaux ont la capacité à gérer une semblable opération, du fait notamment de l'expérience qu'ils possèdent de plusieurs lotissements communaux.
- Le terrain est viabilisé, la commune ayant assuré la desserte de ce terrain par tous les réseaux publics dans le cadre du programme d'aménagement du secteur de Pen ar C'hoat qui a été approuvé le 8 février 1996. Il n'y aura pas de dépenses supplémentaires à prévoir au budget communal en termes d'amenée des réseaux publics.

3 - Par délibération N° 2015-02-02 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 2015, laquelle a confirmé les objectifs de l'initiative de création de la ZAC.

Proposition de Monsieur le Maire.

Il convient donc que le conseil municipal se prononce maintenant sur la création de la ZAC de Pen ar C'hoat.

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

- Un rapport de présentation qui :
 - o expose l'objet et la justification de l'opération,
 - o comporte une description de l'état du site et de son environnement,
 - o indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
 - o 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.
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre de la zone.
- L'étude d'impact définie à l'article R 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise. Il est ici rappelé que 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. Par arrêté préfectoral du 17 octobre 2014, il a été 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.

Le dossier de création de la ZAC précise également si la part communale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. Lors de sa réunion du 24 mars 2015, la commission urbanisme a adopté le dossier de création de la ZAC qui lui a présenté avant sa transmission au conseil municipal, ainsi que le principe de l'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

Projet de délibération.

Le Conseil Municipal,

Vu le Code général des collectivités locales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L300-2, L300-1 et suivants, R311-1 et suivants,

Vu la délibération n°2014-06-30 du 30 juin 2014 approuvant les objectifs poursuivis par le projet de création de la ZAC, précisant les modalités de la concertation publique et fixant le périmètre de la ZAC,

Vu la délibération n°2015-02-02 du 9 février 2015 arrêtant le bilan de la concertation publique,

~~Vu le dossier de création de la ZAC de Pen ar C'hoat,~~

Décide de créer une Zone d'Aménagement Concerté sur le territoire communal suivant le plan de périmètre de la zone proposé,

Décide du programme global prévisionnel de constructions à vocation d'habitat à mixité sociale d'environ 100 logements,

Décide que la taxe d'aménagement sera exigible à l'intérieur de la ZAC, suivant un taux qui sera déterminé ultérieurement par le conseil municipal pour ce qui est de la part communale,

Décide de retenir la régie municipale comme mode d'aménagement pour la ZAC,



Décide que le Maire est autorisé à faire établir le dossier de réalisation visé à l'article R311-7 du Code de l'Urbanisme,

Indique que, en application de l'article R311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en Mairie pendant 1 mois, mention de cet affichage sera inséré dans un journal diffusé dans le département. Elle fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.

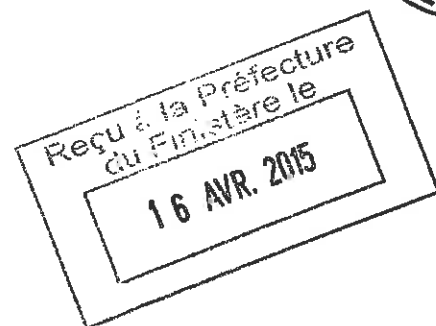
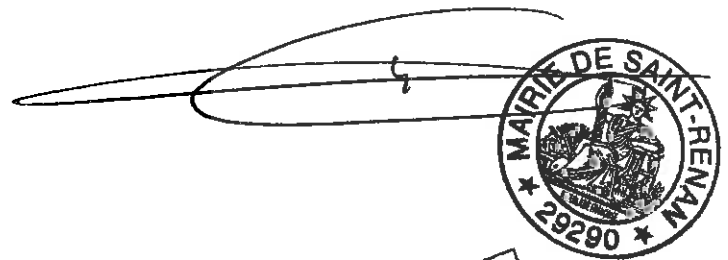
Autorise le Maire à effectuer les formalités afférentes à la mise en œuvre et l'application de la présente délibération.

