

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---



## SAINT RENAN

*Finistère*

---

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Arrêt en conseil municipal du 27 juin 2016**

**Approbation en conseil municipal du 27 février 2017**

**Rendu exécutoire le : 10 mars 2017**

## Sommaire

<b>LE PADD, UN PROJET POLITIQUE DEVELOPPEMENT DURABLE .....</b>	<b>3</b>
A- QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ? .....	3
B- LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI, ET RENFORCEE PAR LES LOIS « GRENELLE » .....	4
C- LES ENJEUX DU PADD .....	4
RESPECTER LES 3 GRANDS PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE.....	4
UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL GLOBALE ET TRANSVERSALE.....	4
<b>1 SAINT RENAN, POLE STRUCTURANT DU PAYS DE BREST - VILLE ACCUEILLANTE.....</b>	<b>6</b>
A- FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION, PAR UN ACCUEIL FACILITE DES JEUNES MENAGES .....	7
B- FAVORISER LA DENSIFICATION DU CENTRE VILLE ET DE SES ABORDS ET PERMETTRE UNE EXTENSION MODERE DE L'AGGLOMERATION .....	9
C- CONFORTER LA PRESENCE DES SERVICES, COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS .....	11
<b>2- SAINT RENAN, POLE STRUCTURANT DU PAYS DE BREST - VILLE CENTRE ATTRACTIVE...14</b>	
A- CONSERVER ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU COEUR DE VILLE.....	14
B - RENFORCER LA VITALITE COMMERCIALE .....	16
C - CONFORTER ET DEVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE.....	17
<b>3- SAINT RENAN, POLE STRUCTURANT DU PAYS DE BREST - VILLE A LA CAMPAGNE..... 20</b>	
A- PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITÉ.....	20
B PRESERVER LA QUALITE DE L'EAU.....	22
C- PROMOUVOIR UNE UTILISATION ÉCONOME DES RESSOURCES.....	23
D- FAVORISER LES DEPLACEMENTS DOUX .....	26
E- PRÉVENIR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS .....	28

## LE PADD, UN PROJET POLITIQUE DEVELOPPEMENT DURABLE

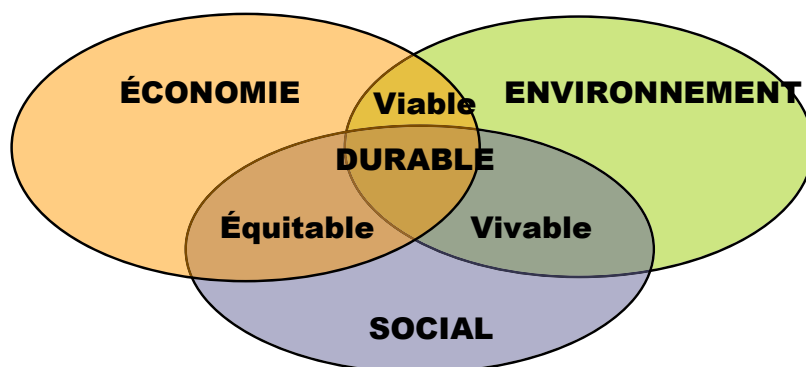
### A- QU'EST-CE QUE LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

« Un développement est durable s'il permet de satisfaire aux besoins des populations actuelles sans compromettre ceux des générations futures».

En effet, le développement économique ne peut plus se concevoir sans prendre en compte les aspects sociaux, la lutte contre les inégalités et le respect de l'environnement. L'idée est que le développement ne peut être durable que si cette durabilité est à la fois économique, sociale et environnementale. Les modes de développement qui mettent en péril les ressources naturelles, accroissent les inégalités entre les populations, sont voués à l'échec à plus ou moins long terme.

Le concept de développement durable s'appuie sur les 3 principes suivants :

- principe de solidarité : solidarité entre les peuples et les générations. Le développement doit profiter à toutes les populations
- principe de précaution : se donner la possibilité de revenir sur des actions quand on n'est pas sûr de leurs conséquences
- principe de participation : associer la population aux prises de décision



Ce concept de développement durable trouve son origine au Sommet de la Terre de Rio en 1992. Ce sommet résultait de la prise de conscience internationale des problèmes environnementaux planétaires : l'effet de serre, la préservation de la biodiversité, la protection des forêts ou la lutte contre la désertification. Déjà à Stockholm en 1972, 113 nations s'étaient réunies pour élaborer un plan de lutte contre certains de ces problèmes, en particulier celui

des pluies acides : ces pollutions ne connaissant pas les frontières, les solutions devaient être appliquées au niveau international.

Mais entre Stockholm et Rio, la communauté internationale a pris conscience qu'on ne pouvait résoudre ces problèmes qu'en tenant compte des aspects économiques et sociaux, et pas seulement environnementaux.

## B- LE PADD : UNE DÉMARCHE RÉGIE PAR LA LOI, ET RENFORCÉE PAR LES LOIS « GRENELLE »

L'article L151-5 du code de l'urbanisme (modifié par loi du 23/09/2015) décrit le PADD :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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 [...] la commune.

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

## C- LES ENJEUX DU PADD

### RESPECTER LES 3 GRANDS PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement urbain ne peut pas, s'envisager comme une consommation sans mesure et sans fin des ressources naturelles limitées dont dispose la planète. Cela est vrai de l'espace, de l'eau, de l'air, des paysages, du patrimoine naturel et urbain.

C'est pourquoi, toutes les communes se doivent d'évoluer en respectant les trois grands principes du développement durable :

- la protection de l'environnement d'abord qui permet de ménager les ressources dont nous disposons et d'assurer la pérennité du monde dans lequel nous vivons,

- le développement économique ensuite qui organise la production de richesses et crée les conditions de la prospérité,

- la cohésion sociale enfin qui passe par la solidarité et qui permet une répartition équitable des richesses produites.

Il conviendra par ailleurs de veiller à ce que cette politique de développement durable ne soit pas seulement le supplément d'âme d'une politique de développement et d'aménagement (habitat, déplacements, équipements, développement économique, vie sociale...). Pour ce faire, elle devra exprimer un projet global et transversal tant dans son contenu que dans sa formulation ce qui impliquera de "casser" les logiques sectorielles.

### UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL GLOBALE ET TRANSVERSALE

Afin d'avoir un développement urbain équilibré, il est important de rechercher des solutions visant à une gestion du territoire conforme aux notions de développement durable (consommation raisonnée du foncier, possibilité de renouvellement, optimisation de réseaux...).

Pour y parvenir, la mise en place d'une véritable politique de développement territorial globale et transversale s'impose. C'est pourquoi une réflexion doit notamment s'engager sur :

- les modalités d'expansion de l'urbanisation
- la préservation des espaces naturels et agricoles
- la qualification des espaces publics...
- la préservation raisonnée de la trame bocagère...
- tout ce qui peut tendre à offrir aux lieux d'usage collectifs une image de qualité...

