
PLAN LOCAL D'URBANISME



SAINT RENAN

Finistère

Pièces de procédure

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

PLAN LOCAL D'URBANISME



SAINT RENAN

Finistère

Pièces de procédure Pièces administratives

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 27 FEVRIER 2017**

Le conseil municipal s'est réuni en mairie le lundi 27 février 2017 à 20 heures, sous la présidence de Gilles Mounier, Maire de SAINT RENAN.

Etaient présents tous les conseillers en exercice, à l'exception de :

- Marie Christine Lalouer qui a donné procuration à Patrice Héлары
- Claudie Arzur qui a donné procuration à Chantal Sève
- Karine Hénaff qui a donné procuration à Françoise Haoulati-Kérébel

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

Nombre de conseillers en exercice : 28
Présents : 25
Votants : 28
Date de la convocation : 16 février 2017

DELIBERATION N° DCM 2017-02-01 : APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME APRES L'ENQUETE PUBLIQUE**Exposé de Monsieur le Maire – Note de synthèse****1 - Rappel de la procédure**

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal a été prescrite par la délibération du conseil municipal du 15 septembre 2014, qui a précisé les objectifs de la révision, ainsi que les modalités de la concertation. Une commission spéciale pour la révision a été constituée, regroupant les membres de la commission d'urbanisme et les membres de la commission cadre de vie.

Chacune des étapes de la révision a fait l'objet d'une présentation à l'assemblée et le cas échéant d'une délibération comme il est rappelé ci-après :

- un premier débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du conseil municipal le 14 septembre 2015,
- un nouveau débat au sein du conseil municipal le 29 février 2016, des modifications ayant été apportées à certaines des orientations générales du PADD, suite à la présentation aux services de l'État et aux Personnes Publiques Associées de la traduction réglementaire du PADD débattu le 14 septembre 2015,
- le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de la révision par le conseil municipal le 27 juin 2016,
- l'information du conseil municipal le 7 novembre 2016 des avis émis sur le projet arrêté de la révision par les services de l'État et les Personnes Publiques Associées, ainsi que le cas échéant, de la suite réservée à ces avis.

Le projet de délibération qui est soumis au conseil municipal, et pour ce faire accompagné de la présente note de synthèse, constitue l'étape finale de la procédure de la révision. Il a pour objet de proposer au conseil municipal d'approuver la révision du PLU, à l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 décembre 2016 au 13 janvier 2017.

Les conditions de l'élaboration du contenu de la révision sont rappelées ci-dessous.

2 - Rappel des objectifs de la révision (délibération du conseil municipal du 15 septembre 2014)**Les objectifs qui découlent des obligations supra communales.**

La mise en conformité avec la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, se traduira notamment par la mise en place d'objectifs de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, de protection des continuités écologiques et de la trame verte et bleue.



La mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 13 septembre 2011, se traduira notamment par l'intégration des principes de densité, de renouvellement urbain, et de mixité sociale, ainsi que la prise en compte de l'inventaire des zones humides et l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

La mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire modifié le 29 janvier 2014, se traduira notamment par l'intégration des objectifs de production de logements et de mixité sociale.

La mise en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bas Léon modifié le 18 février 2014, se traduira notamment par l'intégration des objectifs de protection de la ressource en eau.

La révision prendra également en considération le cas échéant les dernières évolutions législatives.

Les objectifs qui résultent d'une nécessité locale.

Favoriser l'accès au logement.

L'identification de La commune de Saint-Renan comme pôle structurant à vocation urbaine par le SCOT du Pays de Brest lui impose de favoriser le renouvellement urbain ainsi qu'une gestion économe de l'espace, la mixité sociale et la mixité générationnelle, ainsi que la mixité des usages.

Il s'agira notamment de mobiliser du foncier en faveur du logement, faciliter dans certains secteurs la densification du bâti existant, favoriser la division de propriétés bâties en vue de la construction, réfléchir au devenir du site du collège public actuel du fait du projet de construction d'un nouvel établissement sur un autre site.

Favoriser l'activité économique.

Il s'agira notamment de disposer du terrain nécessaire à l'accueil de nouvelles activités économiques et aux besoins d'évolution des activités existantes, et répondre aux besoins d'évolution et de diversification des activités existantes.

Faire évoluer le règlement écrit et les documents graphiques du règlement.

Il s'agira notamment de porter une attention particulière à la préservation de l'environnement qu'il soit naturel ou bâti, réfléchir aux schémas de circulation, favoriser les déplacements doux ou mixtes, prendre en compte l'évolution des besoins et des usages, clarifier et faciliter l'application du droit des sols.

3 – Le projet d'aménagement et de développement durables (débat en conseil municipal les 14 septembre 2015 et 29 février 2016)

Clé de voûte du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression du projet des élus de Saint Renan de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à l'horizon 2035, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général (modération de la consommation d'espace, lutte contre l'étalement urbain, préservation des espaces naturels et agricoles, qualification des espaces publics, préservation raisonnée de la trame bocagère). Il s'articule autour des trois grandes orientations suivantes :

Saint Renan, pôle structurant du Pays de Brest – Ville accueillante

Favoriser le renouvellement de la population par un accueil facilité des jeunes ménages.

Favoriser la densification du centre ville et de ses abords et permettre une extension modérée de l'agglomération.

Conforter la présence des services, commerces et équipements.

Saint Renan, pôle structurant du Pays de Brest – Ville centre attractive

Conserver et développer l'attractivité du cœur de ville.

Renforcer la vitalité commerciale.

Conforter et développer l'économie locale.

Saint Renan, pôle structurant du Pays de Brest – Ville à la campagne

Préserver et valoriser le patrimoine naturel et la biodiversité.

Préserver la qualité de l'eau.

Promouvoir une utilisation économe des ressources.

Favoriser les déplacements doux.

Prévenir les risques, nuisances et pollution.



4 – L'arrêt de la révision par le conseil municipal (délibération du 27 juin 2016, tirant également le bilan de la concertation)

Lors de sa séance du 27 juin 2016, le conseil municipal a arrêté le projet de la révision après avoir pris connaissance de la façon dont les objectifs précisés le 15 septembre 2014 et les orientations générales du PADD ont été pris en considération et traduits dans les documents le composant.

Le rapport de présentation, qui intègre l'évaluation environnementale.

Les orientations d'aménagement et de programmation qui précisent les conditions de l'aménagement de vingt cinq secteurs concernés : le cas échéant, programme de logement (individuel, collectif, intermédiaire) et sa densité (nombre de logements/hectare), pourcentage de logements sociaux, affectation pour le commerce, les services ou l'artisanat, traitement des espaces publics, liaisons douces, paysage, accès, desserte et stationnement, desserte par les réseaux, prise en compte des nuisances.

Le règlement graphique (plan de zonage, plan des éléments de paysage protégés) dont ses principales évolutions par rapport au PLU actuellement en vigueur sont rappelés ci-dessous.

- Une augmentation des zones naturelles (identification des zones humides, classement de zones 1AUL en NL),
- Une légère diminution de la zone agricole résultant de la création d'une zone à vocation d'habitat 2AU au nord de la commune (Penhoat et Kergozan), de l'extension des deux zones de carrière, de l'extension des zones d'activités de Keravel (1 AU) et de Mespaul (2AU), de la création d'une petite zone d'activité en limite nord du territoire communal (2AU).
- Des ouvertures à l'urbanisation qui se traduisent par le classement en 1AU de certaines des zones 2AU du plu approuvé le 13 février 2006 dans sa version modifiée (secteur de Coatufai, secteur de la rue du Calvaire, secteur de Quillimerrien)
- La création de nouveaux emplacements réservés destinés à permettre le renouvellement urbain, le développement des déplacements doux, la sécurisation de la circulation des piétons et des cyclistes, l'amélioration de l'accessibilité des équipements publics.
- L'instauration d'une servitude de mixité sociale dans les secteurs pouvant accueillir plus de 10 logements.
- La création de périmètres de diversité commerciale : un périmètre de centralité correspondant globalement au centre ancien de la Ville et un périmètre élargi incluant parties de la rue Joseph Le Velly et de la rue de l'Étain, pour l'accueil de commerces non alimentaire d'une surface comprise entre 300 et 500 m².
- La création de secteurs de commerce protégé figurés par un linéaire de restriction de changement de destination à destination d'habitat, de manière à favoriser le renouvellement d'activités économiques en centre ville (maintien des commerces et des services).
- La figuration du maillage bocager et de la trame verte et bleue, dans une démarche de compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest (zones humides, espaces verts).

Le règlement écrit, dont ses principales évolutions par rapport au PLU actuellement en vigueur sont rappelées ci-dessous.

- Une obligation de se conformer au schéma d'assainissement des eaux pluviales (SDAP) qui sera annexé au PLU, après son approbation par le conseil municipal.
- S'agissant des zones humides, les conditions de gestion et d'entretien, de restauration et d'application des mesures compensatoires le cas échéant.
- Dans un double démarche de renouvellement urbain et d'incitation à l'utilisation de nouveaux modes de transports, dont le transport collectif, un assouplissement des règles en matière de stationnement pour le logement collectif, et une obligation de stationnement de cycles non motorisés pour certaines opérations d'habitat.
- L'assouplissement sur l'ensemble des secteurs des règles d'implantation pour permettre la construction nouvelle en renouvellement urbain, ainsi que l'évolution et la modification des constructions existantes.
- Les clôtures qui font l'objet d'un carnet de recommandations joint en annexe du PLU.



- S'agissant de l'habitat des tiers en zone agricole, le règlement fixe les conditions de l'extension des maisons d'habitation et précise que l'extension peut se faire par le changement de destination des bâtiments désignés par une étoile sur le plan de zonage.
- La suppression des règles de hauteur maximales sans changement du nombre de niveaux autorisés, pour favoriser l'expression architecturale.

5 – L'avis des services de l'État et des Personnes Publiques Associées et les réponses apportées par la commune (information du conseil municipal le 7 novembre 2016).

Suite à l'arrêt du projet de la révision le 27 juin 2016, il a été procédé à la consultation des services de l'État et des Personnes Publiques Associées (PPA) à la révision. A l'issue du délai de consultation de 3 mois, le conseil municipal a pris connaissance lors de sa séance du 7 novembre 2016, des avis reçus en retour et, le cas échéant, des propositions de réponses de la commune à ces avis.

C'est ainsi que le conseil municipal a été plus particulièrement informé de l'entretien avec Monsieur le Sous-Préfet de Brest le 18 octobre 2016, suite à l'avis des services de l'État, à l'issue duquel la commune a fait les propositions ci-dessous.

- Une réduction de 5 hectares de la consommation foncière pour l'habitat qui s'appliquera principalement à la zone 2AU au nord de la commune, assortie d'efforts supplémentaires de densification pour respecter les orientations générale du PADD. La densité de la construction sur la zone 2AU de Clos Nevez est augmentée (25 logements à l'hectare au lieu de 20 logements à l'hectare) au titre des efforts de densification, pour respecter l'objectif du PADD d'accueillir 10 000 habitants et de produire 1335 nouveaux logements à l'horizon 2035.

- La renonciation au projet d'extension de la zone artisanale de Mespaul-Pontavenec, pour une superficie d'environ 3 ha, ceci dans une démarche de lutte contre l'étalement urbain, et considérant également que, du fait de son classement en 2AUEia, le projet d'extension était à comprendre comme une réserve foncière à long terme pour l'activité économique.

L'entretien avec Monsieur le Sous-Préfet de Brest a permis également de justifier la conformité de la révision au regard des obligations de la Ville de Saint Renan, en sa qualité de pôle structurant à vocation urbaine du Pays de Brest, en matière de mixité sociale et de renouvellement urbain.

L'ensemble de ces éléments, avis des services de l'État et des PPA et propositions de réponses de la commune, a été joint au dossier d'enquête publique, sous l'intitulé « synthèse des avis et des réponses apportées ».

6 – Lettre de Monsieur le Préfet du Finistère

Par lettre du 3 novembre 2016, qui a été jointe au dossier d'enquête publique, Monsieur le Préfet du Finistère a indiqué avoir pris connaissance des propositions ci-dessus, faites par la commune, et conclu de la façon suivante :

Au regard des éléments que vous avez présentés à M. le Sous Préfet de l'arrondissement de Brest et des modifications que vous apporterez, il apparaît que le projet prendra ainsi mieux en compte la lutte contre l'étalement urbain et garantira une meilleure maîtrise de la consommation foncière.

7 – L'enquête publique et son impact sur le contenu de la révision

L'enquête publique s'est déroulée en mairie du 14 décembre 2016 au 13 janvier 2017. Au cours de ses cinq permanences, le commissaire enquêteur a reçu un total de 37 personnes, 17 observations ayant été enregistrées au registre d'enquête.

Le 18 janvier 2017, le commissaire enquêteur a remis la synthèse des observations portées au registre d'enquête, laquelle a fait l'objet d'un mémoire en réponse de la Ville de Saint Renan le 25 janvier 2017.



Le 6 février 2017, le commissaire enquêteur a remis en mairie son rapport et ses conclusions exprimées comme il suit :

Pour toutes les considérations précédentes et les arguments développés dans mon rapport, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT RENAN.

Sous réserve :

D'apporter les corrections proposées au règlement graphique (zonage) :

- Parcelle 144 : lot de la place Léon Cheminant (réduction espace réservé 24)
- Secteur « collège de Kerzouar » (suppression du zonage 1AUHb)

De supprimer le zonage 2AUE1a de Mespaol et de reclasser ce secteur en zonage A.

De réduire le secteur 2AU de Quillimérien de 0,35 ha et les zonages 2AU et N de Kergozan de 5 ha.

L'ensemble des remarques émises par les services de l'État et les Personnes Publiques Associées, le public et le commissaire enquêteur a été analysé. Certaines de ces remarques justifient des modifications ainsi que des adaptations mineures du contenu de la révision. Il s'agit de tenir compte de certains avis pertinents des services de l'État et des Personnes Publiques Associées, ainsi que des observations résultant de l'enquête publique. Ces modifications et adaptations mineures n'ont pas pour effet d'infléchir les partis d'aménagement retenus dans le cadre du PADD et ne bouleversent pas l'économie générale de ce projet.

Figurent ci-après :

- une présentation détaillée des principales modifications, dont la commission spéciale pour la révision a été informée lors de sa réunion du 17 février 2017,
- la synthèse de l'ensemble des modifications apportées au projet arrêté de la révision, ainsi que l'origine de ces modifications.

7.1 - Les réponses apportées par la commune aux avis des services de l'État et des Personnes Publiques Associées

- Le rapport de présentation.

Pour faire suite à la demande des services de l'État, la compatibilité de la révision est justifiée au regard du SCOT du Pays de Brest approuvé le 13 septembre 2011 en matière de consommation foncière pour l'habitat, consommation foncière pour les activités économiques, construction neuve en renouvellement urbain, mixité sociale.

Pour faire suite aux recommandations de la MRAe, des compléments sont apportés à l'évaluation environnementale.

- Le règlement graphique (zonage)

Pour faire suite à l'avis émis par les Services de l'État, les modifications suivantes sont apportées.

- La réduction de 5 hectares de la consommation foncière pour l'habitat s'applique à deux secteurs de la commune : le secteur de Kergozan, situé au Nord de la commune et le secteur de Quillimérien, situé au Sud-Ouest.

Secteur de Kergozan.

Ce secteur est classé en 2AU au titre de l'arrêt de la révision et comporte l'emplacement réservé n° 14 pour la création d'une voie. Son classement au PLU actuellement en vigueur est restitué, à savoir une partie en zone A (non majeure), l'autre partie en zone N (naturelle). L'emplacement réservé pour la création d'une voie est maintenu.

Secteur de Quillimérien.

Il était proposé en 2AU au titre de l'arrêt de la révision, classement identique à celui du PLU actuellement en vigueur. Il est classé en zone A (non majeure).



- Les terrains constituant la zone 2AUEia en vue d'une extension future de la zone d'activité de Mespaol, pour une superficie de 3 hectares environ, sont de nouveau classés en zone A (non majeure).

Pour faire suite à l'avis émis par la Chambre d'Agriculture, sont supprimés l'identification des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination pour de l'habitation, ainsi que le STECAL Ad de Ty Ruz (carrière de Kerastang).

Pour faire suite à l'avis émis par la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI) un emplacement réservé est créé sur la parcelle cadastrée section BC n° 110 pour assurer la continuité du cheminement doux « Saint-Renan – Maison Familiale de Mengleuz ».

- Le règlement écrit.

Pour faire suite à l'avis émis par la Chambre d'Agriculture, les modifications suivantes sont apportées au règlement de la zone A.

- En raison de la suppression du STECAL de Ty Ruz (carrière de Kerastang). Les communes qui accueillent une carrière sur leur territoire ont été sensibilisées lors d'une réunion organisée en 2015 par les services Préfectoraux, à autoriser les carrières à exploiter des dépôts de matériels ou de matériaux liés à leurs activités ou des dépôts temporaires en vue du tri sélectif de ces matériaux. Ceci pour favoriser une diversification de leur activité de carrière et garantir ainsi leur viabilité économique. Le règlement est modifié pour mentionner l'autorisation faite aux carrières d'exploiter ce type de dépôts.

- Le règlement est complété pour mentionner la possibilité de construction de bâtiments de productions énergétiques issues majoritairement de matières premières agricoles (exemple des outils de méthanisation).

Pour faire suite à l'avis émis par les Services de l'État, le règlement de la zone NL est modifié : les constructions strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces sont interdites, seules étant autorisées les installations (le reste sans changement).

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Pour faire suite à l'avis émis par les services de l'État, deux OAP sont créées, l'une sur le secteur 2AU de Clos Nevez : elle mentionne que la densité de la construction sera de 25 logements/hectare au titre des efforts de densification à consentir par la Ville de Saint Renan, l'autre sur le secteur 2AU de Mengleuz-Keradraon : elle mentionne l'obligation de préservation dans la mesure du possible de la structure bocagère.

7.2 – La prise en compte des observations formulées pendant l'enquête publique

Des modifications sont apportées aux documents de la révision pour prendre en compte des observations du public.

Elles se traduisent par deux modifications apportées au règlement graphique (zonage).

Les propriétaires concernés contestent le classement de la partie arrière non bâtie de leur propriété respective, constituant des « fonds de jardin », en zone 1AUHb (secteur de Kerzouar).

Prise en compte :

Il apparaît que ces fonds de jardin, peuvent être maintenus en zone UHb.

Le nombre de propriétaires concernés (une dizaine), leurs attentes différentes, sont peu compatibles avec la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Il apparaît cependant que les objectifs de constructions nouvelles en densification prescrits par le SCOT du Pays de Brest, pourront être atteints au moyen de divisions de terrain au coup par coup, suivant la volonté des propriétaires concernés. L'OAP du secteur du collège de Kerzouar garantit en effet que ces divisions se feront dans le respect des obligations de construction en densification prévues pour ce secteur, et du schéma qui a été défini pour son aménagement global.

Les propriétaires de la parcelle BO 144 contestent l'intégration d'une partie de leur terrain dans l'emplacement réservé pour la réalisation de l'opération d'aménagement de « l'îlot place Léon Cheminant ».

Prise en compte :

La commune destine le secteur dénommé « îlot de la place Léon Cheminant » à une opération mixte à dominante d'habitat, notamment pour les personnes âgées, pouvant accueillir également des commerces et des services, et tirant partie de la proximité des commerces, services et équipements du centre-ville. Ce projet permettrait la production d'une offre spécifique répondant à l'enjeu d'une tendance au vieillissement de la population communale. Une étude pré-opérationnelle est en cours, dans le but de définir les conditions de la réalisation de cette opération, en prenant en compte l'environnement urbain et paysager, les caractéristiques physiques et environnementales du site ainsi que les contraintes techniques et économiques. En l'état actuel d'avancement de l'étude, il est possible de mentionner que la proposition de Monsieur et Madame FAVE de réduire l'emprise de l'opération sur leur propriété, est de nature à compromettre la cohérence de l'opération d'aménagement de l'îlot de la place Léon Cheminant, laquelle supporte déjà la contrainte de s'inscrire dans une superficie restreinte, inférieure à 3000 m².

Attentive à la demande des propriétaires, la commune est cependant en mesure de faire une contre proposition qui conduit à la réduction de l'emplacement réservé et à la définition d'une nouvelle limite. L'emplacement réservé sur le règlement graphique (zonage) est réduit en conséquence. Il est précisé que la différence importante de niveau qui existe entre la rue Saint Yves et la Place Léon Cheminant devrait à elle seule préserver la propriété de toute altération de son environnement. Cet aspect de l'opération fera l'objet d'une attention lors du projet d'aménagement.

7.3 – La synthèse de l'ensemble des modifications apportées au projet arrêté de la révision

7.3.1 - Les réponses apportées par la commune aux avis des services de l'État et des personnes publiques associées	
Avis des services de l'État	Contenu des modifications
Ensemble des documents	Correction des coquilles et des erreurs matérielles, mise à jour ou en adéquation des données et des éléments, mise en concordance de l'ensemble des documents : rapport de présentation, règlement graphique (zonage et éléments du paysage protégés), orientations d'aménagement et de programmation (OAP), annexes.
Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> - Justification de la compatibilité de la révision avec le SCOT du Pays de Brest, s'agissant de la consommation foncière pour l'habitat, de la consommation foncière pour l'activité économique, du renouvellement urbain, de la mixité sociale. - Justification de la capacité d'alimentation en eau potable. - Présentation de l'espace agricole majeur et de l'espace agricole non majeur. - Suppression de l'autorisation de constructions en zone NL. - Identification du bois du Curru au titre de éléments de paysage protégés. - Justification de la préservation des paysages s'agissant du secteur Nord de la commune.



Règlement graphique (zonage)	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la mention « A 2016 » sur les secteurs protégés pour l'exploitation et le développement des carrières. - Classement en zone A non majeure et en zone N de la zone 2AU de Kergozan (extrait n° 1) - Classement en zone A non majeure de la zone 2AU de Quillimerrien (extrait n° 2) - Classement en zone A non majeure de la zone 2AUEia pour l'extension de la zone d'activité de Mepaol (extrait n° 3).
Règlement graphique (éléments du paysage protégés)	<ul style="list-style-type: none"> - Identification du bois du Curru au titre des éléments du paysage protégés.
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	<ul style="list-style-type: none"> - Création de l'OAP n° 9.2 sur le secteur 2AU de la route de Plouzané. - Création de l'OAP n° 4.2 sur le secteur 2AU de Mengleuz-Keradraon.
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Article UH2</u> : le terme « densité inférieure » et remplacé par « une surface supérieure ». - <u>Article UL2</u> : autorisation des constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage. - <u>Article A9</u> : indication de dispense de règles de hauteur pour les constructions autres que l'habitation, notamment celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - <u>Article N1 et N2</u> : autorisation des aires de jeux et de loisirs en zone NL et interdiction en zone NL de constructions strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
Avis de la MRAe	
Ensemble des documents	Mise à jour des données, mise en concordance de l'ensemble des documents.
Rapport de présentation	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration d'un chapitre « scénario au fil de l'eau et enjeux environnementaux ». Sur la base des perspectives d'évolution probable du territoire communal, en poursuivant les tendances observées et en s'appuyant sur le PLU en vigueur approuvé le 13 février 2006, il précise les enjeux environnementaux de la révision. - Prise en compte des contraintes de la mobilité avec la mise en évidence de la voie de contournement par l'Ouest de la commune. - Justification de la préservation de l'espace agricole avec la maîtrise de l'étalement urbain, de la préservation des richesses écologiques, de la préservation des paysages et des milieux naturels, de la capacité d'alimentation en eau potable, de la conformité de la révision au regard des capacités de traitement de la station d'épuration.
Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	<ul style="list-style-type: none"> - Report sur les OAP concernées des éléments du paysage protégés. - L'OAP n° 10 du giratoire de Pontavenec est complétée par l'attention particulière à porter à la préservation de l'environnement paysager.
Avis de la Chambre d'Agriculture	
Ensemble des documents	Mise en concordance de l'ensemble des documents.
Rapport de présentation	Ajout d'une note synthétique des enjeux de l'activité agricole
Règlement graphique (zonage)	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de l'identification des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination pour de l'habitation. - Suppression du STECAL Ad (carrière de Kerastang).
Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Article A1 et A2-D</u> : autorisation dans les secteurs protégés pour la richesse du sol ou du sous-sol (carrières) de dépôts de matériels ou matériaux liés aux activités de la carrière ou de dépôt temporaire en vue du tri sélectif de ces matériaux. - <u>Article A2-A</u> : autorisation de construction de bâtiments de production énergétiques issues majoritairement de matières premières agricoles. - <u>Article A2-C</u> : suppression de l'autorisation de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour de l'habitation. - <u>Article N1, N2-B et N2-C</u> : suppression de l'autorisation de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour de l'habitation.



Avis de la CDPENAF	
Règlement graphique (zonage)	Suppression du STECAL Ad (carrière de Kerastang).
Avis de la CCPI	
Ensemble des documents	Mise en concordance de l'ensemble des documents.
Règlement graphique (zonage)	Création d'un emplacement réservé n° 31 pour un cheminement doux sur la parcelle BC 110 rue de l'Etain.

7.3.2. - La prise en compte des observations formulées pendant l'enquête publique	
Ensemble des documents	Mise en concordance de l'ensemble des documents
Règlement graphique (zonage)	- Classement en zone UHb du secteur 1AUHb de Kerzouar. - Réduction de l'emplacement réservé sur l'îlot de la place Léon Cheminant.

Ceci exposé, et après avoir apporté les précisions nécessaires, Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

VU les articles L 151-1 et suivants, et R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme,

VU Les articles L 153-21 à L 153-25 du code de l'urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal en date du 15 septembre 2014 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,

Considérant le débat au sein du conseil municipal le 14 septembre 2015, sur les orientations générales du PADD, et le débat au sein du conseil municipal le 29 février 2016, sur les orientations générales modifiées du PADD,

VU la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2016, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de la révision du plan local d'urbanisme,

VU l'ensemble des avis émis par les services de l'État et les Personnes Publiques Associées sur le projet de la révision du plan local d'urbanisme arrêté,

VU l'arrêté municipal n° 20160462 en date du 24 novembre 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 décembre 2016 au 13 janvier 2017, et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 6 février 2017,

Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur assorti de quatre réserves,

Considérant la prise en compte de ces quatre réserves,

Considérant que les modifications apportées au contenu de la révision pour prendre en compte les avis des services de l'État et des Personnes Publiques Associées, ainsi que les réserves du commissaire enquêteur, ne modifient pas son économie générale,

Considérant que le projet de la révision du plan local d'urbanisme, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé,

- D'APPROUVER la révision du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération.



Conformément aux dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

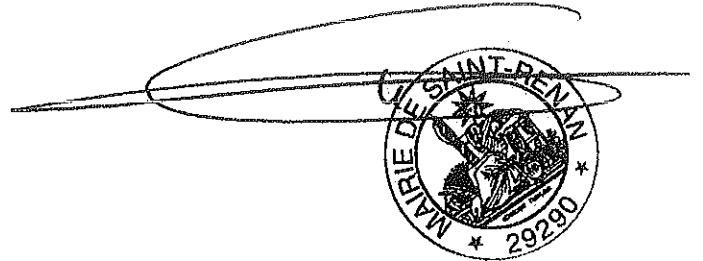
La révision du plan local d'urbanisme approuvée est tenue à la disposition du public en mairie de Saint Renan, ainsi qu'en Préfecture, aux jours et heures d'ouverture habituels.

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

⇒ ***Cette proposition est approuvée à l'unanimité du Conseil Municipal moins 5 abstentions (Le nouvel élan)***

Date de publication
certifiée exécutoire

FAIT et DELIBERE EN MAIRIE à SAINT RENAN,
le 27 février 2017
Le Maire, Monsieur Gilles MOUNIER





CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-RENAN

REUNION DU 15 SEPTEMBRE 2014

Le conseil municipal s'est réuni en mairie le lundi 15 septembre 2014 à 20h00, 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 messieurs LARS et SENANT, qui avaient respectivement donné pouvoir à monsieur COLLOC et madame GARLAN.

Monsieur le Maire a constaté que le quorum était atteint.

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

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 27

Votants : 29

Date de la convocation : 8 septembre 2014

DELIBERATION NUMERO DCM 2014-09-02

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : PRESCRIPTION DE LA REVISION - PRECISION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION

Exposé de Monsieur le Maire.

Le présent exposé a pour objet, en application des articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme, de proposer les objectifs et les modalités de la concertation en vue de la prescription de la révision du plan local d'urbanisme (PLU) par le conseil municipal.

La commune de Saint Renan est dotée d'un PLU approuvé le 13 février 2006, faisant suite au Plan d'Occupation des Sols (POS). Le PLU a fait l'objet de trois procédures d'évolution : une modification n°1 approuvée le 13 décembre 2010 et une révision simplifiée n°1 approuvée le 13 décembre 2010, une modification simplifiée n° 1 approuvée le 30 juin 2014.

Les objectifs de la révision sont doubles.

1 - Les objectifs qui découlent des obligations supra communales.

La mise en conformité avec la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, se traduira notamment par la mise en place d'objectifs de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, de protection des continuités écologiques et de la trame verte et bleue.

.../...



La mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 13 septembre 2011, se traduira notamment par l'intégration des principes de densité, de renouvellement urbain, et de mixité sociale, ainsi que la prise en compte de l'inventaire des zones humides et l'établissement d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

La mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire modifié le 29 janvier 2014, se traduira notamment par l'intégration des objectifs de production de logements et de mixité sociale.

La mise en compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bas Léon modifié le 18 février 2014, se traduira notamment par l'intégration des objectifs de protection de la ressource en eau.

La révision prendra également en considération les dernières évolutions législatives.

On citera notamment la loi du 22 mars 2012 modifiant l'article L 621-30 du code du Patrimoine (modification du périmètre de protection des monuments historiques) ainsi que la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) du 24 mars 2014 (étude de la consommation d'espace et densification du tissu urbain, inventaire des capacités de stationnement et de mutualisation).

2 - Les objectifs qui résultent d'une nécessité locale.

Ces objectifs sont liés à une nécessaire évolution du document d'urbanisme depuis l'approbation de la dernière révision.

1°) Favoriser l'accès au logement, la commune de Saint-Renan étant identifiée comme pôle structurant à vocation urbaine par le SCOT du Pays de Brest - Favoriser le renouvellement urbain ainsi qu'une gestion économe de l'espace - Favoriser la mixité sociale et la mixité générationnelle – Favoriser la mixité des usages. Il s'agira notamment de :

- mobiliser du foncier en faveur du logement,
- faciliter dans certains secteurs la densification du bâti existant, favoriser la division de propriétés bâties en vue de la construction,
- réfléchir au devenir du site du collège public actuel du fait du projet de construction d'un nouvel établissement sur un autre site.

2°) Favoriser l'activité économique. Il s'agira notamment de :

- disposer du terrain nécessaire à l'accueil de nouvelles activités économiques et aux besoins d'évolution des activités existantes,
- répondre aux besoins d'évolution et de diversification des activités existantes.

3°) Faire évoluer le règlement écrit et les documents graphiques du règlement. Il s'agira notamment de :

- porter une attention particulière à la préservation de l'environnement qu'il soit naturel ou bâti,
- réfléchir aux schémas de circulation, favoriser les déplacements doux ou mixtes,
- prendre en compte l'évolution des besoins et des usages,
- clarifier et faciliter l'application du droit des sols.

.../...



D'autre part, il est proposé les modalités de concertation suivantes durant toute la phase d'étude jusqu'à l'arrêt du PLU :

- une information régulière dans le mensuel Saint-Renan Actualités, ainsi que sur le site internet de la commune,
- la mise à disposition à l'accueil de la mairie d'un « registre d'observations » dans lequel le public pourra faire connaître ses idées, remarques ou observations,
- une exposition publique,
- deux réunions publiques,
- une permanence d'élus et/ou de techniciens.

Indications concernant la procédure.

La procédure de révision du PLU est régie par les articles L.123-6 à L.123-10, ainsi que les articles R 123-15 à R 123-25 du code de l'urbanisme, qui définissent notamment les modalités de notification, ainsi que d'association et de consultation des services de l'Etat et des personnes publiques.

En application de l'article L 123-6 du code de l'urbanisme, un sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions fixées à l'article L 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

➔ Le conseil municipal unanime, après avoir entendu l'exposé du maire, et en avoir délibéré :

- **prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L.123-6 et suivants du code de l'urbanisme,**
- **précise que les objectifs poursuivis par la révision et les modalités de la concertation sont ceux qui lui sont proposés ci-dessus,**
- **autorise le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération, dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales.**

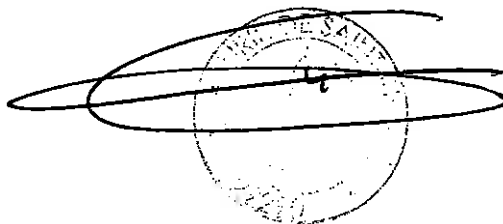
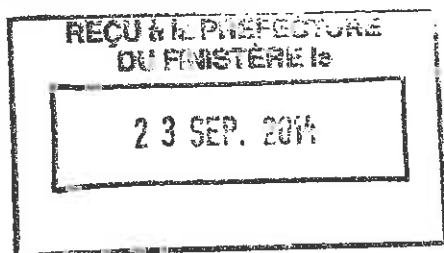
La présente délibération sera notifiée :

- **au Préfet,**
- **au président du Conseil Régional,**
- **au président du Conseil Général,**
- **au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4 (SCOT),**
- **au président de l'Autorité compétente en matière d'Organisation des Transports Urbains (AOTU) et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat dont la commune est membre,**
- **aux représentants des organismes mentionnés à l'article L.121-4 (Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale, Chambre de Métiers, Chambre d'Agriculture).**

Elle fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, et d'une publication au recueil des actes administratifs.

Date de publication
certifiée exécutoire

FAIT et DELIBERE EN MAIRIE A SAINT-RENAN,
Le 15 septembre 2014
Le Maire, Monsieur Gilles MOUNIER





Le conseil municipal s'est réuni en mairie le lundi 14 septembre 2015 à 20 heures, sous la présidence de Monsieur Gilles MOUNIER, Maire de SAINT RENAN.

Etaient présents tous les conseillers en exercice, à l'exception de Madame Karine HENAFF, Monsieur Philippe BESCOND et Madame Aude BOUDESOCQUE qui ont donné pouvoir respectivement à Madame Claudie ARZUR, Madame Maryse GARLAN et Madame Nicole CASTELAIN.

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.

Nombre de conseillers en exercice : 29
Présents : 26
Votants : 29
Date de la convocation : 7 septembre 2015.

DELIBERATION N° DCM 2015-09-01 : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - DEBAT EN CONSEIL MUNICIPAL SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur François QUEAU, en sa qualité d'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, pour introduire le débat.

Monsieur François QUEAU rappelle que la révision du plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du conseil municipal du 15 septembre 2014 et précise que l'article L 123-1 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit comporter un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD n'est pas opposable aux tiers, mais il est cependant la clé de voute de la révision du PLU en étant l'expression d'un projet politique adapté aux besoins et aux enjeux du territoire. Il traduit la volonté des élus de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et à long terme.

L'élaboration du PADD repose sur un ensemble de diagnostics (démographie et habitat, équipements, économie et déplacements, environnement et paysage), qui permettent d'établir un état des lieux dans chacun des domaines concernés, à partir duquel sont définis les enjeux et les objectifs de la révision. Ceci dans une démarche constante de développement durable dont les trois grands principes sont les suivants : la protection de l'environnement, le développement économique, la cohésion sociale.

Monsieur François QUEAU rappelle la définition officielle du développement durable émise dans le rapport « Brundtland » de l'ONU en 1987 : « le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le PADD doit également s'inscrire dans une logique supra communale dictée notamment par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest et le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).

C'est sur la base de ce PADD, et en cohérence avec lui, que seront ensuite établis les autres documents constitutifs du PLU, notamment les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement graphique et le règlement écrit.

L'article L 123-9 du code de l'urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD, ce débat devant intervenir au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.



Le PADD de la révision du PLU de Saint-Renan, tel qu'il a été transmis à chacun des membres du conseil municipal dans la perspective de ce débat, est le résultat de plusieurs réunions de travail de la commission spéciale qui a été constituée à l'occasion de la révision du PLU.

Il a été validé par cette commission spéciale, qui regroupe les membres de la commission urbanisme et de la commission cadre de vie, lors de sa réunion du 30 juin 2015, sous la réserve de quelques modifications ou adaptations qui y ont été intégrées.

Monsieur François QUEAU fait ensuite comme il suit, un rappel des orientations générales du projet de PADD, ceci à l'horizon 2035, en apportant au fur et à mesure des précisions concernant chacune de ces orientations.

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

A – Favoriser le renouvellement de la population par un accueil facilité des jeunes ménages.

Un taux de croissance de 1,5 % qui conduit à une estimation de 10 400 habitants en 2035.

Ouverture progressive des zones à l'urbanisation, avec la mise en oeuvre de nouvelles formes urbaines.

Le développement de l'offre en petits logements et une réponse à une demande de résidence services pour les seniors.

L'adaptation du parc de logements existant et la production de logements à coût abordable, qui est d'ailleurs l'un des objectifs de la création de la ZAC de Pen ar C'hoat.

La mixité sociale se traduira par la réservation de 10 % des logements pour le logement social, dans les grandes opérations, et ceci sur toute la commune.

B – Favoriser la densification du centre ville et de ses abords et permettre une extension modérée de l'agglomération.

Une perspective de 10 400 habitants à l'horizon 2035n qui nécessite la production de 76 nouveaux logements par an, au lieu de 59 actuellement, au nombre desquels une dizaine sera nécessaire au maintien du niveau de population.

Une production en logements plus soutenue pour répondre à une demande forte, en lien avec le statut de pôle structurant à vocation urbaine du Pays de Brest.

L'obligation de répondre aux prescriptions du SCOT du Pays de Brest : 20 logements à l'hectare pour les opérations nouvelles, et 20 % de la production de logements nouveaux en réinvestissement urbain, ce à quoi satisfait la commune depuis 10 ans avec un taux de 30 %.

La poursuite d'opérations telles que l'îlot de la Poste et la création de la ZAC de Pen ar C'hoat qui s'inscrivent dans cette démarche.

C – Conforter la présence des services, commerces et équipements.

Un cercle vertueux : la population est nécessaire à la vitalité du commerce, la vitalité du commerce est nécessaire au maintien de la population.

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

A – Conserver et développer l'attractivité du cœur de ville.

Une attention particulière continuera d'être portée à l'accessibilité du centre ville.

Le transit sera limité au niveau du centre ville par le maintien du projet de voie de contournement, à l'exception de son tronçon entre la route de Plourzel et la route de Brèles qui est abandonné.

L'espace public sera valorisé.

B – Renforcer la vitalité commerciale.

Le commerce est un pilier de l'économie locale en concentrant 45 % des emplois.

Sa protection constitue donc un objectif majeur de la révision, notamment celle du commerce de détail (moins de 300 m2).

Le traitement des entrées de Ville fera l'objet d'une attention particulière.

C – Conforter et développer l'économie locale.

L'emploi sera maintenu et développé, dans toute sa diversité.

La zone agricole sera préservée à l'ouest et au sud de la commune.

L'extension de la zone de Mespaul est une nécessité, 7 % seulement de sa superficie demeurant disponible.

Un travail sera réalisé sur la mixité « habitat/activités compatible avec l'habitat ».

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

A – Préserver et valoriser le patrimoine naturel et la biodiversité.

La rivière Ildut et les lacs seront préservés, constituant la trame verte et bleue au titre du SCOT, de même que les zones humides.

Le maillage bocager sera également préservé dans la mesure du possible, cette disposition n'étant pas toujours compatible avec l'aménagement de terrains à bâtir de faible superficie imposé par les obligations de densification.



B – Préserver la qualité de l'eau.

Il s'agit d'un enjeu majeur, qui a déjà été pris en compte avec la construction d'une station d'épuration d'une capacité de 12 000 habitants.

Une attention continuera d'être portée à la conformité des installations d'assainissement individuel.

Un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est en cours d'élaboration, pour être annexé au plan local d'urbanisme révisé. Il prendra en considération une gestion alternative des eaux pluviales (noues, infiltration,...).

C – Promouvoir une utilisation économe des ressources.

Ceci se fera avec une double contrainte :

- seulement 2,34 hectares restant exploitables en réinvestissement urbain, ce dernier étant une réalité sur la commune depuis une dizaine d'années déjà,
- des obligations d'accueil qui correspondent au statut de pôle structurant.

Cependant la densification du bâti en centre ville contribuera à satisfaire à l'obligation d'une gestion économe du foncier posée par le SCOT, à l'image du projet d'un immeuble Place aux Chevaux, qui correspond à une densité de 160 logements à l'hectare.

D – Favoriser les déplacements doux.

La place de la voiture sera prise en compte dans chaque projet : voies partagées, zones de rencontre (Musée), parkings mutualisés (futur collège).

La politique des cheminements doux sera poursuivie, pour relier les équipements (tels que le futur collège), les quartiers, et le centre ville.

La mise en accessibilité sera également poursuivie, avec toutefois la contrainte de la topographie particulière de la commune.

E – Prévenir les risques, nuisances et pollution.

Ces mesures sont déjà d'actualité et seront poursuivies : zones de protection phonique, limitation de la production des déchets (collecte sélective, essences à pousser lente, compostage).

Monsieur le Maire reprend la parole en indiquant que l'objectif est de poursuivre le travail du passé, en continuant de garantir l'attractivité de la commune qui passe en premier lieu par la préservation de l'emploi et de la qualité du cadre de vie.

Monsieur le Maire déclare ensuite le débat ouvert.

DEBAT

Madame Céline MICHELL fait la déclaration suivante, au nom du groupe le nouvel élan de Saint-Renan.

« Disons-le clairement : le plan d'aménagement et de développement durable que vous nous présentez est un bon document. C'est un document important puisqu'il décrit la volonté politique de l'évolution de la commune sur les 10 prochaines années.

D'après nous c'est un bon document parce qu'il marque un réel revirement de la politique actuelle menée par la municipalité :

Le développement durable est très présent alors que les actions phares de ce début de mandat sont la création d'un terrain synthétique et la création d'un parking gagné sur le lac...

L'accessibilité des bâtiments et des espaces publics est répétée 3 fois montrant une importance particulière alors que la commission ne s'est réunie qu'une fois et que les travaux doivent être planifiés avec une date butoir fin septembre pour soumettre les projets de la ville en matière d'accessibilité.

Oubliée dans le plan d'aménagement l'une de vos propositions phares : « faire de Saint-Renan une ville de congrès » ceci est d'autant plus étonnant étant donné qu'un tel projet nécessite des infrastructures importantes, ce projet serait-il heureusement abandonné ?

Oubliée également toute volonté de développement touristique communal avec une unique insertion dans le document : maintenir l'offre d'animation touristique... Est-ce le signe d'une lucidité tardive sur le fait que ce domaine doit être intercommunal ?

Mais l'une des mesures importantes de ce plan d'aménagement est enfin la prise en compte des commerces du centre-ville avec un développement théorique très intéressant. C'est un des enjeux majeurs pour notre commune.



Pour ces raisons nous approuvons ce PADD et nous attendons la déclinaison de ces orientations dans l'ensemble des politiques de la commune. Nous y serons extrêmement vigilants. »

Monsieur le Maire indique que l'élaboration du PADD s'inscrit dans une démarche d'aménagement du territoire. Ce n'est pas un programme de campagne. Il s'agit de poursuivre ce qui a été fait depuis maintenant un an ½ et plus anciennement, depuis 20 ou 30 ans.

Madame Françoise HAOUATI-KEREBEL prend la parole en sa qualité d'Adjointe au Maire chargée de l'accessibilité pour indiquer qu'un prestataire a été retenu pour faire un état des lieux de l'ensemble des équipements communaux. Elle ajoute que du fait des échéances en matière d'accessibilité, toutes les collectivités sont en demande au même moment, et qu'il est souhaitable d'avoir suffisamment avancé dans le travail pour réunir la commission.

Monsieur Patrice HELARY intervient pour mentionner le travail important qui a été réalisé par la commission spéciale pour aboutir à ce projet de PADD.

Monsieur Albert LE CORRE fait part quant à lui de sa satisfaction d'avoir participé à cette réflexion qui a suscité à adhésion unanime de la commission spéciale. Il mentionne cependant la mise en évidence de trois points particuliers de vigilance (la préservation du commerce, la densification du centre-ville, la préservation de l'agriculture) qui appellent à la responsabilité de tous.

Madame Nicole CASTELAIN, intervenant au nom du groupe « Cap sur l'Avenir » marque sa satisfaction pour le travail réalisé. Demandant des précisions sur le fait de soumettre à autorisation la transformation de locaux commerciaux pour de l'habitat, Monsieur François QUEAU lui indique qu'il pourrait s'agir d'une réflexion à porter sur les baux commerciaux.

Mentionnant la diversification du parc de logements ainsi que les obligations de réduction de la consommation de l'espace agricole, Madame Nicole CASTELAIN soulève la question du schéma de la maison individuelle qui contribue aujourd'hui à l'image qualitative de Saint-Renan et dont il faudrait s'éloigner, au profit de la construction d'immeubles.

Monsieur le Maire rappelle qu'il reste peu de « dents creuses » sur Saint-Renan du fait des efforts qui ont déjà été accomplis en matière de renouvellement urbain, ce qui a été confirmé par le référentiel foncier. Mentionnant également les obligations nouvelles de densification, il indique que la maison individuelle restera le modèle privilégié, mais que le vieillissement de la population va obliger à développer l'offre de plus petits logements en centre ville et à proximité, rappelant toutefois que la hauteur des immeubles reste limitée.

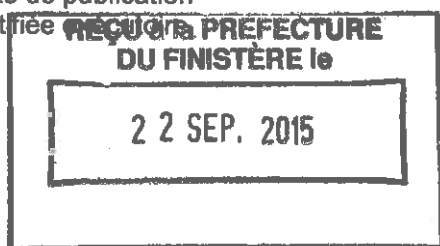
Aucun conseiller municipal ne demandant ensuite à prendre la parole, Monsieur le Maire clôt le débat en remerciant le conseil municipal.

Le débat étant clos, le conseil municipal,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 123-1 et L 123-9,
VU la délibération du 15 septembre 2014, par laquelle la commune de Saint-Renan a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme, fixé les objectifs de cette révision et les modalités de la concertation,
VU l'avis favorable de la commission spéciale en date du 30 juin 2015 sur le projet de PADD, sous réserve de quelques modifications ou adaptations qui y sont intégrées,
VU le projet de PADD dont un exemplaire a été transmis à chacun des membres du conseil municipal à l'appui de la convocation à la présente séance, et demeure annexé à la présente délibération,
VU le rappel qui a été fait des orientations générales du PADD et les précisions apportées,
VU le contenu du débat,
Prend acte, après en avoir débattu, des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Renan.

Date de publication

certifiée



FAIT et DELIBERE EN MAIRIE à SAINT RENAN,
Le 14 septembre 2015
Le Maire, Monsieur Gilles MOUNIER





Le conseil municipal s'est réuni en mairie le lundi 29 février 2016 à 20 heures, sous la présidence de Monsieur Gilles MOUNIER, Maire de SAINT RENAN.

Etaient présents tous les conseillers en exercice, à l'exception de Mesdames BOUDESOCQUE et MICHELL qui avaient respectivement donné procuration à Madame CASTELAIN et 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.

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 27

Votants : 29

Date de la convocation : 18 février 2016

DELIBERATION N° DCM 2016-02-01 : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - DÉBAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES MODIFIÉES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DEDÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Exposé préalable (note de synthèse).

En sa qualité d'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, François QUEAU rappelle que la révision du plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite par délibération du conseil municipal du 15 septembre 2014.

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme indique que le PLU comporte un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), l'article L 153-12 précisant quant à lui que le PADD doit faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal.

Ce débat sur le PADD est intervenu lors de la réunion du conseil municipal du 14 septembre 2015.

Il apparaît que depuis cette date, les circonstances précisées ci-dessous nécessitent un nouveau débat au sein du conseil municipal, sur une modification apportée à certaines des orientations générales du PADD.

Pour ce faire, un exemplaire du PADD, faisant apparaître ces modifications, est transmis à chacun des conseillers municipaux, à l'appui de la convocation au conseil municipal du 29 février 2016.

1 – La révision du taux de croissance retenu par la commune.

Le projet de PADD, objet du débat en conseil municipal le 14 septembre 2015, se base sur un taux de croissance de 1,5 % par an, soit 10 400 habitants à l'horizon 2035 (titre 1 du PADD - « SAINT-RENAN, POLE STRUCTURANT DU PAYS DE BREST, VILLE ACCUEILLANTE).

Atteindre l'objectif d'accueillir environ 10 400 habitants environ à l'horizon 2035 induit la mise sur le marché de 76 logements annuels, soit 1518 logements sur 20 ans, qui nécessitent que 76 hectares soient réservés à l'urbanisation, sur la base d'une densité de 20 logements/hectares, conforme au SCOT du Pays de Brest.

Ce choix repose sur le constat que la commune doit veiller au renouvellement de sa population et continuer de jouer son rôle de pôle structurant à vocation urbaine du Pays de Brest.

Suite au débat en conseil municipal le 14 septembre 2015, il a été procédé à la traduction réglementaire du PADD (règlement graphique et règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation).

La proposition de la traduction réglementaire du PADD a été présentée à la commission spéciale pour la révision du PLU, lors de sa réunion du 22 décembre 2015, avant d'être soumise pour avis aux services de l'État et aux Personnes Publiques Associées, lors d'une réunion en mairie, le 25 janvier 2016.