Autorise le Maire à signer et exécuter tout acte de procédure à cet effet, dans les conditions et limites fixées par le code général des collectivités territoriales, le code des marchés publics et les décisions prises pour leur application.

➔ ***Cette proposition est adoptée à l'unanimité par le conseil municipal.***

Date de publication
certifiée exécutoire

FAIT et DELIBERE EN MAIRIE à SAINT-RENAN,
Le 3 avril 2015
Le Maire, Monsieur Gilles MOUNIER





Commune de SAINT-RENAN – ZAC de Pen ar C'hoat
Dossier de création

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.

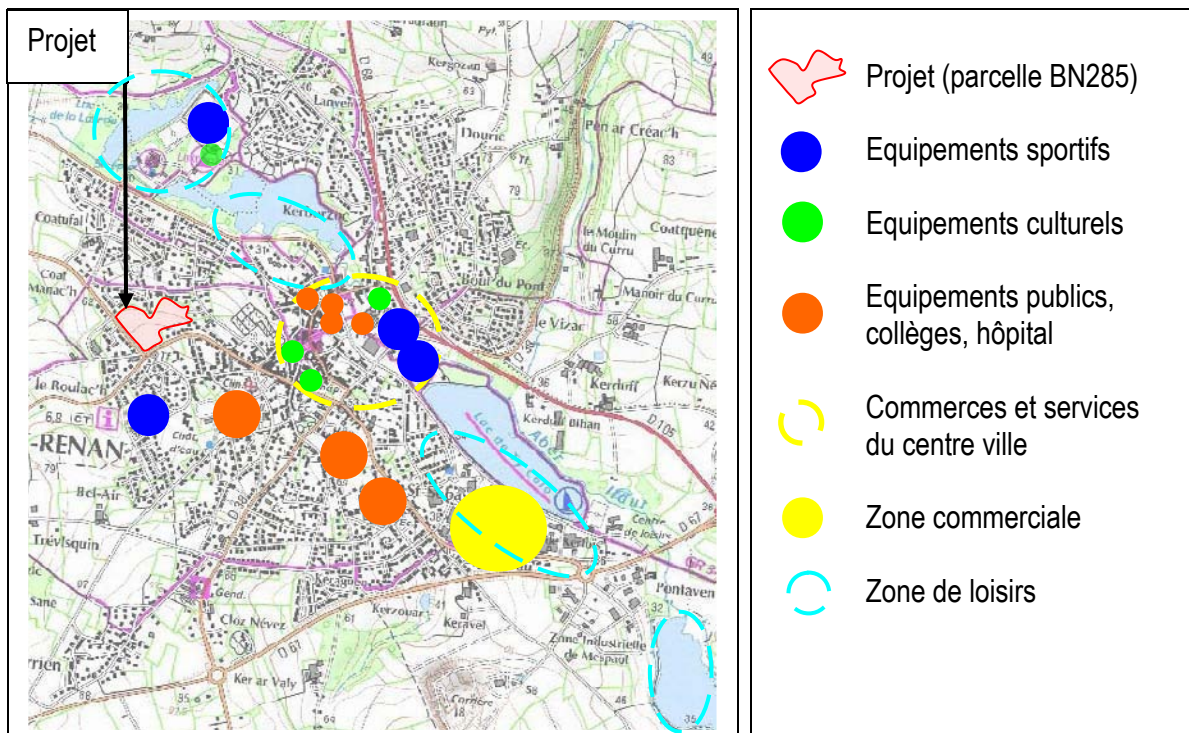
Il existe au centre ouest du centre ville de SAINT-RENAN, dans le secteur de Pen ar C'hoat qui est entièrement urbanisé et consacré à l'habitation, un vaste terrain non bâti enclavé dans le tissu urbain.

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.