## 1 SAINT RENAN, POLE STRUCTURANT DU PAYS DE BREST - VILLE ACCUEILLANTE

Qualifiée de pôle structurant du Pays de Brest, Saint Renan compte 7 713 habitants en 2014, et connaît un taux de croissance depuis 10 ans, de 1%, inférieur à la moyenne de la CCPI et à rapprocher d'autres pôles structurants du pays de Brest (Lesneven et Plabennec).

Saint Renan attire les ménages par son offre en matière d'équipements, son cadre de vie, notamment la zone de loisirs des lacs, sa localisation favorable entre la métropole et le littoral. Les actifs sont nombreux, représentant 74% de la population en âge de travailler, et travaillent de plus en plus à l'extérieur, se déplaçant quotidiennement vers Brest Métropole Océane.

Saint Renan attire également les personnes âgées du fait de la présence de nombreux commerces et services, notamment médicaux, de l'hôpital, d'une maison de retraite,...

Un certain vieillissement de la population peut ainsi être remarqué, et malgré le fait que Saint Renan reste une commune jeune, le renouvellement de la population doit maintenir la dynamique renanaise.

Du fait de catégories socio-professionnelles assez diversifiées, le revenu moyen des ménages est relativement élevé, supérieur à la moyenne départementale, mais légèrement inférieur à la moyenne intercommunale, marquée par les communes littorales aux catégories socio-professionnelles aisées.

**Afin de renouveler sa population, et de continuer à jouer son rôle de pôle structurant, la commune table sur une croissance continue de la population de 1,3% par an, soit 10 000 habitants à l'horizon 2035.**

Cet accueil de population doit se faire en favorisant des conditions de vie agréables et attractives, grâce à :

- Une offre de logements diversifiée et adaptée aux attentes des habitants
- La requalification du bâti ancien et le renouvellement de la ville sur elle-même
- La proximité des services, équipements et commerces
- Une offre de qualité en matière d'équipement et d'espaces publics

Le renouvellement de la population doit s'accompagner d'une attention particulière portée à la mixité générationnelle.

## A- FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION, PAR UN ACCUEIL FACILITE DES JEUNES MENAGES

Le parc de logements est en augmentation constante, de 55 logements / an (logements autorisés), rythme supérieur à l'objectif fixé par le PLH 2010-2015, de 50 logements / an). Cette production n'est néanmoins pas suffisante pour répondre aux besoins de logements de la population souhaitant s'installer dans un pôle structurant.

Le parc de logements est en cours de diversification, mais la production de logements collectifs et intermédiaires ne rattrape pas encore la production de logements individuels ; or compte tenu de la structure de la population (augmentation des ménages sans enfants), une offre de petits logements permettrait de libérer des grands logements pour les familles.

Le taux d'occupation des logements est en diminution mais encore relativement élevé, de 2,4 personnes / logement. Ce desserrement des ménages implique de construire de nouvelles résidences principales pour maintenir la population à son niveau actuel, soit 10% de la production de logements.

Le parc de logements actuel doit ainsi s'adapter à l'évolution de la composition des ménages ainsi qu'à l'évolution des attentes des habitants. L'objectif est d'offrir de nouvelles formes urbaines et architecturales permettant

d'accueillir de nouveaux habitants et particulièrement les familles avec enfants, mais également les personnes âgées, dépendantes ou non. Une mixité sociale et architecturale sera encouragée dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Le parc locatif conventionné, à loyers encadrés (logements sociaux, communaux et privés conventionnés) représente, en 2014, 10% du parc de logements, répondant à l'objectif de 10% imposé par le SCOT du pays de Brest.

Par ailleurs, Saint Renan concentre 36% des demandes en logement locatif social pour 25% de l'offre de la communauté de communes. Le nombre de demandes pour une attribution est supérieur à 3, ce qui montre un début de tension dans le parc locatif social. Compte-tenu de la demande et du positionnement de Saint Renan en tant que pôle structurant, cet effort de production de logements sociaux doit être poursuivi.

Produire des logements en accession à la propriété à coûts abordables est également un enjeu. Les prix du foncier de la CCPI sont parmi les plus élevés du pays de Brest, après BMO. Le logement des jeunes ménages ou des catégories socio-professionnelles moins favorisées est ainsi conditionné à une limitation du coût du foncier.

## ACTIONS

- ➔ Ouvrir progressivement des zones à l'urbanisation, afin de maîtriser la croissance démographique, en prenant en considération une offre d'habitat plus dense qui sera développée en centre-ville.
- ➔ Offrir de nouvelles formes urbaines et architecturales (collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé), en centre-ville et en périphérie.
- ➔ Adapter le parc de logements à l'évolution de la composition des ménages ainsi qu'à l'évolution des attentes des habitants (petits logements, logements modulaires ou évolutifs, maintien à domicile, foyers logement, ...).
- ➔ Renforcer particulièrement l'offre de logements à coûts abordables pour les familles avec des enfants et favoriser leur accession à la propriété. Contribuer à la maîtrise des coûts du foncier par l'exigence de mixité et d'accession à coût abordable.
- ➔ Poursuivre la mixité sociale en veillant à la bonne répartition des logements sociaux sur le territoire de l'agglomération et leur bonne intégration.



*Une diversification de la typologie de l'habitat déjà en marche sur Saint Renan*



## B- FAVORISER LA DENSIFICATION DU CENTRE VILLE ET DE SES ABORDS ET PERMETTRE L'EXTENSION MODEREE DE L'AGGLOMERATION

**Atteindre l'objectif d'accueillir environ 10 000 habitants à l'horizon 2035 induit la mise sur le marché de 67 logements annuels, soit 1335 logements sur 20 ans.**

La commune enregistre un rythme moyen de construction de 55 logements autorisés par an, depuis 10 ans.

Le parti pris d'une production plus soutenue de logements intègre le faible potentiel de remise sur le marché de logements vacants, ainsi que la demande constante de logements enregistrée par la commune, et son rôle de pôle structurant.

Afin de lutter contre l'étalement urbain, source de dysfonctionnements et de consommation de terres agricoles, le SCOT du pays de Brest impose une diminution de la consommation de terres agricoles de 25% ainsi que l'augmentation des densités dans les nouvelles opérations urbaines. Pour les pôles structurants la densité minimale est de 20 logements / ha. Le SCOT impose également que 20% des nouvelles constructions se situent en secteur de « réinvestissement urbain », soit dans l'enveloppe déjà bâtie de l'agglomération.

Depuis une dizaine d'années déjà, le renouvellement urbain est une réalité à Saint-Renan, le taux de renouvellement urbain étant supérieur à 30% sur cette période. Prochainement, une opération phare va prendre place au niveau de l'îlot Léon Cheminant, en collaboration avec Foncier de Bretagne qui accompagne la commune dans cette démarche. Mais ce potentiel s'amointrit, représentant seulement environ 3 ha en renouvellement urbain, et 6 ha de « dents creuses », soit 9 ha de potentiel de « réinvestissement urbain ».