Lors de cette réunion du 25 janvier 2016, les services de l'État, représentés par la DDTM/Pôle d'aménagement territorial de Brest, ont reconnu à Saint-Renan son rôle de pôle structurant, et confirmé l'accueil prioritaire de population et d'activités économiques sur les pôles identifiés dans le SCOT du Pays de Brest, afin de renforcer l'organisation urbaine. Cependant, ils ont invité la commune à réduire les surfaces réservées à l'urbanisation, au regard des enjeux de réduction de la consommation des espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain.

Lors de cette même réunion, les services de l'État ont également fait valoir que les projections démographiques de l'Insee pour 2040 étant en baisse, les taux de croissance démographique sur lesquels se basent les PLU doivent également être revus à la baisse pour tenir compte de la chute du solde naturel et du vieillissement de la population.

Il est décidé de prendre en compte ces observations des services de l'Etat, en basant la prospective démographique sur un taux de croissance annuel de 1,3% (au lieu de 1,5% retenu initialement), soit une population visée de 10 000 habitants environ à l'horizon 2035.

Cette prospective démographique conduit à prévoir la construction de 67 nouveaux logements par an, qui nécessitent que 62 hectares soient réservés à l'urbanisation pour l'habitat.

2 – La mention d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

S'agissant de promouvoir une utilisation économe des ressources, le PADD qui a été débattu le 14 septembre 2015 fixe en son titre III - SAINT-RENAN, POLE STRUCTURANT DU PAYS DE BREST, VILLE A LA CAMPAGNE/sous-titre C, les actions suivantes :

« - Continuer d'exploiter les potentialités de réinvestissement urbain = les espaces mutables de la ville, à l'exemple de l'îlot de la Poste.

- Identifier les secteurs du centre-ville et proches du centre-ville, dans lesquels les densités pourront être augmentées, maintenir une densité de 20 logements/hectare pour les zones d'extension.

- Ces différentes actions, qui pourront être confortées par une adaptation du règlement écrit, conduiront ainsi à limiter la consommation d'espace par rapport à ce qui a été consommé ces 10 dernières années. Les objectifs de modération de la consommation d'espace devront cependant 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 faite à la commune au titre de sa qualité de pôle structurant à vocation urbaine du Pays de Brest. »

Cependant, lors de sa réunion du 22 décembre 2015, la commission spéciale pour la révision a été informée de l'obligation que fait l'article L 151-5 du code de l'urbanisme de mentionner dans le PADD les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Sur la base d'un taux de croissance annuel de 1,3 % à l'horizon 2035, le PADD fixe désormais comme il suit les actions à entreprendre pour promouvoir une utilisation économe des ressources.

« 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 de la 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/hectare).

- Augmenter la densité brute des zones d'extension de l'habitat à 20 logements/hectare, contre une moyenne de 15 logements/hectares s'agissant des dernières opérations réalisées en application du PLU actuellement en vigueur.

- Les besoins d'urbanisation pour le développement de l'habitat (1335 logements) sont estimés à 62 hectares avec une densité de 30 logements/hectare pour les zones en renouvellement urbain et de 20 logements/hectare pour les zones d'extension.

- L'augmentation de la densité à 20 logements/hectare a minima, conduit ainsi à une réduction de 31 % de la consommation d'espace pour les 20 prochaines années. En effet, une densité moyenne de 15 logements/hectare aurait nécessité de réserver 89 hectares 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 celle-ci du fait de la présence des 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 hectares, contre 83 hectares réservés dans le PLU actuellement en vigueur, soit un objectif de réduction de la consommation d'espace de - 31 % .

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

- Optimiser et mobiliser le foncier aménagé pour les activités économiques.
- Étendre 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 hectares, soit 0,86 hectare par an, soit un objectif de modération de la consommation d'espace de - 2 % par rapport aux 10 dernières années (consommation de 8,81 hectares). »

Ceci exposé, Monsieur le Maire invite les conseillers municipaux à s'exprimer sur les orientations générales modifiées du PADD.

Débat.

Les conseillers municipaux, appelés à s'exprimer, indiquent unanimement que les orientations générales modifiées du PADD n'appellent pas d'observation de leur part.

Délibération.

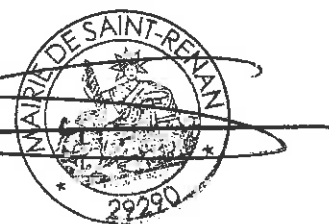
Le conseil municipal,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 151-1 et suivants,
VU la délibération du 15 septembre 2014, par laquelle la commune de Saint-Renan a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme, fixé les objectifs de cette révision et les modalités de la concertation,
VU la délibération du 14 septembre 2015, par laquelle le conseil municipal a pris acte après en avoir débattu des orientations générales du PADD,
VU le projet de PADD modifié dont un exemplaire a été transmis à chacun des membres du conseil municipal à l'appui de la convocation à la présente séance, et demeurera annexé à la présente délibération,
CONSIDERANT que sur l'invitation de Monsieur le Maire à débattre sur les orientations générales modifiées du PADD, les conseillers municipaux ont unanimement indiqué ne pas avoir d'observation à formuler,

Prend acte unanimement de l'invitation à débattre sur les orientations générales modifiées du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Renan, lesquelles n'appellent pas d'observation de sa part.

Date de publication
certifiée exécutoire

FAIT et DELIBERE EN MAIRIE à SAINT RENAN,
le 29 février 2016
Le Maire, Monsieur Gilles MOUNIER



- 3 MAI 2016

PRÉFET DU FINISTÈRE Destinataire pour action AKI

Copie à _____

Quimper, le - 6 AVR. 2016

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service aménagement
Unité planification urbanisme
Affaire suivie par : Christine Herry
Tél : 02 98 38 45 44
Courriel : christine.herry@finistere.gouv.fr

Le Préfet du Finistère

à

voir liste des destinataires

**OBJET : Recodification du livre 1^{er} du code
de l'urbanisme**

Votre commune a actuellement une procédure de révision de plan local d'urbanisme (PLU) en cours.

Dans le cadre de cette procédure, je vous ai adressé un document intitulé « porter à la connaissance » recensant l'ensemble des réglementations et politiques publiques que le futur document d'urbanisme devra prendre en compte.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ont procédé à une recodification du code de l'urbanisme et modifié l'ensemble des références législatives et réglementaires qui fondent le contenu et les procédures relatives aux documents d'urbanisme.

Le décret vise notamment à moderniser le contenu du PLU afin de mieux traduire les enjeux contemporains de l'urbanisme.

Je souhaitais par conséquent porter à votre connaissance ces nouveaux éléments fondamentaux dans le cadre de la poursuite de la procédure en cours sur votre commune conformément aux dispositions de l'article L132-2 du code de l'urbanisme.

La procédure de révision de votre PLU ayant été initiée avant le 1^{er} janvier 2016, les dispositions issues du nouveau décret s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration de ce contenu modernisé avant la délibération d'arrêt du projet de PLU de la commune concernée (art. L. 153-14 du code de l'urbanisme).

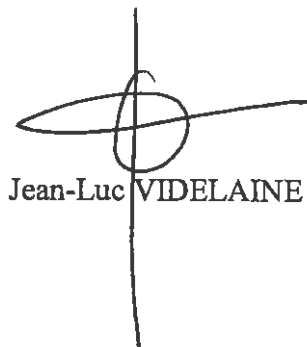
Si la commune ne souhaite pas bénéficier du nouveau contenu du PLU, elle peut donc attendre la prochaine révision générale.

Pour autant, pour une lisibilité actualisée des règles d'urbanisme du PLU, la prise en compte du nouveau contenu dans le cadre de la procédure en cours est fortement conseillée.

... / ...

Vous trouverez joint au présent courrier une table de concordance des anciens et nouveaux articles législatifs. Celle relative à la partie réglementaire sera publiée prochainement sur le site de Légifrance. Le ministère du Logement et de l'habitat durable (MLHD) publiera en outre une plaquette d'information à destination des élus.

Le pôle aménagement et territoire (PAT) de la DDTM en charge de la planification sur votre territoire se tient à votre disposition pour toute information complémentaire ou précision que vous souhaiteriez obtenir sur la mise en œuvre de ces nouvelles dispositions.



Jean-Luc VIDELAÏNE

Révision du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-RENAN
Consultation des personnes publiques associées sur le projet arrêté le 27 juin 2016
Rapport d'analyse des services de l'État

PRÉAMBULE

Par délibération du 27 juin 2016, le conseil municipal de Saint-Renan a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) dont la révision a été engagée le 15 septembre 2014.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le préfet a reçu le 5 juillet 2016 le document d'urbanisme afin qu'il exprime son avis, qui sera joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Élaboré sur la base des observations des différents services de l'État, le présent rapport examine la prise en compte par le PLU des principales politiques publiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, notamment au regard des enjeux :

- stratégiques issus des travaux du Grenelle de l'environnement,
- en matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et de lutte contre l'étalement urbain, issus des lois du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) et celle du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF).
- en matière de prise en compte des risques notamment d'inondation.

Il s'agit pour l'État de s'assurer que le projet ne comporte pas d'orientations ou de règles de nature à compromettre l'application d'une politique nationale. Cette analyse est en outre complétée par des commentaires et recommandations sur la composition et l'expression juridique du PLU, visant en particulier à faciliter la diffusion et l'appropriation du PLU et des règles qu'il comporte pour la population et les services qui auront la charge de son application, ainsi qu'à améliorer la sécurité juridique des actes délivrés sur son fondement.

I - COMPOSITION GÉNÉRALE DU DOSSIER

Le dossier de PLU transmis par la commune de Saint-Renan comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement (écrit et graphique) et des annexes. Il est accompagné de la délibération du 27 juin 2016 arrêtant le projet de PLU et le bilan de la concertation.

Le dossier apparaît complet et conforme aux articles L.151-2 du code de l'urbanisme.

II - ANALYSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Le PADD, débattu en conseil municipal le 14 septembre 2015 et 29 février 2016, présente la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Saint-Renan pour les 20 années à venir. Elle se définit en 3 orientations :

- Saint-Renan, pôle structurant du Pays de Brest – ville accueillante
 - ✓ Favoriser le renouvellement de la population, par un accueil facilité des jeunes ménages
 - ✓ Favoriser la densification du centre-ville et de ses abords et permettre une extension modérée de l'agglomération
 - ✓ Conforter la présence des services, commerces et équipements
- Saint-Renan, pôle structurant du pays de Brest – ville centre attractive
 - ✓ Conserver et développer l'attractivité du cœur de ville
 - ✓ Renforcer la vitalité commerciale
 - ✓ Conforter et développer l'économie locale
- Saint-Renan, pôle structurant du Pays de Brest – ville à la campagne
 - ✓ Préserver et valoriser le patrimoine naturel et la biodiversité
 - ✓ Préserver la qualité de l'eau
 - ✓ Promouvoir une utilisation économe des ressources
 - ✓ Favoriser les déplacements doux
 - ✓ Prévenir les risques, nuisances et pollutions.

Le PADD comporte l'ensemble des éléments mentionnées à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme (C.U).

III - ANALYSE THÉMATIQUE DU PLU

Le règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement ont vocation à traduire en droit de l'urbanisme les orientations générales exprimées par le PADD examiné ci-dessus. Le rapport de présentation permet pour sa part d'expliquer et justifier les dispositions adoptées à cet effet. L'examen de ces documents appelle des observations sur les points suivants :

3.1 - Consommation foncière, renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain au travers de la maîtrise de la consommation foncière et le renouvellement urbain est un enjeu national issu des lois « Grenelle I et II ». En 2014, ces dispositions ont été renforcées par celles des lois pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (dite loi ALUR) et, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite loi LAAAF).

L'enjeu en matière agricole est de créer les conditions d'un maintien d'activité économique productive en définissant notamment l'espace agricole majeur.

a) Consommation foncière pour l'habitat

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest prescrit une réduction de 25 % des surfaces destinées à l'urbanisation pour l'habitat par rapport à la décennie passée. Il n'y a aucune prescription de ce type pour les zones d'activités économiques.

La commune de Saint-Renan a fait réaliser un diagnostic agricole sur son territoire en 2015. Ce résultat ainsi que le registre parcellaire graphique de 2012 et du cadastre 2014 ont permis de réaliser la cartographie relative à l'activité agricole figurant dans le rapport de présentation (page 24).

La commune a consommé 27,3 ha pour l'habitat de 2005 à 2014. Pour répondre à l'objectif du SCoT susvisé, la consommation d'espace rural pour réaliser de l'habitat devrait se situer autour de 41 ha sur les 20 prochaines années. Or, le projet de PLU arrêté prévoit la consommation de 63,27 ha pour de l'habitat dont moins de 30 ha pour de l'urbanisation à court terme faisant l'objet d'opérations d'aménagement et de programmation (OAP).

Afin de justifier de cette consommation d'espace agricole, la commune précise qu'elle fait partie des 5 pôles structurants à vocation urbaine définis au SCoT du Pays de Brest. Ces pôles ont vocation à accueillir les nouveaux services et équipements car leur niveau de rayonnement permet de répondre aux besoins futurs du Pays de Brest. Elle indique également qu'elle dispose de commerces, de services, des administrations, des équipements et des entreprises. Elle compte 26 % de la totalité des emplois de la communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI). Elle joue donc un rôle important au sein de la CCPI. La commune de St Renan est d'ailleurs la seule, sur le territoire de la CCPI, à être identifiée comme pôle structurant à vocation urbaine dans le SCoT du Pays de Brest. Les 19 autres communes sont dans la catégorie de maillage urbain définie comme centralités communales, aucune n'est en pôle d'équilibre.

Afin de jouer ce rôle de pôle structurant, la commune envisage de réaliser une nouvelle salle et un terrain de sport au niveau du quartier de Trévisquin, le doublement possible de la capacité de la piscine et le développement des activités sur les lacs. Enfin, le rapport de présentation (page 42) précise que le Conseil départemental prévoit dans les prochaines années de réaliser à Saint-Renan un collège public de 700 élèves à Quillimerrien. Une OAP est créée à cet effet dans le projet de PLU arrêté.

Le SCoT du Pays de Brest ne prévoit pas de dispositions dérogatoires concernant la réduction de 25 % des surfaces destinées à l'urbanisation pour l'habitat par rapport à la décennie passée, pour les pôles structurants. De fait, le projet de PLU arrêté n'est pas compatible avec le SCoT du Pays de Brest (cf. jurisprudence du tribunal administratif de Rennes n°1303498 du 26 février 2016, commune de Daoulas).

b) Consommation foncière pour les activités économiques

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest ne prescrit pas de réduction des surfaces destinées à l'urbanisation pour les zones d'activités économiques.

Sur la commune de Saint-Renan, le SCoT du Pays de Brest définit la zone d'activités de Mespoal - Pontavenec comme un espace économique à rayonnement communautaire. Il y reste actuellement 0,57 ha de disponible. La CCPI ne prévoit pas son développement à court terme.

Le projet de PLU arrêté délimite, en face de la zone de Mespaol – Pontavenec, une zone 2AUEia d'environ 3ha. Cette zone s'implante en zone agricole près d'une carrière sans aucun lien avec un espace urbanisé. Elle est en effet déconnectée de la zone d'activités susvisée par une voie communale.

L'urbanisation envisagée sur ce secteur n'est donc pas en adéquation avec la lutte contre l'étalement urbain au travers de la maîtrise de la consommation foncière (article L101-2 du code de l'urbanisme).

c) Renouveau urbain

Le SCoT du Pays de Brest fixe pour les pôles structurants un objectif de 20 % minimum de logements neufs en renouvellement urbain.

Depuis plusieurs années, la commune de Saint-Renan a mis en place une politique de renouvellement urbain. Depuis 2006, 30% des constructions ont été réalisées dans ce cadre. De fait, aujourd'hui, le potentiel de renouvellement urbain est limité : environ 3 ha. Aussi, pour compléter ce dispositif, la commune a identifié 5,44 ha de dents creuses dans le centre-ville. Le cumul de ces surfaces (8,44 ha) permet d'atteindre un taux de renouvellement urbain de 13.7%. L'objectif susvisé du SCoT ne sera pas atteint sur les 20 prochaines années. **L'effort consenti au cours des dernières années en matière de renouvellement urbain, avant que cela devienne une prescription du SCoT en 2011, mérite d'être poursuivi.**

d) Densité brute minimum à l'hectare

Le SCoT du Pays de Brest prescrit pour les pôles structurants une densité minimale brute de 20 logements par hectare pour les opérations d'extension urbaine à vocation d'habitat.

Dans le projet de PLU arrêté, 15 OAP fixent un minimum de 20 logements à l'hectare. Ce seuil est porté à 30 pour le secteur de la ZAC de Pen ar C'hoat. Sur les secteurs du cimetière et de l'îlot rue St Yves, il s'élève à 40.

Le projet de PLU est compatible avec le SCoT.

3.2 - Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité

a) Natura 2000

Il n'y a pas sur la commune de Saint-Renan de site Natura 2000. Toutefois, conformément à l'article R104-8 du code de l'urbanisme, la révision du projet de PLU a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Après l'examen du dossier, l'autorité environnementale a décidé de soumettre le document d'urbanisme de Saint-Renan à la production d'une évaluation environnementale (arrêté préfectoral du 4 mai 2016).

Le projet de PLU arrêté comporte l'évaluation environnementale demandée : elle est intégrée au rapport de présentation. Elle comprend l'analyse des incidences et mesures à l'échelle de la commune, l'évaluation sur le site Natura 2000 « Ouessant-Molène » défini à l'embouchure de l'Aber Ildut, les indicateurs des effets du PLU sur l'environnement et un résumé non technique.

La mission régionale de l'autorité environnementale a réceptionné le projet de PLU arrêté le 18 juillet 2016. Elle a jusqu'au 18 octobre 2016 pour émettre son avis.

b) Zones humides

Conformément au SCoT du Pays de Brest et au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne, un inventaire des zones humides a été réalisé en 2014. Cette étude a été portée par la communauté de communes du Pays d'Iroise dans le cadre du SAGE du Bas Léon.

Une carte de la typologie des zones humides, issue de cette étude, est intégrée au rapport de présentation (page 68). Les zones humides correspondantes sont représentées sur le règlement graphique par une trame, sauf sur les lacs et des cours d'eau. Le règlement écrit précise ce qui y est interdit et admis ainsi que les éventuelles mesures compensatoires. Cette trame est couverte dans la majorité des secteurs concernés par un zonage naturel, parfois indicé à vocation de loisirs. Dans l'agglomération, sur les lacs artificiels de Comiren et de Ty Colo et leurs abords, il a été privilégié un zonage UL destiné aux activités touristiques, sportives et de loisirs.

La préservation des zones humides est bien prise en compte dans le projet de PLU arrêté.

c) Trame verte et bleue

Le schéma régional de cohérence écologique de Bretagne (SRCE), a été adopté par le préfet de région le 2 novembre 2015. Le projet de PLU arrêté doit le prendre en compte.

La commune de Saint-Renan fait partie du grand ensemble de perméabilité dénommé « Le Léon, du littoral des Abers à la Rivière de Morlaix ». Toutefois, son territoire fait partie des espaces considérés à très faible niveau de connexion des milieux.

En effet, son territoire est fractionné par les RD 5, 27, 38, 67, 68 et 105 qui limitent les échanges entre les différents territoires. Il existe également sur plusieurs secteurs des obstacles à l'écoulement des cours d'eau.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de Saint-Renan est constituée essentiellement par les lacs artificiels créés dans les années 70 le long de l'Aber Ildut et des vallons qui accompagnent les différents cours d'eau.

Afin de limiter l'impact de ces coupures et d'assurer des continuités écologiques entre ces différents espaces constituant la TVB, le projet de PLU arrêté a identifié les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. De nombreux talus plantés et haies (90,765 km), boisements et bosquets (6,1 ha), espaces verts (3,1ha) et zones humides (74,5ha) du territoire sont concernés. Ce maillage bocager permet de créer des connexions entre les réservoirs de biodiversité susvisés. Il est précisé au règlement écrit que sont soumis à déclaration préalable tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager. Par contre, les coupes et abattages d'arbres n'y sont pas soumis en zone A et N. Enfin, les haies et les talus qui constituent des clôtures doivent être maintenus et entretenus.

Il est à noter que peu d'éléments ont été retenus dans l'agglomération. Toutefois, elle est majoritairement constituée, en dehors du centre-ville, d'habitats pavillonnaires disposant de jardins. Ces derniers, même s'ils ne font pas partie des éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, participent qu'en même à leur échelle à la continuité écologique entre les espaces.

Le projet de PLU arrêté prend en compte sur le territoire de Saint-Renan la trame verte et bleue. Sur celle-ci s'applique majoritairement un zonage N ou A. Le règlement écrit précise les conditions des protections des zones humides et des éléments paysagers.

3.3 - Protection et gestion de la ressource en eau

a) Gestion des eaux usées

La station d'épuration de la commune, de type « boues activées avec aération prolongée », a été construite en 2003 après agrandissement et rénovation. D'une capacité nominale de 12 000 EH (Équivalent Habitant), elle peut encore recevoir 3 183 EH supplémentaires (par rapport à la pointe des charges annuelles). La commune de Saint-Renan prévoyant d'atteindre 10 000 habitants dans 20 ans, elle estime les besoins en logements à 1 335 unités. Suite au zonage d'assainissement réalisé, elle a conclu que ce nombre de logement (2,4 personne par ménage) correspondait à un besoin en raccordement supplémentaire de 2 492 EH.

La station est donc en capacité de recevoir les eaux usées des 2 273 habitants supplémentaires envisagés sur les 20 prochaines années.

b) Gestion des eaux pluviales

Conformément au SCoT du Pays de Brest, la commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement pluvial qui s'est traduit par un plan de zonage. Ces documents sont joints en annexe du projet de PLU arrêté. A l'article 4 du règlement des zones U et Au, il est précisé que les autorisations d'urbanisme devront se conformer au SDAP.

Le document n'appelle pas d'observations.

c) Protection de la ressource en eau

La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection du captage d'eau potable.

Le réseau d'eau potable est alimenté par l'usine de traitement de Kerleguer, gérée par la société publique locale Eau du Ponant. Elle a une capacité de 8 000 m³ par jour.

Il alimente l'ensemble du territoire à l'exception du quartier « Mengleuz-Pendoulic » desservi par l'Association Syndicale d'eau de Lanrivoaré et par l'Association d'eau de Plouzané (ASAEP) pour le secteur de Pont Corf, Penfoul, Keredec, Langongar, Trevia, Pen ar Valy.

Toutefois, le projet de PLU arrêté ne précise pas si ces différents fournisseurs d'eau potable auront la capacité de répondre aux besoins des futurs 2 273 habitants sur Saint-Renan et de ceux des autres communes qu'ils fournissent. Le rapport de présentation devra être complété afin de préciser si les besoins en eau potable induits par les développements d'urbanisation prévus par le projet de PLU arrêté pourront être satisfaits.

3.4 - Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine

a) Patrimoine paysager et bâti

Conformément aux articles L151-19 et L151-23 au code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a identifié et localisé sur les documents graphiques les éléments du paysage et du bâti afin d'en assurer leur protection. Toutefois, il serait souhaitable que le rapport de présentation soit complété avec la description ou la photographie des 29 éléments bâtis protégés. Le règlement écrit de chaque zone précise les conditions de protection des éléments du paysage (Cf. ci-dessus) et du bâti (permis de démolir).

Concernant la mise en valeur des paysages, le projet de PLU arrêté prévoit d'ouvrir à l'urbanisation pour de l'habitat, 63,27 ha dont 34,54 ha de zone d'urbanisation à long terme. La commune de Saint-Renan est implantée historiquement sur la rive gauche de la rivière de l'Ildut. Depuis quelques années, l'urbanisation s'est étendue à la rive droite, au nord est de la commune. La commune entend poursuivre ce développement. En effet, une zone 2AU à Mengleuz-Kerdraon de plus de 20 ha a été délimité au projet de PLU arrêté. Or, la poursuite de l'urbanisation sur ce secteur effacerait le lien signifiant de la vallée, en gommant le relief. Cette perspective paysagère est visualisable au niveau de la rue de Haute Savoie (cimetière), constituant un belvédère dans l'agglomération. La partie haute du cimetière mériterait d'être traitée comme un belvédère permettant ainsi le dialogue entre l'agglomération et son grand paysage.

b) Archéologie

Les sites archéologiques recensés sur le territoire de Saint-Renan par le service régional de l'archéologie (SRA) de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) sont identifiés sur le règlement graphique et mentionnés dans le rapport de présentation du PLU.

c) Entrée de ville

Dans son PADD, la commune s'est fixée comme objectif de veiller à la qualité paysagère des entrées de ville et de privilégier un urbanisme commercial « nouvelle génération » : effort sur l'architecture et les zones de stationnement, plantations, mixité des implantations notamment par un développement de la qualité paysagère.

Le rapport de présentation fait un état des lieux de ces entrées de ville mais à part la zone du lac de Comiren, ne prévoit pas d'actions précises. Par contre, les opérations d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'habitat et les zones d'activités donnent des indications sur les aménagements paysagers à prévoir et quelques préconisations architecturales.

La préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine sont bien pris en compte dans le projet de PLU arrêté. Toutefois, il serait souhaitable de limiter le développement urbain sur le secteur de Mengleuz – Kerdraon afin de préserver le dialogue entre l'agglomération et son grand paysage. De plus, il serait souhaitable que le règlement y prévoit des règles spécifiques de hauteur des constructions afin notamment que les toitures ne dépasse pas la ligne de crête.

3.5 - Prévention des risques et des nuisances

Le rapport de présentation traite de la prévention des risques et des nuisances.

Il y a lieu de préciser dans ce rapport (page 110) que le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a été actualisé le 27 janvier 2015 et qu'une cavité souterraine a été recensée.

Par ailleurs, le rapport de présentation sera complété afin de mentionner l'arrêté préfectoral n°2008-1897 du 24 octobre 2008 relative à la cartographie des bruits relatifs aux grandes infrastructures de transports terrestres de plus de 6 millions de véhicules par an. En effet, La commune de Saint-Renan est concerné par cet arrêté sur une petite partie au niveau de la RD5. Les cartes des zones exposées à plus de 55 décibels (bruit jour-soir-nuit) et des zones exposées à plus de 50 décibels (bruit période nocturne) peuvent être consultées sur le site : <http://www.finistere.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Bruit-des-transports/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transports-terrestres-du-Finistere2/L-evaluation-du-bruit>

La commune de Saint-Renan est également concernée sur certains secteurs par le risque d'inondation par remontée de nappe (cartographie page 113 du rapport de présentation). Le règlement écrit prévoit à l'article 4 des zones UH, UE et AU qu'à défaut de pouvoir garantir par un dispositif adéquat la protection contre les risques d'inondation par la nappe phréatique, l'implantation de locaux en sous-sol ou la construction sur toute ou partie de la parcelle peut être interdite.

Les autres éléments relatifs à la prévention des risques et des nuisances figurant dans le rapport de présentation n'appellent pas d'observations.

3.6 - Satisfaction des besoins en matière d'habitat et de mixité sociale

a) Besoins en matière d'habitat

La commune de Saint-Renan comprenait 7 713 habitants en 2015. Le projet de PLU arrêté fixe un taux de croissance démographique de 1,3 % afin d'atteindre en 2035, 10 000 habitants entraînant l'accueil de 2 273 personnes. Si le taux de croissance de la commune était de 1 % entre 2006 et 2011, il est passé à 1,3 % entre 2008 et 2013. Le projet de PLU envisage donc la même progression pour les années futures. En tenant compte du desserrement de la population, cela représente un besoin de 1 335 logements soit 67 unités par an. La commune considère que 1 297 logements minimum peuvent être réalisés sur les 61,3 ha définis en zone U (renouvellement urbain et dents creuses), 1AUH et 2AU au vu notamment de la densité moyenne fixée.

Ce taux de croissance démographique de 1,3 % ne permet pas, au vu des surfaces nécessaires pour répondre au besoin en logement des futurs habitants jusqu'en 2035, de lutter contre l'étalement urbain (cf. : 3.1. Consommation foncière, renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain).

b) Besoins en mixité sociale

Le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté de communes du pays d'Iroise (CCPI) prévoyait la réalisation de 50 logements locatifs sociaux pour la commune de Saint-Renan entre 2010 et 2015. Il s'avère que cet objectif a déjà été atteint lors du bilan de mise en œuvre du PLH, réalisé en 2013-2014. Le PLH est en cours de révision.

La commune de Saint-Renan compte aujourd'hui 348 logements sociaux (RdP page 36). A l'horizon 2035, le projet de PLU arrêté considère qu'il existera 4 539 résidences principales (RdP 133). Il faudra donc produire 105 logements locatifs conventionnés pour atteindre l'objectif de 10 % prescrit par le SCoT. Or, il est indiqué qu'il est envisagé 98 logements de ce type sur la durée du PLU (RdP page 185) soit 9,33 % des résidences susvisées.

Pour l'atteindre, le projet de PLU prévoit d'imposer une production de logements sociaux en fixant dans les OAP des zones 1AUH les plus importantes, la réalisation d'un pourcentage de mixité sociale. C'est le cas dans certaines des OAP où il est fixe un objectif de 10 % de mixité sociale sur les secteurs de Coatufal (6.1), Pen ar C'hoat hors ZAC (6.2), Menhir (7.1), et de 20 % sur le secteur de la ZAC de Pen ar C'hoat (6.2). Cela représente environ 56 logements.

Il est, par ailleurs, précisé au paragraphe C de l'article AU 2 du règlement, que les zones soumises à la servitude de mixité sociale définies sur le règlement graphique doivent comprendre un pourcentage de logements sociaux (définition donnée par les articles L302-5 et L351-2 du code de la construction et de l'habitation). Le nombre de logements sociaux à produire est de 10% minimum pour l'ensemble des zones et 20% minimum pour la zone 1AUHb de Pen ar Hoat (ZAC).

Dans la justification du choix des orientations du PADD (page 127), il est indiqué qu'une opération phare de renouvellement urbain va prendre place au niveau de l'îlot Léon Cheminant pour laquelle il est prévu 20 % de mixité sociale : cette information est également reprise sur la cartographie de servitude de mixité sociale (page 163). Or, cette opération ne figure pas dans les OAP. En effet, la commune a défini un emplacement réservé sur ce secteur. Si les logements sociaux qui vont être créés sur ce secteur, entrent dans le calcul des 98 unités envisagés, le pourcentage obtenu est un petit peu inférieur à celui fixé par le SCoT.

En 2015, une centaine de demandes de logement locatif social (deux tiers des demandes formulées) n'ont pu être satisfaites. L'insuffisance du parc de logements locatifs sociaux mérite une meilleure prise en compte dans le PLU.

Aussi, afin de permettre la production de 105 logements locatifs conventionnés pour que le PLU soit compatible avec le SCoT, il convient d'inscrire également cette servitude de mixité sociale dans le règlement de la zone UH pour les opérations créant au moins 5 logements.

Enfin, il ne faut pas oublier que le programme local de l'habitat (PLH) du pays d'Iroise est en révision. Après son approbation, le projet de PLU s'il est approuvé, devra être mis en compatibilité.

3.6 - Développement économique et commercial

a) Développement commercial

Au sens du SCoT, la commune de Saint-Renan dispose de trois pôles commerciaux structurants : l'hypercentre, la zone du Pont de Bois dénommée « Les Rives du Lac » et celle de « Lidl-Distri Center ».

Le projet de PLU arrêté a pris en considération ces trois zones. Dans l'hypercentre, le règlement graphique définit le périmètre de diversité commerciale principale (28,13ha) et un autre élargi (3,63ha) au nord au niveau de la rue de l'étain en direction de Lanrivoaré. Il identifie également le linéaire où le changement de destination des rez-de-chaussée vers de l'habitat est interdit.

Au vu de la situation de chacune de ces 3 zones, il n'est pas prévu de zone d'extension en 2AU.

Cette partie n'appelle pas d'observations.

c) Développement économique

Le SCoT du Pays de Brest définit la zone de Mespaul - Pontavenec comme un espace économique à rayonnement communautaire. Il y reste 0,57 ha de disponible. Le projet de PLU arrêté définit, sur des terres agricoles à Keravel-Kermaria près de la carrière, une zone 2AUEia d'environ 3ha en face de la zone de Mespaul - Pontavenec (cf. ci-dessus).

Il existe également sur le territoire communal des activités artisanales isolées dans l'espace rural qui ne font pas partie des zones d'activités définies au SCoT. Il s'agit de la casse-auto et de la scierie situées au sud-est de la commune au lieu-dit « Trégroff » ainsi que le garage au nord-ouest au bord de la RD27, d'une surface inférieure à 5 ha. Les articles R151-22 à R151-25 du code de l'urbanisme ne permettent pas le développement de ces activités en zone rurale. Pour le permettre, le projet de PLU doit définir un périmètre de secteur de taille et de capacité limitées (STECAL). C'est le cas pour le secteur nord-ouest : zone NEaa « STECAL à vocation artisanale et de service soumis à des prescriptions spéciales en matière d'assainissement ». Par contre, un zonage Ueaa « à vocation artisanale et de services, soumis à des prescriptions spéciales en matière d'assainissement » s'applique sur les deux zones d'activités de Trégroff. Un zonage N indicé doit s'y appliquer avec un règlement correspondant. Celui-ci devra être soumis à l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricole et forestier (CDPENAF) avant l'approbation du PLU.

Par ailleurs, un STECAL a été défini au niveau de Ty Ruz afin de permettre les installations liées à l'extraction du sous-sol, au dépôt de matériel et matériaux (zonage Ad). Or, les installations liées à l'extraction du sous-sol sont autorisées en zone A : article R151-34 du code de l'urbanisme. Un STECAL est défini si le règlement envisage d'y autoriser les constructions (article R151-13 du code de l'urbanisme). Il n'y a donc pas lieu de définir un STECAL sur ce secteur.

Enfin, une petite zone UEa « à vocation d'activités artisanales et de services » est définie à « Trévisquin » en continuité de l'agglomération. Au vu de son implantation, ce zonage se justifie.

Les autres éléments relatifs aux développements économiques n'appellent pas d'observations.

3.7 - Maîtrise de l'organisation des transports et des déplacements

Le projet de PLU arrêté prévoit un développement de l'urbanisation de l'habitat au cœur du centre-ville avec des opérations de renouvellement urbain ainsi qu'en limite de l'agglomération existante en lien avec les équipements et les services publics existants ou futurs (collège à Quillimerrien). La commune envisage l'aménagement des places et des espaces publics à proximité des commerces et équipements afin de sécuriser les déplacements, de les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite et d'inciter les trajets à pied, à vélo. Elle prévoit également afin de maîtriser les déplacements automobiles d'améliorer la lisibilité des dessertes, le maillage des voiries, l'ouverture de parkings relais et l'offre de transport collectif ainsi que de maintenir un projet de contournement est de la commune, permettant de relier la route de Plouarzel (RD5) à la route de Plouzane (RD67).

Par ailleurs, la commune a réalisé un schéma de circulation douce en lien avec celui de la communauté de communes du Pays d'Iroise. Il est intégré dans les OAP. Il est également prévu l'aménagement de deux pistes cyclables le long de la vallée de l'Ildut et en direction de Lanrivoaré.

De plus, une gare routière a été créée, il y a quelques années, en vue d'inciter l'utilisation des transports en commun. Cet aménagement favorise l'utilisation du bus pour se rendre à Brest.

Enfin, il existe une aire de co-voiturage au niveau du rond-point de « Ty Colo » mais sur le territoire de la commune de Guilers, entre la RD5 (accès vers Brest) et RD67 (accès vers Milizac). Elle est implantée en limite est (espace naturel et zone humide) de la commune de St Renan. Il n'est pas prévu d'en réaliser sur la commune.

Le projet de PLU arrêté prévoit un certain nombre de dispositions visant à maîtriser les différents déplacements qui semble répondre aux besoins de la commune.

IV - OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU

4.1 – Le rapport de présentation

Le rapport de présentation n'est pas un document normatif du PLU, néanmoins il constitue une pièce importante du document d'urbanisme.

Le rapport de présentation :

- présente le diagnostic,
- recense les besoins,
- analyse l'état initial de l'environnement,
- justifie les choix opérés par la collectivité dans le PADD et leur traduction dans le règlement et les OAP,
- vérifie la compatibilité du PLU avec les projets et documents supra-communaux,
- évalue les incidences sur l'environnement,
- détermine les indicateurs de consommation qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du futur PLU au regard des satisfactions des besoins en logement,
- analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (R151-1 du code de l'urbanisme).

La qualité du projet de PLU, sa pertinence et in fine sa sécurité juridique répond donc largement de la qualité et de l'exhaustivité du rapport de présentation.

Outre les observations déjà formulées dans l'analyse thématique du PLU, les quelques points suivants méritent d'être actualisés ou complétés :

- a) Les surfaces des zones figurant dans le document devront être mises en adéquation.
- b) La carte des déplacements doux de l'ensemble du territoire (page 51) ne fait pas apparaître les liaisons douces à créer, contrairement à celle réalisée à l'échelle de l'agglomération (page 50).
- c) Les données du SDAGE ne sont pas à jour (page 59).
- d) Un zonage agricole Aa « soumis à des prescriptions spéciales en matière d'assainissement » devra être créé. En effet, le rapport de présentation (page 65) et la carte du zonage d'assainissement collectif précise que dans ce secteur d'habitation du lieu-dit « Pont Corff » près du calvaire, l'aptitude des sols est défavorable à l'assainissement individuel. Les règlements graphique et écrit seront également corrigés en ce sens.
- e) Le terme « Bénodet » sera remplacé par Saint-Renan (page 82).

- f) Au paragraphe relative aux cavités souterraines (page 112), la dernière phrase est sans objet (répétition).
- g) Le chiffre concernant l'habitat figurant sur la cartographie de la consommation foncière entre 2005 et 2014 (page 119) sera mis en adéquation avec le paragraphe s'y rapportant (page 118).
- h) Le projet de PLU n'explique pas les choix retenus pour certaines des orientations susvisées du PADD (page 125 à 131). Par ailleurs, la justification du choix pour l'action « s'assurer de la conformité des dispositifs d'assainissement » n'est pas en adéquation avec le thème (page 131).
- i) Dans le paragraphe « la justification du zonage, du règlement écrit et des orientations d'aménagement » (page 134), il sera précisé pour une meilleure compréhension du lecteur, que les articles R cités sont ceux applicables avant le 1^{er} janvier 2016. En effet, la commune n'a pas opté, lors de l'arrêt du projet, pour le contenu modernisé du PLU.

Zones naturelles et forestières (page 135 et suivantes)

La justification du zonage N, NL dans le rapport de présentation n'est pas en adéquation avec les articles N1 et N2 du règlement écrit.

Par ailleurs, dans la justification du zonage NL, il est précisé que les constructions légères liées aux besoins des activités de sports, de loisirs, d'attraction ou d'espaces seront autorisées. Or, ce type de constructions ne peut être autorisé en zone naturelle qu'à titre exceptionnel dans des secteurs de taille et de capacité limités (STECAL) : cf. article R151-25 et L151-11 à L151-16 du code de l'urbanisme. Cependant, la définition proposée pour la zone NL ne le précise pas. Si, après l'enquête publique, le rapport de présentation et le règlement étaient modifiés en ce sens, ce dernier devra être soumis à l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers (L151-13 du code de l'urbanisme).

Zones agricoles (page 138 et suivantes)

Les éléments relatifs à la zone agricole dans le rapport de présentation (sauf dans la partie évaluation environnementale) et le règlement écrit ne sont pas en adéquation avec le règlement graphique. En effet, l'ensemble de la zone A comporte un indice « 2016 » : cet indice n'est toutefois pas expliqué en légende.

Dans la justification de la zone agricole 'simple' A, il est précisé que sont admis :

- « les habitations nécessaires aux exploitants et situées à proximité du siège ». Cette phrase est mal formulée. En effet, au vu des dispositions du code de l'urbanisme, la rédaction suivante serait plus adéquate : « seule peut être autorisée la construction à usage d'habitation dès lors qu'elle est destinée au logement de fonction de l'exploitant dont la présence est liée et nécessaire à son exploitation agricole, et situées à proximité du siège ».

Par ailleurs, la justification de la partie du règlement écrit se rapportant en zone 'simple' A aux constructions appartenant à des tiers, aux possibilités de changement de destination des anciens bâtiments agricoles présentant une qualité architecturale ou patrimoniale et aux services publics d'intérêt général ou collectif, n'est pas évoquée.

Ensuite, pour le zonage Ad, STECAL à vocation d'activités liées à l'extraction du sous-sol, de dépôt de matériel et de matériaux, il faut se référer aux éléments figurant dans le paragraphe « c) développements économiques » susvisé.

Enfin, un paragraphe relatif au zonage Aa (cf. a. gestion des eaux usées susvisé) sera intégré.

Les zones urbaines (page 141 et suivantes)

Il est nécessaire de préciser que la zone commerciale des Rives du lac correspond à la zone du Pont de Bois figurant dans le document d'orientations générales du SCoT. De plus, la zone de Mespaol est définie dans ce même document comme une zone d'activités installée dans un espace à rayonnement communautaire.

Pour les secteurs UL, le titre du paragraphe est plus strict que son contenu. De plus, il est précisé que sont autorisés sous conditions particulière les commerces à condition qu'ils soient « strictement » liés à l'activité générale de la zone. Or, dans le règlement, le terme utilisé est « directement ». Les rédactions doivent être mises en adéquation.

L'OAP du manoir de Pen ar C'hoat a une surface de 0,72 hectare. Dans le tableau relatif aux OAP en zone UH, elle est divisée en deux secteurs est et ouest. Or, les surfaces cumulées indiquées ne sont pas en adéquation avec celles de l'OAP.

Les zones à urbaniser (page 147 et suivantes)

Dans les justifications du PADD (page 127) pour la requalification des sites urbains et le renouvellement urbain, il est précisé que « prochainement, une opération phare va prendre place au niveau de l'îlot place Léon Cheminant ». Cette opération figure bien sur la cartographie des potentialités d'accueil mais n'a pas fait l'objet d'OAP. Si l'opération est bien avancée lors de l'approbation du PLU, cela ne pose pas de problème. Autrement, il est préférable de définir une OAP. Sur la même carte, la zone 2AU de Penhoat doit être mise en secteur d'extension pour être en adéquation avec le document graphique.

Pour le secteur 1AUHb, le rapport de présentation (page 155) précise : « une implantation sur les 2 limites séparatives latérales, dans une bande de 20 mètres prise à partir de l'alignement de la voie, au-delà de cette bande de 20 m, les constructions devant s'inscrire dans un gabarit afin de limiter les vues et les ombres portées entre voisins ». Or, cette phrase n'est pas reprise dans le règlement. Les deux documents doivent être en cohérence.

Un paragraphe (page 155) précise qu'un nombre de logements par hectare est fixé pour les OAP en 1AUHb. Or, la densité minimale de 40 logements par hectare indiqué dans l'OAP du secteur du cimetière n'est pas reprise.

Dans le tableau justifiant du classement des zones en 1AUHb à vocation d'habitat figure l'OAP du secteur du manoir de Pen ar C'hoat. Or, celle-ci est en zone Uhb. Dans ce tableau, il est également indiqué pour le secteur de Quillimerien que le talus planté d'une haie dense sera conforté en limite sud de la zone. La phrase est à reprendre dans l'OAP correspondante. Enfin, l'emprise foncière en ha du secteur de Keradraon-Kergozan devra être précisée dans le tableau susvisé.

La numérotation des chapitres « Les autres dispositions graphiques du PLU » et « la surface des zones » devra être en cohérence avec les précédents.

La carte de servitude de mixité sociale (page 163) sera corrigée car il manque l'OAP du secteur de Pen ar C'hoat.

Il aurait été souhaitable que les photographies des 26 bâtiments en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination soient intégrées dans le rapport de présentation.

Le rapport de présentation précise que le règlement indiquera les effets de l'identification des éléments du paysage. Ces effets sont détaillés dans le rapport de présentation. Ces prescriptions sont à reprendre dans les dispositions générales du règlement et dans les articles des différentes zones, faire un renvoi vers ces dispositions.

La mention « au PLU de 2015 » devra être rectifiée.

Il est indiqué (page 168) que la protection au titre des EBC du bois du Curru a été supprimée. Il est souhaitable d'indiquer dans le PLU en vigueur. Par contre, le projet de PLU arrêté aurait pu identifier sur ces parcelles boisées certains éléments de paysage à préserver afin d'assurer les continuités écologiques.

Il est précisé dans le rapport de présentation (page 168) qu'une planche du règlement graphique est consacrée aux éléments du patrimoine à protéger. Ceux-ci seront repérés par un numéro, le type d'édifice et l'adresse. Le règlement graphique « les éléments du paysage protégés L151-19, L151-23 et L151-38 » du projet de PLU arrêté ne comporte pas ces informations.

- j) Dans le chapitre relatif à la compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, il est précisé que l'espace agricole considéré comme majeur sera indicé pour en assurer la pérennité sur 20 ans. Si le règlement graphique a bien repris cette règle, ce n'est pas le cas dans le rapport de présentation justifiant du zonage A (page 138) et dans le règlement. Les documents devront être mis en adéquation.
- k) Dans le chapitre relatif à la compatibilité avec le SAGE du Bas Léon (page 185), les dates indiquées sont erronées et l'une d'elle est différente de celle indiquée plus loin (page 187).
- l) Il est indiqué dans le rapport de présentation que le « projet » du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et zonage pluvial est intégré en annexe sanitaire du PLU. Ce document n'est plus au stade du projet.
- m) Le développement concernant la compatibilité du PLU avec le schéma régional de cohérence écologique (page 190) est assez succinct. Il aurait mérité d'être étoffé.

4.2 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le document comprend toutes les fiches relatives aux 25 secteurs soumis à une OAP (cf. règlement graphique). Ces secteurs sont en zone Uha, Uhb, UEia, 1AUHb, 1AUHb1, 1AUEc, 1AUEd et 1AUEia.

Quelques remarques concernant le contenu des OAP :

- Secteur « rue de l'étain », il est précisé que 2 parcelles sont à destination de l'habitat. Or, il est précisé qu'il peut y avoir des activités artisanales.
- Secteur du cimetière, les accès et la desserte ne sont pas matérialisés sur le plan.
- Secteur de Coatufal, il est précisé qu'une haie végétale et/ou un talus sera planté en limite est, afin de préserver l'aspect rural du chemin de Coatufal. Ce n'est pas matérialisé sur le plan.
- Secteur de Quillimerien, le cheminement doux à créer n'est pas matérialisé sur le plan.
- Secteur route de Quillimerien, il n'y a pas de prescription ni de représentation graphique pour l'accès et la desserte.

Enfin, sur la majorité des OAP, sont matérialisées les haies et/ou talus à préserver ou à conserver afin de contribuer aux continuités écologiques. Il aurait été souhaitable que ce soit le cas sur l'ensemble des secteurs.

4.3 - Règlement

a) Règlement écrit

Le règlement sera rectifié au vu des différents éléments figurant dans les chapitres susvisés.

- *Titre II – Dispositions applicable aux zones urbaines*

A l'article UH2 dans le paragraphe « tous les terrains non concernés par une OAP ... » (page 16), il est préférable d'indiquer « une surface supérieure pourra être autorisée ... ». En effet, le terme de « densité » n'est pas évoqué avant et le lecteur peut mal interpréter la phrase.

A l'article 1 pour la zone UL2 à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage, il est précisé les constructions de toute nature à l'exception de celle admises sous conditions à l'article UL.2. Il n'y a pas de dispositions spécifique à cette zone à l'article 2.

- *Titre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser*

- *Titre IV : dispositions applicables aux zones agricoles*

Les dispositions s'appliquant au zonage A2016 figurant sur le règlement graphique devront être intégrées dans ce chapitre.

L'article A1, il faut viser l'article R111-34 du code de l'urbanisme pour les caravanes.

L'article A2 précisera que les annexes doivent être implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

L'article A9 indiquera la valeur maximale de hauteur des extensions des habitations. Par ailleurs, il est souhaitable de préciser qu'il n'est pas fixé de règles de hauteur dans la zone ou secteur pour les autres constructions et installations notamment celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- *Titre V : dispositions applicables aux zones naturelles*

Les articles N1 et N2 ne sont pas en adéquation avec la justification du règlement écrit dans le rapport de présentation.

L'article N1, il faut visé l'article R111-34 du code de l'urbanisme pour les caravanes. Il est également précisé que sont interdits dans les secteurs N, les aires de jeux et de loisirs. Or, la zone NL est destinée aux installations légères de sport et de loisirs.

L'article N2 précisera que les annexes doivent être implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe à 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Par ailleurs, il est souhaitable de préciser qu'il n'est pas fixé de règles de hauteur dans la zone ou secteur pour les autres constructions et installations notamment celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour être en adéquation avec l'article R151-13 du code de l'urbanisme, l'article N2 relatif au zonage NEaa devra comporter des conditions de densité et être complété par la phrase « et d'une compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

b) Règlement graphique

Sur le règlement graphique, une trame fixe le périmètre d'exploitation et le développement des deux carrières de Keravel et Kerastang qui se superpose au zonage A « 2016 » défini dans le rapport de présentation comme espace agricole majeur 2016, assurant leur pérennité pour 20 ans.

4.4 – Annexes

a) Servitudes d'utilité publique

- *Représentation graphique* :

Le tableau des servitudes sera complété :

Pour la servitude I4, il y a lieu de rajouter après poste de transformation les termes « d'énergie électrique, 63kV ». De plus, les coordonnées complètes du service compétent seront rajoutés : RTE -GMR Bretagne – 1 rue Ampère – zone de Kerourvois sud – 29500 Ergué Gabéric - tél. : 02 98 66 60 00 – fax : 02 98 66 60 09.

Le passage du faisceau hertzien PT2 de Roland Morillot (Brest) à la station de Kerdraziou (Ploumoguier) n'est pas reporté sur le plan.