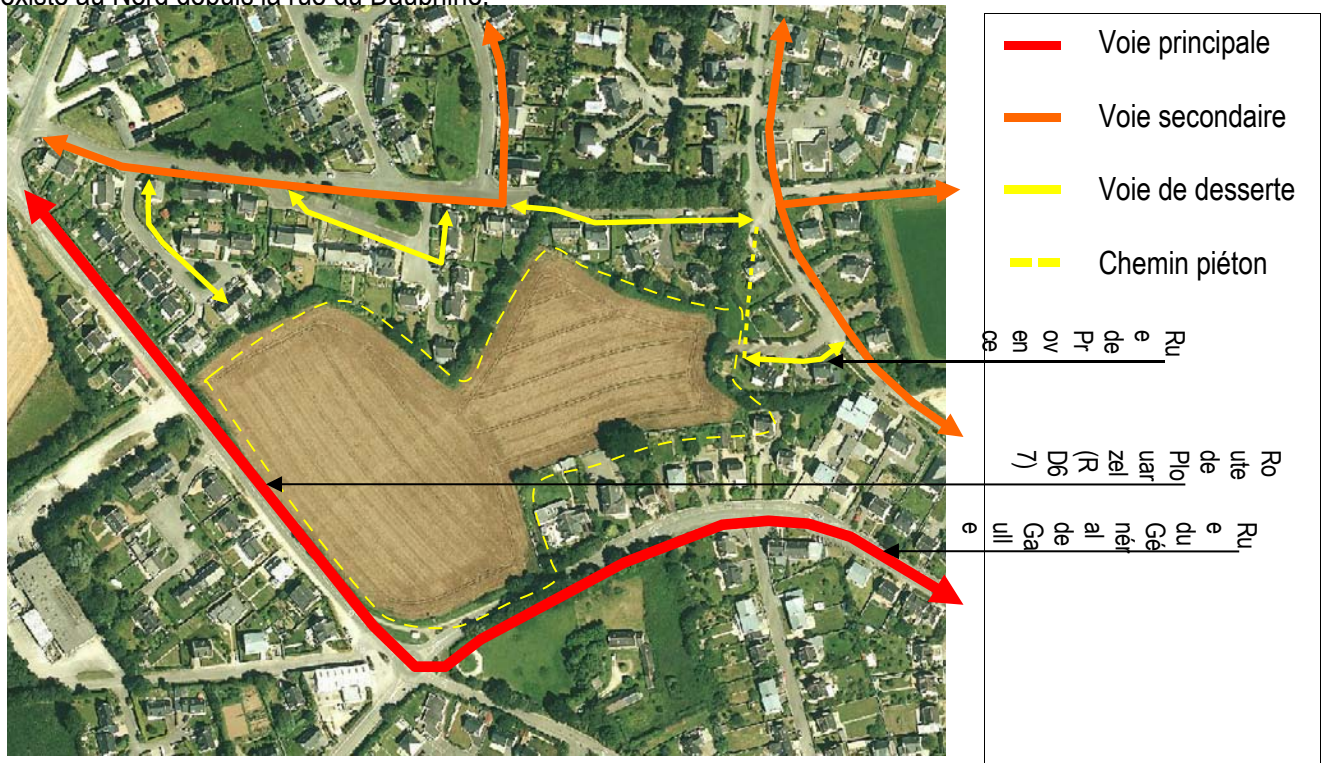
Topographie : Le terrain présente des pentes régulières relativement douces orientées Sud/Nord.