C'est pourquoi la commune a également initié une procédure de ZAC sur le quartier de Pen ar c'hoat situé à proximité du cœur de ville, pour une opération de 100 logements environ, soit environ 30 logements/ha.

Inscrire la politique de l'habitat dans une approche de développement durable est également l'un des objectifs communaux.

## ACTIONS

- ➔ Accompagner de nouvelles opérations visant la requalification de sites urbains comme l'îlot place Léon Cheminant, .... A terme, par cette action, quelques centaines de logements neufs pourraient être édifiés en recomposant la ville sur elle-même.
- ➔ Développer les outils de renouvellement urbain :
  - développer une politique foncière active qui veille aux évolutions et mutations de secteurs urbains
  - favoriser l'intervention opérationnelle publique
- ➔ Pour certaines opérations du centre-ville et de ses abords, augmenter la densité minimale de 20 logements / ha imposée par le SCOT à 30 – 40 logements / ha
- ➔ Permettre la densification du tissu urbain, en permettant une meilleure exploitation de la hauteur maximale autorisée pour les immeubles collectifs et en optimisant le parcellaire (implantation à l'alignement, en limites séparative).
- ➔ Promouvoir une approche environnementale pour tout projet de nouveaux quartiers de logements sociaux, ou de création d'équipement communal, visant notamment les économies d'énergie.



*Un exemple d'insertion parfaite d'un immeuble collectif dans le centre ancien*

## C- CONFORTER LA PRESENCE DES SERVICES, COMMERCE ET ÉQUIPEMENTS

Le renforcement de l'habitat au centre-ville et à sa périphérie immédiate participe au renforcement du tissu commercial, à la présence de services et d'équipements de qualité, répondant aux besoins de la population. Ces renforcements sont les clés d'une ville de demain attractive et agréable à vivre, permettant que se tissent les liens entre les habitants au gré des déplacements quotidiens vers les écoles, les commerces et le marché, et les services de proximité.



*La médiathèque, un équipement qualitatif*

Une gestion économe de l'espace induit un objectif de mutualisation qui présidera à la localisation de ces équipements, en prenant en considération également leur accessibilité à toutes les populations, notamment aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Le dynamisme et la convivialité de la vie sociale constituent déjà un des éléments du « bien vivre ensemble » à Saint Renan ; pour autant, la commune entend poursuivre ses efforts pour le développement de la vie associative.

La présence et la qualité des équipements, leur mise en valeur à travers des espaces publics agréables à traverser ou permettant de s'y arrêter sont des éléments cruciaux pour une ville. Cela participe grandement à son attractivité, et à la qualité de vie des habitants.



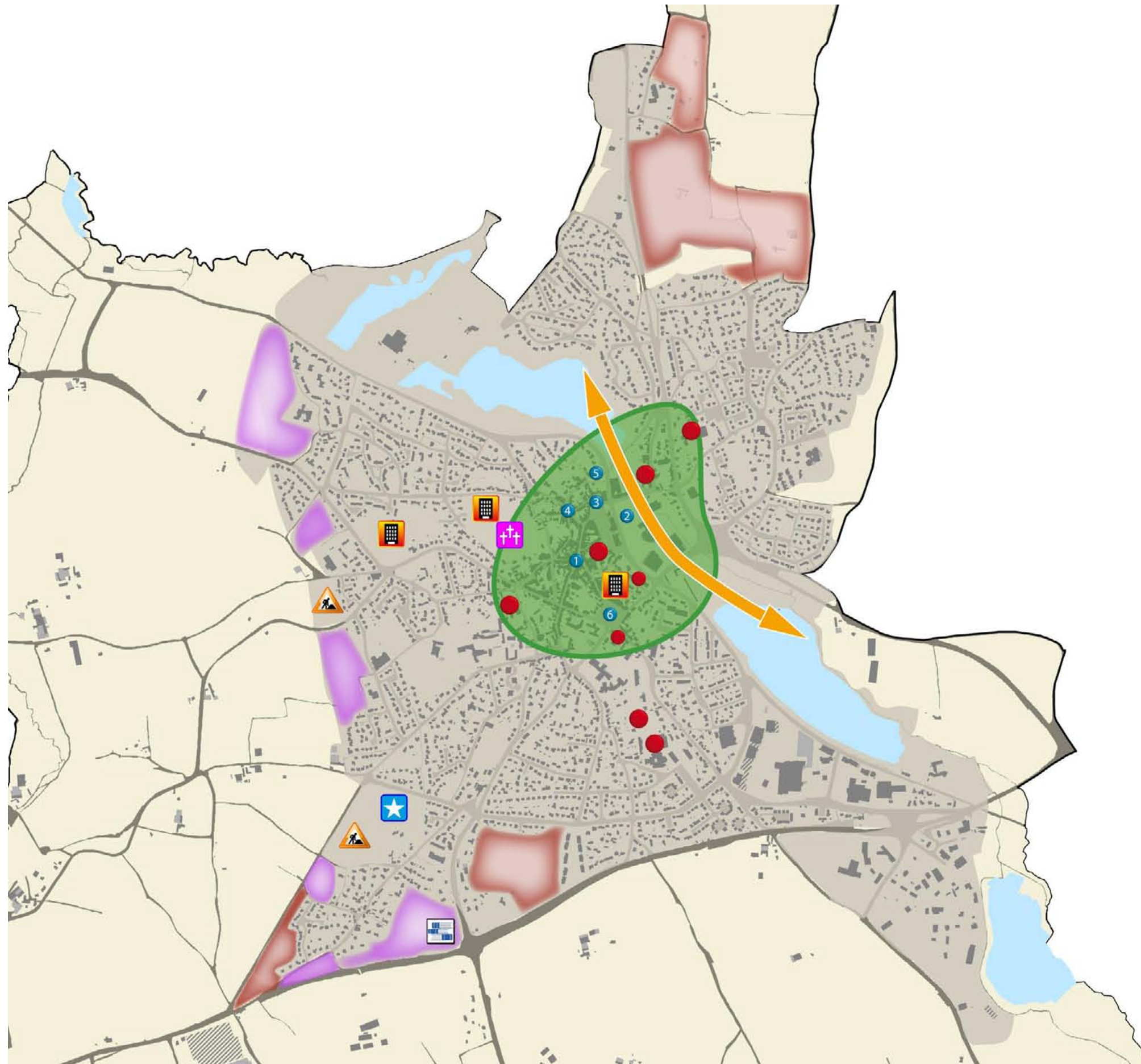
*Le marché hebdomadaire*

## ACTIONS

- Concevoir l'aménagement des espaces publics à proximité des commerces et équipements de sorte à les rendre agréables, attractifs et confortables pour les piétons et les cyclistes, et accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Améliorer la qualité des places publiques, notamment place du Vieux Marché, place Léon Cheminant, place Saint Antoine, place Quartier Maître Lannuzel et place de la fontaine
- Améliorer la qualité du centre-ville, par la préservation architecturale du cœur de ville : réflexion sur les enseignes commerciales, sur les abords des monuments historiques inscrits, ...
- Valoriser les équipements existants et œuvrer pour leur mutualisation
- Poursuivre l'adaptation du cimetière aux nouveaux modes funéraires
- Développer l'accès au réseau fibre optique dans le cadre de dans le projet «Bretagne Très Haut Débit ».