- *Pièces écrites* : la fiche I4 « protection des lignes électriques » sera complétée au vu de la fiche ci-jointe.

4.4 – Autres Annexes

Le schéma départemental d'assainissement pluvial n'ayant pas été approuvé avant l'arrêt du projet de PLU, la mention « projet » devra y être apposée pour le dossier soumis à l'enquête publique.

PRÉFET DU FINISTÈRE

Direction départementale
des territoires et de la mer
Pôle aménagement et territoire
de l'arrondissement de Brest
Affaire suivie par Anne-Hélène LE DU
Tél. : 02-98-76-59-01

Quimper, le

- 3 NOV. 2016

Le préfet du Finistère

à

Monsieur le maire de Saint-Renan
12 place Léon Cheminant
BP 80076
29290 SAINT-RENAN

Objet : Projet de plan local d'urbanisme arrêté

Par courrier en date du 5 octobre 2016, je vous ai adressé l'avis des services de l'État sur votre projet de PLU arrêté le 27 juin 2016.

Vous avez souhaité pouvoir vous entretenir avec M. le Sous Préfet de Brest afin de faire part de vos observations sur l'analyse faite par les services de l'État sur votre projet de PLU, en particulier sur l'objectif de réduction de la consommation foncière.

Lors de ce rendez-vous, il a été évoqué la situation de la commune de SAINT-RENAN et son rôle de pôle structurant à l'échelle du Pays de Brest. Si cette position ne remet pas en cause le principe général de réduction de la consommation foncière liée à l'habitat, elle permet toutefois à la commune d'afficher une ambition certaine pour permettre l'accueil de population et de viser l'objectif de 10.000 habitants à l'horizon 2035.

Par ailleurs, la dynamique de renouvellement urbain opérée par la commune doit également pouvoir servir cet objectif. Ainsi, la consommation foncière estimée dans le PLU arrêté, dédiée à la densification dans l'enveloppe urbaine actuelle, permettrait de pondérer la consommation projetée.

Lors de cet entretien, vous vous êtes engagé à réduire de 5 hectares la consommation foncière liée à l'habitat. Cet engagement relatif aux parcelles situées en ZAU sur le secteur de Mengleuz Kerdraon semble en effet tout à fait pertinent, tant au regard de l'enjeu de préservation des terres agricoles que celui de la préservation des paysages de la commune.

Vous avez par ailleurs accepté de ne pas procéder à l'extension de la zone d'activités au sein de la zone artisanale de Mespaul pour une superficie de 3 hectares, considérée comme une réserve foncière à long terme pour l'activité économique.

Ces deux engagements sont tout à fait en cohérence avec la démarche de planification intercommunale qui sera engagée dès mars 2017 par la communauté de communes du Pays d'Iroise.

Il convient en effet d'envisager la question de la gestion économe du foncier à l'échelle intercommunale et réétudier les besoins liés au développement économique et à l'habitat lors de l'élaboration du plan d'urbanisme intercommunal.

Les modifications que vous envisagez d'apporter après enquête publique permettraient ainsi d'atteindre une réduction de la consommation foncière de près de 15 %.

Concernant les besoins en mixité sociale, vous avez apporté des précisions qui permettent de considérer que la commune de SAINT-RENAN devrait atteindre l'objectif fixé par le SCoT du Pays de Brest.

Au regard des éléments que vous avez présentés à M. le Sous Préfet de l'arrondissement de Brest et des modifications que vous apporterez, il apparaît que le projet prendra ainsi mieux en compte la lutte contre l'étalement urbain et garantira une meilleure maîtrise de la consommation foncière.

Pour le préfet,
le secrétaire général,


Alain CASTANIER



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis délibéré de la Mission régionale
d'autorité environnementale de BRETAGNE sur
le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de Saint-Renan (29)**

n°MRAe 2016-004281

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Bretagne a été saisie pour avis par la commune de Saint-Renan (29) sur son **projet de révision du document d'urbanisme**.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article R. 104-21 du même code, il en a été accusé réception le 18 juillet 2016.

Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être formulé dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la MRAe a consulté par courrier en date du 19 juillet 2016, l'agence régionale de santé, délégation territoriale du Finistère.

Conformément à l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme, **après examen au cas par cas du 04 mai 2016, il a été établi que, compte-tenu des nombreux enjeux environnementaux et de l'importance du projet de développement urbain et économique, le projet de PLU ne devait pas être dispensé d'évaluation environnementale stratégique.**

La MRAe s'est réunie le 13 octobre 2016. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet susvisé.

Étaient présents et ont délibéré : Alain Even, Françoise Gadbin, Chantal Gascuel et Agnès Mouchard.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Après en avoir délibéré, la MRAe de la région Bretagne rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italiques gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que, pour tous les projets de documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable, de l'autorité administrative et du public.

L'avis de l'Autorité environnementale porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le dossier et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document.

L'Ae n'intervient pas dans le processus même de décision liée au document et son avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables à ce document.

L'Ae s'assure que les incidences éventuelles du projet sur l'environnement ont bien été évaluées, pour tenir compte des préoccupations visant à contribuer à la préservation, à la protection et à l'amélioration de la qualité de l'environnement, à la protection de la santé des personnes et à l'utilisation prudente et rationnelle des ressources naturelles.

Conformément à l'article L. 122-9 du code de l'environnement, la personne publique responsable doit informer l'Ae de l'approbation de son projet et lui transmettre une version du document approuvé ainsi qu'une déclaration résumant, entre autres, la manière dont il a été tenu compte de son avis.

Synthèse de l'avis

En tant que pôle structurant du Pays de Brest au centre de la communauté de communes du Pays d'Iroise, Saint-Renan souhaite faire évoluer son plan local d'urbanisme afin de structurer son territoire au regard de ses ambitions pour les vingt ans à venir. La commune souhaite ainsi redynamiser sa croissance démographique et renforcer son offre commerciale, d'activités économiques et de services tout en maintenant l'espace agricole et en préservant les milieux naturels.

L'évaluation environnementale conduite en vue de planifier son projet de territoire a dans l'ensemble permis une assez bonne gestion de l'espace.

La sensibilité des enjeux environnementaux et l'importance du développement urbain envisagé nécessitent toutefois que l'analyse soit plus développée au regard des enjeux et que la collectivité se dote des moyens lui permettant de s'assurer de l'atteinte de ses objectifs.

La sensibilité des enjeux environnementaux et l'importance du développement urbain envisagé nécessitent toutefois que l'analyse soit plus développée au regard des enjeux. Par ailleurs, la collectivité doit se doter des moyens à sa disposition tels que le règlement de son PLU, les OAP, les outils fonciers, lui permettant de s'assurer de l'atteinte de ses objectifs.

L'Ae recommande :

- ***d'évaluer, pour ce qui concerne la mobilité et le développement économique, la cohérence et la pertinence des orientations du PLU de Saint-Renan au regard de la stratégie de développement de la communauté de communes,***
- ***de justifier davantage les extensions urbaines envisagées du point de vue de leur superficie et, pour certaines, de leur localisation par rapport à la préservation des paysages et des milieux naturels,***
- ***de prendre en compte les problématiques mises en évidence par l'analyse du diagnostic et de l'état initial afin de rechercher des solutions d'amélioration par le biais du projet d'aménagement et ainsi mieux concilier les continuités écologiques et l'aménagement urbain.***

Avis détaillé

I – Présentation du projet et de son contexte

Pôle économique, commercial et résidentiel structurant à vocation urbaine du Pays de Brest, Saint-Renan, commune au cœur de la communauté de communes du pays d'Iroise (CCPI) dont elle constitue le premier pôle d'emplois et d'habitat, s'étend sur 1 331 hectares au nord-ouest de la métropole brestoise. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest approuvé le 13/09/2011 fonde ses orientations sur les enjeux de développement des fonctions métropolitaines et d'attractivité du Pays brestois, de maintien d'une dynamique démographique et de maîtrise de l'étalement urbain ainsi que de la préservation du patrimoine et des ressources naturelles.

Située au carrefour entre le littoral et l'arrière-pays agricole du sud du plateau léonard, l'urbanisation renanaise (centre médiéval, centre ancien puis secteurs pavillonnaires et zones commerciales et d'activités) s'est développée, dans une enveloppe bâtie relativement regroupée, sur les versants de la vallée de l'Aber Ildut, profond sillon creusé dans un vaste plateau légèrement vallonné et ceinturé d'espaces naturels.

La réhabilitation dans les années 1970 d'anciens sites d'exploitation minière d'étain le long de l'aber a créé un chapelet de cinq lacs artificiels, certains largement aménagés pour les loisirs, qui couvrent, sur la commune, une superficie de 30 ha. Avec un réseau hydrographique relativement développé¹, la commune est marquée par l'omniprésence de l'eau et concernée par un risque d'inondation par remontée de nappe². Ces nombreux espaces naturels (vallons aux versants boisés tels que le bois de Curru, prairies et boisements humides, trame bocagère) constituent une richesse écologique pour partie d'intérêt régional³.

Dans le bassin versant de l'Aber Ildut, dont la qualité des eaux est moyenne, la commune de Saint-Renan est comprise dans le périmètre du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du Bas Léon approuvé le 18/02/2014 dont l'objectif principal est la reconquête de la qualité de l'ensemble des masses d'eau et l'atteinte du bon état écologique.

L'espace agricole de la commune, espace majeur à l'échelle du Pays de Brest, est marqué par la présence de deux secteurs de serres ainsi que par deux carrières importantes en activité (Keravel et Kerastang). L'espace urbanisé, d'une relativement bonne qualité, fait quant à lui l'objet de quelques défauts d'aménagement vis-à-vis des compositions urbaines mais également de la trame verte et bleue⁴ :

- manque de lisibilité due à l'hétérogénéité des constructions, faible qualité de l'aspect extérieur des zones commerciales (certaines façades du centre médiéval, secteur des Rives du lac) ; absence de véritable cohérence entre les équipements de l'entre-deux lacs ; connexions au centre-ville et aux lacs peu lisibles voire inexistantes depuis les zones d'équipements, de commerces et d'activités ; manque de place pour les piétons, notamment dans le centre ancien, et discontinuité des réseaux et insuffisance des perméabilités d'accès pour les vélos et piétons.

Le parc de logement de Saint-Renan présente un très faible taux de vacance (5 %⁵) et une assez forte proportion de logements collectifs (22,5 % en 2011). Par contre, si la part de logements sociaux est conforme aux prescriptions du SCoT, elle a tendance à diminuer (10 % en 2014 contre 12 % en 2006) et correspond à une offre de 11% inférieure à la demande à l'échelle de la communauté de communes.

1 17 km de cours d'eau identifiés à l'inventaire des cours d'eau validé par arrêté préfectoral du 18/07/2011 et modifié le 25/06/2014.

2 Nappe sub-affleurante et aléa très fort concernant entre autres les secteurs de Keravel, Mespaul et Trégorff.

3 Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) « Etang de Tourous » et « Tourbière de Kersquivit-Bodonnou – Sources de l'Aber Ildut » qui constituent des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne.

4 La zone de remblai de l'entre-deux lacs crée une rupture forte de continuité écologique entre l'amont et l'aval de l'Aber Ildut.

5 Base de référence : données INSEE 2011 disponibles en 2015.

La commune est contournée et traversée par de nombreuses routes départementales structurantes telles que les RD68, RD 27, RD 5, RD 38 (Plouzané/Milizac), RD 105 (Brest/Saint-Renan) et RD 67 (Brest/Le Conquet) supportant un trafic plus ou moins important pouvant générer des nuisances sonores⁶. Par ailleurs, un projet de voie communale de contournement ouest est inscrit aux documents d'urbanisme successifs depuis les années 1990.

Par délibération en date du 15 septembre 2014, le conseil municipal de Saint-Renan a prescrit la révision de son PLU afin de tenir compte des évolutions de la réglementation et de celles de son territoire, et de mettre en œuvre ses grandes orientations pour les vingt prochaines années.

Tout en infléchissant légèrement les orientations antérieures quant à la consommation foncière, notamment en termes de mitage de l'espace agricole et de densité résidentielle, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Saint-Renan, débattu en conseil municipal les 14 septembre 2015 et 29 février 2016, cherche à stimuler la croissance démographique et ambitionne un taux annuel élevé de l'ordre de 1,3 %, supérieur au rythme d'environ 1 % constaté ces dix dernières années. Ce rythme soutenu vise à amener la population globale à passer de 7 815 habitants en 2013 à 10 000 à l'horizon 2035 ce qui impliquerait la production d'environ 1 337 logements soit 67 logements par an pendant 20 ans. La densité brute résidentielle future étant en moyenne d'une vingtaine de logements par hectare avec quelques secteurs présentant une densité minimale de 30 ou 40 logements/ha, ce développement correspond à une consommation foncière d'une soixantaine d'hectares, dont environ 14 % en renouvellement urbain.

La commune souhaite dans le même temps renforcer l'offre de commerces, de services et d'emplois aux habitants, notamment en favorisant la vitalité commerciale du centre-ville et de la zone périphérique, en développant les zones d'activités de Mespaul et de Mengleuz⁷, en permettant l'extension des carrières et en préservant l'activité agricole.

Le projet de territoire du nouveau PLU prévoit par ailleurs le déplacement du collège du secteur de Kerzouar à celui de Quillimerien ainsi que le maintien du projet de voie de contournement en le limitant pour relier la RD 67 à la RD 5 (la section RD 5 / RD 27 étant supprimée).

Le PADD affiche également la volonté de préserver la qualité de l'eau et de valoriser le patrimoine naturel et la biodiversité, de promouvoir une utilisation économe des ressources et de favoriser les déplacements doux.

II – Qualité de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un PLU accompagne la construction du document d'urbanisme et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration de manière à prendre en compte les effets qu'il est susceptible d'avoir sur l'environnement. Elle doit permettre de s'assurer que :

- le PLU répond aux critères de cohérence entre les différentes pièces du dossier et les différentes politiques exprimées,
- les orientations sont pertinentes au regard des enjeux environnementaux,
- les moyens auxquels il a recours sont efficaces pour que les projets soumis à ses dispositions prennent effectivement en compte les exigences environnementales retenues.

Qualité formelle du dossier

Le contenu du rapport de présentation doit se référer à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Le dossier comporte tous les éléments formels liés à cette obligation réglementaire.

À l'exception notable du chapitre dédié à l'évaluation environnementale qui apparaît partiellement

6 Marges de recul inconstructible vis-à-vis des RD classées comme infrastructures sonores ; arrêté préfectoral de classement indiquant les prescriptions acoustiques à mettre en œuvre pour les habitations dans les bandes d'isolement acoustique de part et d'autre de la voie (30 m pour RD 68, 27, 105 et route de Plouarzel ; 100 m pour RD 68 et 67).

7 La commune projette à cet effet une consommation foncière de l'ordre de 32 hectares à dominante économique (activités et équipements).

biaisé (articulation avec le SCoT, évolution des surfaces à urbaniser) voire erroné (zonage du chapelet de lacs, protection des espaces boisés), la riche documentation et la clarté du rapport de présentation, lisible, explicite et bien illustré (notamment en retranscrivant généralement les relations géographiques avec les territoires limitrophes), participent efficacement à l'appréhension et à la compréhension des informations.

Outre le zonage, le report au règlement graphique de différents éléments (périmètre de diversité commerciale, servitude de mixité sociale, bande d'isolement acoustique...) contribue à la synthèse des informations.

L'Ae recommande de conforter la qualité formelle du dossier en retravaillant le chapitre dédié à l'évaluation environnementale.

Qualité de l'analyse

Le processus d'évaluation environnementale a analysé de façon approfondie le contexte urbain, démographique, socio-économique et environnemental de la commune et en a dégagé les principaux enjeux aussi bien en termes de préservation que d'améliorations à envisager, sans que toutefois ces dernières soient prises en compte par le projet d'aménagement.

L'analyse mériterait d'être approfondie quant au fonctionnement de la ville avec les territoires limitrophes, en évaluant en particulier l'influence de Brest métropole.

L'Ae recommande d'approfondir l'évaluation de la cohérence et de la pertinence des orientations du PLU de Saint-Renan au regard des stratégies de développement supracommunal.

Les hypothèses de développement démographique et économique sur lesquelles sont basées les orientations du projet d'aménagement mériteront d'être davantage justifiées, y compris vis-à-vis de la situation actuelle ainsi que des projections et prévisions démographiques établies au niveau du Pays de Brest et qui sont à la baisse pour les prochaines décennies. Les potentialités de densification des zones d'activités n'apparaissent pas suffisamment de même que les alternatives envisagées. À titre indicatif une hypothèse plus « neutre » et davantage en phase avec les évolutions récentes, sur la base d'une croissance de 0,6 ou 0,7 % par an, conduirait à une économie de consommation d'espace d'au moins 25 ha sur 20 ans, probablement davantage soutenable du point de vue de l'environnement, et ainsi à la préservation des sols.

L'Ae recommande de présenter une analyse, notamment environnementale, d'une évolution fondée sur un scénario dit « au fil de l'eau » et d'approfondir la justification des choix d'une évolution plus rapide et des solutions envisagées.

Cette démarche a abouti à un projet de territoire relativement cohérent, au zonage proche de celui en vigueur, avec un certain nombre d'évolutions du règlement favorables à une meilleure prise en compte des enjeux urbains et environnementaux.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), essentielles à un urbanisme maîtrisé, concourent à satisfaire les objectifs de mixité sociale, de densité urbaine, de diversité de typologie d'habitat et d'insertion paysagère et écologique.

Concernant l'organisation du bâti dans les zones économiques, leurs orientations sont insuffisantes pour une bonne intégration urbaine, notamment pour la zone d'activité commerciale de Pontavenec. Les exemples d'architecture et de traitement des espaces publics basés sur la zone des Rives du lac sont eux-mêmes insuffisants malgré un objectif d'assurer une entrée de ville qualitative et de privilégier un urbanisme commercial dit « nouvelle génération ».

L'Ae recommande, en matière de recours aux énergies renouvelables ainsi que de traitement des entrées de ville, notamment en zone d'activités commerciales, de mieux utiliser les OAP comme élément de garantie de la bonne prise en compte de l'environnement par les projets d'aménagement.

Le dossier présente de manière détaillée l'articulation du PLU avec, entre autres, les prescriptions portées par le document d'orientations générales du SCoT du Pays de Brest ainsi que les objectifs définis par le SAGE Bas Léon.

L'Ae précise que les réponses qui seront apportées aux diverses observations formulées dans cet avis permettront de conforter cette analyse.

III – Prise en compte de l'environnement

➔ La préservation des zones humides et de la trame verte et bleue (TVB)

Grâce à une bonne analyse multiscalair⁸, les espaces naturels majeurs (lacs, cours d'eau, vallons, boisements, zones humides, haies bocagères...) constitutifs de la trame verte et bleue ont été identifiés et en majeure partie délimités au règlement graphique [N, NL, UL⁹, éléments du paysage protégés¹⁰, trame zone humide] afin de les préserver.

Il n'a pas été attribué de zonage particulier aux zones humides et le zonage N ne les inclut pas intégralement. Elles ne disposent donc pas d'un affichage spécifique à leur perception et à leur nécessaire préservation. En outre, la rédaction des prescriptions concernant ces zones humides¹¹ ainsi que le manque de report graphique aux OAP limitent la portée de la protection. De même, l'absence de marge de recul vis-à-vis des cours d'eau, la suppression du statut d'espace boisé classé (EBC) du bois du Curru ainsi que le niveau d'urbanisation attribué aux lacs de la Comiren et de Ty-Colo amoindrissent significativement la prise en compte des éléments de la trame verte et bleue.

L'Ae recommande de renforcer l'affichage des zones humides, d'intégrer la prise en compte des incidences indirectes liées à la gestion des eaux pluviales et de consolider les dispositions garantissant la préservation de la trame verte et bleue.

Des pistes d'amélioration et de réflexion (restauration de la continuité écologique de l'entre-deux lacs...) sont suggérées par l'évaluation mais sans qu'il y soit donné suite, les privant de tout caractère opérationnel.

L'Ae recommande de mentionner les orientations prises afin d'intégrer ces dispositions au projet d'urbanisme communal.

➔ La transition énergétique et la lutte contre les changements climatiques

Le PLU intègre la question des économies d'énergie essentiellement au travers des choix d'urbanisation réalisés notamment en encourageant des formes urbaines performantes (constructions et espaces publics bioclimatiques, compacité urbaine...) et en favorisant l'usage des modes de déplacements alternatifs (aménagement des voies de desserte mixtes et/ou de liaisons douces, vocation de pôle multimodal d'échange conféré à la gare routière) y compris pour les zones commerciales et d'activités économiques.

Le PLU met ainsi en œuvre différents outils (cheminements doux protégés, cheminements à créer au titre des emplacements réservés et dans le cadre des OAP) favorables à la poursuite de la politique de développement des déplacements doux à travers l'agglomération.

8 Une analyse multiscalair croise différentes échelles d'observation du territoire en prenant en compte les différents types d'interactions et d'interdépendances.

9 N : Zone naturelle ; NL : zone naturelle qui permet les installations légères de sport et de loisirs ; UL : zone urbaine regroupant les activités touristiques, sportives et de loisirs ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif et pouvant accueillir des activités commerciales liées à la vocation principale de la zone et/ou permettant l'accueil du public (café, restaurant...).

10 L. 151-23 du code de l'urbanisme. : éléments du paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

11 Dispositions générales basées sur le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2010-2015 et dispositions zonales concernant les travaux soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau (impact direct supérieur à 1 000 m²).

Les interruptions résiduelles du maillage de liaisons douces ou l'absence de prise en compte de l'aire de covoiturage par exemple limitent cependant la portée de ces mesures.

L'Ae recommande d'approfondir l'évaluation des orientations du PLU en matière de mobilité et de conforter les choix en relation avec l'offre de transports en commun et de covoiturage¹² (mise en réseau conduisant à un véritable maillage, développement de l'offre de stationnement vélo) notamment dans le cadre du schéma communautaire des déplacements doux afin de favoriser une meilleure structuration et un meilleur fonctionnement du territoire.

Les OAP ne proposent aucun objectif de consommation d'énergie ou de développement des énergies renouvelables même indicatif ce qui encouragerait à la recherche de performances énergétiques plus élevées.

Certains aspects d'une architecture dite climatique ou la mise en place d'équipements de production d'énergie renouvelable pourraient par ailleurs s'avérer en contradiction avec le souci de préserver l'harmonie des nouvelles constructions avec l'environnement naturel ou déjà bâti porté par le règlement qui ne fixe aucune règle particulière en matière de performances énergétiques et environnementales.

L'Ae considère que, à l'instar des architectures d'expression contemporaine, faciliter les innovations technologiques et architecturales dans le domaine des économies d'énergie et des énergies renouvelables s'inscrirait dans les orientations nationales en matière de transition énergétique et de lutte contre les changements climatiques.

L'Ae recommande de renforcer l'efficacité du PLU en étant plus incitatif et en favorisant davantage le développement et l'usage des transports en commun et des modes de déplacement alternatifs aux échelles communale et intercommunale.

➔ L'organisation d'une urbanisation compacte et de qualité

Les orientations portées dans le cadre de la révision infléchissent légèrement celles du document d'urbanisme en vigueur (densité, surfaces ouvertes à l'urbanisation, habitat isolé...), mais correspondent aux tendances réelles constatées entre 2005 et 2014 quant à la densité et à la consommation foncière des secteurs d'habitat, d'activités et d'équipements.

Par ses orientations et leur retranscription adaptée (exploitation des potentialités de réinvestissement urbain résidentiel, choix de densités relativement soutenues, conservation des marges de recul inconstructibles...), le projet de PLU maintient et intègre cependant des orientations favorables en matière de trame urbaine (compacité, mixité, équilibre de l'offre commerciale) ainsi que de traitement des franges paysagères (transition agro-naturelle). Les dispositions des OAP ainsi que celles portées en annexe du règlement (recommandations de plantations et de clôtures) constituent des mesures pertinentes pour réussir la densification recherchée. Leur efficacité dépendra toutefois de leur pérennité que le PLU se doit d'assurer.

Par ailleurs le recours à des opérations d'ensemble permettrait à la fois de conforter la maîtrise foncière et d'assurer une meilleure prise en compte des différentes thématiques (gestion mutualisée et cohérente des eaux pluviales, application du règlement lié au stationnement des cycles...).

L'Ae recommande de renforcer les garanties d'efficacité et de pérennité des mesures environnementales en privilégiant les opérations d'ensemble et en mettant en concordance les prescriptions graphiques des schémas des OAP et du plan de zonage (éléments du paysage protégés).

12 Une aire de covoiturage, située sur la commune de Guilers, existe en périphérie est de Saint-Renan le long de la voie express conduisant à Brest.

À l'exception du secteur de la rue du calvaire, les dispositions des OAP intègrent, notamment quant aux nuisances générées, le tracé de la future voie communale de contournement. La diminution de la longueur du tracé n'est par contre pas analysée.

L'Ae recommande d'indiquer les incidences positives et négatives (trafic, nuisances, développement de l'urbanisation...) liées à la modification du tracé du contournement.

Le PLU affiche une ambition démographique et économique relativement élevée au regard des tendances communale et supracommunale actuelles et futures. Si celle-ci peut s'expliquer au regard du rôle structurant joué par Saint-Renan en tant que pôle à rayonnement communautaire, les choix en matière d'extension de l'urbanisation notamment d'activité économique et d'équipement devront être justifiés par une analyse multiscale (besoins, évaluation des possibilités de densification du tissu urbain existant¹³). Il conviendra plus spécifiquement d'étayer la justification de certains secteurs (développement résidentiel nord¹⁴, extensions sud de la zone commerciale des rives du lac¹⁵, extension nord-ouest à court terme de la zone d'activités de Mespaoil¹⁶), au regard de la préservation des sols et de leur fonction.

L'Ae recommande d'élargir, à une échelle supra communale, l'analyse du potentiel de renouvellement urbain, notamment en ce qui concerne le foncier à vocation économique et d'équipement.

Au travers de son projet de territoire, la commune se dote d'une vision à long terme de son développement et planifie son urbanisation de façon échelonnée dans le temps. Hormis un projet de zone d'aménagement concerté (ZAC), le dossier ne présente aucun outil de mise en œuvre opérationnelle. En leur absence, la puissance publique communale risque de ne pas être en mesure de respecter la chronologie d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones, ce qui est susceptible de remettre en cause ses capacités d'accueil.

L'Ae recommande que le dossier mentionne les moyens qu'envisage la commune afin de s'assurer d'être en mesure de respecter l'échelonnement de son développement.

➔ Une gestion durable de l'eau

En matière d'eaux usées, l'évaluation conduite au travers du zonage d'assainissement a permis de démontrer l'adéquation du réseau de collecte et des équipements de traitement aux prévisions de développement de l'urbanisation résidentielle et d'activité (extension du réseau d'assainissement collectif à la quasi-totalité des secteurs urbanisés et à urbaniser, capacités organique et hydraulique résiduelles suffisantes). L'évaluation a toutefois mis en évidence la relative sensibilité du fonctionnement hydraulique du réseau aux intrusions d'eaux parasites (eaux issues de remontées de nappes) et le risque, en l'absence de travaux, de dégradation du milieu récepteur du fait de l'augmentation de charge liée à celle de l'urbanisation.

L'Ae recommande que la commune s'engage sur une réalisation des travaux en matière d'eaux usées avant l'extension de l'urbanisation.

Parmi les zones urbaines, les zones d'activités (scierie et casse automobile) du secteur de Tregorff qui seront seules maintenues en assainissement individuel, présentent une aptitude médiocre des sols à l'assainissement autonome liée à une sensibilité très forte aux remontées de nappes. Les nouvelles orientations du PLU prévoient, l'extension du périmètre urbanisable du centre

13 Par exemple, la commune possède de vastes espaces dédiés aux équipements autour des lacs avec des possibilités de densification encore importantes (p. 118 rapport de présentation).

14 Forte sensibilité paysagère.

15 Rupture est/ouest de continuité des secteurs d'habitat.

16 L'objectif de la CCPI est l'occupation des dents creuses et celle-ci n'a pas de projet d'extension à court terme au vu des disponibilités créées à Milizac notamment (p. 25 rapport de présentation).

d'élimination des véhicules hors d'usage en limitant par le règlement¹⁷, le type d'activités autorisées. L'étude n'en évalue cependant pas réellement l'incidence et, au vu des très faibles capacités d'assainissement du secteur, ne démontre pas l'efficacité de cette mesure proportionnellement à la sensibilité et aux enjeux de la zone (zone humide, rives de l'Aber Ildut, ZNIEFF « Tourbière de Kersquivit – Bodonnou – Sources de l'Aber Ildut », réservoir régional de biodiversité).

L'Ae recommande de supprimer l'extension envisagée du périmètre urbanisable du secteur de Trégorff. À défaut, il est indispensable que l'évaluation démontre l'efficacité des mesures prises et l'absence d'impact résiduel.

Basées sur les préconisations issues du diagnostic du schéma directeur d'assainissement pluvial, les orientations portées par le PLU en la matière (limitation de l'imperméabilisation des surfaces des aires de stationnement et des voiries ; incitation à l'infiltration ; réalisation d'une étude de sol ou d'une étude hydrogéologique et hydraulique spécifique ; mode de gestion alternatif des eaux pluviales...) sont reprises par le règlement écrit (qui ne porte cependant aucune disposition visant une limitation d'emprise au sol) et partiellement retranscrites dans les OAP.

L'évaluation environnementale apprécie quantitativement et qualitativement les effets des dispositions retenues qui concourent à privilégier des solutions susceptibles de favoriser une gestion alternative et écologique adaptée des eaux de ruissellement. Elle évoque la sensibilité particulière de l'urbanisation de secteurs contigus de zones humides ou de cours d'eau mais n'analyse toutefois pas de manière spécifique ces incidences. Hormis au travers du règlement en ce qui concerne les dispositions visant la protection des locaux, l'évaluation n'indique pas non plus comment est prise en compte la question du risque d'inondation par remontée de nappe (capacité d'infiltration, dynamique du toit de la nappe...).

L'Ae recommande de conforter l'évaluation conduite, pour les eaux de ruissellement, en justifiant les choix opérés et en démontrant l'efficacité attendue des mesures retenues afin de s'assurer de l'absence d'impact sur les milieux naturels environnants.

Fait à Rennes le, 13 octobre 2016
La présidente de la MRAe de Bretagne



Françoise GADBIN

17 En secteur UEaa, sont en outre interdits les activités pouvant générer des pollutions incompatibles avec un assainissement autonome des eaux usées.

PRÉFET DU FINISTÈRE

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Economie Agricole
Mission Territoire et Agriculture
Durable
Affaire suivie par : Fabien Poirier – Valérie Burel
Tél : 02.98.76.59.12
Courriel : ddtm-mtad-sea@finistere.gouv.fr

Quimper, le 25 OCT. 2016

Le préfet du Finistère

à

Monsieur le maire de Saint-Renan

OBJET : Projet de PLU de Saint Renan arrêté le 27 juin 2016
Consultation de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
(CDPENAF)

Monsieur le maire,

Par courrier du 4 juillet 2016, vous avez adressé au secrétariat de la CDPENAF le projet de PLU sus-mentionné pour un examen en CDPENAF en application des articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.

Vous voudrez bien trouver ci-joint l'avis rendu par la commission départementale de la consommation des espaces agricoles lors de la séance qui s'est tenue le 30 septembre 2016.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le préfet,
le directeur départemental des territoires
et de la mer



Philippe CHARRETON

**CERTIFIÉ CONFORME
AU PROCÈS-VERBAL**

**Projet de PLU de la commune de Saint-Renan
Consultation de la commission de la préservation des espaces naturels, agricoles
et forestiers – séance du 30 septembre 2016-**

- **Consultation au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme** (règlement des zones agricoles et naturelles permettant les annexes et extensions d'habitations) :

Nombre de votants : 11

Nombre d'avis favorable : 11

La commission émet un avis favorable sur le règlement des zones A et N du projet de PLU de la commune de Saint-Renan.

- **Consultation au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme** (Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées) :

- délimitation du secteur Ad :

Nombre de votants : 11

Nombre d'avis défavorable : 11

Considérant qu'il s'agit d'un secteur à vocation agricole et que le dépôt de matériaux n'est pas compatible avec le maintien de cette activité, la commission émet un avis défavorable à la délimitation de la zone Ad au lieu-dit Ty Ruz contenue dans le projet de PLU de la commune de Saint-Renan.

- délimitation du secteur NEaa :

Nombre de votants : 11

Nombre d'avis favorable : 11

La commission émet un avis favorable à la délimitation de la zone NEaa contenue dans le projet de PLU de la commune de Saint-Renan.

Le directeur départemental des territoires
et de la mer



Philippe CHARRETTON



N° 2647

REÇU LE

14 OCT. 2016

AK

Destinataire pour action

Copie à

FQ - GA

Direction générale des services
Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Service Connaissance, Observation,
Planification et Prospective
Personne chargée du dossier : Arnaud Degouys
Fonction : Chargé de l'aménagement de l'espace
et de la stratégie foncière
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Gittes MOUNIER
Maire de Saint-Renan
12, Place Léon Cheminant
BP 80076

29290 SAINT-RENAN

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 167900/DIRAM/SCOPP/AD

Rennes, le 11 OCT. 2016

Objet : Arrêt de projet de PLU révisé

Monsieur le Maire,

Je vous informe que j'ai bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : arrêt de projet de PLU révisé du 01/07/16 et je vous en remercie.

La Bretagne connaît aujourd'hui une croissance démographique remarquable. Cette dynamique est un indicateur fort de l'attractivité et de la vitalité de notre région, qui place la problématique de la gestion du foncier et de ses usages au cœur des préoccupations de l'ensemble des acteurs du territoire. Elle constitue également un défi majeur en matière d'habitat, d'équipements, d'emplois, d'accessibilité et de formation.

Devant l'importance de ce défi, et dans une perspective de responsabilité partagée sur l'aménagement du territoire breton, la Région considère les documents de planification et de programmation comme une réponse stratégique de premier ordre, dont la qualité doit garantir la cohésion et l'aménagement durable de la Bretagne. Parce que les enjeux de l'aménagement se jouent aujourd'hui à l'échelle du territoire vécu et du bassin de vie, la Région encourage la couverture progressive de l'ensemble du territoire par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle du Pays, et par un Plan Local d'Urbanisme et un Programme Local de l'Habitat à l'échelle intercommunale.

La Région est très attentive à l'élaboration des documents de planification, qui doivent permettre aux acteurs du territoire de créer une dynamique collective et d'élaborer un projet de territoire de qualité, dans le cadre d'une concertation locale forte.

Pour répondre à l'attente des territoires, soucieux de disposer d'éléments sur les politiques régionales, le site internet de la Région Bretagne met à disposition les publications et les orientations relatives à la stratégie foncière régionale et aux politiques régionales d'aménagement durable (www.bretagne.bzh, rubrique les politiques/territoires/aménager durablement l'espace). Parmi ces publications, la contribution initiale de la Région aux SCOT de Bretagne synthétise ainsi les préconisations régionales en matière de planification territoriale, à l'échelle des bassins de vie. Dans le cadre de la procédure que vous menez actuellement, je vous invite à prendre connaissance de ces orientations qui pourront, je l'espère, apporter des éléments utiles à votre réflexion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La cheffe du service connaissance, observation,
planification et prospective

Catherine GUEGUEN



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
FINISTÈRE

N° 2544
REÇU LE

Quimper, le 27 septembre 2016

Destinataire pour action AKI
Copie à FQ BA

Monsieur le Maire
Mairie
1 rue Léon Cheminant
29 290 St RENAN

Siège Social

5 allée Sully

29322 QUIMPER cedex

él. 02 98 52 49 49 - Fax 02 98 52 49 90

Email : accueil@finistere.chambagri.fr

Objet :

Commune de
Saint RENAN
Révision de PLU

Dossier suivi par :

Olivier CAROFF

Conseiller en
aménagement foncier
☎ 02 98 52 49 43

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'art L 153-16 du CR, vous avez transmis copie du PLU arrêté de votre commune afin de recueillir l'avis de notre organisation.

En conséquence, en réponse à votre invitation, nous vous faisons part de nos observations.

Concernant le PADD

Les objectifs chiffrés de votre PADD concernant la densification affichée (20 logements/ha) participent activement à limiter la consommation de l'espace agricole.

Parallèlement, la révision du taux de croissance de population à 1,3 % par an au lieu de 1,5 %, comme initialement retenu, se traduit concrètement par une réduction de l'emprise des surfaces urbanisables sur la partie Nord Est de la commune.

Dès lors, nous sommes sensibles aux actions mise, œuvre par la commune de St Renan pour limiter la consommation de l'espace agricole sur son territoire.

Concernant le rapport de présentation

Dans la présentation des activités économiques de la commune, il est dommageable que l'activité agricole (en pages 22 à 24) ne fasse pas l'objet de note synthétique des enjeux, comme il a pu être réalisé pour les autres secteurs d'activités.

Cette note permettrait de mieux appréhender les contraintes et atouts de l'agriculture sur votre commune et les actions que vous voulez mettre en œuvre dans votre PLU.

Concernant le règlement écrit

Dans l'article A2 A alinéa 1, nous relevons une redondance entre la première phrase et la dernière à propos de l'implantation du logement de l'exploitant.

« Les logements de fonction (habitation et annexes) des agriculteurs, s'ils sont nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et s'ils sont implantés en continuité des bâtiments existants. La démonstration sur cette nécessité doit être réalisée. Cette possibilité d'implantation des logements de fonction devra être cohérente avec les besoins de fonctionnement de l'exploitation. Les habitations nouvelles devront être réalisées en continuité des bâtiments existants ».

En revanche, nous regrettons que la possibilité d'implantation du logement de fonction en continuité du hameau le plus proche du siège d'exploitation, en raison de problèmes techniques (propriété, zone naturelle,...), ne soit pas envisagée. Nous sollicitons donc la possibilité de remplacer ce paragraphe par le suivant :

« Un seul nouveau logement pourra être autorisé par exploitation si cela est justifié par le besoin d'une présence permanente et nécessaire au fonctionnement de l'activité agricole. Le logement de fonction autorisé sera implanté en priorité en continuité du siège d'exploitation. En cas d'impossibilité, une implantation différente pourra être autorisée en limite de zone déjà construite et située au plus proche de l'exploitation. Dans tous les cas, il sera recherché une limitation des atteintes à l'espace productif et au mitage du territoire. »

Dans l'alinéa 4 concernant, les différents types d'usages de bâtiments agricoles autorisés en zone A, il conviendrait d'ouvrir les possibilités aux bâtiments de productions énergétiques issues majoritairement de matières premières d'origines agricoles (exemple des outils de méthanisation).

Concernant le règlement graphique

La traduction graphique de votre PLU se concrétise par une restriction de l'ouverture à l'urbanisation sur la partie Ouest de la ville au détriment du secteur Nord Est qui est programmée à moyen ou long terme.

Nous relevons sur le document graphique, 23 bâtiments étoilés pouvant faire l'objet de changement de destination (activité ou habitation) et notamment sur des hameaux agricoles.

Sur ce point nous vous rappelons que cette disposition est contraire aux orientations du Scot du Pays de Brest concernant les habitations.

Nous sommes d'autant plus étonnés de cette inscription, que vous rappelez son interdiction en partie 4 de votre rapport de présentation (page 179).

Si nous entendons que cette disposition fait l'objet de débats dans le cadre de l'élaboration du futur Scot, nous estimons que l'inscription de ces bâtiments au PLU est prématurée et demandera à être reproposée dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cas de modification du Scot.

Nous relevons également la réalisation d'un Stecal au lieu-dit Ty Ruz à des fins de stockage de Matériels et Matériaux de carrière. Sur ce point, au regard des disponibilités de surfaces offertes au sein de la carrière pour quelques usages, nous estimons que cette demande constitue une consommation non économe de la surface agricole et va à l'encontre des objectifs affichés dans votre PADD. En conséquence, nous demandons à retirer ce Stecal.

Sous réserve de la prise en compte de nos observations, nous réservons une suite favorable à votre projet.

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

Alain HINDRE

Vice Président
de la Chambre d'Agriculture du Finistère

Elu Référent Territoire de Brest

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a vertical line that curves slightly to the right at the bottom.

Le Président

N° 2418
REÇU LE

Destinataire pour action AK
Copie à FQ 61

Monsieur Gilles MOUNIER
Maire
Mairie de Saint-Renan
12 place Léon Cheminant
29290 SAINT-RENAN

N/REF. 376/FB/DL/MC
Objet : Révision du P.L.U

Brest, le 21 septembre 2016

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme, vous avez sollicité l'avis de notre Compagnie Consulaire concernant le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-RENAN.

Après examen de ce dossier, il nous semble important qu'une réserve foncière suffisante soit disponible à moyen et long terme pour l'accueil et le développement des entreprises artisanales et industrielles.

D'autre part, nous souhaiterions que la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine de Brest soit comme aujourd'hui, associée aux différentes phases de réflexions d'études portant sur l'implantation, l'évolution ou le transfert d'activités industrielles, touristiques, commerciales et de services.

Vous remerciant de votre consultation et vous priant par avance de bien vouloir prendre en considération notre demande,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de notre considération distinguée.

Frank BELLION





PLOUZANE N° 18 juillet 2016 ²⁰⁷⁴

REÇU LE

23 JUL. 2016

Destinataire pour action ^{AK}

Copie à

Monsieur Le Maire de Saint-Renan ^{FQ GA}

Hôtel de Ville

12 place Léon Cheminant

BP 80076

29290 SAINT-RENAN

N/Réf : URBA/SL/NP/16-07-³²⁷

V/Réf : GM/AK

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Dossier suivi par : Serge LAMOUR

Responsable du Service Urbanisme

Tél. 02/98/31/95/44

Monsieur le Maire,

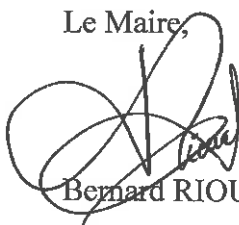
J'ai bien reçu votre courrier en date du 1^{er} juillet 2016 m'informant que par délibération en date du 27 juin 2016, votre conseil municipal a arrêté le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous précise, dès à présent, que le projet P.L.U. arrêté n'appelle de ma part aucune observation particulière pour ce qui concerne les zonages sur les parcelles limitrophes de nos communes.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,


Bernard RIOUAL



Copie adressé à Monsieur Le Président de Brest Métropole

Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire
An holl lizhiri a rank bezañ kaset war anv Aotrou Maer

Hôtel de Ville - BP 7 - 29280 Plouzané - Finistère - Tél : 02 98 31 95 30 - Fax : 02 98 49 31 33
Ti-Kêr - BP 7 - 29280 Plouzane - Penn ar Bed - Pgz : 02 98 31 95 30 - Pel : 02 98 49 31 33

N° 2010
REÇU LE

15 JUIL. 2016

Destinataire pour action AK
Copie à GA - FQ
Monsieur Le Maire
de SAINT-RENAN
12, place Léon Cheminant
B.P. 80076
29290 SAINT-RENAN

N/REF. DE/YLM/AR/58
QUIMPER, le 12 juillet 2016

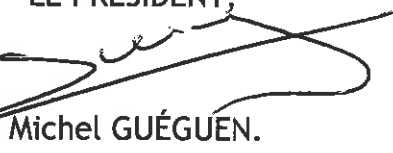
Monsieur Le Maire,

Nous avons bien reçu le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté de votre commune.

Après consultation, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Finistère émet un avis favorable sur ce projet.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

LE PRÉSIDENT,



Michel GUÉGUEN.

Lanrivoaré, le 23 septembre 2016

**Direction Ingénierie Territoriale et Aménagement
AMO**

**Monsieur Le Maire de
SAINT RENAN**

Dossier suivi par :
Jacques CAOUISSIN
Tél.: 02.98.32.37.75
Réf. : ITA/JC/16/090

OBJET :

Commune de Saint Renan -- Consultation sur le projet de PLU arrêté.

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, vous nous avez transmis pour avis le projet de plan local d'urbanisme de votre commune arrêté par délibération du conseil municipal du 27 juin 2016.

Au titre de notre compétence environnement, nous remarquons que l'ensemble des zones humides recensées en 201-2015 ont bien été intégrées aux divers documents graphiques tout comme les prescriptions de protection du SÂGE au règlement écrit.

L'annexe EU-étude (paragraphe 2.6.5) fait référence au CRE 2009-2013. Ces données pourront, si besoin, être actualisés avec le contrat territorial milieux aquatiques (CTMA 2015-2019) dont les données sont disponibles sur le site internet de la communauté de communes.

Au titre de la compétence habitat, l'objectif du nombre de logements nouveaux par an (67) nous semble au stade actuel cohérent avec les objectifs du futur PLH.

En ce qui concerne le développement économique, la zone 2AUEia en extension de la zone d'activités de Mespaul préserve bien les possibilités d'extension à moyen et long terme de cette zone.

Enfin, au titre de l'aménagement, mes services sont à votre disposition pour examiner les dispositions qui pourraient inscrites au règlement graphique pour préserver les continuités du projet de cheminement doux « Saint Renan- Maison Familiale du Mengleuz »

En conclusion, j'émetts un avis favorable au projet de PLU tel qu'arrêté par délibération du conseil municipal du 27/06/2016

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président

André TALARMAN

Correspondance à adresser à Monsieur le Président / Al lizhoùoù zo das gas d'an ardeour

Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI) / Kumuniezh-kumunioù Bro an Hirwazh (KKBH)

Zone de Kerdrioual - CS 10078 - 29290 Lanrivoaré / Takad Kerdrival - CS 10078 - 29290 Lanrivore

Tél : 02 98 84 28 65 - Fax : 02 98 32 43 37

email/postel : accueil@ccpi.fr - www.pays-iroise.com

Imprimé avec des encres végétales sur papier recyclé / Moulet gant li-ious tennat eus plant war baper adaez

Pays de Brest
PÔLE MÉTROPOLITAIN



Monsieur Gilles Mounier
Maire
Place Léon Cheminant
29290 SAINT RENAN

Brest, le 26 septembre 2016

N/réf. : 66-16/FC/cd

Objet : avis favorable du Pôle métropolitain - PLU de Saint Renan

Monsieur le Maire,

Le comité de pilotage SCoT réuni le 15 septembre dernier, a rendu un avis favorable concernant le PLU de Saint-Renan (cf. pièce jointe).

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes salutations distinguées.

Fr. Cuillandre

Le Président,

Francois CUILLANDRE

Pôle métropolitain
du Pays de Brest

18, rue Jean-Jaurès
BP 61 321
29213 Brest Cedex 1

tél. : 02 98 00 62 30
fax : 02 98 43 21 88

contact@pays-de-brest.fr

P.J. : avis PLU Saint-Renan



PLU de Saint-Renan Avis du Pôle métropolitain du Pays de Brest

L'élaboration d'un premier Plan Local d'Urbanisme avait été approuvée le 13 février 2004. La révision de ce PLU a été prescrite le 15 septembre 2014 et le projet de PLU a été arrêté par délibération le 27 juin 2016.

Cette procédure avait pour objet la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les différentes réglementations applicables sur le territoire et les documents supra-communaux rendus exécutoires, dont le Schéma de cohérence territoriale du Pays de Brest.

Le pôle métropolitain du Pays de Brest a reçu le projet de PLU le 4 juillet 2016 et a procédé à l'analyse du document au regard de sa compatibilité avec le SCoT du Pays de Brest, exécutoire depuis le 27 novembre 2011, en suivant l'organisation des chapitres du document d'orientations générales.

■ Valoriser les richesses naturelles et l'armature écologique

Le projet de PLU a bien procédé à l'**identification des zones humides et des cours d'eau**. L'inventaire des zones humides a été réalisé en 2015 conformément à la réglementation en vigueur et les terrains concernés ont été identifiés dans le PLU par une trame au titre du L.151-23. Les cours d'eau apparaissent au niveau du règlement graphique de la Trame Verte et Bleue.

La commune a aussi procédé à un **inventaire exhaustif des structures bocagères** qui tient compte des enjeux hydrographiques et de biodiversité liés au maillage bocager. Le PLU établit une protection, au titre du L.151-23, pour les haies ou talus, essentiellement situés dans les espaces ruraux (zones A et N) mais également dans les zones Urbanisées et A Urbaniser. Les OAP indiquent des principes de clôtures végétales en transition notamment avec la zone rurale.

L'inventaire des **éléments d'intérêt local naturel ou patrimonial** a été réalisé : 29 éléments du patrimoine sont donc repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Ces éléments ne bénéficiant d'aucune protection sont majoritairement situés en zone rurale et sont soumis au permis de démolir.

Les **cheminements piétons existants** (linéaire de 7,7 km) ont été identifiés et protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme. Dans les orientations d'aménagement et de programmation, des cheminements piétons ont été inscrits afin de créer un véritable réseau de cheminements doux entre les nouveaux quartiers et le bâti existant.

■ Préserver l'espace agricole

Le rapport de présentation fait état entre 2005 et 2014 d'une consommation foncière de 27,8 ha, pour l'habitat, de 8,81 ha pour l'activité économique et 4 ha pour les équipements. La commune a produit en moyenne pour le logement, individuels et collectifs confondus, 21,2 logements/ha entre 2005 et 2014, soit plus que le minimum de 20 logements/ha, prévu par le SCoT du Pays de Brest approuvé en 2011. Cette politique de renouvellement urbain a permis de produire 36 % de logements nouveaux en réinvestissement depuis la révision de 2006.

Sur la base d'une projection de croissance démographique maximale de 1,3% par an, soit 2273 nouveaux habitants à l'horizon 2035 pour atteindre 10000 habitants, il sera nécessaire de construire 1335 logements supplémentaires, soit une moyenne de 67 logements/an, ce qui nécessite 62 ha dédiés à l'habitat.