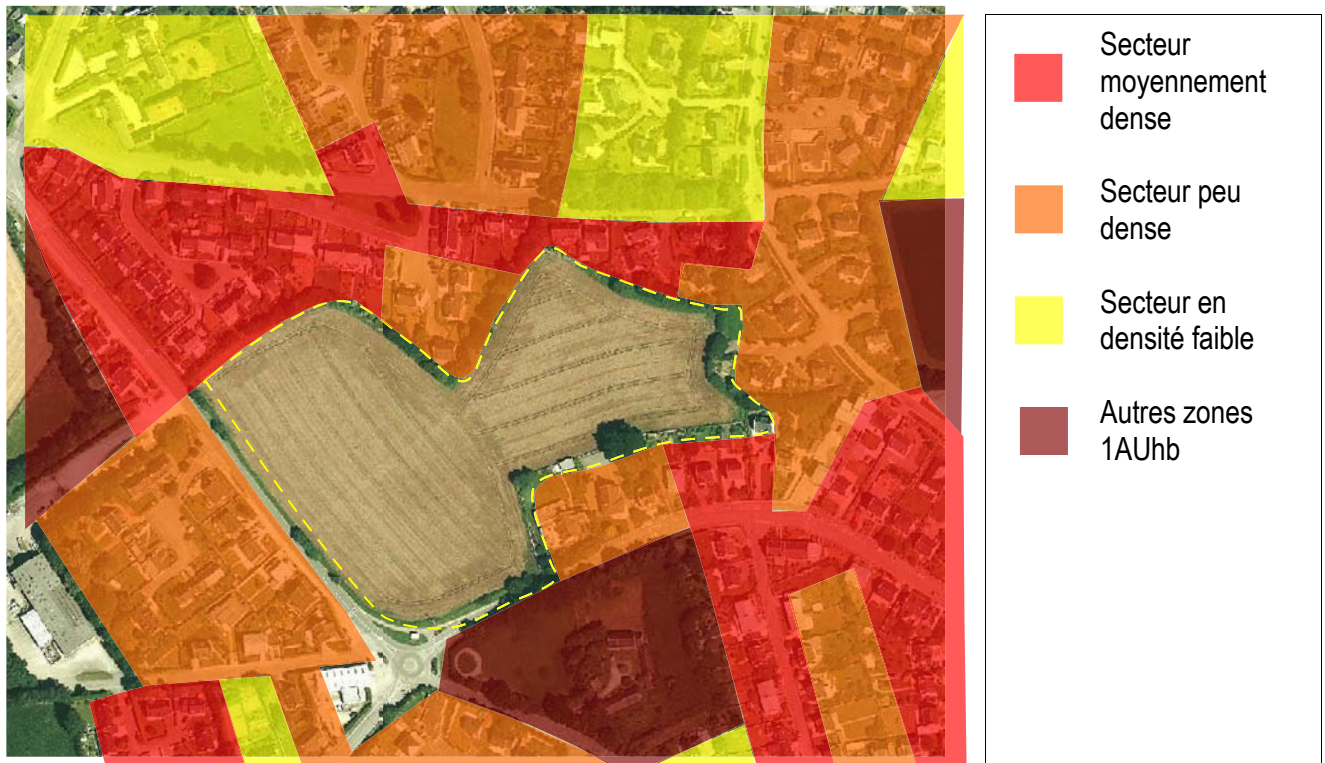
Végétation : La parcelle est agricole. Le terrain est bordé en limite Nord par des talus arborés de qualité, classés comme éléments naturels à préserver au PLU. Mis à part ces talus en bordure de zone, il n'existe ni boisement, ni réseau bocager, ni de sensibilité particulière du point de vue faunistique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