*Redonner de la lisibilité aux commerces place Saint Antoine*





S a i n t - R e n a n

**SAINT-RENAN, PÔLE  
STRUCTURANT DU PAYS DE BREST  
VILLE ACCUEILLANTE**


Révision du Plan Local d'Urbanisme


**FAVORISER LA DENSIFICATION DU CENTRE-VILLE ET DE SES ABORDS**

 Favoriser les opérations de renouvellement urbain : îlot de la Poste,...


 Augmenter la densité imposée par le SCoT pour certaines opérations du centre-ville et de ses abords

**PERMETTRE UNE EXTENSION MODÉRÉE DE L'AGGLOMÉRATION**







 En cours d'urbanisation


 Ouvrir progressivement des zones à l'urbanisation, afin de maîtriser la croissance démographique : court ou moyen terme, dents creuses long terme

**CONFORTER LA PRESENCE DES SERVICES, COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS**

 Concevoir l'aménagement des espaces publics à proximité des commerces et équipements de sorte à les rendre agréables, attractifs et confortables pour les piétons et les cyclistes, et notamment la liaison entre les 2 lacs de Ty Colo et de la Comiren

Améliorer la qualité des places publiques, notamment :

-  1 Place du Vieux Marché
-  2 Place Léon Cheminant
-  3 Place St Antoine
-  4 Place Quartier-maitre Lannuzel
-  5 Place de la fontaine
-  6 Place Général Leclerc

 Améliorer la qualité du centre-ville, par la mise en valeur du bâti : réflexion sur les enseignes commerciales, les abords des monuments historiques inscrits,...

**PRÉVOIR LA LOCALISATION DES FUTURS ÉQUIPEMENTS**

 Collège

 Equipement sportif

 Extension du cimetière



0 100 200 300  
Mètres



## 2-SAINT RENAN, POLE STRUCTURANT DU PAYS DE BREST - VILLE CENTRE ATTRACTIVE

Saint Renan bénéficie d'une localisation favorable au niveau du pays d'Iroise, entre Brest Métropole et le littoral.

Pôle structurant du pays de Brest, Saint Renan se doit de proposer à ses habitants mais également aux populations des communes voisines, un ensemble de commerces, services et emplois lui permettant de jouer le rôle de ville centre.

La commune est également considérée comme unité touristique au niveau du pays de Brest. La ville offre en effet des équipements liés au tourisme urbain (musée, circuit de découverte du centre-ville, marché hebdomadaire, renforcé en saison estivale, un hôtel et un camping municipal).

### A- CONSERVER ET DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU COEUR DE VILLE

Le centre-ville doit faire l'objet d'une attention particulière. Il contribue en effet au rayonnement du pôle structurant et concentre de nombreux services et équipements.



*La place du Vieux Marché et la rue Saint Yves, emblématiques du centre commerçant*

**ACTIONS**

- ➔ Favoriser l'accessibilité du centre-ville par une bonne lisibilité de desserte, le maillage des voiries, l'ouverture de parkings relais et l'offre de transport collectif
- ➔ Limiter le transit au niveau du centre-ville par le maintien du projet d'une voie communale de contournement, permettant de relier la route de Plouarzel (RD5) à la route de Plouzané (RD67)
- ➔ Maintenir le potentiel de stationnement et améliorer la visibilité des espaces de stationnement périphériques
- ➔ Attirer et fidéliser les visiteurs, chalands, clients et usagers par la valorisation des espaces publics et des cheminements. Offrir des ambiances agréables, conviviales et sécurisées pour les piétons dans les rues du centre-ville et des places. Tel est le contenu du projet de réaménagement de la place du Vieux Marché : occupation mutualisée de la place toute l'année pour diverses animations : culturelles, touristiques, commerciales, accès facilité aux piétons et aux personnes à mobilité réduite, possibilités d'installations de terrasses pour les restaurants, etc. Comme autres espaces stratégiques on peut citer :
  - La rue Saint Yves
  - La place Léon Cheminant (côté Poste)
  - Les placettes Saint Antoine et Quartier Maître Lannuzel
  - La place Général Leclerc.
- ➔ Maintenir l'offre d'animation touristique : marché hebdomadaire, festival médiéval, animations et expositions,... et continuer à mettre en valeur le patrimoine bâti



*Réaménager les places pour une occupation diversifiée de l'espace*

## B - RENFORCER LA VITALITE COMMERCIALE

Le centre-ville de Saint Renan, compte des commerces de proximité, tournés vers les commerces de bouche et d'équipements de la personne, offre complétée par la zone commerciale des rives du lac, située en périphérie du centre, qui permet de drainer la clientèle du pays d'Iroise.

L'économie commerciale et de services est l'un des piliers de l'économie renanaise, représentant 45,3% des emplois (avec les transports) ; la préservation de sa vitalité est un objectif majeur.

Par ailleurs, les devantures commerciales ont un impact déterminant sur l'environnement urbain. Des enseignes qualitatives mettent en valeur le cadre architectural, et donnent de la lisibilité aux activités économiques locales.



*Mettre en valeur les entrées de ville*

### ACTIONS

#### ***Renforcer la synergie commerciale entre le centre-ville et la zone commerciale des Rives du lac:***

- ➔ Déterminer une zone de « diversité commerciale » permettant l'accueil des commerces, et notamment des commerces de détail, ceux-ci n'étant pas autorisés sur la zone commerciale périphérique des rives du Lac
- ➔ Interdire le changement de destination des locaux commerciaux et de services pour de l'habitat dans certains secteurs du centre-ville
- ➔ Mettre en place les outils susceptibles de faciliter la restructuration des locaux commerciaux en centre-ville, afin de les adapter aux besoins actuels (surface de vente et/ou de stockage plus important)
- ➔ Veiller à la qualité paysagère des entrées de ville et privilégier un urbanisme commercial « nouvelle génération » : effort sur l'architecture et les zones de stationnement, plantations, mixité des implantations,...



## C - CONFORTER ET DEVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE

Maintenir et développer l'emploi est la garantie de maintenir un territoire attractif et vivant. Afin d'offrir des emplois diversifiés, Saint Renan souhaite préserver une activité agricole encore présente même si les emplois sont en baisse du fait de l'intensification des modes de production. Ainsi seules 15 exploitations sont toujours présentes, sur un tiers du territoire communal et emploient 121 personnes, représentant environ 4% des emplois de Saint Renan.