Le projet de PLU présente une réduction de la consommation d'espace dédiée à l'habitat de 8%. Compte tenu des efforts de densification réalisés par la commune de Saint-Renan depuis plusieurs décennies, le projet de PLU ne peut guère aller au-delà de cette **réduction de la consommation d'espace**. Le rôle de pôle structurant de Saint-Renan implique que la commune continue à accueillir de nouveaux habitants de façon renforcée.

Située en **espace agricole majeur**, la commune a programmé son développement à l'échelle de 20 ans. Le PLU a défini une zone agricole majeure A2016 offrant un espace pérenne pour l'activité agricole.

Des **changements de destination** pour la création de logements sont interdits afin de ne pas fragmenter d'avantage le parcellaire agricole ou d'induire des contraintes supplémentaires pour l'exploitation des terres. Seuls les changements de destination pour permettre l'extension d'habitations existantes sont autorisés ainsi que pour des activités économiques sans nuisances.

■ Renforcer l'organisation urbaine

Les **espaces d'extension urbaine** ne sont permis qu'en continuité de l'agglomération avec un règlement des OAP qui impose une densité minimale de 20 logements / ha en cohérence avec le SCoT. Des « **espaces préférentiels à plus forte densité** » ont été identifiés autour du centre-ville, visant à accueillir des opérations de petits collectifs ou de l'habitat plus dense (minimum de 30 logts/ha). Enfin, le PLU vise à augmenter les possibilités de densification des tissus urbains pavillonnaires inscrit dans la zone UHb.

Le rapport de présentation fait état d'un potentiel d'**espaces disponibles en zones U et d'espaces bâtis mutables** dans les espaces urbains. Ce potentiel n'est présent qu'au niveau du centre-ville, les

extensions sous forme pavillonnaire n'ayant laissé que peu d'espaces vacants pouvant accueillir de nouvelles opérations d'aménagement.

Ainsi, le PLU prévoit une surface totale à réserver au réinvestissement urbain d'environ 8,5 ha. Cela représente la production d'au minimum 183 logements, soit un taux de construction de logements en renouvellement urbain de 13,7%. La commune de Saint-Renan ne peut atteindre le taux de constructions de logements en renouvellement urbain de 20% inscrit dans le SCoT en raison des efforts de densification et de renouvellement urbain qui ont été conduits dans la commune depuis plusieurs décennies.

Un développement progressif de l'urbanisation est clairement affiché dans le PLU. Il y est établi une stratégie d'aménagement pour les 20 prochaines années, avec :

- 8,5 ha de zones 1AUH en densification
- 23,5 ha de zone 1AUH en extension (soit 44% de la surface à urbaniser totale)
- 29,5 ha de zones 2AUH (soit les 56% de la surface à urbaniser totale).

Le projet de PLU prévoit bien une programmation d'ouverture des zones à urbaniser dans le temps.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ont été élaborées pour toutes les zones 1AU, précisant et imposant les principes généraux à respecter (densité minimales, accès, talus à préserver, principe de voirie, orientation des bâtiments, ...).

■ **Assurer les besoins en logement**

Le PLU affiche un objectif de croissance de 1,3%, ce qui est supérieur au 1% de croissance réalisé précédemment et aux objectifs du PLH de la CCPI actuellement en cours de révision.

La commune prévoit la **production de 67 logements neufs par an – soit 1335 sur 20 ans –** pour accueillir une population supplémentaire d'environ 2273 habitants, lui permettant ainsi d'atteindre 10000 habitants en 2035. La production des logements tient compte du phénomène de desserrement des ménages, qui à lui seul nécessite la production de 302 logements sur 20 ans.

En matière de **logements locatifs conventionnés**, en 2014, le taux global est de 10%, soit 306 logements (données Etat au 05/06/2014). Dans le projet de PLU, la commune entend proposer une offre diversifiée de logements : il sera imposé la production d'un minimum de 10% de logements sociaux dans les opérations d'importance.

■ **Organiser le commerce**

Saint-Renan a choisi d'identifier un secteur où sera préservée, voire développée, l'activité commerciale. Ce **périmètre de diversité commerciale** correspond au centre-ville. Un périmètre élargi a été défini pour des implantations commerciales spécifiques (de surface entre 300 et 500 m²).

La zone des Rives de Lac est maintenue en zone commerciale périphérique, où l'implantation de commerces de moins de 300 m² n'est pas autorisée. En dehors de ce périmètre, et des zones UEc et 1AUEc, toute activité commerciale nouvelle est interdite, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant.

■ **Prévoir les conditions du développement urbain et économique**

Le PLU prévoit deux secteurs au niveau des carrières autorisées de Kerastang et Keravel. Leur zone d'extension à long terme est ainsi affichée dans le PLU et l'urbanisation a vocation d'habitat ne sera pas développée à proximité.

Au niveau de l'assainissement des eaux usées, l'étude de zonage d'assainissement a été actualisée afin d'intégrer les nouvelles zones d'urbanisation à la zone d'assainissement collectif. Seules les zones UEa de Tregorff sont maintenues en assainissement individuel.

Le projet de PLU indique que la commune a lancé en parallèle un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, afin de définir un programme d'ensemble de son assainissement pluvial cohérent avec ses projets d'urbanisation, et de préserver la qualité de ses cours d'eau.

Le PLU est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE du Bas Leon.

Le PLU ne prévoit pas de mesure d'interdiction générale d'équipements de traitement et de stockage des déchets.

■ **Organiser l'accueil des activités économiques et des équipements métropolitains**

Le projet de PLU comprend une extension d'environ 12 ha de la zone à vocation d'activités industrielles et artisanales de Mespaol, qualifiée d'espaces économiques à rayonnement communautaire dans le SCoT. Les zones UEia et 1AUEia font l'objet de principes d'aménagement définis dans les OAP, visant notamment à améliorer la qualité architecturale et paysagère des zones.

Aucune zone de plus de 5 ha n'est créée dans le projet de PLU. Une zone 2AUE en limite nord et avec la zone d'activités présente sur la commune de Lanrivoare a été définie, mais elle représente une superficie de 2,77 ha.

Conclusion :

Le pôle métropolitain du Pays de Brest donne un avis favorable au projet de PLU de la commune de Saint-Renan au regard de la qualité du document présenté.

Commune de Saint Renan : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Eléments de réponses de la commune : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du CM
A PREFECTURE DU FINISTERE (avis en date du 05/10/2016) : AVIS RESERVE ; la commune devra étudier les compléments et corrections nécessaires récapitulés dans la note d'analyse				
A1	Projet communal, Consommation foncière pour l'habitat	PADD	Le SCoT du Pays de Brest ne prévoit pas de dispositions dérogatoires concernant la réduction de 25 % des surfaces destinées à l'urbanisation pour l'habitat par rapport à la décennie passée, pour les pôles structurants. De fait, le projet de PLU arrêté n'est pas compatible avec le SCoT du Pays de Brest	Quelques efforts supplémentaires de densification peuvent être portés ponctuellement sur certains secteurs, en cohérence avec leur localisation et leur fonction dans l'enveloppe urbaine. Des efforts de densification qui contribueront à satisfaire à l'objectif du PADD d'accueillir 10 000 habitants et de produire 1335 nouveaux logements à l'horizon 2035, tout en réduisant de 5 hectares la consommation foncière pour l'habitat. Cette réduction de 5 hectares s'appliquera principalement à la zone 2AU située au nord de la commune. Ce sont donc 100 logements nouveaux qui devront être créés au titre des efforts supplémentaires de densification. Leur production est prévue de la façon suivante : - sur la ZAC de Pen ar C'hoat, les études de maîtrise d'oeuvre prévoient la construction de 140 logements au lieu de 100 logements prévus initialement (+ 40 logements) - sur l'îlot de la place Léon Cheminant, l'étude préalable à l'opération d'aménagement conclut à la faisabilité de 35 logements (soit 25 logements qui s'ajoutent au 10 logements prévus initialement), - sur la zone 2AU de Clos Nevez la densité sera portée à 25 logements/hectare, en raison de sa proximité avec les équipements publics – futur collège public « 700 » et nouvel équipement sportif municipal (+ 37 logements).
A2	Projet communal, Consommation foncière pour les activités économiques	Rapport de présentation	L'urbanisation envisagée sur ce secteur n'est donc pas en adéquation avec la lutte contre l'étalement urbain au travers de la maîtrise de la consommation foncière (article L101-2 du code de l'urbanisme).	La Communauté de communes du Pays d'Iroise dispose déjà de la compétence « développement économique » et, à compter du 1er mars 2017, de la compétence « PLUi ». Les travaux de l'élaboration du PLUi communautaire seront l'occasion pour la CCPI de traduire son projet pour un développement économique harmonieux de l'ensemble de son territoire. Pour cette raison, et du fait également des potentialités d'installation qui existent encore dans l'emprise actuelle de la zone artisanale de Mespaul, je décide de renoncer au projet d'extension de la zone artisanale de Mespaul-Pontavenec, pour une superficie d'environ 3 ha. Ceci dans une démarche de lutte contre l'étalement urbain, et considérant également que, du fait de son classement en 2AUEia, le projet d'extension était à comprendre comme une réserve foncière à long terme pour l'activité économique.
A3	Renouvellement urbain	Rapport de présentation	L'effort consenti au cours des dernières années en matière de renouvellement urbain, avant que cela devienne une prescription du SCoT en 2011, mérite d'être poursuivi.	Le taux de renouvellement urbain de 13,7 % se rapporte à un taux de logements nouveaux de 14,1 % soit 183 logements, sur les seuls secteurs qui ont été identifiés. A ces secteurs s'ajoutent deux secteurs d'îlot disponibles classés en zone U (route de Quillimerrien, îlot de la rue Saint Yves) pour un total de 29 logements ainsi que trois secteurs de faible superficie classés en zone AU mais situés dans l'enveloppe urbaine, représentant un total de 61 logements. Soit un taux de renouvellement urbain de 20 % (273/1296). Il s'agit là d'un taux minimum. La diversification de l'habitat, dont le SCOT fait obligation aux pôles structurants, participera au renouvellement urbain en augmentant le nombre de logements (habitat mixte, habitat groupé, logement collectif, résidence « senior », etc.). L'ouverture prévue à la rentrée 2021 du nouveau collège public sur le site de Quillimerrien posera dans un proche avenir et bien avant l'échéance de 20 ans, la question de la réutilisation par la commune de l'actuel collège public de Kerzouar, du fait notamment de sa localisation privilégiée en zone U, à proximité immédiate du centre ville.
A4	Densité brute à l'hectare	Rapport de présentation	Le projet de PLU est compatible avec le SCOT	
A5	Milieux naturels et biodiversité	Rapport de présentation	cf avis MRAe	cf réponses MRAe
A6	Zones humides	Rapport de présentation	La préservation des zones humides est bien prise en compte	RAS

A7	Trame verte et bleue	Rapport de présentation	Le projet de PLU arrêté prend en compte sur le territoire de Saint-Renan la trame verte et bleue. Sur celle-ci s'applique majoritairement un zonage N ou A. Le règlement écrit précise les conditions des protections des zones humides et des éléments paysagers.	RAS
A8	Protection de la ressource en eau	Rapport de présentation	La station est donc en capacité de recevoir les eaux usées des 2 273 habitants supplémentaires envisagés sur les 20 prochaines années. Le document n'appelle pas d'observations sur les eaux pluviales. Le projet ne précise pas si les différents fournisseurs d'eau potable auront la capacité de répondre aux besoins des futurs 2 273 habitants sur Saint-Renan et de ceux des autres communes qu'ils fournissent. Le rapport de présentation devra être complété afin de préciser si les besoins en eau potable induits par les développements d'urbanisation prévus par le projet de PLU arrêté pourront être satisfaits.	Le rapport de présentation sera complété : les fournisseurs d'eau potable ont la capacité à desservir la future population envisagée
A9	Paysages et patrimoine	Règlement graphique / OAP	La partie haute du cimetière mériterait d'être traitée comme un belvédère permettant ainsi le dialogue entre l'agglomération et son grand paysage. La préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine sont bien pris en compte dans le projet de PLU arrêté. Toutefois, il serait souhaitable de limiter le développement urbain sur le secteur de Mengleuz – Kerdraon afin de préserver le dialogue entre l'agglomération et son grand paysage. De plus, il serait souhaitable que le règlement y prévoit des règles spécifiques de hauteur des constructions afin notamment que les toitures ne dépasse pas la ligne de crête.	Le développement de l'urbanisation sera limitée sur ce secteur (- 5ha de zone 2AU) ; les règles d'aménagement et les OAP du secteur seront définies lors de son ouverture à l'urbanisation
A10	Mixité sociale	Règlement graphique	Afin de permettre la production de 105 logements locatifs conventionnés pour que le PLU soit compatible avec le SCoT, il convient d'inscrire également cette servitude de mixité sociale dans le règlement de la zone UH pour les opérations créant au moins 5 logements.	Une servitude de mixité sociale ayant été créée sur certaines zones U et AU avec une obligation d'un pourcentage de logements sociaux de 10 % ou 20 % suivant les secteurs, il en résulte une prévision de création de 98 logements. Ce résultat est à considérer comme un minimum. S'agissant de la ZAC de Pen Ar C'hoat, les études de maîtrise d'œuvre font apparaître que le nombre de logements créés sera de 140, alors que l'objectif initial de la création de la ZAC était de 100 logements. Ce sont donc 8 logements sociaux supplémentaires qui y seront créés (40 x 20%). S'agissant de l'îlot de la place Léon Cheminant, l'étude préalable confirme la faisabilité de 35 logements. Il en résulte une obligation de création de 5 logements sociaux supplémentaires, qui s'ajoutent aux 2 logements prévus initialement (taux de 20%). Soit un total de 111 logements sociaux. Par ailleurs, des opérations de renouvellement urbain ou de recomposition urbaine qui seront menées sur la durée de 20 ans, sont susceptibles de recevoir à minima 10 % ou 20 % de logements sociaux, ou d'intéresser un bailleur social pour y réaliser un programme totalement dédié au logement social. Imposer qu'une servitude de mixité sociale s'impose à tout projet de plus de 5 logements en zone urbaine risque d'être contre-productif, en limitant la production de logements. En effet des impératifs d'équilibre financier au regard de la charge foncière, conduisent les bailleurs sociaux à ne s'intéresser qu'à des opérations comprenant un nombre minimal de logements (au moins 4 à 6 logements). Une mesure qui pourrait également avoir pour conséquence de reporter « le manque à gagner » sur le coût des autres logements et de ne pas satisfaire à l'objectif de production de logements « à coût abordable » poursuivi par le PLH.
A11	Développement commercial	Règlement graphique	Cette partie n'appelle pas d'observations.	
A11	Développement artisanal et industriel	Règlement graphique	Un zonage Ueaa « à vocation artisanale et de services, soumis à des prescriptions spéciales en matière d'assainissement » s'applique sur les deux zones d'activités de Trégroff. Un zonage N indicé doit s'y appliquer avec un règlement correspondant. Celui-ci devra être soumis à l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricole et forestier (CDPENAF) avant l'approbation du PLU. Par ailleurs, un STECAL a été défini au niveau de Ty Ruz afin de permettre les installations liées à l'extraction du sous-sol, au dépôt de matériel et matériaux (zonage Ad). Or, les installations liées à l'extraction du sous-sol sont autorisées en zone A : article R151-34 du code de l'urbanisme. Un STECAL est défini si le règlement envisage d'y autoriser les constructions (article R151-13 du code de l'urbanisme). Il n'y a donc pas lieu de définir un STECAL sur ce secteur. Les autres éléments relatifs aux développements économiques n'appellent pas d'observations.	Les zones UEaa seront maintenues, car elles ne correspondent pas à des zones Naturelles au vu de l'occupation des sites. Le STECAL Ad, même s'il n'autorise pas de constructions nouvelles, permet des dépôts de matériel et matériaux non autorisés en zone A pour une activité non agricole ; ce classement sera néanmoins supprimé.
A12	Transports et déplacements	Règlement graphique	Le projet de PLU arrêté prévoit un certain nombre de dispositions visant à maîtriser les différents déplacements qui semble répondre aux besoins de la commune.	
A13	Points divers		Divers points à corriger ou à compléter relevés dans les différents documents du PLU, et notamment :	Des corrections seront apportées aux documents composant le PLU, pour tenir compte des remarques des services de l'État (rapport de présentation, règlement graphique, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation, annexes).

		Zonage Aa	Un zonage agricole Aa « soumis à des prescriptions spéciales en matière d'assainissement » devra être créé. En effet, le rapport de présentation (page 65) et la carte du zonage d'assainissement collectif précise que dans ce secteur d'habitation du lieu-dit « Pont Corff » près du calvaire, l'aptitude des sols est défavorable à l'assainissement individuel. Les règlements graphique et écrit seront également corrigés en ce sens.	Ce zonage n'a pas lieu d'être ; c'est le SPANC qui contrôle la conformité des assainissements non collectif, pas le PLU
		Zone NL	Dans la justification du zonage NL, il est précisé que les constructions légères liées aux besoins des activités de sports, de loisirs, d'attraction ou d'espaces seront autorisées. Or, ce type de constructions ne peut être autorisé en zone naturelle qu'à titre exceptionnel dans des secteurs de taille et de capacité limités (STECAL)	La création d'un STECAL n'a pas été envisagée ; le terme "constructions" sera remplacé par "installations"
		Carrières	Sur le règlement graphique, une trame fixe le périmètre d'exploitation et le développement des deux carrières de Keravel et Kerastang qui se superpose au zonage A « 2016 » définit dans le rapport de présentation comme espace agricole majeur 2016, assurant leur pérennité pour 20 ans.	Suppression de la mention A"2016" sur les périmètres des carrières
A	PREFECTURE DU FINISTERE (courrier en date du 03/11/2016) : AVIS FAVORABLE sous réserve des modifications proposées par la commune			
A14	Réponse aux propositions de la commune		Les modifications envisagées (suppression de 5 ha de zone d'habitat, augmentation des densités, suppression de la zone 2AUEia de Mespaul) permettraient ainsi d'atteindre une réduction de la consommation foncière de près de 15%. Concernant les besoins en mixité sociale, la commune devrait atteindre l'objectif fixé par le SCOT.	

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Réponses / décisions apportées par la commune suite à la consultation des PPA : Modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du CM
B MRAe (2016-004281) : AVIS FAVORABLE , avec recommandations				
B1	Mobilité et développement économique	Rapport de présentation	Evaluer, pour ce qui concerne la mobilité et le développement économique, la cohérence et la pertinence des orientations du PLU de Saint-Renan au regard de la stratégie de développement de la communauté de communes	Prise en compte l'aire de co-voiturage sur Guilers et de la modification du tracé de contournement ; Justification des besoins en termes d'activités et d'équipement à l'échelle supracommunale
B2	Extensions urbaines	Rapport de présentation	Justifier davantage les extensions urbaines envisagées du point de vue de leur superficie et, pour certaines, de leur localisation par rapport à la préservation des paysages et des milieux naturels	Précision sur le délai de réalisation des travaux en matière d'eaux usées ; Intégration dans les OAP des mesures pour limiter les eaux de ruissellement de secteurs contigus de zones humides ou de cours d'eau ; Révision des OAP des zones d'activités commerciales
B3	Continuités écologiques	Rapport de présentation	Prendre en compte les problématiques mises en évidence par l'analyse du diagnostic et de l'état initial afin de rechercher des solutions d'amélioration par le biais du projet d'aménagement et ainsi mieux concilier les continuités écologiques et l'aménagement urbain	Affichage des zones humides dans les OAP et intégration d'une marge de recul vis-à-vis des cours d'eau dans le règlement du PLU ; justification du déclassement du bois du Curru ; Consolidation des dispositions garantissant la préservation de la trame verte et bleue (notamment entre les lacs de la Comiren et de Ty-Colo avec la mise en place d'une OAP spécifique)
B4	Contenu de l'évaluation environnementale	Rapport de présentation	Retravailler le chapitre de l'évaluation environnementale	Intégration d'un chapitre sur le scénario "au fil de l'eau" ; Rectification des coquilles (zonage du chapelets de lacs, protection des espaces boisés...)
C CHAMBRE D'AGRICULTURE (courrier en date du 27/09/2016) : avis favorable, avec quelques remarques				
C1	Consommation d'espace	PADD	La révision du taux de croissance de 1,5% à 1,3% en cours d'étude s'est traduite par une réduction des extensions au nord du territoire, et la densité minimale de 20 logements/ha participe à limiter la consommation de l'espace agricole	cf réponse A1
C2	Activité agricole	Rapport de présentation	L'activité agricole aurait pu faire l'objet d'une note synthétique des enjeux	Ce complément sera apporté au dossier d'approbation
C3	Activité agricole	Règlement	Intégrer la possibilité d'implantation du logement de fonction en continuité du hameau le plus proche du siège d'exploitation ; préciser que les bâtiments de productions énergétiques issues majoritairement de matières premières d'origine agricole (ex : méthanisation) sont autorisés	Cette disposition ne serait pas légale avec les dispositions de la loi ALUR (frein au mitage) ; ces activités seront autorisées sous réserve qu'elles soient bien en lien avec le fonctionnement de l'exploitation agricole concernée
C4	Changement de destination	Règlement	Le recensement de 23 bâtiments pour permettre le changement de destination (pour extension des habitations existantes) est contraire aux orientations du SCOT	Cette disposition sera supprimée
C5	STECAL Ad	Règlement	La création d'un STECAL au lieu-dit Ty Ruz à des fins de stockage de matériels et de matériaux de carrière constitue une consommation non économe de la surface agricole	Ce STECAL doit permettre des activités connexes à celles de la carrière, sans être liées directement à l'exploitation du sous-sol (ex : plate-forme de stockage de bois) ; ce classement sera supprimé (cf réponse A11)
D CDPENAF (séance du 30/09/2016) : avis favorable, excepté STECAL Ad				
D1	Extension des habitations et annexes en zones A et N	Règlement	Avis favorable	
D2	STECAL Ad	Règlement	Considérant qu'il s'agit d'un secteur à vocation agricole et que le dépôt de matériaux n'est pas compatible avec le maintien de cette activité, la commission émet un avis défavorable à la délimitation de la zone Ad au lieu-dit Ty Ruz contenue dans le projet de PLU de la commune de Saint-Renan.	Les STECAL sont définis, soit en zone A soit en zone N, pour une autre activité que celle de la zone à laquelle ils se rapportent ; le classement Ad de Ty Ruz sera supprimé (cf réponse A11)
D3	STECAL Neaa	Règlement	Avis favorable	
E CONSEIL DEPARTEMENTAL (courrier en date du 05/10/2016) : AVIS FAVORABLE tacite (absence de courrier)				

F	SCOT du pays de Brest (courrier en date du 26/09/2016) : avis favorable , au regard de la qualité du document présenté			
F1	Richesses naturelles et armature écologique	Règlement	Identification des zones humides (L151-23 du CU) et cours d'eau au titre de la TVB, protection des structures bocagères (L151-23 du CU), principes de clôtures végétales en transitin avec la zone rurale dans les OAP, inventaire des éléments d'intérêt local naturel ou patrimonial (L151-19 du CU), cheminements doux protégés (L151-38 du CU)	RAS
F2	Espace agricole	PADD et règlement	Le projet de PLU présente une réduction de la consommation d'espace de 8% ; le PLU définit une zone agricole majeure 2016 ; des changements de destination pour permettre l'extension des habitations existantes sont autorisés ainsi que pour les activités économiques sans nuisances	Ce chiffre est erroné ; la commune ne présente pas une réduction de la consommation d'espace, mais une modération de cette consommation, par l'augmentation des densités (cf réponse A) ; le changement de destination pour extension des habitations existantes sera supprimé à la demande de la Chambre d'Agriculture (cf réponse B)
F3	Organisation urbaine	Règlement	La commune ne peut atteindre le taux de 20% de renouvellement urbain en raison des efforts de densification et de renouvellement urbain ; un développement progressif est clairement affiché dans le PLU (répartition zones U/1AU/2AU) ; OAP élaborées pour toutes les zones 1AU	Sur le renouvellement urbain, cf réponse A3
F4	Besoins en logement	PADD	Objectif de croissance de 1,3% supérieur au 1% de croissance enregistré précédemment et et aux objectifs du PLH de la CCPI	RAS
F5	Développement commercial	Règlement	Périmètre de diversité commerciale et périmètre élargi, zone d'activités des rives du Lac considérée comme zone périphérique	RAS
F6	Développement urbain et économique	Règlement	2 secteurs pour l'exploitation des carrières, zones Ueaa de Trégorff maintenues en assainissement individuel ; 12 ha d'extension pour la zone de Mespaol, création d'une zone 2AUE de moins de 5ha en limite nord de la commune	Suppression de la zone 2AUEia (cf réponse A2)
F7	Eaux	Annexes	mise en place d'un SDAP, compatibilité avec le SDAGE et le SAGE du Bas Léon	RAS
G	CC du Pays d'Iroise (courrier en date du 23/09/2016) : avis favorable , avec quelques remarques			
G1	Eaux usées	Annexes	Fait référence au CRE 2009-2013, à actualiser avec le CTMA 2015-2019	RAS
G2	Habitat	PADD	L'objectif de 67 logements /an semble au stade actuel cohérent avec les objectifs du futur PLH	RAS
G3	Développement économique	Règlement	La zone 2AUEia en extension de la zone d'activités de Mespaol préserve bien les possibilités d'extension à moyen et long terme	Cette extension sera supprimée, cf réponse A2
G4	Déplacements doux	Règlement	Dispositions à inscrire pour préserver les continuités du projet de cheminement doux "Saint Renan - Maison Familiale du Mengleuz"	A compléter
H	CCI (courrier en date du 24/08/2016) : avis favorable			
H1	Activités économiques	Règlement	Important qu'une réserve foncière suffisante soit disponible à moyen et long terme pour l'accueil et le développement des entreprises artisanales et industrielles, La CCI souhaite comme aujourd'hui, être associée aux différentes phases de réflexions d'études portant sur l'implantation, l'évolution ou le transfert d'activités industrielles, touristiques, commerciales et de services	RAS
I	Chambre des Métiers et de l'Artisanat (courrier en date du 12/07/2016) : avis favorable , absence de remarques			
J	Région (courrier en date du 10/10/2016) : absence de remarques			

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



SAINT RENAN

Finistère

Pièces de procédure

Pièces administratives

Révision générale :

Arrêté le 27 juin 2016

Approuvé le : 27 février 2017

Rendu exécutoire le : 10 mars 2017

Modification Simplifiée n°1 :

Approuvée le : 10 juillet 2019

Rendu exécutoire le : 25 juillet 2019



DEPARTEMENT DU FINISTERE
Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Arrêté n°2018-10-03 du 25 octobre 2018
Prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de SAINT-RENAN

Monsieur André TALARMIN, Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;

Vu l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 susvisé, qui dispose que les articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1^{er} janvier 2016, d'une procédure de modification ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Renan approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 février 2017 ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification simplifiée n°1 du PLU afin d'adapter/ préciser certains éléments du règlement écrit pour les motifs suivants :

- Assouplissement des règles de stationnement dans la zone Uha (centre-ville) en cas de création de logement, pour faciliter les opérations de réinvestissement urbain.
- Clarification de la rédaction d'obligation de maintien des talus existants pour permettre plus facilement d'imposer leur préservation ;
- Mise en place de précisions et de dérogations pour les règles d'implantation sur voies/ emprises publiques et sur limites séparatives pour : l'isolation par l'extérieur, les éléments architecturaux, les ouvrages en saillies, les balcons des constructions principales, ainsi que pour les abris de jardin, afin de faciliter la réalisation de projets de constructions denses, économes en énergie et modernes ;
- Adaptions et précisions des règles concernant l'édification des clôtures et des portails (exemples : interdiction d'installation de clôture d'aspect PVC blanc, hauteur réglementée pour les portails...) pour une meilleure intégration paysagère.

Considérant qu'en application de l'article L.153-45 et L.153-46 du code de l'urbanisme, qu'en dehors des cas mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du public (sans enquête publique).

Considérant qu'en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, les modalités de la mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée n°1, seront précisées par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise, et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU devra être notifié au préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132.7 et L.132.9 du code de l'urbanisme avant la mise à disposition du public.

ARRETE

Article 1 :

Une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU est engagée en application des dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;

Article 2 :

Le projet de modification simplifiée portera uniquement sur l'adaptation du règlement écrit, en ne majorant pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. Il s'agira notamment d'adapter le règlement écrit au niveau :

- Du stationnement en zone Uha (article Uh.11) ;
- Des adaptations des règles d'implantation pour les ouvrages en saillie de la construction principale et des abris de jardins (articles 5 et 6 des zones U et AU) ;
- De la préservation des talus pouvant constituer clôture sur rue ou en limites séparatives, de l'interdiction d'installation de clôtures d'aspect PVC blanc et de la réglementation de la hauteur des portails intégrés aux clôtures (articles 10 des zones U et AU).

Article 3 :

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU sera notifié au Maire ainsi qu'au Préfet et aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique ; le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier de mis à disposition du public ;

Article 4 :

Le projet de modification simplifiée n°1 sera soumis à la procédure d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne pour savoir si le projet doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale. L'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête publique.

Article 5 :

A l'issue de la mise à disposition, le projet de modification simplifiée n°1, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du bilan qui en sera tiré par le Président devant le Conseil, sera approuvé par délibération motivée du Conseil Communautaire.

Article 6 :

Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication ou affichage au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (et en mairie de Saint-Renan) et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 7 :

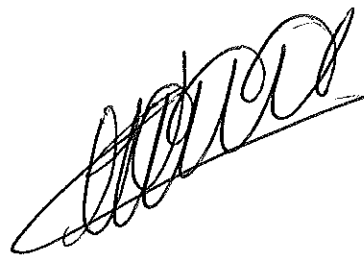
Ampliation du présent arrêté sera transmise à Messieurs :

- Monsieur le Préfet du Finistère ;
- Monsieur le Directeur de la DDTM du Finistère ;
- Monsieur le Maire de Saint-Renan.

Fait à Lanrivoaré, le : 25 octobre 2018

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise

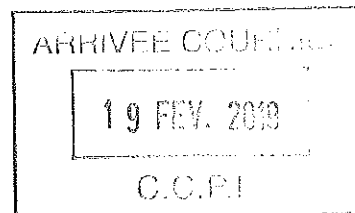
André TALARMIN

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'André Talarmin', written in a cursive style.

Territoire Brest

Objet :
Commune de
SAINT RENAN
Affaire :
Modification simplifiée
n°1 PLU

Dossier suivi par :
Lénaïg ROUE
02 98 41 33 10
06 74 26 31 32
lenaig.roue
@bretagne.chambagri.fr



Monsieur le Président
Pays d'Iroise Communauté
Direction Ingénierie Territoriale et Aménagement
Zone de Kerdrioual
CS 10078
29290 LANRIVOARE

Brest, le 13 février 2019

Monsieur le Président,

Par courrier du 6 février 2019, vos services nous ont fait parvenir, pour avis, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Renan portant sur :

- L'assouplissement des règles de stationnement dans la zone UHa.
- La clarification de la rédaction d'obligation de maintien des talus existants en zones UH et AUH.
- La mise en place de précisions et de dérogations pour les règles d'implantation sur voies/ emprises publiques et sur limites séparatives.
- L'adaptation et la précision des règles concernant l'édification des clôtures et des portails.

Ces modifications ne portant pas atteintes aux intérêts agricoles de votre commune, nous ne présentons pas d'observation.

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de nos salutations distinguées.

Adresse de correspondance :
Chambre d'agriculture
Antenne de Brest
5 rue A. Jacq
CS 12813
29228 Brest

02 98 41 33 00
brest@bretagne.chambagri.fr
chambres-agriculture-bretagne.fr

L'Elu référent Territoire
Alain HINDRE





Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE

Préfecture

Direction de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial
Bureau de la coordination

Affaire suivie par : Françoise Péron
Tél : 02.98.76.27.82
Courriel : francoise.peron@finistere.gouv.fr

Quimper, le 14 MARS 2019

Le Préfet du Finistère
à
Monsieur le Président
de la communauté de communes
du Pays d'Iroise

S/C de M. le Sous-Préfet de Brest

Objet : Commune de Saint-Renan
Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié le 6 février 2019, avant sa mise à disposition du public le projet de modification simplifiée n°1 du plan du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Renan. Le dossier a été reçu en préfecture le 11 février dernier.

Ce projet de modification qui porte sur plusieurs points a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer.

Je vous transmets ci-joint les observations recueillies auprès de ce service qu'il conviendra de prendre en compte pour la mise au point du dossier.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,


Alain CASTANIER

Copie : DDTM-PAT de Brest



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE

PREFECTURE DU FINISTÈRE

DIRECTION DE LA COORDINATION
DES POLITIQUES PUBLIQUES
ET DE L'APPUI TERRITORIAL

Brest, le 12 MAR. 2019

Direction départementale
des territoires et de la mer

Pôle aménagement et territoire
de Brest

Nos réf. : PATB/19-0007

Vos réf. : bordereau du 12 février 2019 ARRIVÉE

Affaire suivie par : Catherine KERBOUL

Tél : 02 98 76 59 13

catherine.kerboul@finistere.gouv.fr

13 MARS 2019

Note

à

Monsieur le Préfet du Finistère
Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial
Bureau de la coordination
42 boulevard Duplex - CS 16033
29320 Quimper cedex

Objet : Saint-Renan – modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
PJ : néant

Par bordereau du 12 février 2019, vous m'avez transmis pour avis le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Renan (approuvé le 27 février 2017). Cette procédure a été engagée par l'arrêté communautaire du Pays d'Iroise du 25 octobre 2018.

La modification envisagée appelle de ma part les observations suivantes :

- 1) Assouplissement des règles de stationnement dans la zone Uha (centre-ville) et correction d'erreur matérielle en matière de surface minimale pour une place de stationnement**
Il serait souhaitable d'intégrer au schéma figurant à l'annexe 2 « règles relatives au calcul des places de stationnement » les modifications apportées par l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.
- 2) Clarification de la rédaction d'obligation de maintien des talus existants en zone UH et AUH**
Pour que la règle de maintien et d'entretien des talus bocagers (naturels ou plantés) puisse avoir des conséquences juridiques si elle n'est pas respectée, il est nécessaire de les identifier dans le PLU comme des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.
- 3) Mise en place de précisions et de dérogations pour les règles d'implantation sur les voies et emprises publiques et en limites séparatives**
La définition d'un abri de jardin ne doit pas être dissociée de celle des annexes.
Le règlement prévoit d'autoriser certains éléments en débord de rue. Il est souhaitable de préciser dans ce paragraphe qu'ils ne doivent pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. Cette mention pourrait être complétée par une règle limitant leur profondeur et leur situation en hauteur.
La rédaction de l'alinéa D à l'article UH6 et de l'article AU6 sera revue. Au vu de la définition de la limite séparative, il ne peut y avoir de dispositions relatives au débord sur rue ou de surplomb de voie.

Les autres modifications n'appellent pas d'observations.

Le directeur départemental
des territoires et de la mer


Philippe CHARRETTON

Copie à : DDTM 29 / SA - PAT Brest (dossier + chrono)

Tél. : 02 98 76 59 00
355 rue Julien de la Gravière
CS 12929
29229 BREST CEDEX

La Présidente,

Monsieur André TALARMIN
Président
Communauté de communes
du Pays d'Iroise
Zone de Kerdrioual
CS 10078
29290 LANRIVOARE

N/REF. 26/EL/TG/LC/MC
Objet : Modification N°1 du PLU
de Saint Renan

Brest, le 29 février 2019

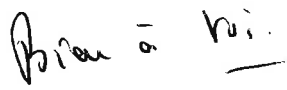

Monsieur le Président,

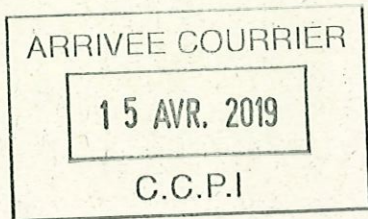
Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, vous avez sollicité l'avis de notre Chambre consulaire concernant le projet de modification N°1 du PLU de la commune de Saint Renan.

L'examen de ce dossier n'appelle pas, pour notre part, de remarques particulières. En conséquence, nous portons sur ce projet de modification un avis favorable.

Nous en profitons pour vous rappeler que nous nous tenons à votre disposition pour être, comme aujourd'hui, associés aux différentes phases de réflexion ou d'études portant sur l'implantation, l'évolution ou le transfert d'activités industrielles, touristiques, commerciales ou de services.

Vous remerciant de votre consultation, restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.


Evelyne LUCAS




Armelle HURUGUEN
Vice-Présidente, Présidente de la
Commission Territoires et Environnement
32, Boulevard Duplex -29196 QUIMPER Cédex

Quimper, le

- 9 AVR. 2019

Monsieur André TALARMIN
Président de Pays d'Iroise Communauté
Zone de Kerdrioual
CS 10078
29290 LANRIVOARE

copie - Pelt
- gilles Rabier
- laurent

Objet : PLU de SAINT RENAN

Monsieur le Président,

Par courrier du 6 février 2019, vous sollicitez l'avis du Conseil départemental concernant le projet du PLU de SAINT RENAN.

Les services du Conseil départemental ont examiné ce projet, qui appelle uniquement une demande de précision, décrite dans la fiche jointe, sur le patrimoine végétal de votre commune.

Au sein des services du Conseil départemental, votre dossier est suivi par Fabrice JESTIN, responsable de l'antenne technique départementale Brest-Iroise, Agence Technique Départementale du Pays de Brest, que vous pouvez joindre pour tout renseignement complémentaire par téléphone au 02.98.02.91.20 ou par courriel fabrice.jestin@finistere.fr.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

Bien Cordialement,

Pour la Présidente et par délégation,
La Vice-Présidente,
Présidente de la Commission
Territoires et Environnement

Armelle HURUGUEN

8 - PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGES

DOCUMENTS DE REFERENCE

Atlas des enjeux paysagers
de la DDTM 29

Inventaire des arbres remarquables
de Bretagne

A.R.B.R.E.S. Arbres Remarquables :
bilan, études, recherches et
attribution d'un label

« Arbres remarquables du Finistère »
- ouvrage aux éditions Locus Solus

LIENS UTILES

<http://www.finistere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Connaissance-du-territoire/Paysages/Atlas-des-enjeux-paysagers-du-Finistere>

www.arbres-remarquables-bretagne.org

PARTENAIRES

CAUE du Finistère – Chambre
départementale d'Agriculture – ONF
PNRA

CONTACT

Direction de l'Aménagement,
de l'Agriculture, de l'Eau et
de l'Environnement
Service Patrimoine Naturel, Littoral
et Randonnée
32 Boulevard Duplex
CS 29029
29196 QUIMPER CEDEX
Tél : 02 98 76 21 48
spnlr@finistere.fr



La **végétation**, et particulièrement l'arbre sous différentes formes, (bocage, boisements, arbre remarquables...) est un **élément structurant du paysage et de la qualité environnementale** (qualité de l'air, de l'eau et du sol).

Les enjeux

Le **capital végétal** est un élément de paysage, un patrimoine, une ressource. **Facteur de biodiversité**, il s'agit de le **recenser**, de le **protéger**, de le renouveler et de l'entretenir de manière adaptée à l'espèce.

Dans votre SCoT/PLUi/PLU, le Département vous recommande :

A l'étape du diagnostic et du PADD :

- de **réaliser un état des lieux qualitatif et quantitatif**,
- de **recenser et cartographier** la végétation existante, avec notamment, les éléments structurants du maillage bocager, les éléments remarquables du paysage (mail, alignement d'arbres...), les arbres isolés (arbre signal, remarquable...),
- **d'organiser, avec les agriculteurs et les propriétaires, une concertation** sur les enjeux de la préservation du bocage.

A l'étape du règlement :

- de **procéder au classement, comme espaces boisés classés (EBC)**, des espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer ou encore d'alignements (article L.113-1 du Code de l'urbanisme) et de **cibler le classement en EBC pour ceux dont la conservation est essentielle**, tout en explicitant les raisons,
- **d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et en définissant les prescriptions de nature à assurer leur préservation (article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Ces éléments doivent figurer sur le **document graphique du règlement**.



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
après examen au cas par cas,
sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU)
de SAINT-RENAN (29)**

N° : 2019-006824

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai et du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017 et du 17 avril 2018 portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne ;

Vu la décision prise par la Mission régionale d'autorité environnementale dans sa réunion du 3 mai 2018 portant exercice des délégations prévues à l'article 15 de l'arrêté du 12 mai 2016 susvisé pour la mise en œuvre de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2019-006824 relative à la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Renan (29), reçue de la communauté du Pays d'Iroise le 11 février 2019 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 27 mars 2019 ;

Considérant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques de la zone susceptibles d'être touchée en particulier que Saint-Renan (8 097 habitants en 2016 et 1 331 ha) constitue un pôle structurant du Pays de Brest situé au centre de la communauté de communes du Pays d'Iroise ;

Considérant les incidences potentielles du plan, en particulier :

- que la modification porte essentiellement sur l'assouplissement des règles de stationnement (suppression de la mention d'une surface minimale pour une place et introduction d'une dérogation pour le centre-ville ancien), la mise en place de précisions et de dérogations pour l'implantation des constructions ainsi que sur la clarification et la précision des dispositions relatives aux clôtures ;

- que ces éléments de modification sont de nature à participer à améliorer la prise en compte de l'environnement (facilitation des opérations de densification et de renouvellement urbain du centre-ville, protection renforcé des talus, meilleure insertion paysagère des clôtures) et présentent une incidence mineure ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Renan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

Article 1^{er}

En application des dispositions du chapitre IV du livre premier du code de l'urbanisme, **la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Renan (29) n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Renan (29) est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 10 avril 2019

Pour la présidente de la MRAe de Bretagne,
et par délégation



Antoine PICHON

ARRIVEE COURRIER

31 MAI 2019

C.C.P.I

Direction générale des services
Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Service Connaissance, Observation,
Planification et Prospective
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur André TALARMIN
Président du Pays d'Iroise Communauté
Zone de Kerdrioual
CS 10078
29290 LANRIVOARE

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : 293019/DIRAM/SCOPP/AD

Rennes, le 24 MAI 2019

Objet : Projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Renan

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Renan du 11 février 2019 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh Cop**, engagée il y a deux ans, le Conseil régional a souhaité, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen-ne-s de Bretagne..., s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040.

Ainsi, en décembre dernier, après une co-construction avec et dans les territoires, à laquelle j'espère vous avez pu prendre part, le Conseil régional a approuvé 38 objectifs à poursuivre pour l'avenir.

Ce projet Breizh Cop nous concerne toutes et tous. Il porte en effet le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui posera notamment les règles que les documents d'urbanisme infra régionaux devront appliquer. Mais ce projet ne s'arrête pas à ces règles. La volonté du Conseil régional est de faire de la Breizh Cop une démarche volontariste, où l'engagement primera sur les normes et pour laquelle le volet réglementaire (SRADDET) viendra consolider certains engagements des acteurs.

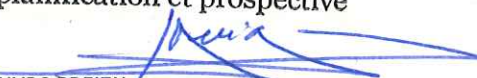
L'engagement des collectivités et établissements publics est centrale : de leur ambition et de leur cohésion dépendra l'atteinte d'une grande partie des objectifs Breizh Cop à l'échelle régionale. Parmi les trois registres d'engagement des collectivités dans la Breizh Cop (1/planification 2/dispositifs de soutien 3/responsabilité de maître d'ouvrage, propriétaire ou employeur), celui des documents de planification est un levier majeur.

C'est pourquoi, avant même l'adoption du SRADDET, en avance de phase sur son opposabilité et l'application des règles régionales, nous vous invitons à vous engager volontairement sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification que votre territoire peut compter (Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), Plans Locaux d'Urbanisme - Intercommunaux (PLU-I), Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

Afin de mieux appréhender la démarche et vous y engager, nous vous invitons à vous connecter sur www.breizhcop.bzh et à renseigner la rubrique « Je m'engage ».

Comptant sur votre mobilisation dans la construction de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional
La cheffe du service
connaissance, observation,
planification et prospective



Catherine GUEGUEN

**CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT RENAN
REUNION DU 01 JUILLET 2019**

Le Conseil municipal s'est réuni en mairie le lundi 1^{er} juillet 2019 à 20 heures, sous la présidence de Gilles Mounier, Maire de SAINT RENAN.

Etaient présents tous les conseillers en exercice, à l'exception de :

- Chantal Sève qui avait donné pouvoir à Fabienne Dussort,
- Karine Hénaff qui avait donné pouvoir à Béatrice Potin,
- Valérie Herbert qui avait donné pouvoir à Marie-Christine Lalouer
- Céline Michell qui avait donné pouvoir à Maryse Garlan,
- Michel Guquet qui avait donné pouvoir à Nicole Castelain.

Monsieur le Maire a proposé aux membres du Conseil municipal de désigner Claudie Arzur comme secrétaire de séance. Cette proposition a été acceptée à l'unanimité par l'assemblée.

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 24

Absent(e)s représenté(e)s : 5

Absent(e)s non représenté(e)s : 0

Ne prenant pas part au vote : 0

Votants : 29

Date de la convocation : 24 juin 2019

DELIBERATION N° DCM20190704 : MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT RENAN - AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL SUR LE BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC ET L'APPROBATION PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS D'IROISE

Monsieur le rapporteur, François Quéau, informe les membres du Conseil municipal :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-45 à L.153-48,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint Renan approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 février 2017,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté de communes du Pays d'Iroise en date du 25 novembre 2015 approuvant le transfert de la compétence «plan local d'urbanisme intercommunal, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale» au 1^{er} mars 2017,

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 25 octobre 2018 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Renan portant sur des adaptations au niveau du règlement écrit,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté de communes du Pays d'Iroise en date du 19 décembre 2018 fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Renan,

Vu les avis des services de l'État et des Personnes Publiques Associées reçus et joints au dossier de mise à disposition du public,



Vu l'avis favorable de la commission PLU réunie le 11 juin 2019,
Considérant que la période de mise à disposition du public, qui s'est déroulée du 15 avril au 17 mai 2019 pendant 33 jours soit un peu plus de 1 mois, est à présent terminée,
Considérant que le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition d'un dossier papier en mairie de Saint Renan et au siège de la Communauté de communes du Pays d'Iroise (CCPI) à Lanrivoaré ainsi qu'un registre d'observations au format papier sur les 2 sites,
- Affichage d'un avis en mairie de Saint Renan, au siège de la CCPI ainsi qu'aux entrées de ville ;
- Publications de l'information de mise à disposition dans le journal municipal mensuel, sur une pleine page A4 dans les numéros d'avril et mai 2019,
- Mise en ligne du dossier sur les sites Internet de la CCPI et de la mairie de Saint Renan ;

Considérant que les modalités de mise à disposition du public fixées dans la délibération du 19 décembre 2018 ont été respectées et que dans ce cadre la collectivité a reçu des observations :
6 personnes par courriers électroniques (+ 1 courrier électronique hors délai) et 1 courrier postal, aucune remarque dans le registre situé à Saint Renan ni dans celui situé au siège de la CCPI.

Les observations portaient sur plusieurs thématiques dont certaines étaient :
les risques de la modification des règles de stationnement mais aussi le rappel du nombre de places importantes en centre-ville et de l'intérêt de préserver le patrimoine communal,
sur l'intérêt de préserver la végétation,
sur la cohérence architecturale en matière d'implantation et du recul des constructions ainsi que des clôtures.

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil municipal,

- **de prendre acte** de la concertation qui a été menée selon les termes exposés ci-dessus et qui fera l'objet d'un bilan par le Conseil de la Communauté de communes du Pays d'Iroise ;
- **de prendre acte** des avis favorables des services de l'État et des Personnes Publiques Associées (PPA) qui se sont exprimées et du bilan de la mise à disposition du public avec le public qui n'amènent que quelques adaptations ponctuelles et mineures du rapport de présentation (compléments de justification) et du règlement du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Renan ; le détail de la décision prise pour chacune des observations des PPA et du public est donné respectivement dans les annexes n°1 et n°2 jointes à la présente délibération ;
- **de donner** un avis favorable à l'approbation par le Conseil de la Communauté de communes du Pays d'Iroise de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Renan telle que présentée ;
- **de décider** que la présente délibération sera transmise à la Communauté de communes du Pays d'Iroise ;
- **d'autoriser** le Maire à prendre tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

➤ ***Cette délibération est adoptée à l'unanimité du Conseil municipal.***

Date de publication
certifiée exécutoire

FAIT et DELIBERE EN MAIRIE à SAINT RENAN,
le 01 juillet 2019
Le Maire, Monsieur Gilles MOUNIER



**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DELEGUES

L'an deux mille dix-neuf, le dix juillet
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Maire de Plouarzel.

EN EXERCICE : 54

ETAIENT PRESENTS : Tous les membres en exercice.

PRESENTS : 44

ABSENTS EXCUSES :

VOTANTS : 52

M. RAGUENES, Lanrivoaré a donné pouvoir à Mme ANDRE
Mme DAMOY, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Mme LAOT
M. QUILLIVERE, Milizac a donné pouvoir à Mme LAI
Mme MOUCHOT, Plouarzel a donné pouvoir à Mme CHENTIL
Mme TANGUY, Ploumogueur a donné pouvoir à M. PLUVINAGE
M. LE BEC, Lampaul-Plouarzel a donné pouvoir à Mme LAVANANT
M. QUEMENER Loïc, Loc-Maria-Plouzané a donné pouvoir à M.
PELLEAU
Mme GODEBERT, Loc-Maria-Plouzané a donné pouvoir à M. TALARMIN

Madame Marguerite LAMOUR a été élue secrétaire de séance.

**CC2019-07-38/IT-01 : BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET
APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE SAINT-
RENAN**

Exposé :

La commune de Saint-Renan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 février 2017.