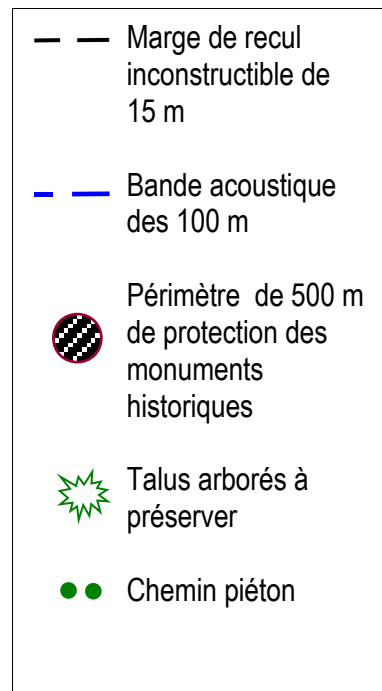
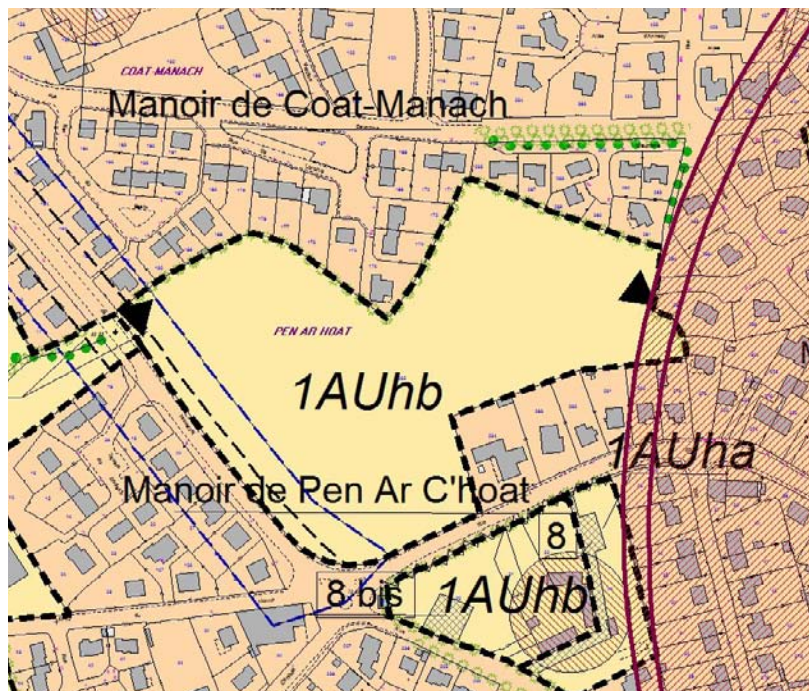
Le programme se composera d'espaces communs multifonctionnels intégrant des éléments techniques, paysagers, des aires de jeux et de détente grâce notamment à une qualité apportée sur les cheminements doux dans la zone et vers les quartiers environnants.

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

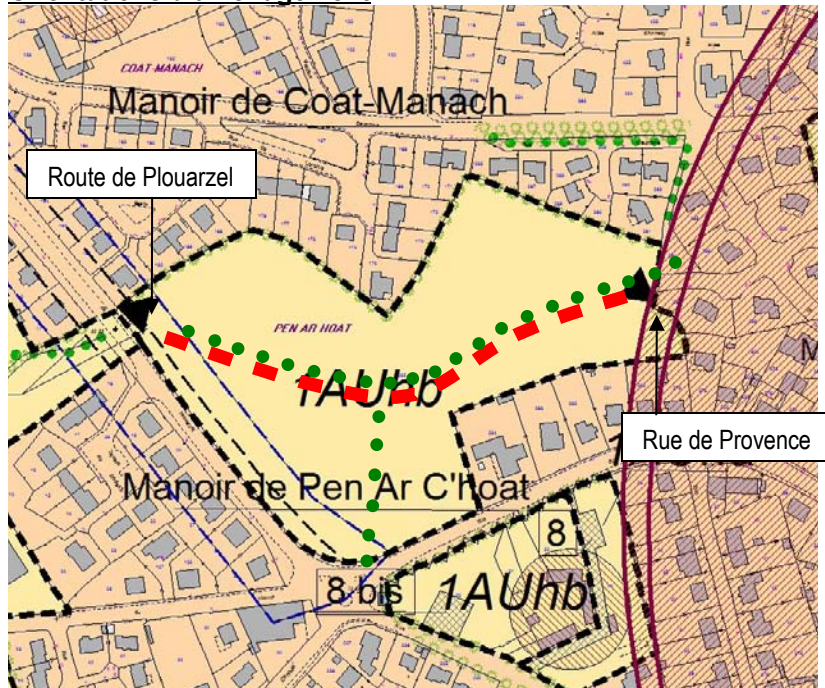
Règlement : Le secteur de Pen ar C'hoat est situé au Plan Local d'Urbanisme en zone 1AUhb, zone à vocation d'habitat moyenne dense. La zone AU est constituée par les parties du territoire de la commune, équipées ou non, destinées à être aménagées à plus ou moins long terme. Elle correspond à un ou des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