L'emploi sur Saint Renan réside également dans l'artisanat et les établissements industriels, comptant plus d'une centaine d'entreprises. La zone de Mespaul, d'intérêt communautaire, ne dispose plus que de 7% de surface disponible. Zone qualitative, elle attire les entreprises par sa proximité de

l'agglomération, et par son cadre de travail qualitatif en bordure du lac de Pontavenec.

Les activités artisanales situées en zone rurale sont soumises à des contraintes en terme d'assainissement, de proximité des milieux naturels et de limitation en terme d'extension ainsi que le prévoit le SCOT du pays de Brest.

Il existe deux carrières sur la commune, qui participent à l'activité économique et dont la possibilité d'évolution doit être prise en considération.

### ***Préserver une activité agricole viable :***

- ➔ Pérenniser la vocation des zones agricoles
- ➔ Restreindre les possibilités de développement de l'habitat dans la zone agricole, que ce soit par extensions ou réhabilitations, la présence de « tiers » pouvant être un facteur limitant pour le développement des exploitations agricoles.



***Développer des activités artisanales :***

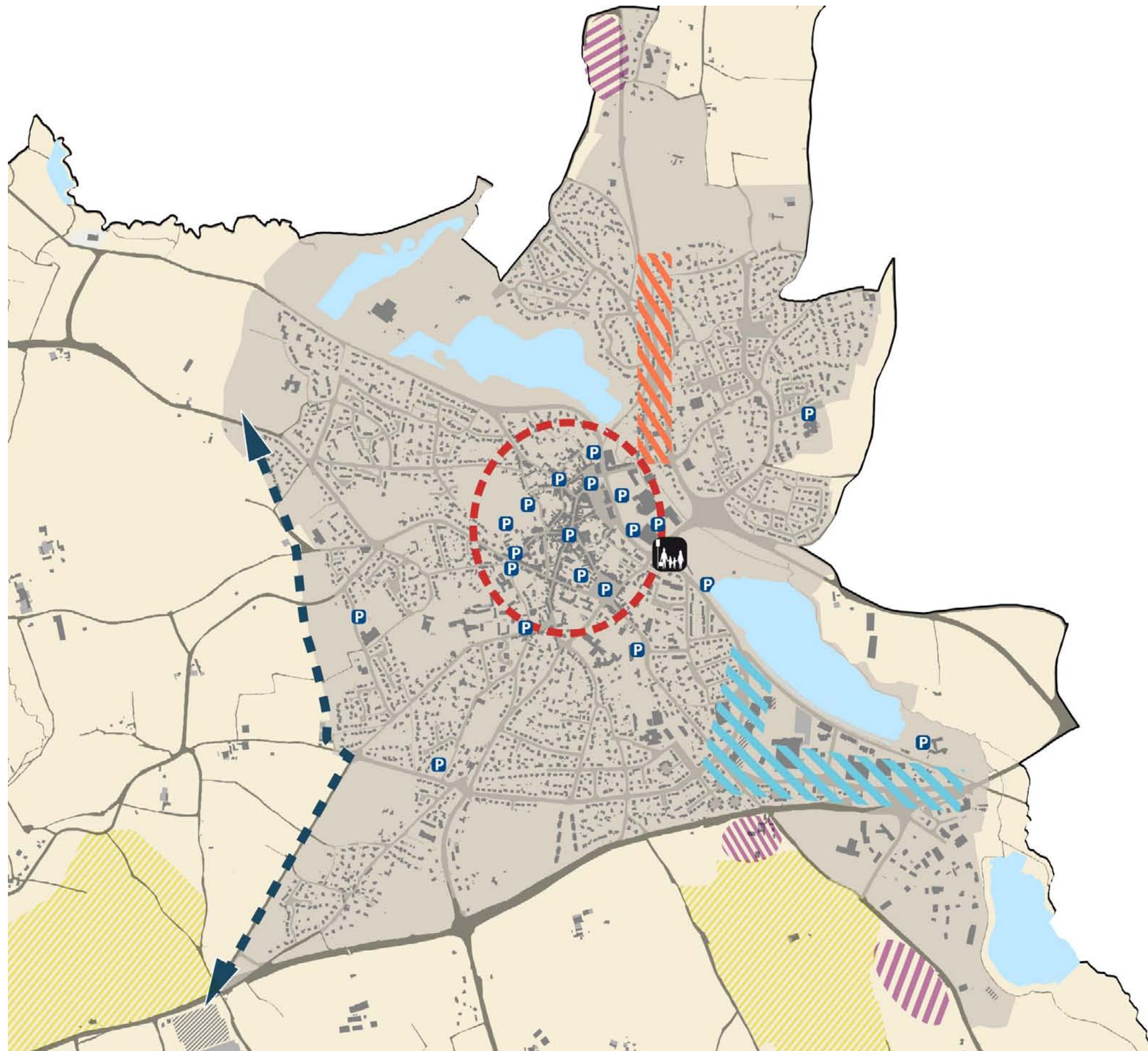
- ➔ Favoriser la mixité habitat - activités, pour l'implantation d'activités artisanales compatibles avec l'habitat
- ➔ Permettre le maintien et l'évolution des activités artisanales présentes dans la zone rurale (secteur de Pont Corff, de Poulinoc), sous réserve d'activités compatibles avec un assainissement autonome des eaux usées

***Développer des activités industrielles et artisanales :***

- ➔ Etendre la zone d'activités de Mespaul, en accord avec le schéma de développement économique de la CCPI, corrélativement à une gestion plus économe de l'espace
- ➔ Définir une zone d'activités sur le secteur de Mengleuz, en continuité de l'activité économique présente sur la commune de Lanrivoaré, dans le cadre de la réorganisation de l'entrée de ville nord
- ➔ Permettre des activités connexes aux activités d'exploitation du sous-sol (carrières)
- ➔ Permettre l'exploitation du sous-sol, sachant que l'exploitation des carrières nécessite une vision à très long terme (100 ans).



*La zone de Mespaul, une zone qualitative le long du lac de Pontavennec*





Saint-Renan


## SAINT-RENAN, PÔLE STRUCTURANT DU PAYS DE BREST VILLE-CENTRE ATTRACTIVE

Révision du Plan Local d'Urbanisme


### CONSERVER ET DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU COEUR DE VILLE


 Favoriser l'accessibilité du centre-ville en mettant en valeur le transport collectif, les espaces de stationnement périphériques, les liaisons douces,...