La collectivité s'est engagée dans une modification simplifiée du PLU, pour adapter / préciser certains éléments du règlement écrit pour les motifs suivants :

- Assouplissement des règles de stationnement dans la zone Uha (centre-ville) en cas de création de logement, pour faciliter les opérations de réinvestissement urbain.
- Clarification de la rédaction d'obligation de maintien des talus existants pour permettre plus facilement d'imposer leur préservation ;
- Mise en place de précisions et de dérogations pour les règles d'implantation sur voies / emprises publiques et sur limites séparatives pour : l'isolation par l'extérieur, les éléments architecturaux, les ouvrages en saillies, les balcons des constructions principales, ainsi

que pour les abris de jardin, afin de faciliter la réalisation de projets de constructions denses, économes en énergie et modernes ;

- Adaptions et précisions des règles concernant l'édification des clôtures et des portails (exemples : interdiction d'installation de clôture d'aspect PVC blanc, hauteur réglementée pour les portails...) pour une meilleure intégration paysagère.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU a été notifié pour avis aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées le 06 février 2019 et enregistré le 11 février 2019 par la MRAe de Bretagne. Le projet de modification simplifiée n°1, accompagné des avis émis lors de la phase de consultation des services, a ensuite été mis à disposition du public pendant une période de 1 mois du lundi 15 avril 2019 au vendredi 17 mai 2019 inclus.

Les avis reçus du Conseil Départemental, du Conseil Régional, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre d'Agriculture, de la commune de Plougonvelin sont tous favorables et n'appellent aucune remarque. Le Préfet a émis un avis comportant 3 observations auxquelles il convient de répondre.

A travers les différents supports proposés pour formuler des observations, 7 personnes se sont exprimées durant la phase de mise à disposition du public (plus un courrier électronique hors délai donc non recevable).

Ces 2 démarches successives (consultation des services et mise à disposition du public) ont pour objectif de recueillir, avant l'approbation de la modification simplifiée du PLU, les remarques et/ou demandes d'adaptations du projet de PLU soumis à avis.

Les résultats et suite apportés aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et à la mise à disposition du public

M. le Président explique qu'en application de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de la période de mise à disposition du public dont a fait l'objet le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, **un bilan doit en être tiré devant le Conseil Communautaire.**

La collectivité doit, suite aux avis et remarques émis par les PPA et le public, apprécier la pertinence des demandes et remarques pour éventuellement prendre en compte et amender les documents du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Renan avant son approbation.

Toutes ces remarques et demandes ont été au préalable examinées par le groupe de travail en charge du PLU de Saint-Renan lors de la réunion du 11/06/2019.

Il est donc proposé au Conseil de Communauté de tirer le bilan de la concertation qui s'est déroulée conformément aux modalités prévues dans la délibération en fixant les modalités.

Délibération :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-45 à L.153-48 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Renan approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22/02/2017 ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 25/10/2018 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Renan portant sur des adaptations au niveau du règlement écrit ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté du Pays d'Iroise en date du 19/12/2018 fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Renan ;

Vu les avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées reçus et joints au dossier de mise à disposition du public ;

Vu la note explicative de synthèse transmise aux conseillers communautaires conformément à l'article L.2121-12 du CGCT ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Renan en date du 01/07/2019 donnant un avis favorable à l'approbation du projet de la modification simplifiée n°1 du PLU par le Conseil Communautaire.

Considérant que la période de mise à disposition du public, qui s'est déroulée du 15/04/2019 au 17/05/2019 pendant 33 jours soit un peu plus de 1 mois, est à présent terminée ;

Considérant que le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations selon les modalités suivantes :

- *Mise à disposition d'un dossier papier en mairie de Saint-Renan et au siège de la CCPI à Lanrivouré ainsi qu'un registre d'observations au format papier sur les 2 sites,*
- *Affichage d'un avis en mairie de Saint-Renan, au siège de la CCPI ainsi qu'aux principales entrées de ville de Saint-Renan,*
- *Publications de l'information de mise à disposition dans le journal municipal mensuel, sur une pleine page A4 dans les numéros d'avril et mai 2019,*
- *Mise en ligne du dossier sur les sites Internet de la mairie de Saint-Renan et de la CCPI,*
- *Possibilité d'écrire par courrier postal et par courrier électronique au Président de la CCPI.*

Considérant que les modalités de mise à disposition du public fixées dans la délibération du 19/12/2018 ont été respectées et que dans ce cadre la collectivité a reçu des observations de :

- *6 personnes par courriers électroniques (+ 1 courrier électronique hors délai donc non recevable) et 1 courrier postal,*
- *Aucune remarque dans le registre situé à Saint Renan ni dans celui situé au siège de la CCPI.*

Les observations portaient sur plusieurs thématiques dont certaines étaient :

- *les risques de la modification des règles de stationnement mais aussi le rappel du nombre de places importantes en centre-ville et de l'intérêt de préserver le patrimoine communal,*
- *sur l'intérêt de préserver la végétation,*
- *sur la cohérence architecturale en matière d'implantation et du recul des constructions ainsi que des clôtures.*

Après en avoir délibéré, le Conseil de Communauté :

Tire le bilan de la concertation qui a été menée selon les termes exposés ci-dessus.

Dit qu'après examen, les avis favorables des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées et le bilan de la mise à disposition du public avec le public n'amènent que quelques adaptations ponctuelles et mineures du rapport de présentation (compléments de justification) et du règlement écrit (amélioration de la rédaction des articles UH.6, AU.6 et UH.11) du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Renan.

Le détail de la décision prise pour chacune des observations des PPA et du public est donné respectivement dans les annexes n°1 et n°2 jointe à la présente délibération.

Propose d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Renan telle qu'annexée à la présente délibération.

Dit que la présente délibération accompagnée du dossier de la modification simplifiée n°1 sera transmise à Monsieur le Préfet du Finistère.

Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de la CCPI et en mairie de Saint-Renan, d'une publication au recueil des actes administratifs et d'une mention dans le journal Le Télégramme.

Dit que la délibération sera exécutoire dès le premier jour de l'accomplissement de la dernière mesure de publicité et que le dossier de modification est tenu à la disposition du public au siège de la CCPI et en mairie de Saint-Renan aux jours et heures habituels d'ouverture.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Président,

M. TALARMIN André

Annexe 1 : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Saint-Renan

N°	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises	Éléments de réponse proposés par la collectivité et modifications qui pourraient être prises en compte dans le dossier de MPLUS1 soumis à l'approbation suite à la réunion de la commission
A	PREFECTURE DU FINISTERE (14/03/2019) : la modification appelle 3 observations		
A1	REGLEMENT ECRIT	Places de stationnement : intégrer au schéma figurant à l'annexe 2, les modifications apportées par l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.	Les modifications seront faites.
A2	REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	Pour que les règles de maintien des talus bocagers (naturels ou plantés) puisse avoir des conséquences juridiques si elle n'est pas respectée, il est nécessaire de les identifier dans le PLU comme des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.	Par la procédure de modification, la collectivité souhaite inciter à la conservation des talus. Il est rappelé qu'un inventaire des talus a été réalisé dans le cadre de la révision du PLU de la commune, approuvé le 27/02/2017. Les talus référencés sont identifiés au PLU au titre des éléments naturels à protéger, matérialisés au règlement graphique du PLU (plan 3/3). Une actualisation du recensement des talus de la commune sera envisagée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H afin d'y intégrer les éventuels éléments naturels absents sur le règlement graphique actuellement en vigueur, permettant ainsi d'ouvrir une réflexion sur la délimitation de sites à protéger pour des motifs écologiques.
A3	REGLEMENT ECRIT	En matière d'implantation des constructions et des clôtures : - la définition d'un abri de jardin ne doit pas être dissociée de celle des annexes; - le règlement prévoit d'autoriser certains éléments en débord de rue. Il est souhaitable de préciser dans ce paragraphe qu'ils ne doivent pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules. Cette mention pourrait être complétée par une règle limitant la profondeur et leur situation en hauteur; - la rédaction de l'alinéa D à l'article UH.6 et de l'article AU.6 sera revue. Au vue de la définition de la limite séparative, il ne peut y avoir de dispositions relatives au débord sur rue ou en surplomb de voie.	- La définition de l'abri de jardin sera donc associée à l'annexe : il s'agit d'une catégorie des annexes (remarque de forme); - comme cela est demandé, la précision sera apportée aux éléments en débord de rue : "ils ne doivent pas créer une gêne pour la circulation des piétons et des véhicules"; - en effet, la règle des débords ne s'applique pas en limite séparative, la rédaction sera revue.
B	MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe) (10/04/2019) : pas soumis à évaluation environnementale		
C	CHAMBRE D'AGRICULTURE (13/02/2019) : modifications qui ne portent pas atteinte à l'activité agricole = pas d'observation		
D	CONSEIL DEPARTEMENTAL DU FINISTERE (09/04/2019) : le projet appelle une demande de précision		
D1	REGLEMENT GRAPHIQUE	Le projet appelle une demande de précision concernant le patrimoine végétal de la commune. A l'étape du diagnostic et PADD, réaliser un état des lieux des éléments structurants. A l'étape du règlement, procéder au classement des Espaces Boisés Classés (EBC) / Identifier et localiser les éléments de paysage et continuités écologiques.	Il s'agit d'une modification du PLU et non d'une révision ce qui limite l'objet et la portée des évolutions. Le PLU de Saint-Renan approuvé le 27/02/2017 localise sur le plan graphique 3 les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur et à requalifier dont la justification est apportée dans le rapport de présentation. Ce même rapport détaille les éléments naturels de la commune et les continuités écologiques identifiées. L'élaboration du PLUi-H pourra permettre d'ouvrir une réflexion sur la délimitation de sites à protéger pour des motifs écologiques.
E	CONSEIL REGIONAL DE BRETAGNE (31/05/2019) : aucune remarque sur la modification simplifiée		

Annexe 2 : Bilan de la mise à disposition du public sur le projet de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Saint-Renan

Nom	Obs	Observations émises	Éléments de réponse proposés par la collectivité et modifications qui pourraient être prises en compte dans le dossier de MPLUS1 soumis à l'approbation
DE MARCOS	M1 (14/05)	Opposition à cette modification du PLU car une grande partie des immeubles seront sans garage et donc les parkings saturés. Par exemple, Rue Saint Mathieu, les voitures sont garées sur la ligne jaune.	La modification vise à répondre à des objectifs d'intérêt général de densification, de renouvellement urbain, de dynamique sociale et économique. La configuration du centre-ville peut conduire à devoir refuser des projets intéressants pour l'accomplissement de ces objectifs au seul motif de l'impossibilité de création des places de stationnement. La modification a dès lors pour objet d'ouvrir une possibilité de dérogation exceptionnelle lorsqu'il apparaît que le terrain du projet ne permet pas la création de places suffisantes. Il a été tenu compte des observations afin d'insister sur le caractère exceptionnel et dérogatoire de cette règle, qui constitue une simple adaptation, strictement encadrée, de l'obligation générale de création de stationnement lorsque la nature du projet le justifie. Il a notamment été précisé les critères matériels justifiant l'usage de cette nouvelle règle. En dehors de ces situations exceptionnelles, la création de place de stationnement demeurera imposée pour toute construction neuve conformément aux dispositions du PLU en vigueur.
QUITTON	M2 (15/02)	La loi oblige maintenant à ce que toute construction neuve soit dotée d'un garage ou d'une place de parking. Pourquoi vouloir modifier celle-ci par modification du PLU pour pouvoir construire librement des habitations qui généreront quelques véhicules à stationner. Tous les maires s'accordent à dire les centres villes se meurent : soit par la piétonnisation, soit par l'essor des grandes surfaces ou pire encore par le manque de stationnements... A Saint Renan, M. le Maire a eu l'idée de réserver quelques places en arrêt minute. Je pense qu'il faut préserver les centres villes des voitures ventouses en faisant des rues commerçantes zone bleue. Sans stationnements nous, petits commerçants, ne pouvons plus vivre.	Saint-Renan compte de nombreux parkings et places zones bleues dans un but de dynamique économique et sociale. La modification n'a pas pour but de supprimer l'obligation de réalisation de places de stationnements mais de permettre une souplesse dans certaines circonstances exceptionnelles comme développé ci-dessus au titre de la première observation.
BOUCHERIE SAINT-YVES	M3 (15/05)	S'il n'y a pas suffisamment de garages pour les nouveaux appartements, les personnes qui y résideront se trouveront dans l'obligation de se garer dans les rues ou sur les parkings. Cela peut créer beaucoup de torts aux commerces à proximité car il y a déjà un manque de places réel dans le centre ville de notre commune.	La modification vise à répondre à des objectifs d'intérêt général de densification, de renouvellement urbain, de dynamique sociale et économique. La réalisation de places de stationnement n'est pas systématiquement supprimée, il s'agit pour les projets comportant une création de logements en secteur UHa, en cas d'impossibilité avérée, que les normes imposées par l'annexe 2 en termes de stationnement puissent être adaptées voire supprimées. Cette dérogation a vocation à demeurer exceptionnelle comme développé ci-dessus au titre de la première observation.
SALIOU	M4 (15/05)	Pas favorable à : 1/ la densification de l'urbanisation du centre ville. 2/ aux dérogations, assouplissement et suppression des normes de stationnement. Tout cela laisse prévoir un centre ville saturé de voitures.	La densification est une obligation légale dont le PLU approuvé le 27/02/2017 a du inscrire le principe et son application réglementaire. La modification vise à ajuster la mise en œuvre de ce principe dans la zone à enjeu qu'est le cœur de ville (la zone Uha), et ce à titre dérogatoire et exceptionnel comme développé ci-dessus au titre de la première observation.
CANCOUET	M5 (15/05)	Favorable au projet de modification qui vise à adapter le PLU pour répondre aux besoins de densification du centre-ville. L'obligation de maintien des talus existants et la réglementation sur les clotures et abris de jardin va dans le sens d'améliorer la cohérence architecturale de la commune et de préserver l'environnement, tel que décrit dans le PADD. L'assouplissement des contraintes sur les places de stationnement me paraît justifiée, là encore dans un souci de préserver le patrimoine architectural de la ville et surtout du fait que Saint Renan dispose de nombreux parkings en centre ville, aisément accessibles depuis son logement. Par contre je propose que cette absence d'obligation de création de stationnement se fasse au profit de la conservation des espaces naturels présents dans le centre bourg, ou de leur création (qui est techniquement plus facile que la création de stationnements ou de chemins d'accès). Les espaces verts sont en effet précieux et font le charme et l'attractivité d'une cité de caractère comme Saint Renan, et il n'y a pas de retour en arrière une fois qu'ils sont remplacés par du bâti. La préservation et la valorisation du patrimoine naturel et de la biodiversité font partie des principes exposés dans le PLU. La recommandation du conseil départemental sur l'identification du patrimoine végétal de la commune et la définition d'une stratégie sur les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, me semble une étape essentielle dans la réflexion sur la densification du centre urbain de Saint Renan.	En effet le PLU énonce les principes de préservation et valorisation du patrimoine naturel et bâti. Le règlement graphique identifie les éléments naturels à préserver et notamment plusieurs haies et talus. La modification vise à aller plus loin en incitant à leur conservation mais la localisation de toutes les haies et talus du centre-ville à préserver demande un travail conséquent qui pourra se faire dans le cadre de l'élaboration du PLU-H.

<p>JAOUEN</p>	<p>M6 (16/05)</p>	<p>1- Remarque sur l'information à la population Je constate que cette modification du PLU, qui aura des conséquences sur la vie au centre-ville, n'a pas fait l'objet d'une information du public. Seul un article annonçant l'avis de mise à disposition du public dans le St Renan Actualités et dans le télégramme à la page des avis administratifs. Ce projet n'a pas donné lieu à des explications et/ou justifications. D'autre part, il est mentionné que ce dossier mis à disposition du public serait consultable sur le site de la commune de Saint-Renan. À ce jour (16/05/2019), il ne l'est toujours pas. L'information des citoyens n'est donc visiblement pas la priorité de la municipalité.</p> <p>2- Remarques sur le contenu de la modification</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il me semble dangereux, notamment dans notre région, à cause du vent, d'autoriser le débord sur rue des balcons. - Je partage l'idée selon laquelle il est préférable que les abris de jardin se situent en fond de parcelle ou ne soient que très peu visibles - La visée qualitative de la densification ne me paraît pas compatible avec l'adaptation ou la suppression des normes relatives au stationnement. Pour garder la qualité de vie et dynamiser le centre-ville, il paraît important de pouvoir accueillir des personnes à mobilité réduite, d'assurer un nombre de places de stationnement pour les habitants (qui sont encore dépendants de leur voiture) et pour les commerces. Une saturation du centre-ville pourrait favoriser le parking « sauvage », le manque de places disponibles en journée peut décourager le commerce. - Je pense qu'il est nécessaire de maintenir le maillage bocager. Pour que la nouvelle directive concernant les talus soit contrôlable, il faudrait réaliser un état des lieux de l'existant (talus arbres, jardins). Une inscription des talus à préserver au règlement graphique semble pertinent. Les nouvelles constructions doivent veiller à maintenir une trame verte dans la ville. A une période où nous apprenons que la biodiversité est fortement menacée, il semble important de suivre les recommandations, rappelées par le département, pour la préserver. D'autant que cette biodiversité est mentionnée comme un élément d'attractivité et de préservation de la qualité de vie, dans le PADD. - La visée qualitative de la densification nécessite que l'on protège la végétation existante et que les nouveaux projets de construction soient respectueux de celles-ci. À ce titre, la commune devrait être exemplaire en cherchant à conserver et s'adapter à la végétation existante plutôt qu'en procédant à une dé-végétalisation à chaque aménagement. - Je ne comprends pas en quoi les séparations blanches seraient moins esthétiques que les séparations grises qui se font actuellement. 	<p>1- Sur l'information du public, aucune concertation obligatoire n'est prévue dans le Code de l'Urbanisme pour les procédures de modification de PLU. Toutefois, le site Internet de la communauté de communes a été mis à jour tout au long de la procédure avec les arrêtés et délibérations, et avec le dossier au moment de l'enquête. En complément, la procédure de mise à disposition a été annoncée par une pleine page dans le Saint Renan Actualités aux éditions d'avril et mai, doublée d'affichages en entrées de ville, en Mairie ainsi qu'à l'Espace Culturel. Le dossier était en outre facilement accessible en ligne depuis un moteur de recherche. Enfin, le dossier en format papier était librement consultable en Mairie et au siège de la CCPI.</p> <p>2- Sur le contenu de la modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement sera complété comme demandé par la DDTM par l'exigence que le débord sur rue ne crée pas de gêne pour la circulation des piétons et des voitures. - En ce qui concerne le stationnement, comme précisé ci-dessus, la modification vise à répondre à des objectifs d'intérêt général de densification, de renouvellement urbain, de dynamique sociale et économique. La réalisation de places de stationnement n'est pas systématiquement supprimée, il s'agit pour les projets comportant une création de logements en secteur UHa, en cas d'impossibilité avérée, que les normes imposées par l'annexe 2 en termes de stationnement puissent être adaptées voire supprimées. La dérogation a vocation à demeurer exceptionnelle pour des cas strictement limités et définis au règlement, conformément aux développements ci-dessus au titre de la première observation. - Le but de la modification est bien d'inciter à la conservation des talus. - Les clôtures d'aspect PVC blanc sont plus répandues, plus visibles et ont un impact visuel sur le paysage moins harmonieux que les clôtures de teinte grise.
<p>MARSSET</p>	<p>C1 (15/05)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adaptation des règles de stationnement : présentation d'un permis. Plus généralement, il n'est pas raisonnable d'envisager l'adaptation des règles de stationnement pour les créations de logement en centre-ville. - Obligation des maintiens de talus existants : encourage l'obligation du maintien des talus existants et la végétalisation des nouveaux talus. Autres remarques sans objet avec la modification sur l'abattage d'arbres et la bétonisation intensive. 	<p>Sur la question plus générale de l'adaptation des règles de stationnement, comme il est précisé plus haut, il n'est pas question de supprimer l'obligation mais il s'agit pour les projets comportant une création de logements en secteur UHa, en cas d'impossibilité avérée, que les normes imposées par l'annexe 2 en termes de stationnement puissent être adaptées voire supprimées. La réponse à l'observation n°1 répond à la question en rappelant clairement le caractère exceptionnel de cette dérogation. Autres remarques hors sujet avec les objets de la modification ou n'appelant pas de réponse de la part de la collectivité.</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1



SAINT-RENAN

Finistère

Pièces de procédure

<i>Révision générale approuvée le :</i>	27/02/2017
<i>Modification simplifiée n°1 approuvée le :</i>	10/07/2019
<i>Modification n°1 approuvée le :</i>	29/03/2023
<i>Rendue exécutoire le :</i>	05/04/2023



DEPARTEMENT DU FINISTERE
Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Arrêté n°2021-10-01 du 18 octobre 2021
portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la commune de SAINT-RENAN

Monsieur André TALARMIN, Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;

Vu l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 susvisé, qui dispose que les articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1^{er} janvier 2016, d'une procédure de modification ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Renan approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 février 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2019 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Renan ;

Vu la demande de la commune de Saint-Renan sollicitant la Communauté de Communes du Pays d'Iroise pour une modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification n°1 du PLU pour les motifs suivants :

- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour reclasser partiellement la zone 2AUE de Mengleuz en une zone 1AUH à vocation d'habitat. En effet, l'aménagement routier, notamment en terme de sécurité, de desserte et de liaisons douces au niveau de Mengleuz justifie le développement de l'habitat dans le secteur.
- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour reclasser partiellement une partie de la zone 2AU située dans le quartier Nord de la ville, dans le secteur de Mengleuz, en 1AUh.
- Autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaol, en reclassant une partie de la zone UEia (à vocation d'activité économique industrielles, artisanales et de services) en une zone **UEiac**. Des commerces sont d'ailleurs présents dans cette zone que le SCOT reconnaît comme la polarité commerciale périphérique de niveau 4 de la CCPI dénommée « Rives du Lac - Mespaol 1 ».
- Modifier l'article 10 du règlement écrit afin d'imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie.
- Revoir les emplacements réservés, notamment déplacer l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un giratoire plus au Sud de la RD 68, au niveau de l'intersection avec la route de Mengleuz, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Pen ar C'hoat, du Schéma Directeur Communal Vélo...

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose en application de l'article L.153-31 du CU, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU devra être notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132.7 et L.132.9 du Code de l'Urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

Considérant qu'en application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 portant sur l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU, une délibération motivée du Conseil Communautaire devra justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

ARRETE

Article 1 :

Une procédure de modification n°1 du PLU est engagée en application des dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

Le projet de modification n°1, dont les principaux points ont été exposés ci-dessus, entrainera des adaptations au niveau des documents constitutifs du PLU suivants :

- Règlement graphique,
- Règlement écrit,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Rapport de présentation.

Article 3 :

Le projet de modification n°1 du PLU sera notifié au préfet et aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique ; le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 4 :

Le projet de modification n°1 fera directement l'objet d'une évaluation environnementale qui sera soumise à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne. L'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête publique. La réalisation de cette évaluation environnementale s'accompagnera d'une concertation préalable avec le public (avant l'enquête publique) dont les modalités seront définies dans une prochaine délibération du Conseil Communautaire.

Article 5 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Article 6 :

Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication ou affichage au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (et en mairie de Saint-Renan) et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 7 :

Une copie du présent arrêté sera transmise à Messieurs les :

- Préfet du Finistère,
- Maire de Saint-Renan.

Fait à Lanrivouaré, le : 18 octobre 2021

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise



André TALARMIN

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the end.

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt et un, le vingt quatre novembre
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 46

VOTANTS : 52

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur COLIN, Brélès ; Madame APPRIOUAL, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur JOURDEN, Lampaul-Plouarzel ; Madame JAMET, Lampaul-Plouarzel ; Monsieur COLIN, Landunvez ; Madame TANGUY, Landunvez ; Monsieur BRIANT, Lanildut ; Madame ANDRE, Lanrivoaré ; Monsieur RAGUENES, Lanrivoaré ; Madame HUELVAN, Le Conquet ; Madame GODEBERT, Locmaria-Plouzané ; Monsieur MEON, Locmaria-Plouzané ; Madame CLECH, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT, Locmaria-Plouzané ; Monsieur QUILLEVERE, Milizac Guipronvel ; Madame LAI, Milizac Guipronvel ; Monsieur BRIANT, Milizac Guipronvel ; Madame PROVOST, Milizac Guipronvel ; Monsieur LANDURE, Milizac Guipronvel ; Monsieur TALARMIN, Plouarzel ; Madame CONQ, Plouarzel ; Monsieur BATANY, Plouarzel ; Madame CHENTIL, Plouarzel ; Madame LAMOUR, Ploudalmézeau ; Madame LAOT, Ploudalmézeau ; Monsieur BIVILLE, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY, Ploudalmézeau ; Monsieur DENIEL, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE, Ploudalmézeau ; Monsieur GOUEREC, Plougouvelin ; Madame KUHN, Plougouvelin ; Monsieur CORRE, Plougouvelin ; Madame LAIR, Plougouvelin ; Monsieur PLUVINAGE, Ploumoguier ; Madame LAINEZ, Plourin ; Monsieur ROBIN, Porspoder ; Monsieur MOUNIER, Saint Renan ; Madame ARZUR, Saint Renan ; Monsieur COLLOC, Saint Renan ; Madame DUSSORT, Saint Renan ; Monsieur LE CORRE, Saint Renan ; Madame JAOUEN, Saint Renan ; Monsieur TARQUIS, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL, Trébabu ; Monsieur TREGUER, Tréouergat ; Monsieur CARREGA, Ploudalmézeau

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur MILIN, Le Conquet a donné pouvoir à Madame HUELVAN
Monsieur DELHALLE, Molène a donné pouvoir à Monsieur MOUNIER
Madame LE GALL, Ploumoguier a donné pouvoir à Monsieur PLUVINAGE
Monsieur COROLLEUR, Plourin a donné pouvoir à Madame LAINEZ
Madame LOQUET-LEGALL, Porspoder a donné pouvoir à Monsieur

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le 02/12/2021

ID : 029-242900074-20211202-CC2021_11_18B-DE

ROBIN

Madame TALARMAIN, Saint Renan a donné pouvoir à Madame
DUSSORT

Madame STORCK, Le Conquet ; Monsieur GUENEUGUES, Locmaria-
Plouzané ; Monsieur BACOR, Plougonvelin

Madame LAMOUR Marguerite a été élue secrétaire de séance.

CC2021_11_18B : MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-RENAN

Exposé

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise rappelle que la collectivité a décidé, par arrêté du Président en date du 18 octobre 2021, de lancer une procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Renan avec les objectifs suivants :

- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour reclasser partiellement la zone 2AUE de Mengleuz en une zone 1AUH à vocation d'habitat. En effet, l'aménagement routier, notamment en termes de sécurité, de desserte et de liaisons douces au niveau de Mengleuz justifie le développement de l'habitat dans le secteur.
- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour reclasser partiellement une partie de la zone 2AU située dans le quartier Nord de la ville, dans le secteur de Mengleuz, en 1AUh.
- Autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaol, en reclassant une partie de la zone UEia (à vocation d'activité économique industrielles, artisanales et de services) en une zone **UEiac**. Des commerces sont d'ailleurs présents dans cette zone que le SCOT reconnaît comme la polarité commerciale périphérique de niveau 4 de la CCPI dénommée « Rives du Lac - Mespaol 1 ».
- Modifier l'article 10 du règlement écrit afin d'imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie.
- Revoir les emplacements réservés, notamment déplacer l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un giratoire plus au Sud de la RD 68, au niveau de l'intersection avec la route de Mengleuz, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Pen ar C'hoat, du Schéma Directeur Communal Vélo...

La loi d'Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP) n°2020-1525 du 7 décembre 2020 est entrée en vigueur le 8 décembre 2020, et a notamment modifié l'article L.303-3 du Code de l'Urbanisme. L'article 40 de cette loi modifie, en ce qui concerne les procédures de PLU, plusieurs règles relatives à la concertation et à l'évaluation environnementale et s'applique à toutes les procédures lancées à cette date.

Désormais les procédures de modification de PLU doivent faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dès lors que cette modification du PLU est soumise à évaluation environnementale.

Ces nouvelles dispositions ne s'appliquent qu'aux procédures engagées après la publication de la loi ASAP, soit les procédures engagées après le 8 décembre 2020 (article 148 de la loi ASAP).

Au regard de l'entrée en vigueur de cette loi et de la réalisation d'une évaluation environnementale, une concertation doit être menée dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Saint-Renan.

Délibération

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-7 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Renan approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 février 2017 puis ayant fait l'objet de modification simplifiée n°1 approuvée le 10 juillet 2019.

Considérant que du fait de l'entrée en vigueur de la loi d'Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP), des modalités de concertation doivent être définies.

Il est proposé les modalités de concertation préalable suivantes :

- Mise à disposition du projet de modification n°1 et de l'évaluation environnementale, au fur et à mesure de la production des documents à partir du mercredi 01/12/2021 jusqu'au jeudi 10/03/2022 :
 - En version papier : en mairie de Saint-Renan et au siège de la CCPI à Lanrivoaré aux jours et heures d'ouverture habituels,
 - Sur les sites Internet de la CCPI (www.pays-iroise.bzh) et de la commune de Saint-Renan (www.saint-renan.fr).
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre « papier » de concertation préalable situé en mairie de Saint-Renan ou sur celui situé au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise à Lanrivoaré.
- Le public pourra également adresser ses observations écrites par courrier :
 - Postal à l'adresse suivante : ZA de Kerdrioual – CS 10078 – 29290 LANRIVOARE,
 - Électronique à l'adresse suivante : registres.urbanisme@ccpi.bzh,
en précisant dans les 2 cas, la mention « concertation préalable relative à la modification n°1 du PLU de Saint-Renan » et « à l'attention du Président de la CCPI ».

Par ailleurs, il est rappelé qu'à l'issue de la concertation préalable le Président en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire.

Le dossier de modification du PLU accompagné du bilan de la concertation, des avis des services de l'État, des Personnes Publiques et de la MRAe sera ensuite mis à l'enquête publique.

Enfin, à l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire délibérera et adoptera le projet éventuellement adapté pour tenir compte du bilan de la concertation préalable, des avis émis par le Préfet, la MRAe, les Personnes Publiques Associées et de l'enquête, par délibération motivée.

Après avoir entendu l'exposé du Président, et en avoir délibéré, il est proposé au Conseil Communautaire :

- D'adopter et de mettre en œuvre les modalités de mise à disposition décrites ci-dessus.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A L'UNANIMITE

Envoyé en préfecture le 02/12/2021

Reçu en préfecture le 02/12/2021

Affiché le 02/12/2021

ID : 029-242900074-20211202-CC2021_11_18B-DE

Le Président,

M. TALARMIN André

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt deux, le vingt trois février
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 41

VOTANTS : 51

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur COLIN, Brélès ; Madame APPRIOUAL, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur JOURDEN, Lampaul-Plouarzel ; Madame JAMET, Lampaul-Plouarzel ; Monsieur COLIN, Landunvez ; Madame TANGUY, Landunvez ; Monsieur BRIANT, Lanildut ; Madame ANDRE, Lanrivoaré ; Monsieur RAGUENES, Lanrivoaré ; Madame HUELVAN, Le Conquet ; Madame STORCK, Le Conquet ; Madame CLECH, Locmaria-Plouzané ; Monsieur GUENEUGUES, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT, Locmaria-Plouzané ; Monsieur QUILLEVERE, Milizac Guipronvel ; Madame LAI, Milizac Guipronvel ; Monsieur LANDURE, Milizac Guipronvel ; Monsieur TALARMIN, Plouarzel ; Madame CONQ, Plouarzel ; Monsieur BATANY, Plouarzel ; Madame LAMOUR, Ploudalmézeau ; Monsieur CARREGA, Ploudalmézeau ; Madame LAOT, Ploudalmézeau ; Monsieur BIVILLE, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY, Ploudalmézeau ; Monsieur DENIEL, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE, Ploudalmézeau ; Monsieur GOUEREC, Plougonvelin ; Monsieur CORRE, Plougonvelin ; Monsieur PLUVINAGE, Ploumogueur ; Madame LE GALL, Ploumogueur ; Madame LAINEZ, Plourin ; Monsieur ROBIN, Porspoder ; Madame LOQUET-LEGALL, Porspoder ; Monsieur MOUNIER, Saint Renan ; Monsieur COLLOC, Saint Renan ; Madame DUSSORT, Saint Renan ; Monsieur LE CORRE, Saint Renan ; Madame JAOUEN, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL, Trébabu ; Monsieur TREGUER, Tréouergat

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur MILIN, Le Conquet a donné pouvoir à Madame HUELVAN
Madame GODEBERT, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Monsieur MOUNIER
Monsieur BRIANT, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Monsieur QUILLEVERE
Madame PROVOST, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Monsieur LANDURE
Monsieur DELHALLE, Moléne a donné pouvoir à Monsieur TALARMIN

Madame CHENTIL, Plouarzel a donné pouvoir à Madame CONQ
Madame KUHN, Plougonvelin a donné pouvoir à Monsieur CORRE
Monsieur COROLLEUR, Plourin a donné pouvoir à Madame LAINEZ
Madame ARZUR, Saint Renan a donné pouvoir à Madame DUSSORT
Madame TALARMAIN, Saint Renan a donné pouvoir à Monsieur COLLOC
Monsieur MEON, Locmaria-Plouzané ; Madame LEPOITTEVIN,
Plougonvelin ; Monsieur BACOR, Plougonvelin ; Monsieur TARQUIS,
Saint Renan

Madame LAMOUR Marguerite a été élue secrétaire de séance.

**CC2022_02_33B : MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-RENAN :
PROLONGATION DE LA PÉRIODE DE CONCERTATION PRÉALABLE**

Cette délibération annule et remplace celle visée le 1^{er} mars 2022 (erreur matérielle)

Exposé

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise rappelle que la collectivité a décidé, par arrêté du Président en date du 18/10/2021, de lancer une procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Renan avec les objectifs suivants :

- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour reclasser partiellement la zone 2AUE de Mengleuz en une zone 1AUH à vocation d'habitat. En effet, l'aménagement routier, notamment en termes de sécurité, de desserte et de liaisons douces au niveau de Mengleuz justifie le développement de l'habitat dans le secteur.
- Autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaol, en reclassant une partie de la zone UEia (à vocation d'activité économique industrielles, artisanales et de services) en une zone UEiac. Des commerces sont d'ailleurs présents dans cette zone que le SCOT reconnaît comme la polarité commerciale périphérique de niveau 4 de la CCPI dénommée « Rives du Lac - Mespaol 1 ».
- Modifier l'article 10 du règlement écrit afin d'imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie.
- Revoir les emplacements réservés, notamment déplacer l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un giratoire plus au Sud de la RD 68, au niveau de l'intersection avec la route de Mengleuz, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Pen ar C'hoat, du Schéma Directeur Communal Vélo...

Par délibération du 24/11/2021, les modalités de concertation préalable suivantes avaient été fixées :

- Mise à disposition du projet de modification n°1 et de l'évaluation environnementale au fur et à mesure de la production des documents à partir du mercredi 01/12/2021 jusqu'au jeudi 10/03/2021) :
 - En version papier : en mairie de Saint-Renan et au siège de la CCPI à Lanrivoaré aux jours et heures d'ouverture habituels,

- Sur les sites Internet de la CCPI (www.pays-iroise.bzh) et de la commune de Saint-Renan (www.saint-renan.fr).
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre « papier » de concertation préalable situé en mairie de Saint-Renan ou sur celui situé au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise à Lanrivoaré.
- Le public pourra également adresser ses observations écrites par courrier :
 - Postal à l'adresse suivante : ZA de Kerdrioual CS 10078 – 29290 LANRIVOARE,
 - Électronique à l'adresse suivante : registres.urbanisme@ccpi.bzh, en précisant dans les 2 cas, la mention « concertation préalable relative à la modification n°1 du PLU de Saint-Renan » et « à l'attention du Président de la CCPI ».

A ce jour, l'évaluation environnementale n'est pas achevée et n'a donc pas pu être mise à disposition du public. En conséquence, il apparaît nécessaire de prolonger la période de concertation préalable d'un délai suffisant pour achever la production du dossier et pour que le public puisse en prendre connaissance et le cas échéant émettre des observations.

Délibération

Vu, la délibération du Conseil Communautaire du 24/11/2021 fixant les modalités de concertation préalable jusqu'au 10/03/2022 ;

Considérant, qu'il apparaît nécessaire de prolonger la durée de la concertation préalable et donc de la mise à disposition du projet de modification n°1 et de son évaluation environnementale selon les modalités suivantes :

- La période de concertation se terminera 30 jours après la mise en ligne sur les sites Internet de la CCPI et de Saint-Renan de l'évaluation environnementale et de son insertion dans les dossiers en version « papier » situés au siège et de la CCPI et en mairie de Saint-Renan.

Après avoir entendu l'exposé du Président, et en avoir délibéré, il est proposé au Conseil Communautaire :

- D'adopter et de mettre en œuvre les modalités de prolongation de la concertation préalable selon les dispositions décrites ci-dessus.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Président,

M. TALARMIN André

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt deux, le vingt trois février
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 41

VOTANTS : 50

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur COLIN, Brélès ; Madame APPRIOUAL, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur JOURDEN, Lampaul-Plouarzel ; Madame JAMET, Lampaul-Plouarzel ; Monsieur COLIN, Landunvez ; Madame TANGUY, Landunvez ; Monsieur BRIANT, Lanildut ; Madame ANDRE, Lanrivoaré ; Monsieur RAGUENES, Lanrivoaré ; Madame HUELVAN, Le Conquet ; Madame STORCK, Le Conquet ; Madame CLECH, Locmaria-Plouzané ; Monsieur GUENEUGUES, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT, Locmaria-Plouzané ; Monsieur QUILLEVERE, Milizac Guipronvel ; Madame LAI, Milizac Guipronvel ; Monsieur LANDURE, Milizac Guipronvel ; Monsieur TALARMIN, Plouarzel ; Madame CONQ, Plouarzel ; Monsieur BATANY, Plouarzel ; Madame LAMOUR, Ploudalmézeau ; Monsieur CARREGA, Ploudalmézeau ; Madame LAOT, Ploudalmézeau ; Monsieur BIVILLE, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY, Ploudalmézeau ; Monsieur DENIEL, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE, Ploudalmézeau ; Monsieur GOUEREC, Plougonvelin ; Monsieur CORRE, Plougonvelin ; Monsieur PLUVINAGE, Ploumogueur ; Madame LE GALL, Ploumogueur ; Madame LAINEZ, Plourin ; Monsieur ROBIN, Porspoder ; Madame LOQUET-LEGALL, Porspoder ; Monsieur MOUNIER, Saint Renan ; Monsieur COLLOC, Saint Renan ; Madame DUSSORT, Saint Renan ; Monsieur LE CORRE, Saint Renan ; Madame JAOUEN, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL, Trébabu ; Monsieur TREGUER, Tréouergat

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur MILIN, Le Conquet a donné pouvoir à Madame HUELVAN
Madame GODEBERT, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Monsieur MOUNIER
Monsieur BRIANT, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Monsieur QUILLEVERE
Madame PROVOST, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Monsieur LANDURE
Monsieur DELHALLE, Moléne a donné pouvoir à Monsieur TALARMIN

Madame CHENTIL, Plouarzel a donné pouvoir à Madame CONQ
Madame KUHN, Plougonvelin a donné pouvoir à Monsieur CORRE
Monsieur COROLLEUR, Plourin a donné pouvoir à Madame LAINEZ
Madame ARZUR, Saint Renan a donné pouvoir à Madame DUSSORT
Madame TALARMAIN, Saint Renan a donné pouvoir à Monsieur COLLOC
Monsieur MEON, Locmaria-Plouzané ; Madame LEPOITTEVIN,
Plougonvelin ; Monsieur BACOR, Plougonvelin ; Monsieur TARQUIS,
Saint Renan

Madame LAMOUR Marguerite a été élue secrétaire de séance.

CC2022_02_32C : MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-RENAN

Cette délibération annule et remplace celle visée le 14 mars 2022 (erreur matérielle)

Exposé

La commune de Saint-Renan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27/02/2017 qui depuis cette date a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 10/07/2019.

Par arrêté en date du 18/10/2021 le Président de la Communauté de Commune du Pays d'Iroise a prescrit la modification n°1 du PLU de la commune portant sur les points suivants :

- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en liaison avec le reclassement partiel de la zone 2AUE de Mengleuz en une zone 1AUH à vocation d'habitat. En effet, l'aménagement routier, notamment en termes de sécurité, de desserte et de liaisons douces au niveau de Mengleuz justifie le développement de l'habitat dans le secteur ;
- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en liaison avec le reclassement partiel la zone 2AU, située dans le quartier Nord de la ville, dans le secteur de Mengleuz, en zone 1AUH ;
- Autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaol, en reclassant une partie de la zone UEia (à vocation d'activité économique industrielles, artisanales et de services) en une zone UEiac. Des commerces sont d'ailleurs présents dans cette zone que le SCOT reconnaît comme la polarité commerciale périphérique de niveau 4 de la CCPI dénommée « Rives du Lac - Mespaol 1 » ;
- Modifier l'article 10 du règlement écrit afin d'imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie ;
- Revoir les emplacements réservés, notamment déplacer l'Emplacement réservé n°2 (ER2) pour la création d'un giratoire plus au Sud de la RD 68, au niveau de l'intersection avec la route de Mengleuz, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Pen ar C'hoat, du Schéma Directeur Communal Vélo...

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, la loi ALUR (Accès au Logement et à Urbanisme Rénové) du 24/03/2014 a introduit dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU,

l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

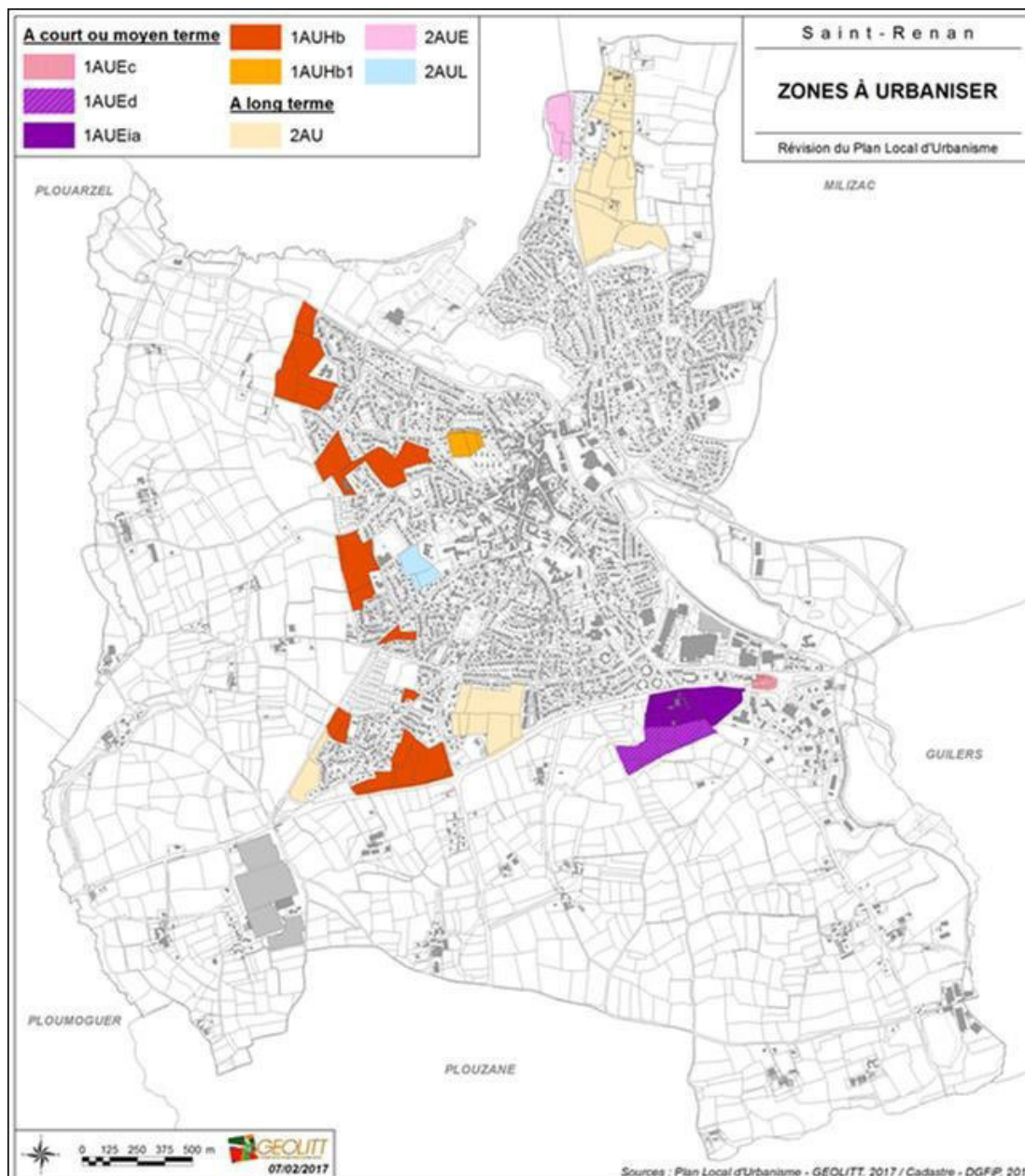
- **Justifications des ouvertures partielles a l'urbanisation**

Au PLU de 2017, le développement urbain à vocation d'habitat et d'activités compatibles était prévu au travers des 11 zones à urbaniser dites AU au règlement graphique : 8 zones 1AUH et 3 zones 2AU.

A noter que la zone 1AUH de Pen ar C'hoat s'étire de part d'autre de la route de Plouarzel et est composée de 3 secteurs (ZAC, Magasin Vert et lotissement Poulinoc II).

Sur les 8 zones 1AUH qui représentaient 28 ha en 2017, seul 3,2 ha demeurent disponibles aujourd'hui.

Carte de localisation des zones à urbaniser au PLU approuvé le 27/02/2017



Dans un objectif d'éviter et de réduire tant que possible la consommation de foncier, la priorité porte sur l'identification au plus précis des besoins réels par le repérage des secteurs de vacance, de déprise et de dents creuses existants sur la commune, mais aussi par l'identification des besoins réels en logements au regard des dynamiques démographiques et de l'offre de logements dédiée.

Pour cela, une étude sur le potentiel foncier a été réalisée en 2021 afin de connaître les capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur Saint-Renan, que ce soit au niveau des zones à urbaniser (1AUH) qu'au niveau des zones déjà urbanisées (UH). Les parcelles libres, les potentielles divisions parcellaires ou les espaces mutables qui pourraient techniquement accueillir des constructions, ont ainsi été analysés.

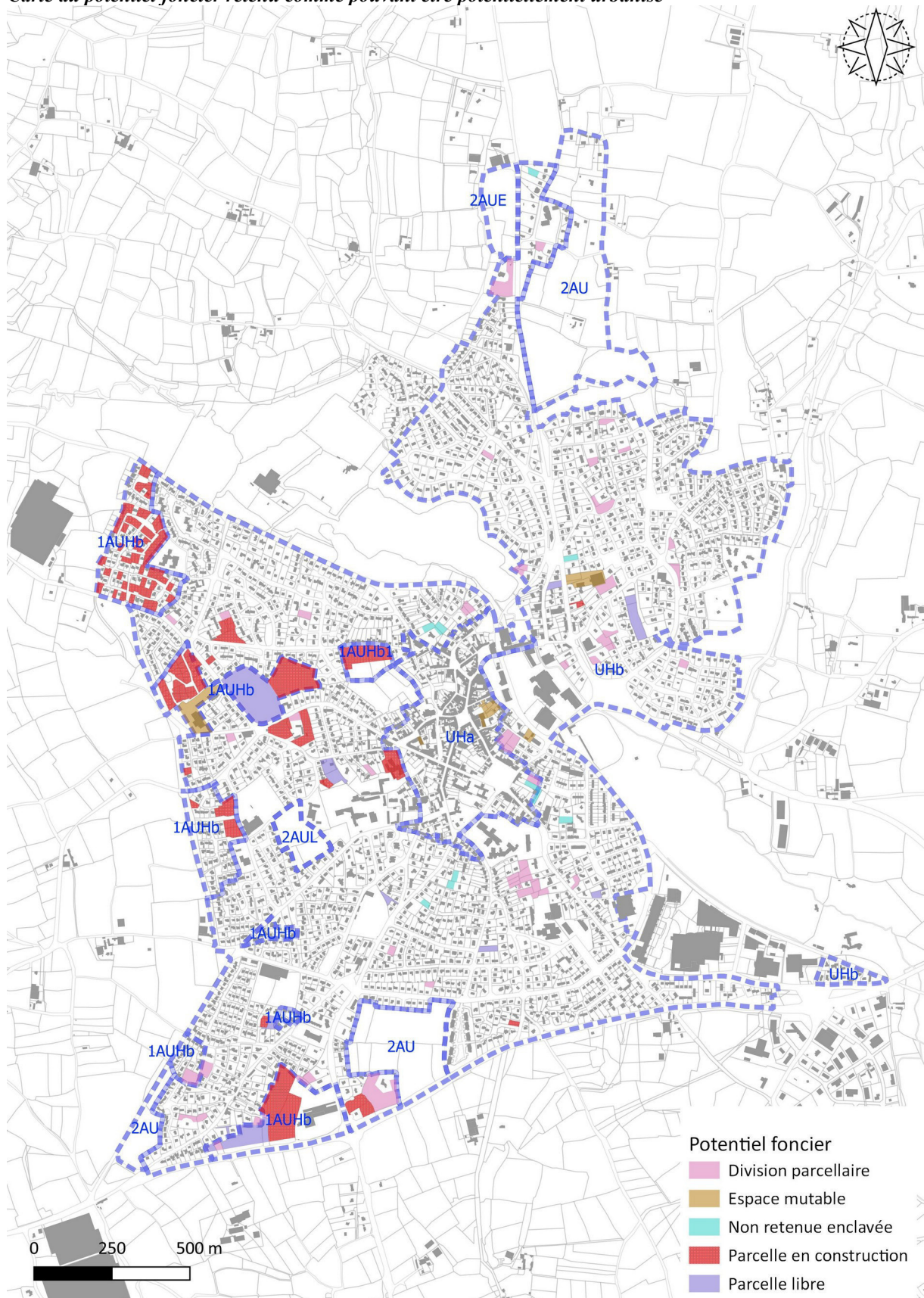
Le résultat de cet inventaire a abouti à l'identification d'un potentiel théoriquement constructibles de seulement **11,7 ha**.