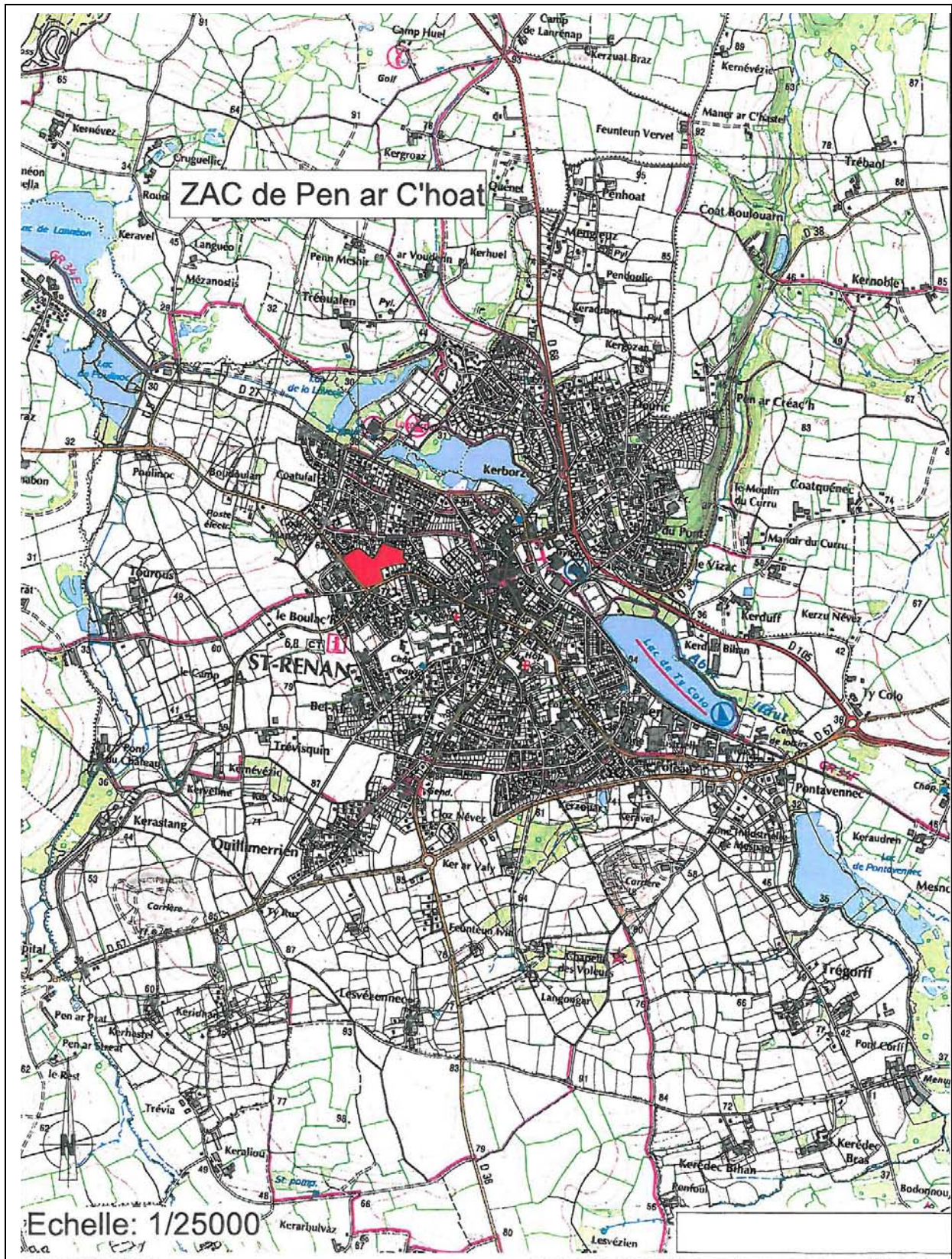
Les eaux pluviales seront infiltrées et/ou traitées par des procédés alternatifs types noues ou fossés d'infiltration ou de rétention conformément à la loi sur l'Eau, et conformément au dossier de déclaration et à l'étude technique qui seront réalisés lors des études de maîtrise d'œuvre.