 P


 Limiter le transit au niveau du centre-ville par le maintien du projet d'une voie communale de contournement, permettant de relier la route de Plouarzel (RD5) à la route de Plouzané (RD67)


### RENFORCER LA VITALITE COMMERCIALE

 Préserver le commerce de détail de centre-ville zone de diversité commerciale : soumettre à autorisation le changement de destination des locaux commerciaux pour de l'habitat, faciliter la restructuration des locaux commerciaux,...


 Veiller à la qualité paysagère des entrées de ville et privilégier un urbanisme commercial 'nouvelle génération'

### CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE

 Pérenniser la vocation des zones agricoles et restreindre les possibilités de développement de l'habitat

 Développer des activités artisanales en favorisant notamment la mixité habitat - activités économiques compatibles avec l'habitat, notamment en bordure des axes offrant une bonne visibilité

 Développer des activités industrielles et artisanales en envisageant l'extension de la zone d'activités de Mespaol, corrélativement à une gestion plus économe de l'espace

 Assurer la pérennité des carrières en autorisant les activités d'exploitation du sous-sol et les activités connexes à celles-ci



0 100 200 300  
Mètres



### 3- SAINT RENAN, POLE STRUCTURANT DU PAYS DE BREST - VILLE A LA CAMPAGNE

Le cadre de vie de Saint Renan est attractif également par la proximité des espaces naturels et agricoles. La vallée de l'Ildut, le long de laquelle s'égrènent les lacs laissés par l'exploitation de l'étain, compose une coulée verte dans l'agglomération et représente un potentiel écologique et paysager à préserver et à continuer de mettre en valeur.

Les parcelles agricoles cultivées, parcourues d'un réseau de chemin creux, permettent également aux habitants de profiter d'un environnement naturel de proximité.

#### A- PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET LA BIODIVERSITÉ

Les espaces naturels renanais s'articulent principalement autour de la vallée de l'Ildut et de ses vallons affluents. Les vallées ainsi creusées dans le plateau agricole présentent des versants boisés et des prairies humides. Ils ont été identifiés comme étant à préserver en tant que trame verte et bleue par le SCOT du pays de Brest.

D'autres milieux naturels plus ponctuels contribuent aux équilibres écologiques ainsi qu'à la diversité faunistique et floristique : les zones humides, le maillage bocager, le bois du Curru, les petits boisements de la zone agricole ... sont des milieux dits de nature « ordinaire » mais néanmoins indispensables au maintien de la biodiversité. Cette trame verte et bleue est néanmoins très amoindrie sur le plateau agricole.

L'enjeu consiste à réaliser un maillage de la trame verte et bleue permettant de préserver les continuités écologiques. En effet, ces continuités sont indispensables au maintien de la biodiversité.

Le végétal est également un élément fort du paysage urbain, il répond au besoin de nature en ville, rend la ville attractive et participe au maintien de la biodiversité. Pour ces raisons, il doit faire partie intégrante des projets d'aménagement dès leur conception.

## ACTIONS

- ➔ Préserver les secteurs naturels de la ville en les valorisant (vallée de l'Idut).
- ➔ Préserver les zones humides qui sont des refuges pour la biodiversité, qui ont une vocation épuratrice par leur action de filtrage, et jouent le rôle de tampon pour diminuer la vitesse de propagation de l'eau vers l'aval
- ➔ Protéger le maillage bocager, pour ses différents rôles en terme de biodiversité, de préservation de la ressource en eau (filtration des matières en suspension), agronomiques (limitation de l'érosion des terres, protection des cultures et des bêtes) et paysager (bocage breton), dans la mesure du possible.
- ➔ Préserver la ceinture agricole de l'agglomération.
- ➔ Respecter le site (géomorphologie, topographie, éléments du paysage) dans les opérations d'aménagement.
- ➔ Mailler la trame verte de la ville en préservant des continuités vertes entre les parcs et jardins, les lacs, la ceinture agricole,... Ce maillage assure les continuités écologiques nécessaires à la biodiversité.



*Mailler les espaces de nature en ville : espace public, chemin piéton, jardin privé*

## B PRESERVER LA QUALITE DE L'EAU

L'amélioration de la qualité de l'eau est un enjeu majeur de ce siècle, notamment en Bretagne.

La commune de Saint-Renan s'est investie dans cette démarche d'amélioration de la qualité de l'eau depuis le début des années 2000, avec la construction d'une station d'épuration d'une capacité de 12 000 habitants et la mise en place d'un système de télésurveillance des stations de relevage.



*Les zones humides, des filtres et bassins tampons naturels améliorant la qualité de l'eau*

### ACTIONS

- ➔ S'assurer de la conformité des dispositifs d'assainissement individuel ou semi collectif pour les secteurs non raccordés au réseau de collecte des eaux usées.
- ➔ Intégrer le schéma de gestion des eaux pluviales au règlement du PLU.
- ➔ Privilégier une gestion alternative de ces eaux pluviales, à ciel ouvert et intégré à l'aménagement paysager : plaine de jeux, noues (fossés plantés d'essences hydrophiles, permettant une filtration écologique des polluants), bassins.
- ➔ Veiller à la préservation du maillage bocager, dans la mesure du possible.



**Exemple de bassins paysagés et noues plantées**

## C- PROMOUVOIR UNE UTILISATION ÉCONOME DES RESSOURCES

### *La consommation d'espace*

Chaque année dans le pays de Brest, ce sont 175 ha qui sont consommés (dont 20 ha pour les activités économiques), c'est pourquoi le SCOT s'est donné comme objectif de réduire de 25% cette consommation d'espace.

Sur Saint Renan, 40 ha ont été urbanisés de 2005 à 2014, dont 27,3 ha pour l'habitat. Parallèlement, une politique de renouvellement urbain était enclenchée, avec 36 % de logements nouveaux créés en réinvestissement depuis la révision de 2006.

Un référentiel foncier communautaire établi en 2014 a mis en évidence cette particularité propre à la commune de Saint-Renan, sur laquelle de nombreuses potentialités de renouvellement urbain ont déjà été utilisées.

Ainsi, ce potentiel de « réinvestissement urbain » s'amointrit, représentant seulement environ 3 ha en renouvellement urbain, et 6 ha en comptant les dents creuses, soit 9 ha.

Les objectifs de modération de la consommation d'espace devront ainsi prendre en compte la double contrainte suivante : l'exploitation depuis 2006 de nombreuses potentialités de renouvellement urbain et les obligations d'accueil de constructions nouvelles faites à la commune au titre de sa qualité de

pôle structurant à vocation urbaine du pays de Brest.



### *Un exemple de renouvellement urbain en centre-ville*

Concernant les activités économiques, celles-ci ont consommé 8,81 ha ces 10 dernières années (2005-2014). La zone de Mespaol comprend environ 6 ha de surfaces libres.