Le Programme Local d'Habitat de la CCPI, approuvé pour la période 2018-2023, attribue une répartition moyenne annuelle de « **66 logements par an** » pour la commune de Saint-Renan avec une densité de « 20 logements à l'hectare ».

L'entrée en application du futur PLUi-H est théoriquement prévue pour tout début 2025. En prenant en compte la répartition moyenne de production de logements attribuée par le PLH, à Saint-Renan, pour les **3 années à venir, 198 logements** seraient nécessaires. Dans cette hypothèse, la construction de ces logements nécessiterait une surface urbanisable d'environ **9,9 ha**.

Toutefois, dans les 3 ans à venir, il paraît **difficile de mobiliser les 11,7 ha restants**. Afin de poursuivre le développement de Saint-Renan, en mettant à disposition une offre de logements suffisantes, jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi-H début 2025, une ouverture à l'urbanisation apparaît indispensable.

Carte du potentiel foncier retenu comme pouvant être potentiellement urbanisé



- **Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (zones UH/ 1AUH) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones**
- Méthodologie

Le repérage des espaces d'accueil s'est fait selon les densités du PLU affichées dans le PADD à savoir un minimum de 20 logements par hectare sauf dans certains secteurs où la densité est affichée à 40 logements/ ha. Néanmoins, tous les espaces vacants inscrits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant des superficies au moins égales ou supérieures à celles retenues pour la désignation en tant qu'espaces de réinvestissement urbain n'ont pas été retenus comme secteur constructible. En effet, pour qu'un espace soit retenu, il doit répondre aux critères suivants, calculés sur la base du plan cadastral 2021 :

- Parcelle bâtie, sur laquelle se trouve un ou plusieurs bâtiments, à condition que :
 - Une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la même parcelle ;
 - Le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 logement (surface minimale de 500 m²) ;
 - Les logements nouveaux puissent avoir un accès à la voirie.
- Parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, bénéficiant d'un accès direct à la voirie et permettant d'accueillir au moins un logement.
- L'aménagement du secteur ne peut isoler la/les construction(s) existante(s) par rapport à la voirie.
 - Ne pas présenter de risques pour l'entrée/sortie sur la voirie des nouveaux logements.
 - Avoir une forme qui permette l'aménagement concret d'au moins 1 logement (une forme trop allongée pour permettre la mise en place d'une voirie et de logements n'est donc pas forcément retenue par exemple, et ce même si la surface est conforme aux critères ci-dessus).
- Le secteur ne doit pas correspondre à un espace vert ou de loisirs (ex. espaces verts des lotissements...) pérenne, ni une aire de stationnement publique ou ouverte au public, ni un équipement (ex. cimetière et son extension), ni bénéficier d'un permis de construire ou d'aménager déjà accordé ou correspondre à un espace inconstructible de par la présence de marges de recul identifiées au PLU.

Selon cette méthodologie, une carte de potentialité d'accueil a été réalisée, et travaillée avec la commune, sur l'ensemble des zones UH et 1AUH au PLU en vigueur, identifiant chaque espace mutable et renseignant sa vocation (habitat, équipement, activités ou loisir) et sa potentialité d'accueil.

- L'inventaire du potentiel foncier en zones UH

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne 2021 et de la connaissance des projets réalisés ou en cours indiqués par la commission communale en charge de la modification du PLU, et sur la base d'une densité de 20 logements par hectare avec certains secteurs allant jusqu'à 40 logements/ha comme prescrit dans le PLU, le potentiel d'espaces identifiés et **théoriquement disponibles**, au sein des **zones UH** (à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) est de **7,7 ha**. Cela représente un potentiel théorique de **165 logements** au niveau de l'agglomération de Saint-Renan.

Concernant ce potentiel résiduel en UH, plusieurs facteurs sont à prendre en considération pour estimer la faisabilité opérationnelle d'un projet de construction sur ces petits terrains privés :

- Les espaces mutables, représentant 0,9 ha du potentiel, correspondent à des espaces actuellement occupés par des bâtiments d'activités. Ce sont donc des terrains difficiles à viabiliser pour accueillir un projet de construction de logements sur un très court terme (acquisition du terrain, démolition des bâtiments d'activités existants, viabilisation...).
- Les divisions parcellaires, représentant 5,3 ha du potentiel, correspondent principalement aux « fonds de jardin ». La plupart des propriétaires ne souhaitent pas forcément diviser leur jardin pour accueillir une construction. Les opérations de division parcellaire se font la plupart de temps lors des mutations foncières ou lorsque les propriétaires sont âgés. La collectivité n'a aucun outil d'intervention sur ce potentiel.
- Les parcelles libres, représentant 1,5 ha du potentiel, sont des espaces constructibles depuis un certain temps, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La disponibilité de ces terrains dépend de la volonté du propriétaire (rétention foncière, multi-propriétaires...).

Les possibilités d'action publique sur ces espaces sont très complexes, et les opportunités dépendent de la sphère privée. **Seul un faible pourcentage de ces 7,7 ha théoriquement disponibles pourra faire l'objet de nouvelles constructions de logements dans les 3 années à venir.**

Il est très difficile d'estimer la part de ces espaces urbanisables théoriques qui pourrait spontanément être construit. La collectivité a très peu de moyens ou d'outils pour agir et quand elle décide d'agir cela prend du temps comme dans le cas de l'opération de renouvellement urbain de « L'Îlot Cheminant ».

Avant l'entrée en vigueur du futur PLUi-H (2025), il pourrait être envisagé qu'une petite partie des divisions parcellaires et des parcelles libres soient construites soit une 50^{aine} de logements sur le potentiel théorique des 165 logements.

- L'inventaire du potentiel foncier en zones 1AUH

A ce potentiel résiduel en zone UH, vient théoriquement s'ajouter celui des parties non urbanisées des zones 1AUH. Les 8 zones 1AUH ont évolué depuis l'approbation du PLU le 27 février 2017.

Extrait des résultats de l'étude du potentiel foncier des zones 1AUHb

Localisation des zones 1AUH	État actuel de l'urbanisation	Surface disponible
Coatufal	Bâti Fin d'urbanisation (permis)	
Pen ar C'hoat (3 secteurs)	En cours d'urbanisation (permis accordé) Bâti Bâti existant à vocation d'activités commerciales	ZAC : Parcelle libre 2,1 ha (40 logts/ha) qui va faire l'objet d'un programme de logements à destination des seniors (publics ciblés en liaison avec la proximité de centre-ville). Lotissement Poulinoc II Point Vert : espace mutable théorique selon le PLU de 2017 qui est actuellement occupé par le Magasin Point Vert qui souhaite finalement maintenir son activité sur site (ne peut être comptabilisée dans le potentiel)
Coat Manac'h	Partiellement en cours d'urbanisation (permis) et inscrit au PLU en ER	La partie Nord est en cours d'urbanisation et la partie Sud non urbanisée est grevée de l'Emplacement Réservé n°3 pour un projet d'extension du cimetière
Bel Air	Bâti Fin d'urbanisation (permis)	0
Boulac'h	Bâti	0
Trévisquin (voie romaine)	Bâti	0
Quillimérien Nord	Bâti	Division parcellaire : 0,2 ha appartenant à des propriétaires du lotissement
Quillimérien Sud	Construction du collège Simone Veil En cours d'urbanisation (permis)	Seuls restent : - Parcelle libre (0,8 ha), - Division parcellaire (0,1 ha)
		Surface théoriquement disponible : 3,2 ha

Les zones 1AUH du PLU sont pour l'essentiel construites ou sont en cours d'urbanisation avec des permis d'aménager ou des permis de construire.

Au niveau des zones 1AUH, seuls **3,2 ha** de surfaces urbanisables demeurent théoriquement disponibles.

Avec une densité de 20 logements/ha minimum sur tous les secteurs sauf un à 40 logements/ha, cela représente un **potentiel théorique de 106 logements**.

En réalité, il apparaît difficile de considérer que ce potentiel sera intégralement urbanisé d'ici 3 ans.

En effet, les divisions parcellaires des 2 zones 1AUH de Quillimérien de 0,3 ha, sont en réalité de petits secteurs éparpillés correspondant aux jardins de propriétaires privés et dont la disponibilité dépend de ces derniers.

La parcelle libre de la zone 1AUH de Pen ar C'hoat de 2,1 ha correspond à la ZAC. Elle est d'ores et déjà affectée à un projet de construction de logements qui pourrait théoriquement aboutir à la création de 85 logements spécifiques à destination des seniors (sur la base de la densité de 40 logts/ha).

L'autre grande parcelle libre de la zone 1AUH de Quillimérien Sud pourrait également aboutir d'ici à 3 ans à la production de 14 logements.

Au final au niveau des zones 1AUH, il est envisageable que seule une production d'une 15^{aine} de logements classiques ouverts à tous publics pourrait être produit.

- Bilan total de l'inventaire du potentiel foncier résiduel en zones UH et 1AUH existantes

Pour conclure, il apparaît que sur les 11,7 ha de surfaces constructibles sur l'ensemble des zones UH et 1AUH, soit un potentiel théorique d'environ 288 logements, seule une petite partie sera aménageable sous forme de permis d'aménager ou de logements groupés.

La plus grande partie des espaces résiduels identifiés relève de la division parcellaire ne permettant la réalisation d'opérations importantes de production de logements.

L'étude des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones au PLU de Saint-Renan, montre que le potentiel foncier résiduel qui serait réellement urbanisé d'ici à 3 ans, est largement insuffisant pour poursuivre un développement urbain tel que le prévoit le PLH, en attendant le futur PLUi-H.

- **Un besoin de production de logements inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023**

Pour poursuivre un développement démographique (8163 habitants en 2019 d'après l'INSEE, avec un taux de croissance annuel moyen de 0,8% entre 2013 et 2018 dû uniquement à un solde migratoire positif), **il est indispensable pour l'avenir et la dynamique de la commune de maintenir la faculté d'accueil des ménages, et notamment des jeunes couples venant de l'extérieur, de manière continue, et ce en attendant la mise en place du PLUi d'ici 3 ans environ.**

Le caractère semi urbain de la commune avec de petites parcelles compactes et l'insuffisance de zones 1AUH disponibles au PLU approuvé en 2017 **ne sont pas de nature à faciliter l'émergence d'opérations d'aménagement d'ensemble.** Il en est de même des surfaces identifiées comme potentiellement mobilisables puisqu'elles correspondent à une multitude de petits secteurs éparpillés dans toute l'enveloppe urbaine appartenant à des propriétaires privés dont l'usage est généralement de jardin. Ces secteurs font parfois l'objet d'une **forte rétention foncière**, de la part des nombreux propriétaires, **venant limiter la commune ces prochaines années dans la satisfaction de la production moyenne de logements prévue par le PLH** (66 logements/an).

De plus, les deux indicateurs que sont le taux de logements vacants (5,6%) et le taux de résidences secondaires (1% ce qui est très faible) montrent que le marché est tendu et qu'il y a peu de potentiel à trouver de ce côté. Les demandes en logements sont très fortes que ce soit en termes de propriété ou de location.

Bien qu'il y ait quelques hectares théoriquement disponibles, il ne s'agit majoritairement que d'ensembles de petites parcelles privées qui ne permettent pas d'envisager d'atteindre les objectifs du PLH ni la réalisation de véritables opérations d'aménagement d'ensemble de qualité en termes d'urbanisme, de mixité et d'environnement. **Pour les 3 années à venir, avant l'approbation du PLUi-H, 9,9 ha sont nécessaires à la réalisation des objectifs du Programme Local d'Habitat**, approuvé pour la période 2018-2023, notamment celui de la production moyenne de 66 logements par an pour la commune de Saint-Renan. C'est pourquoi il est nécessaire pour la collectivité d'**ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU de Mengleuz ainsi que la zone 2AUE de Mengleuz**. Elles permettront ainsi la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble avec une production de logements de différents types et tailles y compris des logements locatifs sociaux.

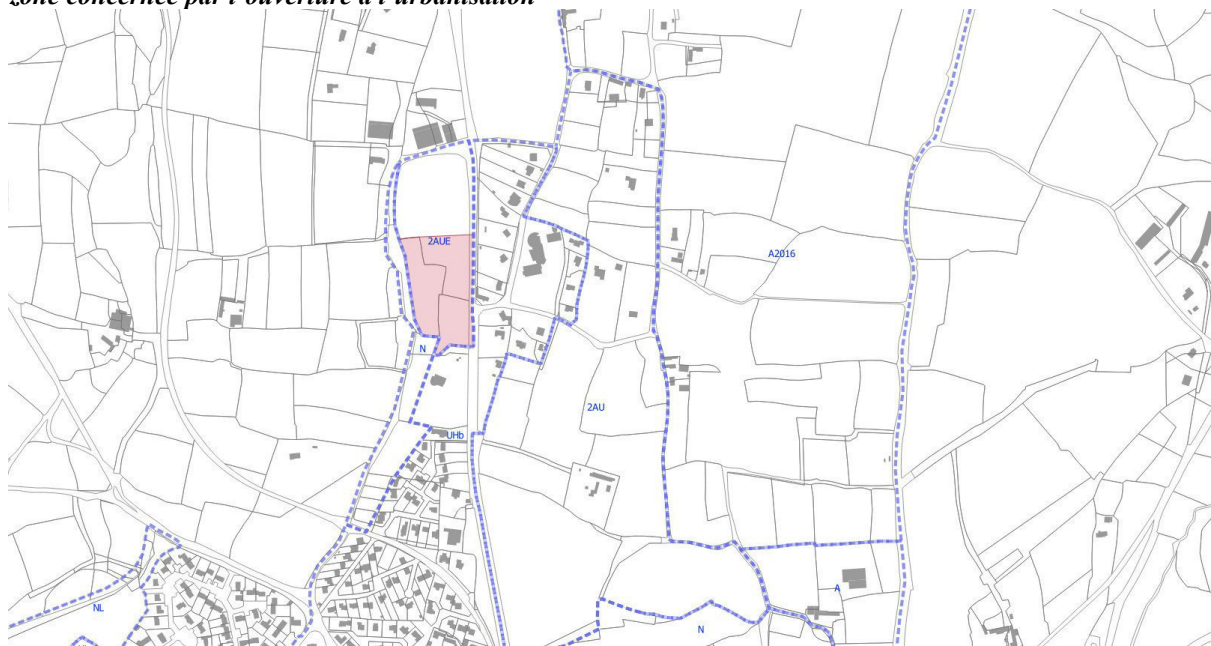
- **Les zones 2AU et 2AUE pressenties pour être ouvertes partiellement à l'urbanisation : secteur de Mengleuz**

Il était déjà inscrit dans le PLU le souhait d'urbaniser le secteur de Mengleuz qui constituera à terme un nouveau « morceau de ville » de Saint Renan. Les ambitions et les enjeux étant inscrits dans le PLU, une réflexion d'ensemble de la zone avec la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et une forte réflexion sur la desserte est essentielle. A ce titre, un aménagement des déplacements doux a déjà été réalisé le long de la RD 68, notamment dans le cadre de la mise en place du schéma communal vélo. La modification vise également le déplacement d'un emplacement réservé (ER02) quant à la création d'un giratoire urbain en entrée de ville, à l'intersection de la RD 68 et de la rue de Mengleuz, permettant de desservir l'Est comme l'Ouest du quartier. Un aménagement commun des voiries, des réseaux (eaux usées, eaux potables...), d'espaces publics ou même d'équipements communs permettra une meilleure fluidité d'urbanisation de ce secteur. Pour cela, l'OAP « Secteur de Mengleuz-Kerdraon » sera étendue à toute la zone à urbaniser du secteur. La proposition d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est dans une optique qu'à terme un projet d'aménagement s'intégrant pleinement dans son environnement (transition ville-campagne) et dans son rôle d'entrée de ville puissent voir le jour.

- **Zone 2AUE : le reclassement de la zone 2AUE en une zone 1AUH avec adaptation de l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) existante et la modification/ mise en place d'emplacements réservés.**

Située au Nord de l'agglomération le long de la RD 68 sur la route de Lanrivoaré, la zone 2AUE de 3 ha serait en partie ouverte à l'urbanisation. Cela concernerait la partie Sud de la zone, c'est à dire face à la zone d'habitat classée en UHb à Mengleuz et de la future zone 1AUH dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue par cette présente modification. L'ouverture à l'urbanisation représenterait 1,2 ha sur les 3 ha de la surface de la zone 2AUE initiale. Elle se situe dans le prolongement du projet d'aménagement « Résidence de la Chesnaie » et de la disponibilité récente de la parcelle BB047 située en continuité de l'aménagement urbain de ce secteur.

Extrait du règlement graphique du PLU de Saint-Renan (secteur de Mengleuz) avec mise en avant d'une zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation



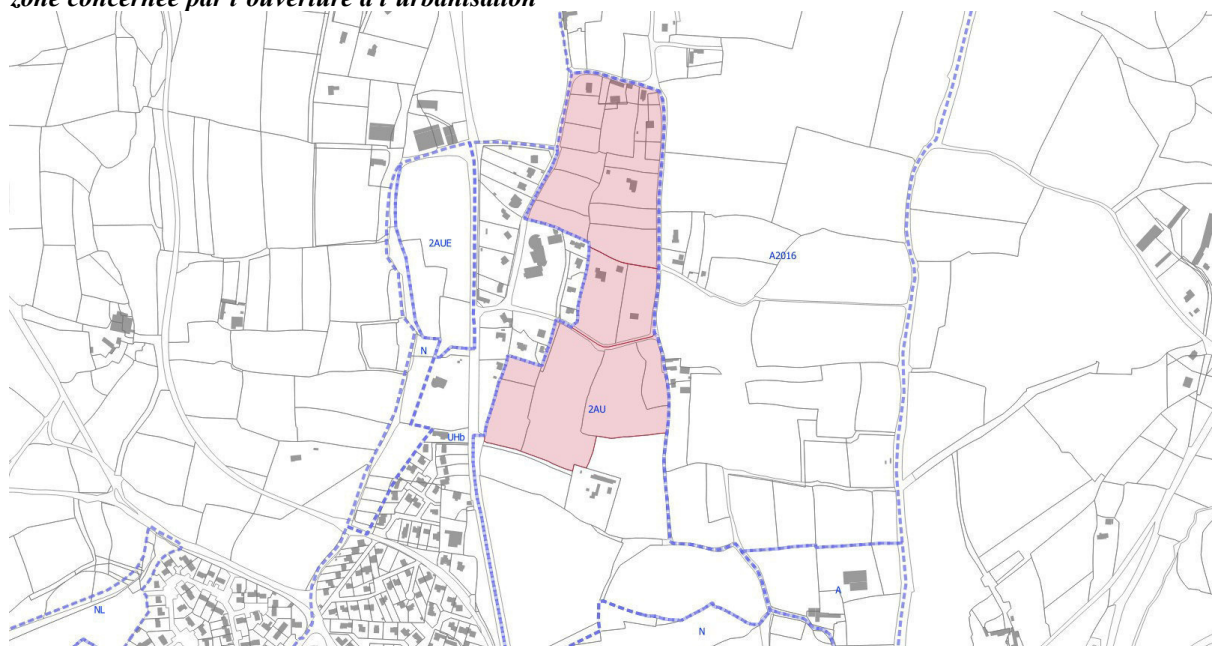
Ce reclassement d'une partie de la zone 2AUE en zone 1AUH se justifie par l'absence de besoins d'une zone économique à cet emplacement. Les zones économiques se sont majoritairement développées dans le Sud de la commune, cela justifie la diminution de celle-ci actuellement très peu développée (activité unique « BigMat Le Velly » située sur la commune de Lanrivoaré) en faveur du développement de l'habitat. Une réserve foncière économique se doit d'être planifiée à long terme pour avoir la possibilité de développer une mixité fonctionnelle ; 1,8 ha seront conservés en 2AUE conformément aux grandes orientations du PADD du PLU de Saint-Renan.

Elle fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette nouvelle zone 1AUH pourrait aboutir à un projet permettant la production d'au moins 25 logements sur la base d'une densité de 20 logements/ha sur l'ensemble de la zone. L'aménagement routier, notamment en termes de sécurité, de desserte et de liaisons douces au niveau de Mengleuz justifie le développement de l'habitat dans le secteur. La création d'un giratoire urbain (ER2) sur la RD 68 permettrait d'améliorer grandement la sécurité de ce secteur accidentogène et permettrait une meilleure desserte de l'urbanisation présente et future par des déplacements motorisés ou doux.

- **Zone 2AU : l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU, situé dans le quartier Nord de la ville, secteur de Mengleuz, en 1AUH, accompagnée de la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et de la mise en place d'Emplacements Réservés.**

Située au Nord de l'agglomération rénanaise, à l'Est de la RD 68 (axe Saint-Renan/Lanrivoaré), la zone 2AU de 18 ha serait en partie ouverte à l'urbanisation. Cela concernerait la partie Nord de la zone, déjà partiellement urbanisée et entourée par la zone d'habitat classée en UHb. La partie à ouvrir à l'urbanisation représente près de 7,8 ha dont le quart de la zone a déjà été artificialisé. Le secteur pourrait aboutir à la création de 150 logements dont la création de 20 logements sociaux.

Extrait du règlement graphique du PLU de Saint-Renan (secteur de Mengleuz) avec mise en avant d'une zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation



Le projet d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans un projet d'ensemble. La nécessité d'ouvrir partiellement ne s'impose pas uniquement par le besoin d'avoir des surfaces disponibles pour produire des logements mais surtout pour équilibrer le développement et réaliser un aménagement entier sur l'ensemble du secteur qui représentera l'entrée Nord de la ville de Saint-Renan.

Délibération

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Renan approuvé le 29/02/2017, puis ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 10/07/2019 ;

Vu l'arrêté du Président de la CCPI en date du 18/10/2021 prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune notamment pour les ouvertures à l'urbanisation partielle des zones 2AUh et 2AUE de Mengleuz ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-38 qui indique que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Vu le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Renan en cours d'étude ;

Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zone, il est proposé au Conseil de Communauté de :

- valider la justification de l'utilité de l'**ouverture à l'urbanisation partielle de la partie Nord de la zone 2AUh et de la partie Sud de la zone 2AUE du secteur de Mengleuz.**

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A L'UNANIMITE (1 CONTRE JAOUEN ARMELLE)

Le Président,

M. TALARMIN André

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt deux, le vingt neuf juin
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 42

VOTANTS : 51

ETAIENT PRESENTS :

Madame DIVERRES Marie, Brélès (suppléante Guy COLIN) ; Madame APPRIOUAL Anne, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur JOURDEN Michel, Lampaul-Plouarzel ; Monsieur COLIN Christophe, Landunvez ; Madame TANGUY Marie-France, Landunvez ; Monsieur BRIANT Jean Noël, Lanildut ; Monsieur RAGUENES Joseph, Lanrivoaré ; Madame HUELVAN Annaïg, Le Conquet ; Madame STORCK Christiane, Le Conquet ; Madame GODEBERT Viviane, Locmaria-Plouzané ; Monsieur MEON Philippe, Locmaria-Plouzané ; Monsieur GUENEUGUES Jean-Michel, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT Loïc, Locmaria-Plouzané ; Madame LAI Sylviane, Milizac Guipronvel ; Monsieur BRIANT Bernard, Milizac Guipronvel ; Madame PROVOST Véronique, Milizac Guipronvel ; Monsieur TALARMIN André, Plouarzel ; Madame CONQ Anne-Marie, Plouarzel ; Monsieur BATANY Philippe, Plouarzel ; Madame LAMOUR Marguerite, Ploudalmézeau ; Madame LAOT Anne, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY Valérie, Ploudalmézeau ; Monsieur DENIEL Romain, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE Logann, Ploudalmézeau ; Madame KUHN Audrey, Plougonvelin ; Monsieur CORRE Stéphane, Plougonvelin ; Monsieur THOMAS Philippe, Plougonvelin ; Monsieur LE HIR François, Ploumogueur ; Madame LE GALL Chantal, Ploumogueur ; Monsieur COROLLEUR Antoine, Plourin ; Madame LAINEZ Marie-Christine, Plourin ; Monsieur ROBIN Yves, Porspoder ; Madame LOQUET-LEGALL Myriam, Porspoder ; Monsieur MOUNIER Gilles, Saint Renan ; Madame ARZUR Claudie, Saint Renan ; Monsieur COLLOC Jean-Louis, Saint Renan ; Madame DUSSORT Fabienne, Saint Renan ; Monsieur LE CORRE Albert, Saint Renan ; Madame JAOUEN Armelle, Saint Renan ; Monsieur PRUVOST Alexandre, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL Lucien, Trébabu ; Monsieur TREGUER Reun, Tréouergat

ABSENTS EXCUSES :

Madame JAMET Brigitte, Lampaul-Plouarzel a donné pouvoir à Monsieur JOURDEN Michel
Madame ANDRE Pascale, Lanrivoaré a donné pouvoir à Monsieur

RAGUENES Joseph
Monsieur MILIN Jean-Luc, Le Conquet a donné pouvoir à Madame HUELVAN Annaïg
Madame CLECH Frédérique, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Monsieur MEON Philippe
Monsieur QUILLEVERE Bernard, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Madame LAI Sylviane
Madame CHENTIL Josiane, Plouarzel a donné pouvoir à Madame CONQ Anne-Marie
Monsieur CARREGA David, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Madame LAMOUR Marguerite
Monsieur BIVILLE Sébastien, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Madame DAMOY Valérie
Madame TALARMAIN Claire, Saint Renan a donné pouvoir à Madame DUSSORT Fabienne
Monsieur LANDURE Jean-Pierre, Milizac Guipronvel ; Monsieur DELHALLE Didier, Moléne ; Monsieur PRUNIER Patrick, Plougonvelin ; Madame CALVEZ Christine, Plougonvelin

Madame GODEBERT Viviane a été élue secrétaire de séance.

CC2022_06_33B : MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-RENAN : BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Exposé

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise rappelle que la collectivité a décidé, par arrêté du Président en date du 18 octobre 2021, de lancer une procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Renan avec les objectifs suivants :

- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour reclasser partiellement la zone 2AUE de Mengleuz en une zone 1AUH à vocation d'habitat. En effet, l'aménagement routier, notamment en termes de sécurité, de desserte et de liaisons douces au niveau de Mengleuz justifie le développement de l'habitat dans le secteur.
- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour reclasser partiellement une partie de la zone 2AU située dans le quartier Nord de la ville, dans le secteur de Mengleuz, en 1AUh.
- Autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaul, en reclassant une partie de la zone UEia (à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales et de services) en une zone UEiac. Des commerces sont d'ailleurs présents dans cette zone que le SCOT reconnaît comme la polarité commerciale périphérique de niveau 4 de la CCPI dénommée « Rives du Lac – Mespaul 1 ».
- Modifier l'article 10 du règlement écrit afin d'imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie.
- Revoir les emplacements réservés, notamment déplacer l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un giratoire plus au Sud de la RD 68, au niveau de l'intersection

avec la route de Mengleuz, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Pen ar C'hoat, du Schéma Directeur Communal Vélo...

La loi d'Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP) n°2020-1525 du 7 décembre 2020 est entrée en vigueur le 8 décembre 2020, et a notamment modifié l'article L.303-3 du Code de l'Urbanisme. L'article 40 de cette loi modifie, en ce qui concerne les procédures de PLU, plusieurs règles relatives à la concertation et à l'évaluation environnementale et s'applique à toutes les procédures lancées à cette date.

Désormais les procédures de modification de PLU doivent faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dès lors que cette modification du PLU est soumise à évaluation environnementale.

Ces nouvelles dispositions ne s'appliquent qu'aux procédures engagées après la publication de la loi ASAP, soit les procédures engagées après le 8 décembre 2020 (article 148 de la loi ASAP).

Au regard de l'entrée en vigueur de cette loi et de la réalisation d'une évaluation environnementale, une concertation a été menée dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Saint-Renan.

Délibération

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-7 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Renan approuvé le 29/02/2017 puis ayant fait l'objet de modification simplifiée n°1 approuvée le 10/07/2019 ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 18/10/2021 prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune ;

Considérant que du fait de l'entrée en vigueur de la loi d'accélération et simplification de l'action publique (ASAP), les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du Conseil Communautaire en date du 24/11/2021 et complétée par celle du 23/02/2022.

Par délibération du 24/11/2021, le Conseil Communautaire avait adopté les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du projet de modification n°1 et de l'évaluation environnementale, au fur et à mesure de la production des documents à partir du mercredi 01/12/2021 jusqu'au jeudi 10/03/2021 :
 - en version papier : en mairie de Saint-Renan et au siège de la CCPI à Lanrivoaré aux jours et heures d'ouverture habituels,
 - sur les sites Internet de la CCPI (www.pays-iroise.bzh) et de la commune de Saint-Renan (www.saint-renan.fr).
- Chacun pouvait prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre « papier » de concertation préalable mis à disposition en

mairie de Saint-Renan ou sur celui situé au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise à Lanrivoaré.

- Le public pouvait également adresser ses observations écrites par courrier :
 - postal à l'adresse suivante : ZA de Kerdrioual – CS 10078 – 29290 LANRIVOARE,
 - électronique à l'adresse suivante : registres.urbanisme@ccpi.bzh,

en précisant dans les 2 cas, la mention « concertation préalable relative à la modification n°1 du PLU de Saint-Renan » et « à l'attention du Président de la CCPI ».

Au 23/02/2022, l'évaluation environnementale n'était pas achevée et n'a donc pas pu être mise à disposition du public. En conséquence, il était nécessaire de prolonger la période de concertation préalable d'un délai suffisant pour achever la production du dossier et pour que le public puisse en prendre connaissance et le cas échéant émettre ses observations.

Par délibération du 23/02/2022, le Conseil Communautaire a adopté et mis en œuvre les modalités de prolongation de la concertation préalable selon les dispositions suivantes :

- La période de concertation se terminera 30 jours après la mise en ligne sur les sites Internet de la CCPI et de Saint-Renan de l'évaluation environnementale et de son insertion dans les dossiers en version « papier » situés au siège de la CCPI et en mairie de Saint-Renan. :

M. le Président explique qu'à l'issue de la concertation préalable dont a fait l'objet le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Renan, qui s'est terminée le 13/06/2022, un bilan doit en être tiré.

Le bilan de la concertation, qui s'est déroulée conformément aux modalités prévues dans les délibérations du Conseil Communautaire du 24/11/2021 et du 23/02/2022, peut en être tiré :

Moyens d'informations utilisés :

- Mise à disposition du projet de modification n°1 et de l'évaluation environnementale
 - en version papier : en mairie de Saint-Renan et au siège de la CCPI à Lanrivoaré aux jours et heures d'ouverture habituels,
 - sur les sites Internet de la CCPI (www.pays-iroise.bzh) et de la commune de Saint-Renan (www.saint-renan.fr).
- En plus de ce qui était prévu dans les délibérations fixant les modalités de concertation préalable :
 - des affichettes ont été apposées en mairie de Saint-Renan et au siège de la CCPI à Lanrivoaré,
 - des articles sont parus dans le journal d'informations de la ville de Saint-Renan (SAINT RENAN ACTUALITÉS) des mois de février et juin 2022.

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- Mise à disposition d'un registre de concertation préalable en mairie de Saint-Renan et au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise à Lanrivoaré.
- Possibilité d'écrire au Président par courrier :
 - postal à l'adresse suivante : ZA de Kerdrioual – CS 10078 – 29290 LANRIVOARE,
 - électronique à l'adresse suivante : registres.urbanisme@ccpi.bzh.

Résultats de la concertation : 32 observations

- 3 observations ont été inscrites sur le registre situé au siège de la CCPI,
- 24 observations ont été inscrites sur le registre situé en commune de Saint Renan,
- 5 courriers électroniques ont été réceptionnés,
- 0 courrier postal.

Analyse des observations :

Sur les 32 observations émises lors de la concertation préalable de la modification n°1 du PLU de Saint-Renan, 6 ne portaient que sur de la procédure ou des erreurs matérielles, 7 portaient sur des questions d'environnement, 8 portaient sur la production de logements, 10 portaient sur la sécurité et 1 était hors sujet.

Globalement les observations montrent l'accueil favorable de la création de ce nouveau quartier de vie au sein de la ville de Saint-Renan et de la sécurisation du carrefour de Mengleuz, actuellement accidentogène. Toutefois, cela s'accompagne de questionnements, notamment l'inquiétude des habitants face aux évolutions du territoire et les conséquences que cela peut engendrer (consommation de l'espace, artificialisation des sols, préservation de l'environnement...). La mutation d'un territoire ne se fait pas sans risque, l'enjeu est d'apporter la plus grande vigilance à nos modes d'urbanisation afin de limiter les effets néfastes.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Mengleuz vise à définir les principes d'aménagement afin de garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle reprend les différentes thématiques (programme d'habitat, implantation du bâti, espace public, accès et desserte, paysage et environnement, réseaux, etc.). Cependant, suite à de nombreuses inquiétudes sur l'artificialisation des sols et ses conséquences, il est proposé l'introduction d'un coefficient d'imperméabilisation sur le secteur de Mengleuz.

Conclusion :

M. le Président précise que compte tenu des observations formulées, durant la période de concertation préalable, le dossier ainsi que la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Renan peut se poursuivre en intégrant la principale évolution : l'intégration dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, sur le secteur de Mengleuz, d'un coefficient d'imperméabilisation, soit un minimum de 30% de surface non imperméabilisées sur les surfaces des parcelles à bâtir.

Le dossier de modification du PLU accompagné du présent bilan de la concertation et des avis des services de l'État, des Personnes Publiques et de la MRAe sera ensuite mis à l'enquête publique.

Enfin, à l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire délibérera et adoptera le projet éventuellement adapté pour tenir compte des avis émis par la MRAe, les Personnes Publiques Associées et de l'enquête, par délibération motivée.

Après avoir entendu l'exposé du Président, et en avoir délibéré, il est proposé au Conseil Communautaire de :

- **Valider le bilan de la concertation préalable tel que présenté ci-dessus et détaillé dans l'annexe jointe.**

Par ailleurs, le Président informe que le projet de modification n°1 du PLU va se poursuivre avec :

- Le lancement d'une période de consultation des services de l'État, des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour recueillir leurs avis pendant 3 mois ;
- L'organisation d'une enquête publique, à l'issue de cette consultation des services, en présence d'un commissaire enquêteur avant de pouvoir approuver le projet de modification, adapté le cas échéant en fonction des observations issues de la consultation des services et de celles de l'enquête publique, lors d'un conseil communautaire.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A LA MAJORITE (2 CONTRE, ARMELLE JAOUEN ET ALEXANDRE PRUVOST - 1 ABSTENTION (LOÏC RAULT)

Le Président,

M. TALARMIN André

	Date	Observations	Thématique	Réponses apportées
REGISTRE CCPI (3 observations)				
RS01	15/12/2021	Absence de pièce (en dehors de celles présentes à l'ouverture de la concertation).	Procédure	La concertation préalable se déroulant au fur et à mesure de l'avancée de l'étude, les pièces du dossier ont été ajoutées en fonction de leur production.
RS02	08/03/2022	Manque de discussion et de concertation publique.	Procédure/ Environnement	La procédure de modification de PLU est encadrée par les articles L.151-36 à L.153-60 du Code de l'Urbanisme. La concertation préalable a été introduite par la loi ASAP du 07/12/2020 et est une étape précoce dans la procédure de modification de PLU. Suite à cette concertation, le dossier de modification sera adapté le cas échéant, puis sera notifié aux PPA et enfin fera l'objet d'une enquête publique. Toutes les observations seront prises en compte pour l'approbation de la procédure.
		Remarques sur la consommation d'espace, la nouvelle forme d'urbanisation (lotissement) et la préservation de l'environnement (arbres, talus...).		L'aménagement du territoire se complexifie et tente de concilier tous les enjeux et les pressions qu'un territoire rencontre. La préservation du patrimoine végétal est un objectif phare et fait notamment parti du projet de modification par des intégrations dans le règlement graphique du PLU. La densité, elle, est régie par les dispositions du SCoT et du PLH. La forme des lotissements dépend particulièrement des futurs aménageurs. La modification intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur tout le secteur qui sera ouvert à l'urbanisation et orientera l'aménageur dans la réalisation de son projet.
RS03	09/06/2022	Observations sur le rapport environnemental : erreur matérielle.	Procédure/ Environnement	Sera corrigé.
		Observations sur le rapport environnemental : remarque sur l'enjeu environnemental du secteur.		Les conclusions s'appuient sur l'évaluation environnemtale
		Observations sur le rapport environnemental : remarque sur la durée de passage de l'écologie.		Le passage de l'écologie est au choix du bureau d'étude qui juge l'importance du nombre de passage.
		Observations sur le rapport environnemental : remarque sur la gestion des eaux.		La gestion des eaux de pluies a été traité dans l'OAP et aussi par l'ajout de linéaire bocager dans le règlement graphique.
REGISTRE Mairie (24 observations)				
RP01	21/12/2021	Absence de pièce (en dehors de celles présentes à l'ouverture de la concertation).	Procédure	La concertation préalable se déroulant au fur et à mesure de l'avancée de l'étude, les pièces du dossier ont été ajoutées en fonction de leur production.
RP02	24/12/2021	Absence de pièce (en dehors de celles présentes à l'ouverture de la concertation).	Procédure	La concertation préalable se déroulant au fur et à mesure de l'avancée de l'étude, les pièces du dossier ont été ajoutées en fonction de leur production.
RP03	15/01/2022	Absence de pièce (en dehors de celles présentes à l'ouverture de la concertation).	Procédure	La concertation préalable se déroulant au fur et à mesure de l'avancée de l'étude, les pièces du dossier ont été ajoutées en fonction de leur production.
RP04	28/02/2022	Remarque sur le manque de lisibilité de la carte des Emplacements réservés en A4.	Procédure	Un plan A3 a été ajouté au dossier.
RP05	09/03/2022	Interrogation quant à la prévision de production de logements définie par le PLH et le nombre de permis de construire autorisés.	Logements	Une étude du potentiel foncier a été réalisée afin de connaître les capacités d'urbanisation existantes de la commune, que ce soit au niveau des zones à urbaniser mais aussi des parcelles libres, des potentielles divisions parcellaires ou des espaces mutables. Le résultat de cet inventaire a montré que sur la dizaine d'hectares de surfaces constructibles sur l'ensemble des zones UH et 1AUH, seule une petite partie sera aménageable sous forme de permis d'aménager ou de logements groupés. Elle s'est traduite par une délibération du CC du 23/02/2022 justifiant du besoin d'ouverture à l'urbanisation partielles des 2 zones 2AU de Mengleuz. Il est rappelé que le nombre de logements autorisés n'est pas parfaitement comparable au nombre de logements produits, notamment sur un plan calendaire. L'achèvement d'une construction autorisée peut en effet être décalée de plusieurs années par rapport à l'autorisation initiale.
		Inquiétude quant à la consommation de l'espace et la destruction de l'environnement (zones boisées, îlots de biodiversité).	Environnement	La zone de Mengleuz était d'ores et déjà vouée à l'urbanisation dès l'approbation du PLU le 27/07/2017 (classement en zone à urbaniser 2AU). Une attention particulière est portée sur les problématiques environnementales, notamment par la conservation et l'ajout du bocage ainsi que l'inscription des cheminements doux à préserver et à créer au règlement graphique. Par ailleurs, l'OAP sera étendue à tout le secteur de Mengleuz et introduira des principes d'aménagement quant au développement urbain de ce secteur.
		Absence d'étude environnementale.	Procédure	L'évaluation environnementale, livrée par le bureau d'études BIOTOPE et insérée au dossier le 13/05/2022, montre la faible importance écologique du secteur de Mengleuz, exploité pour des activités agricoles et mitée par l'habitation.
RP06	11/04/2022	Observation favorable concernant la construction de logements pour les jeunes rennais.	Logements	L'observation a été enregistrée.
RP07	03/05/2022	Remarque sur l'aménagement des dépendances du Manoir de Keredec.	Hors sujet	
RP08	13/05/2022	Inquiétude sur la consommation des surfaces agricoles et des conséquences (augmentation de l'artificialisation des sols, perte du bocage et de la biodiversité, augmentation de la migration pendulaire (axe Nord-Sud), risques de conflits de circulation sur des routes empruntées par les engins agricoles).	Environnement	La zone de Mengleuz était d'ores et déjà vouée à l'urbanisation dès l'approbation du PLU le 27/07/2017 (classement en zone à urbaniser 2AU). L'évaluation environnementale a révélé la faible importance écologique de ce site, exploité pour des activités agricoles et mitée par l'habitation. Une attention particulière sera porté à la sécurité routière, d'où notamment la modification de l'ER n°2 pour la création d'un rond-point afin de casser la vitesse et sécuriser les lieux que ce soit pour les futurs habitants et aussi pour ceux qui y habitent.
RP09	07/06/2022	Observation favorable au titre du désenclavement et la sécurisation du secteur de Mengleuz.	Sécurité	L'observation a été enregistrée.
RP10	07/06/2022	Observation favorable au titre de la création d'un giratoire pour renforcer la sécurité (habitants et élèves de la MFR).	Sécurité	L'observation a été enregistrée.
RP11	non daté	Observation favorable pour l'aménagement d'un accès à ce quartier.	Sécurité	L'observation a été enregistrée.
RP12	07/06/2022	Observation favorable au titre de la sécurité et du dynamisme de la ville.	Sécurité/ logements	L'observation a été enregistrée.
RP13	09/06/2022	Observation favorable au titre des logements pour les jeunes travailleurs.	Logements	L'observation a été enregistrée.
RP14	11/06/2022	Observation favorable au titre de la sécurité.	Sécurité	L'observation a été enregistrée.
RP15	11/06/2022	Observation favorable au titre de la sécurité.	Sécurité	L'observation a été enregistrée.
RP16	11/06/2022	Observation favorable au titre de la sécurité	Sécurité	L'observation a été enregistrée.
RP17	11/06/2022	Analyse détaillée de l'évaluation environnementale et mise en avant des différentes thématiques (réservoirs de biodiversité, corridors écologique, pollution lumineuse, énergies renouvelables, pollution de l'air, nuisance sonores, santé, stationnement, déchets, consommation énergétique, modes de déplacement, ressource en eau, etc.)	Procédure / Environnement	La consommation et l'artificialisation des sols au détriment des espaces naturels et agricoles ont des incidences négatives sur l'environnement (fait confirmé par l'évaluation environnementale). Toutefois, le développement territorial est inévitable, mais il doit se réaliser en conciliant les pressions et les enjeux existants.
		Contestation de la méthode de réalisation par le bureau d'étude de l'évaluation environnementale : - sur l'appréciation par le bureau d'étude de l'évaluation des effets sur l'environnement - sur la durée du passage de l'écologie - sur la conclusion de l'étude au regard de sa durée - sur les conclusions de l'étude et son absence de qualification d'étude d'impact - sur le recensement des espèces du secteur et l'impact consécutif du projet - sur le lien entre les éléments paysagers et les besoins énergétiques - sur l'approche "ERC" retenu par l'étude - sur la consistance de l'état initial de l'environnement et la source des données collectées.		Les projets qui font l'objet d'une étude d'impact figure au tableau annexé à l'article R122-2 du Code de l'Environnement. Les plans et programmes, figurant à l'article R122-27 du Code de l'Environnement, font l'objet d'une évaluation environnemtale stratégique, ce qui est le cas pour cette présente modification. L'évaluation environnementale stratégique consiste à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires tout au long de la préparation d'un projet. C'est une aide à la décision. Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Les observations ont été enregistrées et seront discutées avec le bureau d'étude afin d'améliorer la méthode de réalisation des évaluations environnementales.
RP18	11/06/2022	Observation favorable permettant un développement de la commune et la sécurisation du secteur de Mengleuz	Sécurité/ Logements	L'observation a été enregistrée.
RP19	11/06/2022	Observation favorable sur le projet permettant un développement équilibré de l'habitat sur la commune et la sécurisation.	Sécurité/ Logements	L'observation a été enregistrée.

RP20	11/06/2022	Observation favorable au titre de la sécurité et la création de logements pour la dynamique de la ville.	Sécurité/ Logements	L'observation a été enregistrée.
RP21	11/06/2022	Observation favorable pour permettre l'installation de jeunes foyers à prix abordables.	Logements	L'observation a été enregistrée.
RP22	11/06/2022	Observation favorable pour l'accessibilité et la sécurité de la zone.	Sécurité	L'observation a été enregistrée.
RP23	11/06/2022	Observation favorable au titre du logement et de la sécurité pour les jeunes ménages et les anciens.	Sécurité/ Logements	L'observation a été enregistrée.
RP24	11/06/2022	Observation favorable au titre de la sécurité des enfants et des élèves de la MFR	Sécurité	L'observation a été enregistrée.
COURRIER électronique (5 observations)				
M01	09/03/2022	- Quand les travaux démarreront-ils ?	Procédure / Environnement	La réponse dépend du calendrier retenu par les propriétaires fonciers et les futurs aménageurs.
		- Dans quelle zone précise commenceront-ils ?		Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est instauré en application de l'article L.151-6-1 du CU.
		- Combien de temps dureront-ils ?		La réponse dépend du calendrier retenu par les propriétaires fonciers et les futurs aménageurs.
		- Quels seront les accès possibles à notre quartier lors des travaux notamment pendant la construction du rond-point ?		Un accès sera en tout état de cause sera maintenu.
		- De combien de mètres seront élargies les voiries principales ?		Les voiries principales feront un total de 10m (bordures et traitements paysagers compris) : 2*3,5m pour les véhicules motorisés et 2*1,5 pour les cheminements doux
		- Des expropriations mêmes partielles sont-elles prévues ?		A priori non, les acquisitions se feront au fur et à mesure des aménagements via les emplacement réservés.
		- Est-il prévu d'équiper les voiries de ralentisseurs et de miroirs de sécurité routière ? La multiplication des voitures peut représenter un danger important pour nos enfants.		Les mesures de police routières éventuellement nécessaires seront déterminées en fonction des aménagements définis.
		- Combien de maisons seront construites par hectare ?		La densité minimale imposée est de 20 logements à l'hectare.
		- Des espaces verts sont-ils prévus au sein du nouveau quartier ? Cela serait fortement souhaitable.		L'aménagement des espaces communs sera déterminé en accord avec les futurs aménageurs et en application de l'OAP.
		- Qu'entendez-vous par "cheminements doux" ? Nous souhaitons vivement que ces chemins ne soient pas goudronnés		Chemin accessible piéton/vélo.
		- Le tout-à-l'égout sera-t-il étendu sur l'ensemble du quartier ?		Le secteur de Mengleuz sera desservi par l'assainissement collectif.
		- Des réunions d'information et de concertation sont-elles prévues pour échanger sur ces différents points ? Cela serait fortement souhaitable		La procédure de modification de PLU est encadrée par les articles L.151-36 à L.153-48 du CU. Il existe plusieurs étapes dont la concertation préalable (étape actuelle introduite par la loi ASAP du 07/12/2020). Les observations seront analysées afin de les intégrer, le cas échéant, dans le dossier de notification qui sera transmis aux personnes publiques associées (PPA) et à l'autorité environnementale (MRAe) par la suite. Une enquête publique aura lieu après la réception des avis des PPA et de la MRAe.
M02	11/06/2022	Photos du registre (doublon)	Procédure	/
M03	12/06/2022	Remarque sur l'étude du potentiel foncier	Logements	Les zones font l'objet au moins d'un permis d'aménager autorisé, en cours ou sur le point d'être déposé.
M04	12/06/2022	Observation favorable quant à la sécurisation du secteur avec l'édification du rond-point.	Sécurité	L'observation a été enregistrée.
		Observation défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation.		L'observation a été enregistrée.
M05	12/06/2022	Remarque sur le nombre de constructions programmées et l'étude du potentiel foncier.	Logements	Une étude du potentiel foncier a été réalisée afin de connaître les capacités d'urbanisation existantes de la commune, que ce soit au niveau des zones à urbaniser mais aussi des parcelles libres, des potentielles divisions parcellaires ou des espaces mutables. Le résultat de cet inventaire a montré que sur la dizaine d'hectares de surfaces constructibles sur l'ensemble des zones UH et 1AUH, seule une petite partie sera aménageable sous forme de permis d'aménager ou de logements groupés. Elle s'est traduite par une délibération du CC du 23/02/2022 justifiant du besoin d'ouverture à l'urbanisation partielles des 2 zones 2AU de Mengleuz. Il est rappelé que le nombre de logements autorisés n'est pas parfaitement comparable au nombre de logements produits, notamment sur un plan calendaire. L'achèvement d'une construction autorisée peut en effet être décalée de plusieurs années par rapport à l'autorisation initiale.
		Remarque sur le périmètre projeté pour une ouverture à l'urbanisation.	Procédure	Dans le PLU actuel, toute la zone 2AU du secteur de Mengleuz n'est pas soumise à une OAP, seule la partie Sud. Le projet de modification n°1 du PLU prévoit d'étendre l'OAP à tous le secteur de Mengleuz.
		Remarque sur l'évaluation environnementale, notamment la ressource en eau et les réseaux d'assainissement eaux pluviales / eaux usées.	Environnement	L'observation a été enregistrée. - Le contrôle de la qualité de l'eau potable est effectué par l'Agence Régionale de Santé (ARS) - La gestion des eaux pluviales a été étudiée lors de l'élaboration du dossier de notification en prenant appui sur le zonage d'assainissement d'eaux pluviales en vigueur - Le secteur de Mengleuz sera desservi par le réseau d'assainissement collectif
		Observation favorable quant à la sécurisation du secteur avec l'édification du rond-point.	Sécurité	L'observation a été enregistrée.
		Observation défavorable sur l'ouverture à l'urbanisation.		L'observation a été enregistrée.
COURRIER postal (0 observation)				
		Aucun courrier postal reçu		/



DEPARTEMENT DU FINISTERE
Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Arrêté n°2022-10-06 du 1^{er} octobre 2022
Ordonnant l'ouverture d'une enquête publique
en vue de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-RENAN

L'AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR ORGANISER L'ENQUÊTE
(André TALARMIN, Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise)

- Vu** Le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 ;
- Vu** Le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-21 ;
- Vu** L'arrêté du Président de la Communauté de Communes du pays d'Iroise en date du 18/10/2021 prescrivant la modification n°1 du PLU ;
- Vu** Les pièces du dossier de modification du PLU comprenant également les avis du Préfet et des différentes Personnes Publiques Associées ;
- Vu** L'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne sur la modification n°1 du PLU de Saint-Renan comportant une évaluation environnementale ;
- Vu** La décision n°E22000124/35 du 22/08/2022 par laquelle le Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Patrice Rouat en qualité de commissaire enquêteur.