6- Intercommunalité :

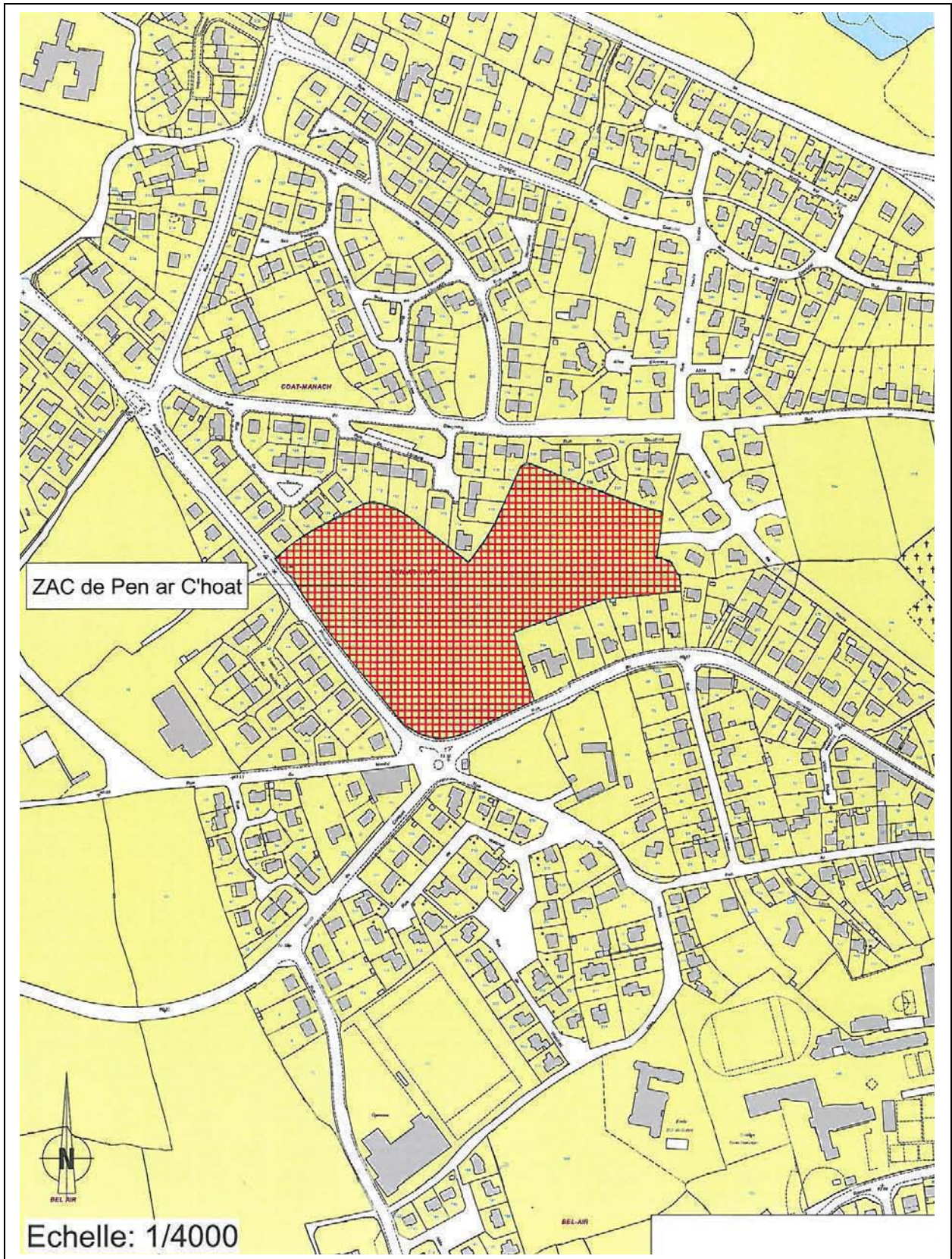
SCOT : Le projet permet maîtriser le **rythme d'urbanisation** pour rester dans un rythme de développement compatible avec les objectifs du SCOT (50 logements par an, 20 logements à l'hectare).

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

2- PLAN DE SITUATION



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.