## ACTIONS

**Objectif chiffré de modération de la consommation d'espace pour l'habitat**

- Continuer d'exploiter les potentialités de « réinvestissement urbain » = les espaces mutables de la ville, à l'exemple de l'îlot place Léon Cheminant.
- Permettre la densification du tissu urbain et une optimisation du foncier disponible, en faisant évoluer le règlement des zones U et AU (notamment en réduisant le recul inconstructible par rapport à la voie).
- Identifier les secteurs du centre-ville et proches du centre-ville dans lesquels les densités pourront être augmentées (supérieures à 20 logements /ha).
- Augmenter la densité brute des zones d'extension de l'habitat à 20 logements / ha, contre une moyenne de 15 logements / ha pour les dernières opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées en application du PLU approuvé en 2006.
- Les besoins d'urbanisation pour le développement de l'habitat (1335 logements) sont estimés à 62 ha avec une densité de 30 logements /ha pour les zones de renouvellement urbain et de 20 logements / ha pour les zones d'extension.
- L'augmentation de la densité à 20 logements / ha a minima, conduit ainsi à une réduction de 30% de la consommation d'espace pour les 20 prochaines années. En effet, une densité moyenne de 15 logements / ha aurait nécessité de réserver 89 ha à l'urbanisation. Cet objectif est supérieur à l'objectif global de -25% fixé par le SCOT du pays de Brest.

**Objectif chiffré de modération de la consommation d'espace pour les équipements**

- Maintenir les zones réservées aux équipements, voire réduire celles-ci du fait de la présence de zones humides.
- Accueillir les futurs équipements dans les zones mixtes et comptabilisées comme secteur d'habitat.
- Les besoins d'urbanisation pour le développement des équipements sont estimés à 57 ha, contre 83 ha réservés au PLU approuvé le 13/02/2006, soit un objectif de réduction de la consommation d'espace de -31% par rapport au PLU approuvé en 2006.

**Objectif chiffré de modération de la consommation d'espace pour les activités économiques**

- Optimiser et mobiliser le foncier aménagé pour les activités économiques.
- Etendre de façon limitée la zone de Mespaul, extension constitutive d'une réserve foncière à long terme.
- Les besoins d'extension d'urbanisation pour le développement des activités économiques sont estimés à 17,3 ha, soit 0,86 ha par an, soit un objectif de modération de la consommation d'espace de -2% par rapport aux 10 dernières



## Les consommations énergétiques et les réseaux d'énergie

La commune de Saint-Renan a déjà pris en compte la réduction de la consommation d'énergie lors de la réfection de la toiture de la médiathèque, ainsi qu'à l'occasion de la rénovation de la toiture de la salle Guyader, du cinéma, de l'espace culturel, de la salle Bel Air, et très bientôt de l'école primaire de Kerzouar.

Cette même préoccupation présidera à la rénovation à venir de divers autres équipements communaux, de la même façon qu'elle sera prise en compte lors de tout projet de construction d'un nouvel équipement.

### ACTIONS

- Adapter, dans la mesure du possible, les équipements existants aux économies d'énergie
- **Poursuivre le programme annuel de rénovation de l'éclairage public** en prenant en compte la consommation énergétique, et veiller à cette prise en compte pour tout nouveau raccordement à l'éclairage public
- **Définir des principes de la conception bioclimatique et de l'éco conception** des nouveaux quartiers (habitations, équipements, espaces publics)
- Pour les programmes de logements sociaux, une approche environnementale pourra être imposée en concertation avec le bailleur social, visant notamment les économies d'énergie.
- Réglementer **l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable** (panneaux solaires,....)
- **Développer les déplacements doux et le transport collectif** (cf partie 3-D infra)

## D- FAVORISER LES DEPLACEMENTS DOUX

Même si la voiture occupe une place importante, la commune a porté depuis quelques années déjà une attention particulière aux modes de transports alternatifs et continuera de le faire.

C'est ainsi que la commune a construit une nouvelle gare routière, rue du Pont de Bois. Il s'agit là d'un pôle d'échange multimodal, en lien avec de nombreuses communes avoisinantes qui offre aujourd'hui une liaison efficace en bus jusqu'à Brest. Cette ligne figurant parmi les plus fréquentées du réseau Penn ar Bed, une augmentation du nombre de liaisons est envisagée.

D'autre part, s'agissant des cheminements doux, la préservation de sentiers piétons existants est effective depuis le PLU de 2006. Chaque opération de nouveau lotissement prévoit la création de nouvelles liaisons piétonnes ainsi que leur connexion avec les cheminements existants. On peut citer également le « parcours de Ville » qui offre une découverte du patrimoine communal par l'office municipal de tourisme ainsi que le nouveau lien piéton que les opérations d'aménagement de la place de Bretagne et de la Coulée Verte ont créé entre les parkings du centre-ville et les divers équipements et espaces publics .



*Les lacs, un espace de respiration et de promenade*

En revanche, la configuration de l'agglomération étagée sur les versants de la vallée de l'Ildut ne favorise pas les déplacements cyclistes. Néanmoins une piste cyclable est en projet au niveau de la vallée de l'Ildut, et le schéma communautaire des déplacements doux prévoit également une piste cyclable le long de la route de Ploudalmézeau. Ces aménagements seront à compléter de stationnements dédiés au niveau des commerces, des équipements.



*La coulée verte, une liaison douce en centre-ville*

## ACTIONS

- ➔ A l'instar du projet de réhabilitation du Musée, qui s'accompagnera d'un réaménagement de la rue Saint-Mathieu, chaque projet d'aménagement prendra en considération la place de la voiture : aménagement de « voies partagées », stationnement mutualisés, ...
- ➔ Dans la poursuite des opérations de la Place de Bretagne et de la Coulée Verte, continuer d'exploiter les opportunités de création et/ou de connexion de nouvelles liaisons piétonnes
- ➔ Prévoir des traversées sécurisées au niveau des grands axes (ex : traversée de la RD105 vers le bois du Curru)
- ➔ Poursuivre la politique de cheminements doux liant les nouveaux quartiers aux équipements communaux, notamment :
  - pour permettre la desserte du futur collège du quartier de Quillimerien
  - entre les lacs de la Comiren et de Ty Colo, afin de mettre en valeur les équipements et relier la gare routière (amélioration de la signalétique, aménagement paysager)
- ➔ Développer la pratique du vélo par la création d'axes de circulation sécurisés (vallée de l'Ildut et route de Ploudalmézeau), et des stationnements vélos au plus près des équipements, commerces, zones d'habitat,...
- ➔ Connecter les cheminements communaux au schéma communautaire des déplacements doux
- ➔ Prendre en compte, lorsque la topographie des lieux le permet, les exigences d'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite, notamment sur les rues du centre-ville, qui ne sont pas toujours adaptées



*Une liaison douce protégée à aménager le long de l'Ildut*

## E- PRÉVENIR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

L'amélioration de l'environnement urbain répond à des enjeux multiples : la santé des habitants, la diminution des nuisances sonores, la gestion des risques naturels et technologiques ou des déchets.