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

La Communauté de Communes du Pays d'Iroise, représentée par M. le Président, va procéder à une enquête publique environnementale sur les dispositions du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Renan.

Article 2 : Personne responsable de l'enquête

La personne responsable de projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées, est le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise.

Article 3 : Dates et durée de l'enquête

L'enquête publique environnementale sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Renan se déroulera du **mardi 25 octobre 2022 (9H) au jeudi 24 novembre 2022 (17H) inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.**

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

M. Patrice ROUAT, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.

Article 5 : Composition du dossier d'enquête

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) modifié remplacera l'actuel PLU. Cette modification n°1 du PLU entrainera des adaptations dans différentes pièces du dossier de PLU en vigueur. A savoir :

- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour reclasser partiellement la zone 2AUE de Mengleuz en une zone 1AUH à vocation d'habitat. En effet, l'aménagement routier, notamment en terme de sécurité, de desserte et de liaisons douces au niveau de Mengleuz justifie le développement de l'habitat dans le secteur.
- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour reclasser partiellement une partie de la zone 2AU située dans le quartier Nord de la ville, dans le secteur de Mengleuz, en 1AUh.
- Autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaol, en reclassant une partie de la zone UEia (à vocation d'activité économique industrielles, artisanales et de services) en une zone UEiac. Des commerces sont d'ailleurs présents dans cette zone que le SCOT reconnaît comme la polarité commerciale périphérique de niveau 4 de la CCPI dénommée « Rives du Lac - Mespaol 1 ».
- Modifier l'article 10 du règlement écrit afin d'imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie.
- Revoir les emplacements réservés, notamment déplacer l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un giratoire plus au Sud de la RD 68, au niveau de l'intersection avec la route de Mengleuz, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Pen ar C'hoat, du Schéma Directeur Communal Vélo...

Il comprendra donc une notice justifiant toutes les adaptations citées ci-dessus, ainsi qu'une évaluation environnementale et des pièces de procédure.

Article 6 : Evaluation environnementale

Parmi les pièces du dossier d'enquête, seront mis à disposition du public l'évaluation environnementale du projet de modification n°1 du PLU, intégrée au rapport de présentation, son résumé non technique, ainsi que l'avis de l'Autorité environnementale.

Article 7 : Sièges et permanences de l'enquête

Le siège de l'enquête est situé à la mairie de Saint-Renan, 12 rue Léon Cheminant, 29290 SAINT-RENAN. Les permanences du Commissaire Enquêteur auront lieu en mairie de Saint-Renan et au siège de la CCPI à Lanrivoaré.

Article 8 : Registres d'enquête, consultation du dossier et recueil des observations du public

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Renan et au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- **Mairie de Saint-Renan, 12 place Léon Cheminant – 29290 SAINT-RENAN**
Du lundi au vendredi : 8h à 12h et de 13h30 à 17h30 (le vendredi 16h30)
Samedi : 8h30 à 12h
- **CCPI - ZA de Kerdrioual - 29290 LANRIVOARE**
Du lundi au vendredi : 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h (le vendredi 16h30)

L'ensemble du dossier d'enquête pourra également être consulté sur un poste informatique au siège de la CCPI à Lanrivoaré pendant la durée de l'enquête aux mêmes dates et horaires. Il sera également disponible sur les sites Internet de la CCPI (www.pays-iroise.bzh) et de la commune de Saint-Renan (www.saint-renan.fr).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions sur le registre d'enquête principal en mairie de Saint-Renan ou sur celui situé à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (registre secondaire).

Le public pourra également adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur par courrier :

- Postal à l'adresse suivante : Communauté de Communes du Pays d'Iroise - ZA de Kerdrioual - 29290 LANRIVOARE,

- Électronique à l'adresse suivante : registres.urbanisme@ccpi.bzh.

En précisant, dans les 2 cas, la mention « enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Saint-Renan » et « à l'attention du commissaire enquêteur ».

Les courriers postaux, électroniques et les observations du registre « secondaire » situé à Lanrivoaré, reçus ou inscrits dans les délais fixés pour l'enquête publique, seront mis en ligne sur le site Internet de la CCPI dans les plus brefs délais et annexés au format papier au dossier d'enquête situé à Saint-Renan. La mise en ligne des observations sera modérée pour éviter la publication de propos diffamatoires.

Article 9 : Permanences et accueil du public pendant l'enquête publique

Le commissaire enquêteur assurera **5 permanences** et recevra le public selon les modalités suivantes :

Mardi	25/10/2022	9H-12H	-	Mairie de Saint-Renan
Lundi	31/10/2022	-	14H-17H	Mairie de Saint-Renan
Jeudi	10/11/2022	9 -12H	-	Siège de la CCPI
Samedi	19/11/2022	9H-12H	-	Mairie de Saint-Renan
Jeudi	24/11/2022	-	14H-17H	Mairie de Saint-Renan

Article 10 : Information et communication au public

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique environnementale en s'adressant à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise dès affichage du présent arrêté ou obtenir des informations auprès de Monsieur le Président de la Communauté de Communes, responsable du projet d'enquête publique.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Les informations relatives à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de Saint-Renan peuvent également être consultées sur les sites Internet de la CCPI (www.pays-iroise.bzh) ou de la Ville de Saint-Renan (www.saint-renan.fr).

Article 11 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le Commissaire Enquêteur qui dispose d'un délai de 8 jours pour rencontrer le Président ou le responsable du projet et lui transmettre un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le Président ou le responsable du projet produira un mémoire en réponse avec ses observations éventuelles sous un délai de 15 jours.

Article 12 : Rapport et conclusions motivées

Le Commissaire Enquêteur établira ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non.

A partir de la clôture de l'enquête, il disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre, au Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et au Président du Tribunal Administratif de Rennes, le dossier accompagné de son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Article 13 : Consultation du rapport et des conclusions

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur au siège de la Communauté de Communes du Pays de d'Iroise et à la mairie de Saint-Renan aux jours et heures habituels d'ouverture au public pendant une durée de 1 an à compter de sa transmission à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise.

Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables, pendant 1 an, sur les sites Internet de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et de la commune de Saint-Renan.

Article 14 : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département : Ouest France et Le Télégramme.

Dans les mêmes délais, et pendant toute la durée de l'enquête, cet avis sera publié par voie d'affiches :

- Au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise,
- En mairie de Saint-Renan.

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé à l'affichage du même avis aux différents lieux concernés par la modification n°1 du PLU.

Ces affiches devront être visibles et lisibles de la voie publique et être conformes à l'article 3 de l'arrêté du 9 septembre 2021, relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'Environnement, fixe les caractéristiques et les dimensions de l'affichage de l'enquête publique.

L'avis sera également publié sur le site Internet de la CCPI (www.pays-iroise.bzh).

Article 15 : Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

Après l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Renan, éventuellement adapté pour tenir compte des observations du public, des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, ainsi que du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Le Plan Local d'Urbanisme ainsi approuvé sera tenu à la disposition du public et mention de cette approbation sera faite dans la presse.

Article 16 : Exécution

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et le maire de la commune de Saint-Renan sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 17 : Ampliation

Ampliation du présent arrêté sera faite à :

- Préfet du Finistère ;
- Commissaire Enquêteur ;
- Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à Lanrivoaré, le : 01/10/2022.

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise



André TALARMIN

26 JUIL. 2022

C.C.P.I

Monsieur Le Président
M. André TALARMIN
PAYS D'IROISE COMMUNAUTE
ZONE DE KERDRIOUAL
CS 10078
29290 LANRIVOARE

Objet : avis sur modification N° 1 du PLU de la commune de Saint Renan

Ref : SG/OP/

QUIMPER, le 20 juillet 2022

Monsieur Le Président,

Nous avons bien reçu le dossier de notification du projet de modification n° 1 du PLU de votre commune de SAINT RENAN.

Après consultation au sein de nos services, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne, Direction Territoriale du Finistère émet un avis favorable à ce projet et n'a pas de remarques particulières à apporter sur ce projet. Les modifications projetées vont notamment dans le sens de favoriser un nouveau potentiel d'habitat sur la commune, indispensable à son développement économique. Le reclassement de la zone de Mespaul en UEiac permettra quant à lui d'adapter la zone à sa vocation actuelle.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

LA PRÉSIDENTE,

Fabienne LEPOITTEVIN



1 2 SEP. 2022

C.C.P.I

Direction générale des services

Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Pôle planifications territoriales
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur André TALARMIN
Président du Pays d'Iroise Communauté
Zone de Kerdrioual
CS 10078
29290 LANRIVOARE

→ **Référence** à rappeler dans toutes vos correspondances

N° : 369026/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le - 7 SEP. 2022

Objet : Modification N°1 du PLU de la Commune de Saint-Renan

Madame la Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification N°1 du PLU de la Commune de Saint-Renan le 13 juillet 2022 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh COP** le Conseil régional a souhaité s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen·ne·s de Bretagne.

Le 18 décembre 2020, à l'issue de trois années de co-construction avec et dans les territoires, **le Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**, volet réglementaire de la démarche Breizh Cop. Le 16 mars 2021, le SRADDET a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire.

Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) de Bretagne devront donc désormais prendre en compte les objectifs du SRADDET, et être mis en compatibilité avec ses règles générales, et ce dès leur prochaine révision. Il revient ainsi au SCOT, en tant que document pivot, d'intégrer et territorialiser les documents de planification supérieurs (dont le SRADDET) vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et les documents en tenant lieu.

Toutefois, dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh COP, et au regard des enjeux posés pour la Bretagne, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision de votre Plan Local d'Urbanisme communal ou Intercommunal (PLU-I). Cette prise en compte, bien que non obligatoire, est tout à fait possible et peut intervenir avant même l'élaboration ou la révision du SCOT de votre territoire, en avance de phase sur la déclinaison réglementaire des objectifs de la Breizh COP.

L'engagement des collectivités et établissements publics par les documents d'urbanisme et de planification est central pour atteindre les objectifs de la Breizh COP à l'échelle régionale.

Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le SRADDET approuvé est consultable sur www.breizhcop.bzh et www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,
La cheffe du Pôle
planifications territoriales



Brest, le 23 septembre 2022

Objet :
Commune de SAINT RENAN
**Modification simplifiée n°1 du
PLU prescrite le 18/10/2021**

Dossier suivi par :
Thomas CABARET
02 98 41 33 10
06 77 04 65 85
thomas.cabaret
@bretagne.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez transmis copie du projet de modification n° 1 du PLU de Saint-Renan afin de recueillir notre avis.

En réponse à votre invitation, nous vous faisons part de nos observations et propositions :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au nord du bourg de Saint-Renan est dans la suite logique de la révision du PLU approuvée le 27 février 2017 et sur lequel notre organisme avait émis un avis favorable.

Nous sommes cependant surpris du choix de la collectivité d'ouvrir en premier lieu la partie située la plus au nord, laissant apparaître une discontinuité entre la structure urbaine actuelle et le projet d'urbanisation. Ce choix est contraire au document d'orientation et d'objectifs du SCOT du Pays de Brest qui impose que *les extensions urbaines éventuelles sont organisées en cohérence et en continuité avec la structure urbaine dont elles dépendent*. Ce nouveau quartier serait situé à l'écart du bourg et des services offerts par celui-ci, ce qui impliquerait des déplacements supplémentaires sur cet axe. Une seconde zone 2AU, située au sud de la commune, en continuité et encadrée par la structure urbaine de Saint Renan (D67 et lotissement), proche des équipements, comme le collège ou des terrains de sports, serait judicieusement à prioriser dans le cadre d'une urbanisation contrairement à un espace qui sera situé à l'écart du bourg et en contact direct avec l'espace agricole. Le document d'orientation et d'objectifs du SCOT du Pays de Brest précise aussi que le développement en extension urbaine respecte le principe d'*accès facilité aux équipements et aux transports collectifs en favorisant les déplacements actifs*, ce qui n'est pas le cas pour le projet présenté.

Pour conclure, au vu de l'incompatibilité du projet de modification avec les orientations du SCOT du Pays de Brest évoquées ci-dessus et la possibilité de favoriser un autre secteur répondant à ces orientations et moins dommageable que le secteur de Mengleuz bordé d'un espace à vocation agricole, nous émettons **un avis défavorable de principe sur la modification n°1 du PLU de Saint-Renan.**

Pour rappel, l'opération telle qu'elle se présente avec différents secteurs laisse à croire que plusieurs opérations vont être menées successivement et ainsi échapper (vu que la superficie agricole consommée est >5ha) à une étude préalable Agricole de type ERC (Éviter Réduire Compenser). Afin qu'il y ait une reconnaissance de l'activité agricole, nous demandons à ce que l'OAP qui portera sur la zone à urbaniser qui sera retenue, mentionne cette phrase : « *Il est imposés sur cette OAP un périmètre unique d'opération avec une réalisation par tranche. Le fractionnement par tranche de l'opération d'aménagement ne doit pas conduire à la méconnaissance des obligations posées par le code rural en matière d'étude préalable agricole imposé par l'article L112-1-3.* »

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de nos salutations distinguées.

L'Elu référent Territoire
Martin CLOITRE



Adresse de correspondance :
Chambre d'agriculture
Antenne de Brest
5 rue A. Jacq
CS 12813
29228 Brest

02 98 41 33 00
brest@bretagne.chambagri.fr
chambres-agriculture-bretagne.fr



Monsieur André TALARMIN
Président
Communauté de communes
du Pays d'Iroise
Zone de Kerdrioual
CS 10078
29290 Lanrivoaré

Brest, le 6 octobre 2022

N/REF. : 40/2022

Objet : PLU de la commune de Saint-Renan

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, vous avez sollicité l'avis de notre Chambre consulaire concernant le projet modification du PLU de la commune de Saint-Renan.

Ce projet de modifications permettra à la commune d'augmenter sa population avec la création de nouveaux logements et contribuera à dynamiser son activité économique. Cependant, un point de vigilance est identifié : dans le cas de nouvelles implantations commerciales dans le secteur de Mespaol, veiller à ce qu'elles ne nuisent pas à l'activité des entreprises déjà implantées à proximité.

La CCIMBO Brest émet donc un avis **favorable, avec un point de vigilance.**

Nous en profitons pour vous rappeler que nous restons à votre disposition pour être, comme aujourd'hui, associés aux différentes phases de réflexion ou d'études portant sur l'implantation, l'évolution ou le transfert d'activités industrielles, touristiques, commerciales ou de services.

Vous remerciant de votre consultation, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de notre considération distinguée.

Jacques LE FAILLER
Président de la CCIMBO Brest

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

Rennes, le 19 juillet 2022

Service d'appui (CoPrEv)
à la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne

Contact : secrétariat CoPrEv
02 99 33 42 92
mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr
Réf. Garance n° 2022-010003

Monsieur le Président,

Le service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne accuse réception, le 13 juillet 2022, du dossier de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Renan (29) que vous lui avez transmis pour avis de l'autorité environnementale (Ae).

A compter de cette date de réception, et conformément à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'Ae dispose d'un délai de 3 mois pour formuler son avis, soit d'ici au 13 octobre 2022. À défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué, l'Ae est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

L'avis de l'Ae ou, le cas échéant, l'information relative à l'absence d'observation de l'Ae dans le délai imparti, sera publié sur le site internet de la MRAe Bretagne, à l'adresse suivante : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/bretagne-r9.html>

Il devra ensuite être intégré, par la collectivité, au dossier soumis à enquête publique ou mis à disposition du public.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La chef de la division
Évaluation Environnementale

Valérie
DROUARD
valerie.drouard

Signature numérique
de Valérie DROUARD
valerie.drouard
Date : 2022.07.19
09:26:42 +02'00'

Valérie Drouard

Monsieur le Président
Pays d'Iroise communauté

CS 10078
29290 LANRIVOARE



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne
sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Saint-Renan (29)**

n° MRAe 2022-010003

La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 13 juillet 2022. En conséquence, conformément à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 14 octobre 2022

Pour la MRAe Bretagne,
le président

Signé

Philippe Viroulaud

PARTIE 2 : AVIS ET CONCLUSIONS

Communauté de Communes du Pays d'Iroise

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A:

modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de
SAINT-RENAN

Enquête N°E22000124/35

25 octobre 2022 – 24 novembre 2022

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur

le 23 décembre 2022

[Original signé](#)

SOMMAIRE

1 RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....	3
1.2 OBJET DU PROJET.....	3
2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
3 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER.....	5
3.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE - CONCERTATION.....	5
3.2 LISIBILITÉ DU DOSSIER – ERREURS MATÉRIELLES.....	6
3.3 OUVERTURE DE L'URBANISATION DES ZONE 2AU ET 2AUE DE MENGLEUZ - KERADRAON :.....	6
3.3.1 Accession au logement – besoin en logements.....	6
3.3.2 Phasage du projet - Logements sociaux.....	7
3.3.3 Chronologie – PLUi - PLH.....	8
3.3.4 Aménagements futurs – Cadre de vie.....	10
3.3.5 Circulation - Sécurité Routière.....	11
3.3.6 Consommation d'espace agricole ou naturel.....	12
3.3.7 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).....	14
3.4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	15
3.4.1 Eau potable.....	15
3.4.2 Gestion des eaux usées et des déchets.....	15
3.4.3 Eaux pluviales – eaux souterraines– Imperméabilisation des sols.....	16
3.4.4 Protection des zones humides.....	17
3.4.5 Enjeux climatiques – Évaluation environnementale.....	18
3.5 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	19
3.6 MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE MESPAOL.....	19
3.7 VÉGÉTALISATION DES CLÔTURES.....	20
4 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	20

1 RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La commune de Saint-Renan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27/02/2017 qui depuis cette date a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 10/07/2019.

La Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI), compétente en matière d'urbanisme pour la commune de Saint Renan à la suite du transfert de cette compétence le 1er mars 2017 est porteuse du projet.

L'objectif de cette procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la CCPI en date du 18/10/2021, est d'adapter le PLU en vigueur sur plusieurs points, sans changement au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour reclasser partiellement dans le quartier Nord de la ville, une partie de la zone 2AU et la zone 2AUE de Mengleuz en une zone 1AUH à vocation d'habitat ;
- Autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaol, en reclassant une partie de la zone UEia (à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales et de services) en une zone Ueiac (à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de services) ;
- Modifier l'article 10 du règlement écrit des zones UH et 1AUH du PLU, afin d'imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie ;
- Revoir les emplacements réservés, dont une partie est déjà réalisée à ce jour, et pour tenir compte notamment, de la modification de l'OAP de Mengleuz, de l'aménagement de la ZAC de Pen ar C'hoat et du Schéma Directeur Communal Vélo.

1.2 OBJET DU PROJET

L'objet de l'enquête est :

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-RENAN.

La démographie observée ces dernières années sur la commune de Saint-Renan se montre assez dynamique. Cela implique de maintenir des capacités d'accueil des ménages et notamment des jeunes couples venant de l'extérieur.

Dans ce but, et compte tenu de la faible capacité de création de logements dans les trois années à venir, il est nécessaire pour la collectivité d'ouvrir partiellement à l'urbanisation des espaces déjà prévus au Plan Local d'Urbanisme pour être urbanisés à long terme, dans la zone 2AU de Mengleuz (OAP de Mengleuz-Keradraon) et la zone 2AUE de Mengleuz.

Ainsi, le PLU de la commune de Saint Renan, approuvé en 2017, nécessite d'être modifié. Le PADD reste inchangé.

Il est par ailleurs envisagé d'autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaol, sans mettre en péril les activités commerciales déjà présentes.

De plus, les emplacements réservés seront régularisés, afin de tenir compte des réalisations depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, de la création d'une OAP sur le secteur de Mengleuz - Keradraon et en vue de la réalisation du Schéma Directeur Communal Vélo.

Enfin, dans le but de s'adapter aux enjeux climatiques et de répondre à une demande sociale croissante, la ville de Saint Renan, souhaite imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie publique pour les zones urbaines et les zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, par l'adaptation de l'article 10 du règlement écrit des zones UH et 1AUH du PLU.

2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 25 octobre 2022 à 9h00 au 24 novembre 2022 à 17h00 dans les conditions définies par l'arrêté soit pendant 31 jours consécutifs, à la mairie de Saint Renan, siège de l'enquête ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise à Lanrivoaré.

L'information légale, l'affichage de l'avis d'enquête sur place et à proximité des sites concernés, la publication sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et de la mairie de St Renan, ainsi que les cinq permanences que j'ai tenues en mairie de Saint Renan et au siège de la CCPI ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique ;
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions ;
- de formuler ses observations sur le projet, soit à l'oral devant le commissaire enquêteur, soit par écrit sur les registres prévus à cet effet, par courrier ou par courriel.

Au cours de ces permanences, quarante trois personnes se sont présentées (43).

Vingt-trois observations (23) ont été enregistrées sur les registres d'enquête, cinq observations (5) ont été faites par courrier postal transmis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et vingt quatre courriels (24) ont été reçus sur l'adresse électronique dédiée et transmis au commissaire enquêteur. Cinq observations (5) ont été transmises par courriel hors délai, après la clôture de l'enquête publique.

Le 1^{er} décembre 2022, j'ai rencontré Monsieur Gilles Mounier le maire de la commune de Saint Renan et vice président de la CCPI, ainsi que monsieur Laurent Derouard, chargé de planification urbaine à la CCPI, et madame Marie-Charlotte Le Roy, chargée de mission Plan Local d'Urbanisme à la CCPI, afin de leur remettre le procès-verbal de synthèse ¹ en date du 1^{er} décembre 2022.

Monsieur Derouard m'a adressé par courriel un mémoire en réponse ² au PV de synthèse, le 13 décembre 2022.

1. Annexe 3 du Rapport d'Enquête

2. Annexe 4 du Rapport d'Enquête

Afin de me forger une opinion, de rédiger mes conclusions et de donner mon avis sur cette enquête publique, j'ai :

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, les avis de la MRAe de la Chambre des métiers et de l'artisanat, du Conseil Régional de Bretagne, de la Chambre d'Agriculture de Bretagne et de la Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Bretagne Ouest Brest, ainsi que les observations du public ;
- rencontré, le 1^{er} décembre 2022, le porteur de projet lors de la remise du procès-verbal des observations ;
- examiné attentivement le mémoire en réponse au PV de synthèse.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter **mes appréciations (en gras dans le texte ou encadrées)** sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Renan, avis éclairé par ma propre lecture de la situation locale, mon appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations indiquées dans le rapport d'enquête, lecture du mémoire en réponse du porteur de projet, analyse des avis des *différents organismes consultés (en italique dans le texte)* et analyse complète du dossier soumis à enquête publique.

3 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

3.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE - CONCERTATION

L'enquête publique s'est déroulée en conformité avec la réglementation et l'arrêté l'organisant ³.

L'information du public, par voie de presse, locale ou régionale, a été réalisée conformément à la réglementation ⁴.

Les affichages prévus ont été faits règlementairement ⁵.

Trois observations font état de lacunes dans la concertation organisée en amont, regrettant qu'une publicité insuffisante ait été faite et que les personnes les plus concernées n'aient pas été conviées (OBS C03-E14, C04 et R06).

La concertation préalable a été organisée par délibération du 24/11/2021 ⁶ du 01/12/2021 jusqu'au jeudi 10/03/2022, puis prolongée d'un mois à compter de la réception de l'évaluation environnemental ⁷, pour permettre au public d'avoir connaissance de ce document. La concertation s'est ainsi terminée le 13 juin 2022 ⁸.

Le maître d'ouvrage précise dans son mémoire en réponse (p 3/25) : « Le projet était en consultation en mairie/CCPI et sur les sites internet CCPI/mairie. Deux registres (mairie/CCPI) et une adresse mail dédiée étaient mis à disposition. Des ar-

3. Voir annexe 1 du Rapport d'enquête

4. Voir annexes 5 et 6 du rapport d'enquête

5. Voir annexe 2 et 7 du rapport d'enquête

6. Pièce N° 3 du dossier soumis à l'enquête publique : CC2021_11_18B : Modification N°1 du PLU de St Renan

7. Pièce N° 3 du dossier soumis à l'enquête publique : CC2022_02_33B : Modification N°1 du PLU de St Renan : Prolongation de la période de concertation préalable

8. Pièce N° 3 du dossier soumis à l'enquête publique : CC2022_06_33B : Modification N°1 du PLU de St Renan : Bilan de la concertation préalable

tibles sont parus dans le journal d'informations de la ville de Saint-Renan (SRA) des mois de février, avril, juin et octobre 2022». Le bilan de la concertation fait état de 32 observations. Ces observations ont permis de réaliser quelques ajustements sur le dossier, en particulier sur le secteur de Mengleuz (coefficient d'imperméabilisation).

Appréciation du commissaire enquêteur :

La concertation préalable, même si chaque habitant des zones concernées n'a pas été informé personnellement, a été menée sur une période suffisamment étendue (6 mois et demi) et avec suffisamment d'informations dans le bulletin municipal pour permettre à tous de s'exprimer. Le nombre d'observations (32) en atteste.

Le public, qui s'est déplacé en assez grand nombre, a montré qu'il était correctement informé de la tenue de l'enquête publique. Il pouvait aisément obtenir les informations nécessaires à la bonne compréhension du dossier, soit en se déplaçant et en rencontrant le commissaire enquêteur, soit en ligne sur internet.

3.2 LISIBILITÉ DU DOSSIER – ERREURS MATÉRIELLES

Une observation (OBS E21) signale diverses erreurs matérielles, ainsi que des difficultés de lecture de certains documents.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage s'engage à corriger ces défauts (p19/25).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Dont acte. Je considère par ailleurs que, outre les erreurs matérielles mentionnées et le format du document présentant les emplacements réservés, le dossier présenté au public était clair et compréhensible.

3.3 OUVERTURE DE L'URBANISATION DES ZONE 2AU ET 2AUE DE MEN- GLEUZ - KERADRAON :

3.3.1 Accession au logement – besoin en logements

L'évolution de la démographie estimée à +0,8 % par an dans le projet est très légèrement supérieure aux données INSEE disponibles (+0,7 % entre 2013 et 2019). **Elle reste cependant réaliste.**

Parallèlement, l'INSEE indique également dans son rapport sur la ville que la taille des ménages, appelée desserrement, en baisse continue depuis 1975 serait passée de 2,42 en 2013 à 2,32 en 2019. Ceci conduit mécaniquement à une augmentation de la demande de logements.

Le maître d'ouvrage rappelle dans son mémoire en réponse (p18/25) « qu'entre 2013 et 2019, Saint-Renan a construit 530 logements et n'a gagné que 348 habitants notamment à cause de la diminution de la taille des ménages ».

Il signale de plus (p13/25) que « pour maintenir l'équilibre démographique et l'arrivée de jeunes ménages avec enfants, il faut pouvoir disposer d'une offre de logements répondant aux différents besoins » et que « de nombreuses entreprises font

part des difficultés à recruter de jeunes actifs du fait du manque de logements à leur proposer ».

Cette forte demande de logement est d'ailleurs confirmée par de nombreux requérants (17 observations dont 4 défavorables au projet).

Le maître d'ouvrage souligne dans son mémoire en réponse (p 5/25), le besoin existant de contenir les prix de l'immobilier. Les questions des migrations depuis d'autres régions et de l'attractivité du littoral breton (p 17/25) viennent surenchérir les prix et contribuent à la raréfaction de l'offre.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne (CMA) confirme ce besoin en soulignant que les modifications projetées vont dans le sens de favoriser un nouveau potentiel d'habitat, ce qui est indispensable au développement économique de la commune.

La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest, de même, estime que ce projet permettra à la commune d'augmenter sa population et contribuera à dynamiser son activité économique.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- Je considère que la demande de logements est forte sur la ville de Saint Renan et justifie la recherche de solutions adaptées pour répondre à cette demande, en diversifiant les types de logements proposés.

- Afin de contenir le marché de l'immobilier à des niveaux acceptables, il est nécessaire, dans une économie de l'offre et de la demande, de proposer une offre en adéquation avec la demande, donc, de produire des logements.

3.3.2 Phasage du projet - Logements sociaux

Deux requérants (OBS E05-E07 et E21) s'interrogent sur la priorisation donnée à la création de logements sociaux sur la zone de Mengleuz et soulignent que la priorité affichée par le projet, n'est pas donnée à la création de logements sociaux, car elle renvoie la création de la majorité des logements sociaux à la phase 3 du projet.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage précise que l'objectif est bien de créer une zone de mixité sociale au sud de la zone de Mengleuz, afin de faciliter l'accès aux commerces et services du centre-ville. De plus, l'objectif de Mengleuz concerne des terrains à bâtir, plutôt pour les familles et jeunes ménages.

Il précise par ailleurs que la ville de St Renan n'entre pas dans le cadre de la loi SRU pour la production de logements locatifs sociaux (LLS) et que de ce fait, ses objectifs de production de LLS sont de 10 %. Cet objectif est respecté (351 logements sociaux pour 3404 résidences principales en 2022).

Un autre requérant (R04), souligne que le phasage choisit (priorités 1, 2 et 3) permet de créer une énorme dent creuse au sud de la zone de Mengleuz.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse répond que l'idée n'est pas de créer une dent creuse mais de préserver le plus longtemps possible les terres les plus exploitables et de commencer par aménager la partie la plus mitée et difficilement exploitable en agriculture traditionnelle avec les engins.

La Chambre d'agriculture confirme cet intérêt de la partie Sud, en y incluant la zone 1 AUHb Est 3 prévue en priorité 3. Dans son observation venant modifier son avis initiale il signale que la zone Sud de l'OAP de Mengleuz-Keradraon, prévue d'être urbanisée en priorité 3 (1AUHb Est 3) présente toujours un intérêt pour les pratiques agricoles et demande le report de son ouverture à l'urbanisation. Elle demande de reporter l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dans l'attente du projet de PLUi actuellement en cours d'élaboration.



Appréciation du commissaire enquêteur : Je constate que les logements prévus d'être construits s'élèvent à 118 ⁹(42 en priorité 1, puis 76 pour la priorité 2) avant de commencer à produire des logements locatifs sociaux (LLS) en phase 3, avec la production de 21 LLS au sein d'un ensemble de 78 logements. **La priorité ne semble effectivement pas de produire des logements sociaux, mais des logements permettant d'accueillir des familles et des jeunes ménages.**

Sans présumer de la production de logements sociaux dans d'autres secteurs de la ville, la proportion de 10 % de LLS pourrait être quasiment conservée après production de ces 118 logements : $3044 + 118 = 3522$ pour 351 LLS. **Il conviendra en phase 3 de prioriser la production de LLS par rapport aux autres logements afin de combler le léger retard pris.**

Localiser les futurs logements sociaux plutôt vers le Sud de la zone me semble par ailleurs justifié afin de limiter les distances par rapport aux commerces et services pour les habitants de ces logements.

Produire les 118 logements des deux premières phases prendra probablement deux ans au minimum, ce qui semble compatible avec une entrée en vigueur du PLUi début 2025, comme cela est précisé dans la délibération du conseil communautaire du 23 février 2022 (CC2022_02_32C : MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-RENAN). **L'ouverture à l'urbanisation de la zone Sud (1AUHb Est 3) pourrait donc attendre l'entrée en vigueur du PLUi qui viendra de facto remplacer le Plan Local d'Urbanisme de Saint Renan et rester en 2AU d'ici là.**

3.3.3 Chronologie – PLUi - PLH

De nombreuses observations défavorables au projet (12/28) soulignent qu'il n'y a pas urgence à urbaniser la zone de Mengleuz, car il n'y a pas de difficultés pour atteindre les objectifs du PLH en cours (2018-2023) et le PLUi en préparation pour 2025 sera à même de résoudre cette question.

9. Voir Pièce N°1 du dossier soumis à l'enquête publique : Notice explicative p 38/43

L'OBS E05-E07 signale qu' « actuellement plus de 350 logements sont en projet en renouvellement urbain » et que la ZAC de Pen Ar C'Hoat aurait à elle seule un potentiel de 215 logements.

Le maître d'ouvrage dans sa réponse à cette observation (p 12/25 du mémoire en réponse) précise que la ZAC est destinée à du logement collectif, principalement à destination des personnes âgées, du fait de sa proximité avec le centre ville. Son développement est prévu sur 20 ans.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il ne s'agit donc pas du même type de logements que ceux prévus à Mengleuz, destinés principalement aux familles et jeunes ménages, population recherchée par les entreprises et par la collectivité afin de contribuer au développement économique de la ville.

Il signale par ailleurs (p 13/25) que « les logements réalisés entre 2017 et 2021 sont au nombre de 346 sur la commune, pour une moyenne annuelle de 69 logements. En 2022, des permis ont été autorisés pour 66 logements ». **Ces chiffres sont en phase avec le PLH qui prévoit une production annuelle de 66 logements.**

Il rappelle également que la commune de Saint Renan est considérée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en vigueur de « pôle structurant », et qu'à ce titre, « c'est la commune qui devrait bénéficier le plus de potentiel foncier ». « Il ne s'agit donc pas de se précipiter à urbaniser mais de répondre aux besoins de logements en anticipant puisque les opérations d'aménagement prennent du temps à se mettre en oeuvre ».

Le maître d'ouvrage justifie les besoins d'ouvertures de nouvelles surfaces à l'urbanisations ¹⁰:

- Sur les 8 zones 1AUH représentant 28 ha en 2017, seuls 3,2 ha demeurent théoriquement disponibles aujourd'hui. Le nombre théorique de logements constructibles sur ces surfaces représente 106 logements (p 12/43). Parmi ceux-ci, une partie est doré et déjà affectée à un projet de résidence sénior, et une autre partie concerne des fonds de jardin difficilement mobilisables. « Au final au niveau des zones 1AUH, une 15aine de logements classiques ouverts à tous publics pourrait être créée » ;
- Au sein des espaces déjà urbanisés (UH), le potentiel d'espaces théoriquement disponibles est de 7,4 hectares. En tenant compte de la densité de 20 logements/ha (40 pour certains espaces), cela représente théoriquement 165 logements. Le dossier estime (p 11/43) à une cinquantaine le nombre de logement pouvant être raisonnablement construits d'ici 2025 sur ces zones ;
- Pour les 3 années à venir, avant l'approbation du PLUi-H, 9,9 ha sont nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH (66 logements/an) (p 13/43).

La Chambre d'agriculture, dans son avis initial, souligne qu' « une seconde zone 2AU, au sud de la commune, en continuité et encadrée par la structure urbaine serait judicieusement à prioriser, contrairement à un espace qui sera situé à l'écart du bourg et en contact direct avec l'espace agricole ». Elle corrige cet avis dans son observation transmise en cours d'enquête et demande de reporter l'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU sur le site de Ker ar Valy au Sud de la ville de St

10. Pièce N°1 du dossier soumis à l'enquête publique : p6 à 16/43

Renan, dans l'attente de connaître les velléités de l'exploitant, notamment sur l'éventualité de la transmission de son exploitation.

Appréciation du commissaire enquêteur : La production de logement envisageable dans les espaces déjà urbanisés ou urbanisables à court terme d'ici 2025 (15+50=65 logements) ne comble pas le besoin exprimé par le PLH entre 2023 et 2025 (3x66=198 logements).

Le dossier ne mentionne qu'à la marge les trois autres zones 2AU restant disponibles pour une urbanisation future (p 6/43):

- La zone 2AUL de Bel Air, est une zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif. Elle n'est donc pas adaptée à la construction de logements ;

- La zone 2AU de Ker ar Valy au sud, fait l'objet d'une OAP dans le PLU de 2017 (OAP secteur route de Plouzané). Cette zone à vocation d'habitat, représente, hors marge de recul liée à la RD 67, une surface d'environ 7 hectares, soit en fonction de la densité de 25 logts/ha prévue à l'OAP, un potentiel d'environ 175 logements, collectifs, intermédiaires ou individuels, dont 10 % devront être des logements sociaux. Elle pourrait être mobilisée ;

- La zone 2AU à Ty Ruz au Sud-Ouest de la commune représente environ 2 hectares, en continuité d'une zone urbanisée comprenant essentiellement de l'habitat individuel. Avec une densité de 20 logts/ha, cela pourrait représenter un potentiel de 40 logements.

J'observe que le PLH en cours couvre la période 2018-2023. Il est nécessaire, en attendant le PLUi prévu en 2025, de poursuivre les orientations de ce PLH et de trouver des surfaces à urbaniser, car le potentiel envisageable dans les espaces déjà urbanisés ou urbanisables à court terme d'ici 2025 ne comble pas le besoin ;

Je regrette qu'aucune justification de l'ouverture en premier de la zone de Mengleuz plutôt que celles de Ker ar Valy et/ou Ty Ruz qui pourraient couvrir le besoin de surfaces n'apparaisse dans le dossier ;

Je note cependant que le choix de Mengleuz pourrait être justifié afin de remplir à la fois les objectifs de production de logements et ceux liés à la sécurité routière de l'entrée/sortie Nord de la commune (voir ci-dessous). Cela va dans le sens des souhaits exprimés par la chambre d'agriculture.

3.3.4 Aménagements futurs – Cadre de vie

Le projet suscite des inquiétudes concernant d'une part le cadre de vie (11 observations défavorables) et d'autre part les aménagements futurs sur la zone de Mengleuz – Keradraon (8 observations dont 1 favorable).

Plusieurs requérants souhaitent conserver le côté campagne de la ville et il rejettent ce projet d'urbanisation intensive et rapide, qui va les placer au coeur d'une zone urbaine (C03-E14, C04, R14, E12, E16, E17).

Des requérants soulignent l'absence de projet de cohésion de quartier, de végétalisation, de protection de la biodiversité (C03-E14, R06), d'autres regrettent le manque d'infrastructures adaptées à l'augmentation rapide de la population (E19)

ou émettent des doutes sur la futur compatibilité du Plan de Mobilité Simplifié (E21).

Des projets de reboisement, de jardin pédagogique, ou bien d'espace pour les animaux pourraient être en lien avec la MFR et ainsi créer du lien entre les habitants (E16 et E17).

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse souligne que « l'aménagement de ce quartier se fera dans un objectif de préservation de son cadre de vie et que même si le secteur est aménagé, la campagne sera toujours à proximité immédiate au Nord et à l'Est du quartier » (p 3/25). « Le quartier s'inscrit dans un environnement qualitatif. Le réseau de cheminements doux est développé et permet de relier de nombreux sites de rencontre ou de balades à la campagne attenante » (p 4/25).

De plus, « Des déplacements doux ont déjà été réalisés le long de la RD 68 et d'autres aménagements seront prévus par cette présente modification et les habitants de Mengleuz se situant à 3,2km du collège, bénéficieront d'un arrêt de car devant le quartier » (p 5/25).

Enfin, il précise qu'il n'y a pas de densité maximale » définie, mais que le cumul de la hauteur limitée dans le règlement (R+1+C pour l'habitat individuel et R+2+C ou attique pour l'habitat collectif) et du coefficient d'imperméabilisation (30% de surface non imperméabilisées sur les surfaces des parcelles à bâtir), ainsi que les règles de distance par rapport aux voies, et limites séparatives limitent forcément la densité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- Le nombre de logements prévus pour chaque sous-zone (p38/43) correspond bien aux densités évoquées (20). Ces chiffres étant inclus dans l'OAP de Mengleuz – Keradraon, ils s'imposent aux aménageurs. Une densité de 20 logements/ha correspond bien à la description donnée dans le PLU, à savoir : 1AUHb (secteur de densité moyenne, d'organisation en ordre continu ou discontinu). La zone sera bien vouée à de l'habitat individuel, voire à du petit collectif ;

- Les différentes contraintes imposées par le PLU pour les zones 1AUHb (type d'habitat, hauteurs, distances, imperméabilisation) permettent à elles seules de limiter la densité à des valeurs acceptables permettant de concilier les besoins de création de logement et de maintien d'un cadre de vie agréable. Il conviendra de rester vigilant lors de la rédaction des règlements de lotissements, afin de conserver la possibilité de créer des espaces communs de qualité ;

3.3.5 Circulation - Sécurité Routière

Le projet présenté à l'enquête souligne la forte circulation et les risques routiers dans le secteur de Mengleuz, qui nécessitent de « maîtriser la vitesse de circulation par un aménagement réducteur de vitesse tel que la modification de position du panneau d'agglomération de la ville de Saint-Renan et par un aménagement contraignant tel que la création d'un giratoire ».

Les personnes qui se sont déplacées lors des permanences ont été unanimes sur les questions de sécurité routière en entrée Nord de la ville, et sur l'intérêt que constituerait l'établissement d'un rond-point à l'entrée du quartier de Mengleuz.

De plus dix huit observations écrites mentionnent cette question. Les Observations favorables (13/18), soulignent que le rond-point prévu à l'entrée du nouveau quartier permettra de ralentir fortement la circulation et de sécuriser l'entrée et la sortie de la ville, ainsi que l'accès à la Maison Familiale Rurale.

Les observations défavorables signalent d'une part que le secteur est déjà congestionné aux heures de pointes, et que l'arrivée de nouveaux habitants entraînera une forte augmentation des véhicules en circulation en début et fin de journée. « La petite route de campagne de notre quartier va devoir supporter le passage quotidien de 700 voitures » (OBS C04, R06, E03, E11, E16, E17, E21).

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse (p 5/25) souligne que le réseau routier sera adapté dans le cadre de l'aménagement de la zone avec notamment l'aménagement et l'élargissement des voies pour intégrer des circulations douces, la mise en place du giratoire et l'aménagement d'arrêt de car sur la RD68. De plus, la ville de Saint-Renan et la CCPI, notamment au travers du Plan de Mobilité Simplifiée en cours d'études, va travailler sur le développement de l'offre de transports collectifs et travaillent également sur le développement des aires de covoiturage (p22/25).

Appréciation du commissaire enquêteur :

- **J'estime que la création d'un rond-point en entrée Nord de la ville de Saint Renan, à l'intersection entre la RD 68 et la route de Mengleuz est de nature à améliorer la sécurité routière et à sécuriser les accès à la Maison Familiale Rurale, ainsi qu'aux nouveaux quartiers à l'Est et à l'Ouest de la RD 68 ;**
- **L'arrivée de nouveaux habitants va immanquablement faire augmenter le nombre de véhicules circulant dans la zone. Il me semble cependant abusif de parler de 700 à 800 véhicules (voire 1000 à 1200) qui voudraient sortir tous en même temps du quartier, créant ainsi des embouteillages dignes de la région parisienne. Le rond-point d'accès devrait remplir son office et réguler la circulation en réduisant les vitesses.**

3.3.6 Consommation d'espace agricole ou naturel

C'est le sujet qui a cristallisé le plus grand nombre d'observations (28/45), la plupart du temps pour regretter la consommation de terres agricoles ou naturelles, au détriment d'une urbanisation présentée comme « à outrance » (20 observations défavorables sur 28). Certains soulignent le rôle primordial de l'agriculture locale pour l'approvisionnement des populations (R04, R16, R17, E18, E21, E22 et E23) ou craignent que la suppression de terres agricoles ne conduise à une grave crise alimentaire (C03-E14).

Une observation (R23) souligne que « le pays d'Iroise a consommé 234 hectares de terres entre 2011 et 2021, avec une moyenne de 23,4 hectares par an (droit à consommer 309 ha soit 15,4 ha/an). C'est la seule communauté de communes du Pays d'Iroise à continuer sa consommation de terres agricoles. »

Les observations favorables (8/28) soulignent le peu d'intérêt pour l'agriculture, compte tenu du mitage déjà existant sur une partie du secteur, qui contraint fortement les pratiques agricoles, de l'absence de siège d'exploitation agricole qui engendre de plus des déplacements parfois importants pour les exploitants. Ces requérants indiquent que le besoin de construire est avéré et que rendre ces surfaces constructibles ne pénaliserait pas l'agriculture.

Le maître d'ouvrage rappelle dans son mémoire en réponse (p 4/25) que « la zone de Mengleuz est aujourd'hui déjà mitée avec du bâti ce qui limite l'usage agricole des terres. Les parcelles les plus "intéressantes" à travailler (dimensions, accessibilités, possibilité d'épandage...) sont celles qui restent zonées en 2AUh ». De plus, « d'autres parcelles ont déjà un usage autre qu'agricole (non déclarées à la PAC) » et « Il n'y a plus de sièges d'exploitation sur le secteur. Les agriculteurs parcourent entre 3 et 15 km pour se rendre à leur siège d'exploitation ».

La chambre d'agriculture, qui dans son avis initial confirme qu'elle avait rendu un avis favorable lors de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme en 2017, à l'urbanisation à long terme (2AU) de la zone de Mengleuz, regrette cependant que cette urbanisation commence par la partie Nord de la zone.

Dans son avis complémentaire, elle signale cependant que « toujours sur des fondements agricoles, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mengleuz (voir extrait de carte ci-dessous) qui contraint déjà les usages agricoles (petites parcelles, non épandable, travaux des champs et traitements contraints, ...), peut être envisageable sur ce secteur.



Appréciation du commissaire enquêteur :

- Je considère que les surfaces concernées ne sont plus des terres agricoles depuis l'adoption du PLU en 2017. En effet, le classement 2AU les désigne comme « à urbaniser ».

- Si ces terres sont « cultivables » et cultivées pour certaines, leur utilisation pour l'agriculture est néanmoins très contrainte par la présence de plusieurs habitations à proximité immédiate, l'absence de siège d'exploitation, et la nécessité pour les exploitants actuels de parcourir des distances assez importantes pour les exploiter.

3.3.7 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Six observations, toutes défavorables, mentionnent ce sujet en évoquant différents points qui rendraient selon eux, le projet incompatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Toutes ces observations concernent le volet « Mengleuz » du dossier, et en particulier la consommation d'espaces agricoles (voir para 3.3.6 du présent rapport).

Ce projet servirait à se créer une réserve foncière (R14 et R15) et irait à l'encontre de la sobriété en matière de consommation d'espaces agricole (E19), alors que le SCoT a été mis en place par le législateur pour favoriser une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols (E05-E07).

La consommation de terres agricoles, entre 2011 et 2022, s'élèverait à 351 ha, alors que le Pays d'Iroise disposait de 309 ha sur 20 ans dans le compte foncier déterminé par le SCOT (E05-E07).

Ce projet est en contradiction avec le SCOT du Pays de Brest, document de référence juridiquement supérieur au Plan Local d'Urbanisme (E18).

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage rappelle que « le SCOT du pays de Brest avec lequel le PLU doit être compatible, identifie Saint-Renan comme pôle structurant. A ce titre, il fixe pour St Renan une densité supérieure à la moyenne de la CCPI (18 logements/ha). La densité minimale de 20 logements par hectare prévue dans l'OAP de Mengleuz-Keradraon va dans ce sens. C'est également cette densité minimale qui permet de limiter les extensions sur les terres agricoles et naturelles » (p 4/25).

Il rappelle par ailleurs que « les zones 2AUh/2AUE de Mengleuz ont été créées par le PLU approuvé en 2017, qui a fait l'objet d'un avis favorable du SCOT du Pays de Brest, de la Chambre d'Agriculture et de l'Etat suivi du contrôle de légalité. Les zones 2AU ne sont donc pas incompatibles par rapport au SCOT en vigueur » (p8/25).

Appréciation du commissaire enquêteur : Il ne m'appartient pas de faire un contrôle de légalité du dossier. Les services de l'État, qui n'ont pas rendu leur avis à ce jour, devront se positionner.

Pour autant, j'observe que les zones 2AU et 2AUE de Mengleuz sont déjà urbanisables. Il ne s'agit donc pas de consommation de terres « agricoles » (zone A) ou naturelles (zone N), mais de terres cultivables situées dans une zone urbanisable. C'est bien le sens de l'orientation II-3.3 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) : Préserver à long terme les terres agricoles. Il précise : « en garantissant la pérennité sur 20 ans de l'activité agricole dans la zone A »¹¹.

De plus la densité minimale prévue pour la zone de Mengleuz est de 20 logements/ha, supérieure à ce que prévoit le SCOT qui prévoit 18 logements par hectare minimum en moyenne à l'échelle de l'EPCI (p 53/80 du DOO).