Enjeu fort de l'aménagement, le bruit peut dégrader les conditions de vie et la santé des habitants. En ville, il faut veiller à ce que la circulation et les activités économiques ne soient pas source de nuisances. Les routes départementales traversant l'agglomération sont classées en infrastructure sonore par l'Etat.

Le développement de l'urbanisation doit également s'accompagner d'un effort pour limiter l'augmentation des déchets générés. Si la gestion des déchets est de compétence communautaire, l'aménagement des futurs quartiers peut permettre de limiter les coûts de gestion de ceux-ci, voire les réduire en ce qui concerne les déchets verts.

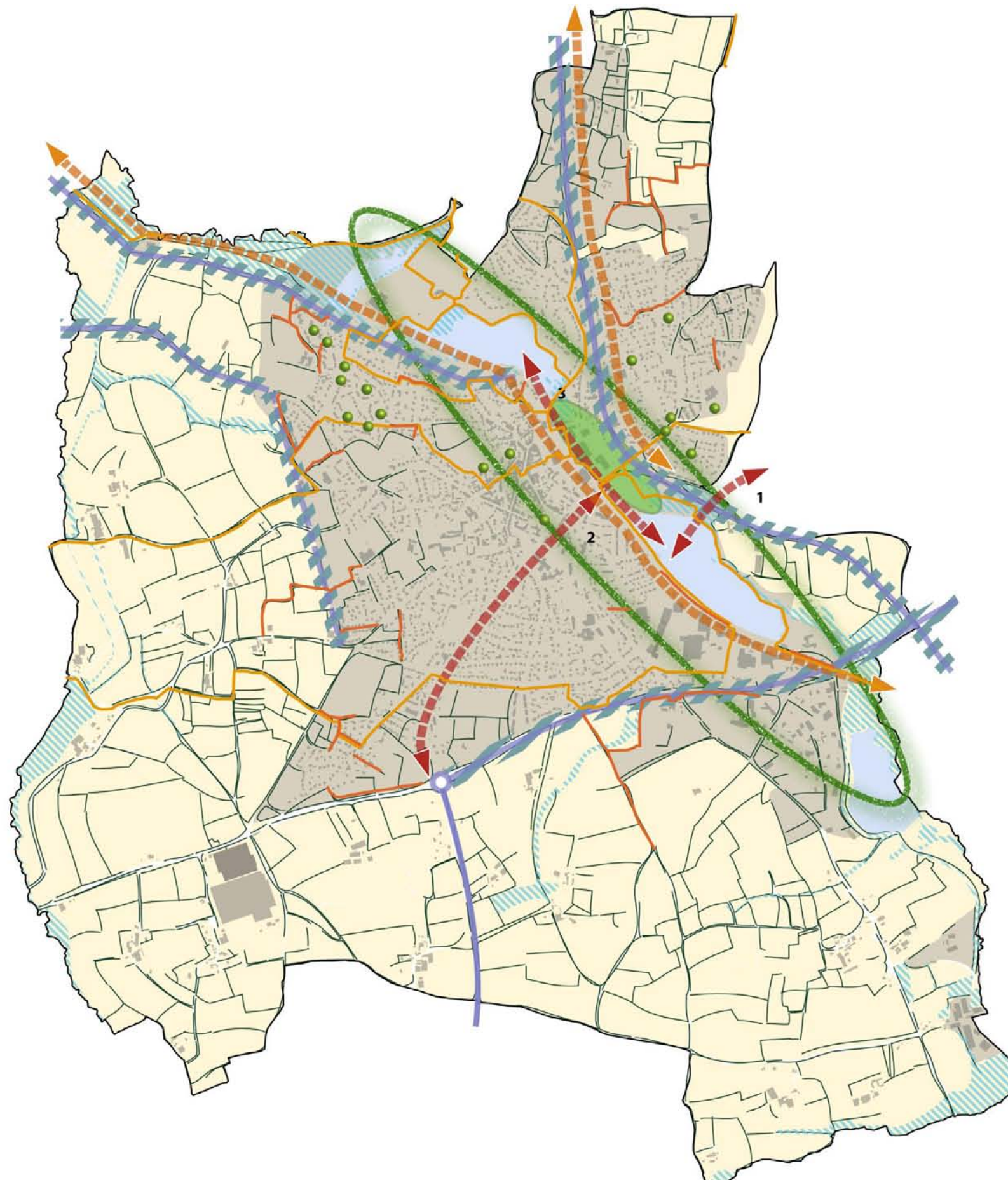
### ACTIONS

→ Limiter les nuisances sonores :

- en diminuant le trafic et les vitesses de circulation, dans le prolongement des zones 30, par la poursuite des zones de rencontre
- en prenant en compte le bruit dès la conception des projets d'aménagement, de même que lors de travaux sous maîtrise d'ouvrage communale, dans la poursuite de ce qui a déjà été fait à l'occasion de la rénovation d'équipements municipaux

→ Limiter les déchets générés :

- Inciter à la réutilisation des remblais sur place
- Poursuivre l'opération de mise à disposition de la population du compost issu de la déshydratation des boues de la station d'épuration
- Obligation de prévoir des points de collecte dans les zones d'habitat
- Préconiser les essences locales à pousse lente pour limiter la production de déchets verts ainsi que le recours au compostage









Saint-Renan






**SAINT-RENAN, PÔLE  
STRUCTURANT DU PAYS DE BREST  
VILLE A LA CAMPAGNE**

Révision du Plan Local d'Urbanisme


## PRESERVER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE

-  Préserver les secteurs naturels de la ville en les valorisant (vallée de l'Ildut, lacs)
-  Assurer les continuités écologiques
-  Mailler la trame verte de la ville en préservant des continuités vertes entre les parcs et jardins, les lacs, la ceinture agricole
-  Préserver les zones humides
-  Protéger le maillage bocager dans la mesure du possible
-  Préserver la ceinture agricole de l'agglomération

## FAVORISER LES DEPLACEMENTS DOUX

-  **1** Prévoir des traversées sécurisées au niveau des grands axes (ex : traversée de la RD105 vers le bois du Curru)
-  **2** Poursuivre la politique de cheminements doux liant les nouveaux quartiers aux équipements communaux, notamment :
  - pour permettre la desserte du futur collège du quartier de Quillimerien
-  **3** - entre les lacs de la Comiren et de Ty Colo, afin de mettre en valeur les équipements et relier la gare routière (amélioration de la signalétique, aménagement paysager)
-  Développer la pratique du vélo par la création d'axes de circulation sécurisés (vallée de l'Ildut et route de Ploudalmézeau), et des stationnements vélos au plus près des équipements, commerces, zones d'habitat,...
-  Connecter les cheminements communaux au schéma communautaire des déplacements doux

## PREVENIR LES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

-  Prendre en compte le bruit dès la conception des projets d'aménagement, notamment le long des infrastructures sonores



0 200 400 m