11. Page 41/80 du DOO du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 19/12/2018 et modifié le 22/10/2019

3.4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

3.4.1 Eau potable

Les observations mentionnant ce sujet, toutes défavorables, sont au nombre de dix. Elles mentionnent les difficultés actuelles que rencontre l'association d'adduction d'eau potable de Lanrivoaré- Tréouergat pour alimenter, avec une pression suffisante, les habitations existantes ou nouvelles en situation normale (C03-E14, E05-E07, E15, E16, E17, E21, E23) ou en situation de sécheresse (E19, E22).

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, estime que le Schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP) du Finistère a permis la sécurisation du réseau d'eau potable par la mise en place d'interconnexion des réseaux du Syndicat des eaux du Bas Léon et celui de l'ASL Lanrivoaré-Tréouergat (au niveau du réservoir de Lanher). L'ASL Lanrivoaré Tréouergat est en capacité de fournir les besoins à venir sur le secteur de Mengleuz. Dès lors, l'alimentation et la sécurisation de l'alimentation en eau potable est assurée pour desservir le quartier de Mengleuz. Le réseau d'eau potable de la CCPI arrive également à l'ouest de la route; ce réseau pourra être étendu au quartier lors des travaux de création du rond point (p 4/25 et 23/25).

Appréciation du commissaire enquêteur :

- J'estime que les craintes concernant un risque de rupture d'approvisionnement en eau potable ne sont pas fondées et que les travaux de sécurisation du réseau d'eau potable du Finistère permettent d'envisager un raccordement du nouveau quartier.

- La sécheresse subie l'été 2022 a contraint une bonne partie de la France et de la Bretagne. Les usagers doivent adopter ou poursuivre les comportements visant à préserver cette ressource précieuse.

3.4.2 Gestion des eaux usées et des déchets

Certains requérants mettent en doute la capacité de la station d'épuration de Lokournan à assumer la gestion des eaux usées des nouvelles habitations en projet (C02-E13, C03-E14, E05-E07).

D'autre part, une observation (E21) s'interroge sur la gestion des déchets des habitations en soulignant qu'un habitant produit 300 kg de déchets par an.

Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage souligne que la station d'épuration, d'une capacité est de 12000EH, supportait, en 2021, la charge maximale de 7904. Il reste donc une capacité de 4096EH disponibles. Les secteurs de Mengleuz portent sur environ 180 logements avec un ratio de 2,5hab./logement soit environ 450EH. La station d'épuration a donc une capacité suffisante pour traiter l'augmentation des volumes d'eaux usées. Elle est par ailleurs conforme tant du point de vue de l'équipement que de la performance (source : www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr) (p 2/25). Cette même source montre que la conformité de la STEP a également été assurée lors des épisodes de sécheresse passés.

Il ne nie pas les désordres passés sur cette STEP - « Une pointe à 145 a été relevée mais le taux de charge hydraulique moyen est de 45,3% » - et indique que « des travaux ont été opérés pour améliorer les réseaux, des passages de caméra pour découvrir les fuites, des postes de relevage informatisés et un programme de travaux qui continue dans le cadre du PPI Assainissement » (p 24/25).

D'après le zonage d'assainissement des eaux usées de Saint-Renan, les secteurs d'étude sont actuellement en zone d'assainissement collectif. Des extensions du réseau sont à prévoir. Les travaux seront financés classiquement par la collectivité, la Taxe d'Aménagement et les aménageurs privés à l'intérieur des opérations (p 5/25).

Appréciation du commissaire enquêteur : Je considère que la station d'épuration en charge de la gestion des eaux usées du futur quartier de Mengleuz sera bien en mesure de supporter la charge supplémentaire des habitations de ce quartier.

3.4.3 Eaux pluviales – eaux souterraines– Imperméabilisation des sols

Quatorze observations traitent de ces sujets.

Certains requérants déplorent une bétonisation importante entraînant une imperméabilisation des sols (C02-E14, R06, E03, E15, E18, E21, E22). Cette imperméabilisation va créer des problèmes d'assainissement, de ruissellement et d'écoulements dans le milieu naturel (C03-E14, E03, E16, E17, E21, E22). La qualité des eaux souterraines ou en mer d'Iroise est déjà médiocre (C02-E13).

Le rapport environnementale confirme ce mauvais état des masses d'eaux superficielles et souterraines ¹².

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, estime que la gestion des eaux pluviales prévue (minimum de 30% de surface non imperméabilisées sur les surfaces des parcelles à bâtir, respect de la réglementation sur le rejet maximal des débits, dossiers loi sur l'eau si nécessaire...) et la préservation d'éléments naturels (bocagers) permettra de contrôler le risque de ruissellement (p 4/25). De plus, les lotissements réalisés à St Renan ces dernières années prévoient l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et celle des espaces communs intégrées aux aménagements de voirie.

Par ailleurs, 3 linéaires de talus sont supprimés dans la zone de Mengleuz, car ils ne présentent pas d'enjeux majeurs pour le maintien de la biodiversité du secteur, afin de permettre l'élargissement des voies de circulations. Afin de compenser la perte de ces derniers et de protéger l'environnement existant, 5 linéaires de talus sont ajoutés . La modification du PLU les protège au règlement graphique mais également en les identifiant comme à conserver dans le document d'OAP.

Appréciation du commissaire enquêteur : La conservation de la plupart des talus, la création de certains talus en compensation des 3 linéaires de talus supprimés, l'imperméabilisation limitée, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour les espaces privés ou en surface pour les espaces communs, me semblent contribuer efficacement à la gestion des eaux pluviales sur le nouveau quartier.

12. Pièce N°2 du dossier soumis à l'enquête publique : 5.2 p 51

Dans la mesure où un certain nombre d'épandage n'aura plus lieu sur ces surfaces, on peut estimer que la qualité des eaux souterraines pourrait même s'améliorer légèrement sur ce secteur.

3.4.4 Protection des zones humides

Deux observations viennent souligner les risques du projet concernant la protection des zones humides (E03 et E21). La première (E03) pointe ce risque, en cas de prolongement du boulevard du Ponant, ce qui est contredit par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (p 11/25).

L'OBS E21 signale quant à elle que la période d'observation de la zone de Mengleuz, pour l'établissement de l'évaluation environnementale (hiver 2021-2022) a été particulièrement sec, et que cela peut fausser cette évaluation.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage précise que le rapport environnemental de la modification n°1 du PLU est une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU de 2017 et qu'il ne s'agit pas, de ce fait, d'une étude d'impact, par nature plus poussée (p 20/25).

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 prévoit que la modification de PLU relève de la procédure de cas par cas. Cependant, compte tenu des enjeux environnementaux et de l'importance du projet urbain (ouverture à l'urbanisation d'une dizaine d'hectares sur le secteur de Mengleuz), la commune de Saint-Renan et le Pays d'Iroise Communauté ont souhaité réaliser une évaluation environnementale. L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du projet, aux effets de sa mise en œuvre, ainsi qu'aux enjeux de la zone considérée.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne, n'ayant pas répondu dans le délai imparti de trois mois, son avis est réputé sans observation.

Le rapport environnemental souligne que « bien qu'aucun habitat humide n'ait été identifié sur les 3 secteurs concernés par la modification du zonage du PLU, des sondages pédologiques ont été réalisés sur les parcelles dont la position topographique laisse présumer de la présence d'une zone humide (point bas) sur les secteurs n°1 et n°2. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé sur le secteur n°3 dont la quasi totalité de la surface est déjà urbanisée.

D'après la consultation de la trame verte et bleue du PLU de Saint-Renan, les secteurs n°1 et n°2 (Mengleuz) sont situés à l'Est d'un cours d'eau correspondant à un corridor fonctionnel. Le secteur n°3 (Mespaol) est localisé à proximité de réservoirs de biodiversité « Aber Ildut » (boisements, zones humides)¹³. Les expertises pédologiques ont permis de confirmer l'absence de sols caractéristiques des zones humides (p 46/98).

Appréciation du commissaire enquêteur : Je considère que la trame verte et bleue du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 ne montre pas la présence de zone humide dans les secteurs concernés par la modification objet de la présente enquête publique. De plus, le rapport environnemental ne montre également pas la présence de zone humide, ni par la nature des sols, ni par la présence d'habitat caractéristique de zone hu-

13. Voir pièce N°2 du dossier soumis à l'enquête publique : Rapport environnemental - P42/98

mide dans les secteurs considérés. **En conséquences, je considère que la présence de zone humide dans les secteurs considérés par la modification du PLU n'est pas avérée.**

3.4.5 Enjeux climatiques – Évaluation environnementale

Douze observations mentionnent les enjeux climatiques ou l'impact du projet sur l'environnement, en soulignant pour certains les enjeux vis à vis des stations d'épuration (C02-E13), de la biodiversité (R04, E03, E11, E15, E21) ou encore les enjeux plus globaux comme le dérèglement, la disparition des espèces ou la décarbonation nécessaire (R04, R07, E11, E19, E21). D'autres mentionnent plus généralement l'impact négatif de ces constructions sur l'environnement ou la biodiversité (C03-E14, C04, R04, E21, E23).

Quatre observations pointent du doigt la qualité de l'évaluation environnementale (C02-E13, R15, E03 et E21).

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse signale que les terres cultivées concernées par le projet s'inscrivent dans un environnement bâti et ont peu de possibilités (épandage et recul) (p 5/25). Le maintien et la création du maillage bocager jouent un rôle de filtre paysager, et les haies et talus existants sont identifiés et protégés au PLU au titre de la loi Paysage. L'OAP permettra aussi d'assurer des espaces verts varié en taille et usage (p 6/25).

La modification n°1 du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, comme le PLU approuvé en 2017. La MRAe de Bretagne a eu 3 mois pour donner son avis mais n'a pas répondu dans le délai imparti ce qui signifie qu'elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler (p 11/25).

De plus, comme l'a montré l'évaluation environnementale, les terrains ouverts à l'urbanisation correspondent tous soit à des champs cultivés soit à des jardins d'agrément, l'impact sur la biodiversité sera limité (p 15/25).

Le rapport environnemental de la modification n°1 du PLU est une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU de 2017. Il ne s'agit pas d'une étude d'impact (obligatoire dans certains cas comme la création des ZAC) qui est une étude environnementale plus poussée (p 20/25).

Appréciation du commissaire enquêteur : Je regrette que la MRAe n'ait pas apporté de réponse à ce projet. Pour autant, le rapport environnemental, même si certaines observations le jugent partiel et/ou partial, montre que les enjeux environnementaux de ce projet restent modérés, ce qui explique sans doute en partie la non réponse de la MRAe.

Le maintien dans la zone de Mengleuz d'une grande partie des talus et la création d'autres talus permettent de contenir la biodiversité, à mon sens, à un niveau assez proche du niveau antérieur, lorsque les champs étaient cultivés.

Le plan arbre, mis en place par la Mairie de St Renan, présenté par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (p 22/25), devrait contribuer à augmenter le nombre d'arbres sur le territoire communal, ce qui, comme l'obligation de végétalisation des clôtures pour les zones UH et 1AUH, devrait également permettre de faire entrer de la nature en ville.

À l'évidence, une évaluation environnementale concernant un projet de cette nature et de cette ampleur ne peut être aussi poussée que pour un PLU complet ou un PLUi. L'évaluation environnementale réalisée en 2017 pour le Plan Local d'Urbanisme ne semble pas avoir mis en évidence d'élément rédhibitoire au classement de la zone en zone à urbaniser à long terme. En cinq ans, la zone n'a pas changé fondamentalement de nature

La trame noire et la trame brune doivent être prises en compte, tout comme les rayonnements électromagnétiques.

3.5 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Deux observations (E03 et E04) portent sur les emplacements réservés, l'une restant neutre en attendant d'éclaircissements (E04), l'autre s'inquiète d'un possible futur aménagement routier qui pourrait traverser le jardin du Douric dans le futur.

Dans son mémoire en réponse ¹⁴, le maître d'ouvrage indique que l'ER 14 déjà présent dans le Plan Local d'Urbanisme avant modification, reste inchangé et que le prolongement au nord du boulevard du Ponant n'est pas à l'ordre du jour (p 11/25).

Le déplacement de l'ER 2, un peu plus au Sud sur la RD 68, est prévu pour répondre au besoin de créer un accès au nouveau quartier en projet, et pour améliorer la sécurité routière en entrée Nord de la ville : **Il s'intègre parfaitement au projet dans l'OAP.**

La création de l'ER 33 pour permettre un accès secondaire vers la ZAC de Pen Ar C'Hoat, qui fait l'objet d'une OAP dans le PLU en vigueur, ne suscite pas d'interrogation.

Le maître d'ouvrage s'engage par ailleurs à réduire l'emprise de l'ER 37 pour ne garder que les 2-3 m nécessaires à la réalisation d'une piste cyclable (p 11/25). Les autres créations d'emplacements réservés, envisagées dans le cadre du schéma directeur vélo, ne suscitent aucune question de la part du public.

Appréciation du commissaire enquêteur : Je considère que les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux requérants sont satisfaisantes, et que les modifications ou créations d'emplacements réservés sont justifiées.

3.6 MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE MESPAOL

Des commerces sont présents dans cette zone que le SCOT reconnaît comme la polarité commerciale périphérique de niveau 4 de la CCPI dénommée « Rives du Lac - Mespaul 1 ». Il convient de régulariser le zonage afin de l'adapter à sa vocation actuelle (p20/43) ¹⁵.

Une seule observation mentionne cette zone (E21), pour regretter le manque de lisibilité de la carte produite dans le dossier (voir para 3.2 du présent rapport).

La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest (CCIMBO) émet un avis favorable mais signale un point de vigilance concernant ce secteur où il faudra veiller à ce que les nouvelles implantations commerciales ne viennent pas nuire aux activités déjà implantées à proximité.

14. Voir annexe 4 du rapport d'enquête publique

15. Pièce N°1 du dossier soumis à l'enquête publique - Notice explicative

Appréciation du commissaire enquêteur : Le SCOT prévoit pour ces « polarités commerciales périphériques » qu'elles puissent accueillir des commerces de détail et de proximité, ou des commerces de détail et de non proximité (p 14/80 du DOO). Je considère, comme la CCIMBO, que sous réserve de ne pas mettre en péril les activités déjà existantes sur cette zone, une régularisation du zonage est nécessaire, afin de mettre le PLU en conformité avec le SCOT.

3.7 VÉGÉTALISATION DES CLÔTURES

Un seul requérant s'est exprimée sur ce sujet (E21), en soulignant : « On ne peut qu'approuver la modification de l'article UH.10 du règlement écrit . La sauvegarde des arbres et haies existantes et la plantation de clôtures végétales vont dans le sens du mieux vivre et de la biodiversité, si les espèces plantées sont bien choisies, mais quel sera le suivi de prévu sur le terrain de ce règlement ? ».

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage signale que « la Ville de Saint Renan vient de mettre en place un plan arbres qui va contribuer à augmenter le nombre d'arbres sur le territoire communal et que les OAP du secteur de Mengleuz prévoient de préserver un certain nombre de talus boisés voire d'en créer de nouveaux » (p 22/25).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je note une erreur matérielle non signalée précédemment (p 29/43 et p 30/43), où il est écrit « Extrait du règlement écrit des zones UH après modification N°2 » alors que la modification actuelle n'est que la première.

Je suis favorable à cette proposition, dans la mesure où elle permet d'apporter un peu de verdure en ville. Pour autant, il me semble nécessaire de rappeler aux propriétaires leurs obligations en matière d'entretien et de taille de ces clôtures végétale et en particulier l'interdiction d'empiéter sur les voies publiques (trottoirs, rues, routes, etc.). Ce point pourrait faire l'objet d'une mention au règlement graphique ou écrit. Cela pourrait faciliter le travail ultérieur des agents municipaux.

4 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En résumé de ce qui précède, je considère que :

- La concertation préalable a permis au public de s'exprimer en amont de l'enquête publique ;
- Le public s'est déplacé en nombre. La publicité faite à cette enquête a été suffisante ;
- La demande de logements à St Renan est forte. Il est nécessaire, afin de répondre à la demande et de contenir les prix de l'immobilier, de chercher à produire des logements ;
- La priorité ne semble pas de produire des logements sociaux, mais des logements permettant d'accueillir des familles et des jeunes ménages ;
- Il conviendra en phase 3 de prioriser la production de LLS par rapport aux autres logements afin de combler le léger retard pris ;

- Localiser les futurs logements sociaux plutôt vers le Sud de la zone me semble par ailleurs justifié afin de limiter les distances par rapport aux commerces et services pour les habitants de ces logements ;
- La zone Sud (1AUHb Est 3) pourrait rester en 2AU, comme le demande la chambre d'agriculture, en attendant l'entrée en vigueur du PLUi qui viendra de facto remplacer le Plan Local d'Urbanisme de Saint Renan ;
- Les logements prévus pour la zone de Mengleuz sont principalement destinés destinés aux familles et jeunes ménages. Ce n'est pas la même population visée sur la ZAC de Pen Ar C'Hoat ;
- La production de logement envisageable dans les espaces déjà urbanisés ou urbanisables à court terme d'ici 2025 ne comble pas le besoin exprimé par le PLH entre 2023 et 2025 ;
- Le choix de Mengleuz, par rapport aux autres zones 2AU semble justifié à la fois par le besoin de production de logements et le besoin d'améliorer la sécurité routière de l'entrée/sortie Nord de la commune. Cela va dans le sens des souhaits exprimés par la chambre d'agriculture ;
- Le nombre de logements prévus pour chaque sous-zone correspond bien aux densités évoquées (20) et correspondent bien au zonage 1AUHb. Ils s'imposent aux aménageurs. La zone sera bien vouée à de l'habitat individuel, voire à du petit collectif ;
- Les différentes contraintes imposées par le PLU pour les zones 1AUHb permettent à elles seules de limiter la densité à des valeurs acceptables permettant de concilier les besoins de création de logement et de maintien d'un cadre de vie agréable. Il conviendra de rester vigilant lors de la rédaction des règlements de lotissements, afin de conserver la possibilité de créer des espaces communs de qualité ;
- La création d'un rond-point en entrée Nord de la ville de Saint Renan, à l'intersection entre la RD 68 et la route de Mengleuz est de nature à améliorer la sécurité routière et à sécuriser les accès à la Maison Familiale Rurale, ainsi qu'aux nouveaux quartiers à l'Est et à l'Ouest de la RD 68 ;
- Le rond-point devrait remplir son office et réguler la circulation en réduisant les vitesses, même si le nombre de véhicule sera bien en augmentation ;
- Les surfaces concernées à Mengleuz ne sont plus des terres agricoles depuis l'adoption du PLU en 2017. Le classement 2AU les désigne comme « à urbaniser » ;
- Si ces terres sont « cultivables » et cultivées pour certaines, leur utilisation pour l'agriculture est néanmoins très contraint par la présence de plusieurs habitations à proximité immédiate, l'absence de siège d'exploitation, et la nécessité pour les exploitants actuels de parcourir des distances assez importantes pour les exploiter ;
- Il ne m'appartient pas de faire un contrôle de légalité du dossier vis à vis du SCOT. Pour autant, je constate que les terres concernées par le projet ne sont

Avis et Conclusions

Enquête N°E22000124/35

modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-RENAN

pas en zone A mais 2AU. Par ailleurs, la densité prévue (20) est supérieure au niveau prévu par le SCOT (18) ;

- Les craintes concernant un risque de rupture d’approvisionnement en eau potable ne me semblent pas fondées. Les travaux de sécurisation du réseau d’eau potable du Finistère permettent d’envisager un raccordement du nouveau quartier ;
- La sécheresse subie l’été 2022 a contraint une bonne partie de la France et de la Bretagne. Les usagers doivent adopter ou poursuivre les comportements visant à préserver cette ressource précieuse ;
- La station d’épuration en charge de la gestion des eaux usées du futur quartier de Mengleuz sera en mesure de supporter la charge supplémentaire des habitations de ce quartier ;
- La conservation de la plupart des talus, la création de certains talus, l’imperméabilisation limitée, l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour les espaces privés ou en surface pour les espaces communs, contribueront efficacement à la gestion des eaux pluviales sur le nouveau quartier ;
- Dans la mesure où un certain nombre d’épandage n’aura plus lieu sur ces surfaces, on peut estimer que la qualité des eaux souterraines pourrait même s’améliorer légèrement sur ce secteur ;
- La présence de zone humide dans les secteurs considérés par la modification du PLU n’est pas avérée ;
- Une évaluation environnementale concernant un projet de cette nature et de cette ampleur ne peut être aussi poussée que pour un PLU complet ou un PLUi. L’évaluation environnementale réalisée en 2017 pour le Plan Local d’Urbanisme ne semble pas avoir mis en évidence d’élément rédhibitoire au classement de la zone en 2AU. En cinq ans, la zone n’a pas changé fondamentalement de nature ;
- La trame noire et la trame brune doivent être prises en compte, tout comme les rayonnements électromagnétiques ;
- Les réponses apportées aux requérants concernant les emplacements réservés sont satisfaisantes. Les modifications ou créations d’emplacements réservés sont justifiées ;
- Une régularisation du zonage est nécessaire pour la zone de Mespaul, afin de mettre le PLU en conformité avec le SCOT ;
- La végétalisation des clôtures en ville permet d’y apporter un peu de verdure. Pour autant, il me semble nécessaire de rappeler aux propriétaires leurs obligations en matière d’entretien et de taille de ces clôtures végétale et en particulier l’interdiction d’empiéter sur les voies publiques.

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,

j'émet un avis FAVORABLE

à la

modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Renan

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur

Original signé

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt trois, le vingt neuf mars
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 42

VOTANTS : 54

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur COLIN Guy, Brélès ; Madame APPRIOUAL Anne, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur JOURDEN Michel, Lampaul-Plouarzel ; Monsieur COLIN Christophe, Landunvez ; Monsieur BRIANT Jean Noël, Lanildut ; Monsieur RAGUENES Joseph, Lanrivoaré ; Monsieur MILIN Jean-Luc, Le Conquet ; Madame STORCK Christiane, Le Conquet ; Madame GODEBERT Viviane, Locmaria-Plouzané ; Monsieur GUENEUGUES Jean-Michel, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT Loïc, Locmaria-Plouzané ; Monsieur QUILLVERE Bernard, Milizac Guipronvel ; Madame LAI Sylviane, Milizac Guipronvel ; Monsieur BRIANT Bernard, Milizac Guipronvel ; Madame PROVOST Véronique, Milizac Guipronvel ; Monsieur TALARMIN André, Plouarzel ; Madame CONQ Anne-Marie, Plouarzel ; Monsieur BATANY Philippe, Plouarzel ; Madame CHENTIL Josiane, Plouarzel ; Madame LAMOUR Marguerite, Ploudalmézeau ; Monsieur CARREGA David, Ploudalmézeau ; Madame LAOT Anne, Ploudalmézeau ; Monsieur BIVILLE Sébastien, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY Valérie, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE Logann, Ploudalmézeau ; Monsieur PRUNIER Patrick, Plougonvelin ; Madame KUHN Audrey, Plougonvelin ; Monsieur CORRE Stéphane, Plougonvelin ; Madame CALVEZ Christine, Plougonvelin ; Monsieur THOMAS Philippe, Plougonvelin ; Monsieur LE HIR François, Ploumouguer ; Madame LAINEZ Marie-Christine, Plourin ; Monsieur ROBIN Yves, Porspoder ; Madame LOQUET-LEGALL Myriam, Porspoder ; Monsieur MOUNIER Gilles, Saint Renan ; Madame ARZUR Claudie, Saint Renan ; Monsieur COLLOC Jean-Louis, Saint Renan ; Madame DUSSORT Fabienne, Saint Renan ; Madame JAOUEN Armelle, Saint Renan ; Monsieur PRUVOST Alexandre, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL Lucien, Trébabu ; Monsieur TREGUER Reun, Tréouergat

ABSENTS EXCUSES :

Madame JAMET Brigitte, Lampaul-Plouarzel a donné pouvoir à Monsieur JOURDEN Michel
Madame TANGUY Marie-France, Landunvez a donné pouvoir à

Monsieur COLIN Christophe
Madame ANDRE Pascale, Lanrivoaré a donné pouvoir à Monsieur RAGUENES Joseph
Monsieur MEON Philippe, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Madame GODEBERT Viviane
Madame CLECH Frédérique, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Monsieur GUENEUGUES Jean-Michel
Monsieur LANDURE Jean-Pierre, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Madame PROVOST Véronique
Monsieur DELHALLE Didier, Molène a donné pouvoir à Monsieur TALARMIN André
Monsieur DENIEL Romain, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Madame DAMOY Valérie
Madame LE GALL Chantal, Ploumoguier a donné pouvoir à Monsieur LE HIR François
Monsieur COROLLEUR Antoine, Plourin a donné pouvoir à Madame LAINEZ Marie-Christine
Monsieur LE CORRE Albert, Saint Renan a donné pouvoir à Madame DUSSORT Fabienne
Madame TALARMAIN Claire, Saint Renan a donné pouvoir à Madame ARZUR Claudie
Madame HUELVAN Annaïg, Le Conquet

Madame LAMOUR Marguerite a été élue secrétaire de séance.

CC2023_03_54 : DÉLIBÉRATION PORTANT SUR L'APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-RENAN

Exposé

La commune de Saint-Renan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27/02/2017 qui depuis cette date a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 10/07/2019.

Pays d'Iroise Communauté a décidé de lancer une deuxième procédure de modification du document d'urbanisme de Saint-Renan, par arrêté du Président en date du 18 octobre 2021. Afin de faire évoluer certains éléments du PLU tout en respectant l'économie générale du PADD, Pays d'Iroise Communauté souhaite accompagner la commune dans l'adaptation de son PLU sur les points suivants :

- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour reclasser partiellement la zone 2AUE de Mengleuz en une zone 1AUH à vocation d'habitat. En effet, l'aménagement routier, notamment en termes de sécurité, de desserte et de liaisons douces au niveau de Mengleuz justifie le développement de l'habitat dans le secteur.
- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour reclasser partiellement une partie de la zone 2AU située dans le quartier Nord de la ville, dans le secteur de Mengleuz, en 1AUh.

- Autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaol, en reclassant une partie de la zone UEia (à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales et de services) en une zone UEiac. Des commerces sont d'ailleurs présents dans cette zone que le SCOT reconnaît comme la polarité commerciale périphérique de niveau 4 de la CCPI dénommée « Rives du Lac - Mespaol 1 ».
- Modifier l'article 10 du règlement écrit afin d'imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie.
- Revoir les emplacements réservés, notamment déplacer l'emplacement réservé n°2 pour la création d'un giratoire plus au Sud de la RD 68, au niveau de l'intersection avec la route de Mengleuz, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Pen ar C'hoat, du Schéma Directeur Communal Vélo...

Le projet de modification n°1 du PLU et son évaluation environnementale ont fait l'objet d'une concertation préalable comme définie dans la délibération du Conseil Communautaire en date du 24/11/2021, prolongée par délibération du Conseil Communautaire en date du 23/02/2022. Un bilan en a été tiré lors du Conseil Communautaire du 29/06/2022 : 3 observations ont été inscrites sur le registre situé au siège de la CCPI, 24 observations ont été inscrites sur le registre situé en commune de Saint Renan, 5 courriers électroniques ont été réceptionnés, 0 courrier postal réceptionné pendant la période de concertation préalable. Cette concertation a permis l'évolution suivante : l'intégration dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, sur le secteur de Mengleuz, d'un coefficient d'imperméabilisation, soit un minimum de 30% de surfaces non imperméabilisées sur les surfaces des parcelles à bâtir.

Le projet de modification n°1 du PLU a été notifié le 13/07/2022 pour avis aux services de l'État et aux Personnes Publiques Associées (PPA) conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme. Ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

Le projet de modification n°1 du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier de modification accompagné de l'évaluation environnementale a été envoyé pour consultation à la MRAe qui en a accusé réception le 13/07/2022. Par courrier en date du 14/10/2022, la MRAe informe la collectivité ne pas avoir étudié le dossier dans le délai de 3 mois qui lui était imparti et en conséquence est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Le projet de modification n°1 du PLU, accompagné des avis émis lors de la phase de consultation des services, a ensuite été soumis à enquête publique, ordonnée par arrêté du Président de la CCPI en date du 01/10/2022 et s'est déroulée du 25/10/2022 au 24/11/2022.

Le Commissaire Enquêteur (M. Patrice ROUAT) a rendu son rapport et ses conclusions motivées, le 23/12/2022, avec un avis favorable sans recommandation.

Les avis reçus de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de l'Autorité Environnementale et du Conseil Régional de Bretagne, sont tous favorables et n'appellent aucune remarque particulière.

L'avis reçu de la Chambre de Commerce et d'Industrie est favorable mais soulève un point de vigilance sur l'activité commerciale autorisée dans la zone UEiac.

La Chambre d'Agriculture de Bretagne a émis un premier avis ayant ensuite fait l'objet d'un avis rectificatif.

La chambre est surprise du choix de la collectivité d'ouvrir en premier lieu la partie située la plus au nord, laissant apparaître une discontinuité entre la structure urbaine actuelle et le projet d'urbanisation. Ce nouveau quartier serait situé à l'écart du bourg et des services offerts par celui-ci, ce qui impliquerait des déplacements supplémentaires sur cet axe. Une seconde zone 2AU, située au sud de la commune, en continuité et encadrée par la structure urbaine de Saint Renan (D67 et lotissement), proche des équipements, comme le collège ou des terrains de sports, serait judicieusement à prioriser dans le cadre d'une urbanisation contrairement à un espace qui sera situé à l'écart du bourg et en contact direct avec l'espace agricole.

Dans son avis modificatif, formulé lors de l'enquête publique la chambre d'agriculture revoit partiellement sa position : "Il est souhaitable au regard des impacts générés de reporter l'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU sur le site de Ker ar Valy au Sud de la ville à moyen terme.

Concernant le secteur Sud de Mengleuz, le parcellaire présente toujours un intérêt certain pour les pratiques agricoles. Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation nous semble prématurée. Nous demandons donc de reporter l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dans l'attente du projet de PLUi actuellement en cours d'élaboration.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mengleuz (Est-Centre, Ouest-Centre, Nord-Est) s'organise au sein d'habitats et de fonds de jardins diffus qui contraignent déjà les usages agricoles. Les enjeux agricoles sont moindres sur ce secteur et le changement de vocation à des fins d'habitat peut être envisageable.

Durant la phase d'enquête publique, à travers les différents supports proposés, 52 observations ont été formulées.

Ces 2 démarches successives (consultation des services et enquête publique) ont pour objectif de recueillir, avant l'approbation de la modification n°1 du PLU, les remarques et/ou demandes d'adaptations du projet de modification n°1 du PLU.

Les résultats et suite apportés aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'enquête publique :

La collectivité doit, suite aux avis et remarques émis par les PPA et lors de l'enquête publique, apprécier la pertinence des demandes et remarques pour éventuellement prendre en compte et amender les documents du projet de modification n°1 du PLU avant son approbation.

Deux documents de synthèse sont annexés à la présente délibération pour rendre compte des suites apportées :

- Annexe 1 sur les remarques de l'État, des PPA et de la MRAe,
- Annexe 2 sur les résultats de l'enquête publique.

Toutes ces remarques et demandes ont été au préalable examinées par le groupe de travail communal lors de la réunion du 14/03/2023.

Ces documents détaillent l'ensemble des remarques et demandes étudiées et précisent la suite qu'il est proposé de donner à chacune qu'elle soit favorable ou non.

Les adaptations proposées par rapport au dossier d'enquête ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU, lequel peut donc être approuvé.

Monsieur le Président présente le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Renan tel qu'il sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire et rappelle qu'il comprend les 4 documents adaptés suivants :

- Rapport de présentation,
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Règlements écrit et graphique.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Renan approuvé le 28/02/2018 et qui a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 19/12/2018.

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 18/10/2021 prescrivant la modification n°1 du PLU de Saint-Renan ;

Vu la concertation préalable et le bilan qui en a été tiré par délibération du Conseil Communautaire du 29/06/2022 ;

Vu les avis des services de l'État, de la MRAe de Bretagne et des Personnes Publiques Associées reçus et joints au dossier d'enquête publique ;

Vu l'arrêté du Président en date du 01/10/2022 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Renan ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal de synthèse établi par le Commissaire Enquêteur et le mémoire en réponse de la CCPI ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable du Commissaire Enquêteur sans recommandations en date du 23/12/2022 ;

Vu l'avis du Conseil Municipal de Saint-Renan en date du 24/03/23 sur le projet d'approbation de la modification n°1 du PLU de Saint-Renan ;

Vu les 2 annexes jointes à la présente délibération et présentant aux conseillers les réponses apportées à l'ensemble des avis et remarques des PPA et de l'enquête publique ;

Considérant que les avis rendus, par les autorités consultées ainsi que les remarques faites lors de l'enquête publique, justifient de quelques adaptations du projet de modification n°1 du PLU, exposées dans les 2 annexes à la présente délibération ;

Considérant que ces adaptations du PLU sont issues des résultats de la consultation des autorités consultées et de l'enquête publique ;

Considérant que les modifications à apporter par rapport au projet de modification n°1 du PLU mis à l'enquête n'ont pas pour effet de remettre en cause les orientations d'aménagement et partis d'urbanisme retenus et ne bouleversent donc pas l'économie générale du projet de modification n°1 du PLU ;

Considérant que le dossier de modification n°1 du PLU du territoire de Saint-Renan, tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé par le Conseil Communautaire conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, il est proposé de :

- Dire qu'après examen, les avis favorables et la prise en compte des remarques des services de l'État, de la MRAe et des Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées, et les conclusions et de l'avis favorable du Commissaire Enquêteur, n'amènent que quelques adaptations (par rapport au dossier présenté à l'enquête publique). Le détail de la décision prise pour chacune des observations des PPA et du public est donné respectivement dans les annexes n°1 et n°2 jointes à la présente délibération.
- Approuver le dossier modification n°1 du PLU de Saint-Renan tel qu'annexé à la présente délibération.

La présente délibération, accompagnée du dossier de la modification n°1 du PLU, sera transmise à Monsieur le Préfet du Finistère.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de la CCPI et en mairie Saint-Renan, d'une publication au recueil des actes administratifs et d'une mention dans le journal Le Télégramme.

La délibération sera exécutoire dès sa transmission au Préfet, la publication sur le Géo-portail National de l'Urbanisme et dès le premier jour de l'accomplissement de la dernière mesure de publicité.

Le dossier de modification n°1 du PLU de Saint-Renan sera tenu à la disposition du public au siège de la CCPI et en mairie de Saint-Renan aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site Internet de la CCPI.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A LA MAJORITE – 1 VOTE CONTRE (ARMELLE JAOUEN) ET 1 ABSTENTION (ALEXANDRE PRUVOST)

Le Président,

M. TALARMIN André

Date	PPA	AVIS	Remarques des PPA et de l'autorité environnementale	Avis collectivité suite à la consultation
20/07/2022	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	FAVORABLE	Pas de remarques particulières. Les modifications projetées vont notamment dans le sens de favoriser un nouveau potentiel d'habitat sur la commune, indispensable à son développement économique.	RAS
06/10/2022	Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Bretagne Ouest	FAVORABLE	Ce projet de modification permettra à la commune d'augmenter sa population avec la création de nouveaux logements et contribuera à dynamiser son activité économique. Cependant un point de vigilance est identifié : dans le cas de nouvelles implantations commerciales dans le secteur de Mespaol, veiller à ce qu'elles ne nuisent pas à l'activité des entreprises déjà implantées à proximité.	En effet les nouvelles implantations commerciales devront s'implanter en cohérence avec les activités existantes. Le règlement écrit sera précisé pour reprendre la réglementation de la zone voisine UEc. La zone commerciale correspondant à une polarité commerciale périphérique elle doit être en compatibilité avec le SCOT qui précise que les surfaces de vente inférieures à 300 m² ne peuvent pas s'installer dans les polarités commerciales de périphérie.
14/10/2022	Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe)	AUCUNE OSERVATION	La MRAe Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 13 juillet 2022. En conséquence, conformément à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.	RAS
07/09/2022	Conseil Régional de Bretagne	AUCUNE OSERVATION	RAS	RAS
23/09/2022 puis avis modificatif 15/11/2022	Chambres d'agriculture de Bretagne	FAVORABLE SOUS RESERVE	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au nord du bourg de Saint-Renan est dans la suite logique de la révision du PLU approuvée le 27 février 2017 et sur lequel notre organisme avait émis un avis favorable.	RAS
			Nous sommes cependant surpris du choix de la collectivité d'ouvrir en premier lieu la partie située la plus au nord, laissant apparaître une discontinuité entre la structure urbaine actuelle et le projet d'urbanisation. Ce choix est contraire au document d'orientation et d'objectifs du SCOT du Pays de Brest qui impose que les extensions urbaines éventuelles sont organisées en cohérence et en continuité avec la structure urbaine dont elles dépendent. Ce nouveau quartier serait situé à l'écart du bourg et des services offert par celui-ci, ce qui impliquerait des déplacements supplémentaires sur cet axe. Une seconde zone 2AU, située au sud de la commune, en continuité et encadrée par la structure urbaine de Saint Renan (D67 et lotissement), proche des équipements, comme le collège ou des terrains de sports, serait judicieusement à prioriser dans le cadre d'une urbanisation contrairement à un espace qui sera situé à l'écart du bourg et en contact direct avec l'espace agricole. Le document d'orientation et d'objectifs du SCOT du Pays de Brest précise aussi que le développement en extension urbaine respecte le principe d'accès facilité aux équipements et aux transports collectifs en favorisant les déplacements actifs, ce qui n'est pas le cas pour le projet présenté.	Cette partie Nord est la partie déjà mitée par de l'habitat. De plus, la création du rond point permettra une desserte et une sécurisation des sorties du quartier. Un arrêt de car est en projet devant le quartier. L'ouverture à l'urbanisation du Nord, distante de 3,2 km du collège permet la création d'un arrêt de car scolaire à l'entrée du quartier, ce qui répond à la facilité d'accès.
			Pour rappel, l'opération telle qu'elle se présente avec différents secteurs laisse à croire que plusieurs opérations vont être menées successivement et ainsi échapper (vu que la superficie agricole consommés est >5ha) à une étude préalable Agricole de type ERC (Éviter Réduire Compenser). Afin qu'il y ait une reconnaissance de l'activité agricole, nous demandons à ce que l'OAP qui portera sur la zone à urbaniser qui sera retenue, mentionne cette phrase : « Il est imposés sur cette OAP un périmètre unique d'opération avec une réalisation par tranche. Le fractionnement par tranche de l'opération d'aménagement ne doit pas conduire à la méconnaissance des obligations posées par le code rural en matière d'étude préalable agricole imposé par l'article L112-1-3. »	Les surfaces classées en zones à urbanisées réputées agricoles au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime sont inférieures à 5 hectares. Ainsi aucune étude préalable ne s'impose.

Dans son avis modificatif , formulé lors de l'enquête publique la chambre d'agriculture revoit partiellement sa position : "Il est souhaitable au regard des impacts générés de reporter l'ouverture de l'urbanisation de ce secteur (la zone 2AU sur le site de Ker ar Valy au Sud de la ville) à moyen terme.

Concernant le secteur Sud de Mengleuz, le parcellaire présente toujours un intérêt certain pour les pratiques agricoles. Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation nous semble prématurée. Nous demandons donc de reporter l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dans l'attente du projet de PLUi actuellement en cours d'élaboration.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mengleuz (Est-Centre, Ouest-Centre, Nord-Est) s'organise au sein d'habitats et de fonds de jardins diffus qui contraignent déjà les usages agricoles. Les enjeux agricoles sont moindres sur ce secteur et le changement de vocation à des fins d'habitat peut être envisageable.

Concernant le secteur Sud de Mengleuz, le parcellaire présente toujours un intérêt certain pour les pratiques agricoles. Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation nous semble prématurée au stade de cette procédure.

Nous demandons donc de reporter l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dans l'attente du projet de PLUi actuellement en cours d'élaboration.

A cette date, nous disposerons également d'une meilleure lecture sur le devenir de l'exploitation sur le lieu-dit de Ker ar Valy."

Nous avons répondu à cet avis modificatif dans le tableau de synthèse des avis formulés lors de l'enquête publique, annexe 2 à la délibération. Voici un extrait des réponses apportées :

La zone 2AU de Ker ar Valy, au Sud de l'agglomération, même si ce n'est affiché par un indice sur le règlement graphique, est privilégiée pour l'implantation d'équipements publics futurs de par sa situation (proche collège, pôle d'échange multimodal...) et son accessibilité aux véhicules.

Sur le secteur de Mengleuz, conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, il est bien prévu de commencer la construction de logements des parties Est-Centre et Ouest-Centre vers la partie Nord et enfin la partie Sud-Centre de la future zone 1AUh. La partie nord étant comme dit dans l'avis déjà mitée par l'habitat.

La partie la plus au Sud reste classée en zone 2AUh donc pas ouverte à l'urbanisation.

N°	Nom	Observations	Réponse du Maître d'ouvrage
C1	Loïk CHAPEL	a La population a déjà du mal à se loger. La nécessité de fournir plus de logements va augmenter la pression sur les communes périphériques et notamment Saint Renan.	RAS
		b La puissance publique n'a pas actuellement suffisamment de moyens, pour satisfaire l'impératif de fournir aux habitants les logements qui lui manquent, en dehors d'opérations de ce type.	RAS
		c Je suis sensible à la protection de l'agriculture: De plus en plus de terres semblent d'ailleurs délaissées pour des raisons financières. Cette mise à disposition de terrains constructibles me parait en l'état une nécessité incontournable.	RAS
		d La réalisation de nouveaux logements passe nécessairement par la constructibilité de petites parcelles restées enclavées dans un secteur déjà bien urbanisé et intégré à l'agglomération.	RAS
		e Une mise à niveau de l'intersection parait nécessaire au niveau du carrefour avec la D68.	RAS
C2-E13	OLIMI	a Le rapport environnemental de la société Biotope n'a pas vocation à s'opposer à ce projet d'extension des zones constructibles	L'EE vise à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme et de s'assurer de la pertinence des projets d'aménagement au regard des enjeux environnementaux du territoire.
		b Les principaux enjeux du SAGE sont de restaurer la qualité des eaux et de gérer les risques de pollution. De nombreuses constructions vont impacter la qualité des eaux en mer d'Iroise et notamment dans la zone Natura 2000 (FR5300018 - Ouessant-Molène). Le SDAGE Loire Bretagne indique que les masses d'eau superficielles ou souterraines sur les trois secteurs concernés sont de qualité médiocre et ne répondent pas à l'objectif du SDAGE Loire Bretagne ?	Raccordement de la totalité du secteur à l'assainissement collectif, dont la STEP dispose d'une capacité suffisante pour accueillir ces nouveaux effluents.
		c La station d'épuration de Lokournan d'une capacité de 12000 H/E pointe un taux de charge hydraulique de 145% en 2020 et la collecte des effluents a été non conforme. La nécessité de loger de nouveaux habitants doit tenir compte des capacités de l'Aber Ildut à recevoir les effluents des STEP de Saint-Renan et de Plouarzel.	Ce réseau est relié à la station d'épuration de Lokournan dont la capacité est de 12000EH. En 2021, la charge maximale en entrée était de 7904EH (7361EH + 543EH en cours de raccordement du bourg de Lanrivoaré) : il restait donc 4096EH disponibles. Partant de ce constat, les secteurs de Mengleuz portent sur environ 180 logements avec un ratio de 2,5hab./logement soit environ 450EH. La station d'épuration a une capacité suffisante pour traiter l'augmentation des volumes d'eaux usées. Elle est par ailleurs conforme tant du point de vue de l'équipement que de la performance (source : www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr). Les problèmes de charge hydraulique évoqué (145 %) ont été très temporaire (7 heures). Il provenait d'un problème de déversement du Lavoir qui a été résolu.
		d Le désordre climatique en cours, avec des étés chauds et secs accentue notre vigilance quant aux capacités des STEP du Pays d'Iroise.	La conformité de la STEP a également été assurée lors des épisodes de sécheresse selon la même source que ci-dessus. Par ailleurs, un schéma directeur d'assainissement des eaux usées est en cours à l'échelle intercommunale, prenant en compte les impacts liés au changement climatique.
		e Dernier point, les enquêtes publiques ne permettent pas de connaître le nom des propriétaires des terrains. Il semblerait que des élus ou anciens élus sont concernés par ces futures ventes de terrain.	L'objet de l'enquête n'est pas d'identifier les propriétaires ou de pointer des personnes mais de traiter de l'aménagement d'un secteur dans un intérêt général à l'échelle de la commune et du quartier.
		a Pourquoi précipiter cette modification du Plan Local d'Urbanisme sans attendre le PLU?	La modification vise à répondre à une forte demande de logements, notamment pour les actifs et les jeunes ménages. Le marché de l'immobilier est tendu avec une augmentation des prix depuis 3 ans, du fait d'un foncier rare. Il est primordial de pouvoir proposer une offre de logements abordable sur la commune. Rappelons qu'entre 2014 et 2020, Saint-Renan ne compte que 400 habitants supplémentaires et un nombre d'enfants dans les écoles qui reste le même. Ainsi pour maintenir l'équilibre démographique et l'arrivée de jeunes ménages avec enfants, il faut pouvoir disposer d'une offre de logements répondant aux différents besoins. Par ailleurs, de nombreuses entreprises font part des difficultés à recruter de jeunes actifs du fait du manque de logements à leur proposer. Cette ouverture de l'urbanisation est également liée à la sécurité routière qui pourra trouver sa solution par la création du giratoire sur la RD68. Au vu de la forte circulation et des risques routiers de ce secteur, il est primordial de maîtriser la circulation par un aménagement réduisant la vitesse tel que la modification de position du panneau d'agglomération de la ville de Saint-Renan et par un aménagement contraignant tel que la création du giratoire à l'intersection de la RD68 et de la rue de Mengleuz, permettant de desservir l'Est comme l'Ouest du quartier. Situé en entrée de ville, c'est un lieu central pour la desserte douce vers le centre-ville de Saint-Renan mais aussi pour la liaison douce entre Saint-Renan et Lanrivoaré. En corrélation avec le schéma directeur vélo porté par le CCPI et celui de la ville de Saint Renan, un aménagement des déplacements doux a déjà été réalisé le long de la RD68 et d'autres aménagements seront prévus comme indiqué dans l'OAP de la modification n°1 du PLU.
		b Pourquoi ne pas avoir associé les habitants des zones concernées à l'étude de cette modification du PLU? Il y a encore tout un tas de questions en suspend qui auraient certainement trouvé une réponse lors d'une concertation.	Une concertation préalable a été organisée par délibération du 24/11/2021 puis prolongée par une autre délibération du 23/02/2022. Le projet était en consultation en mairie/CCPI et sur les sites internet CCPI/mairie. 2 registres (mairie/CCPI) et une adresse mail dédiée étaient mis à disposition. Des articles sont parus dans le journal d'informations de la ville de Saint-Renan (SRA) des mois de février, avril, juin et octobre 2022. La délibération du 29/06/2022 a tiré le bilan de la concertation. 32 observations ont été faites. Cela a permis de réaliser quelques ajustements dont le principal correspondait à l'intégration dans le document d'OAP, sur le secteur de Mengleuz, d'un coefficient d'imperméabilisation, soit un minimum de 30% de surface non imperméabilisées sur les surfaces des parcelles à bâtir.
		c Nous avons choisi de vivre ici pour l'espace, l'environnement et le côté "campagne à la ville", pas pour vivre dans un quartier résidentiel aussi important, dans des zones concentrationnaires sans âme. Pendant combien de temps la mise en place de "cette banlieue" portera préjudice à notre vie quotidienne?	Il s'agit d'un secteur déjà mité par du bâti et classé au PLU en zone à urbaniser. L'aménagement de ce quartier se fera dans un objectif de préservation de son cadre de vie. Même si le secteur est aménagé, la campagne sera toujours à proximité immédiate au Nord et à l'Est du quartier.

C3-E14	Gérard PRONOST	d	Pourquoi créer cette zone urbanisable si loin du centre ville.	La zone est déjà urbanisée et urbanisable au PLU de 2017. L'aménagement de la circulation douce depuis le bourg, la réduction de la vitesse par le déplacement des panneaux d'agglomération et la création du giratoire viennent intégrer ce quartier déjà bâti au fonctionnement du bourg. Les commerces du centre-ville et l'école du Vizac sont également proches du secteur de Mengleuz. La MFR de Mengleuz est située à 1,8 kilomètres de la Place du Vieux Marché. Des opérations récentes comme les lotissements Coatufal, Ty Ruz ou Trevisquin sont situées à des distances équivalentes.
		e	De plus le "bétonnage" des terres agricoles est, aujourd'hui plus que jamais remis en question dans le pays tout entier.	La zone de Mengleuz est aujourd'hui déjà mitée avec du bâti ce qui limite l'usage agricole des terres. Les parcelles les plus "intéressantes" à travailler (dimensions, accessibilités, possibilité d'épandage...) sont celles qui restent zonées en 2AUh. Petit parcellaire / d'autres parcellaires ont déjà un usage autre qu'agricole (non déclarées à la PAC). Il n'y a plus de sièges d'exploitation sur le secteur. Les agriculteurs parcourent entre 3 et 15 km pour se rendre à leur siège d'exploitation.
		f	Production de céréales "compostables" pour l'énergie "dite verte" des méthaniseurs. On peut craindre, pour l'avenir, un manque de cultures vivrières et, à terme une inévitable et grave crise alimentaire.	La zone de Mengleuz est aujourd'hui déjà mitée avec du bâti ce qui limite l'usage agricole des terres à terme pour les raisons citées ci-dessus.
		g	Un nombre aussi important de logements sera une catastrophe écologique et environnementale.	Le SCOT du pays de Brest avec lequel le PLU doit être compatible, identifie Saint-Renan comme pôle structurant. A ce titre, le SCOT fixe une densité supérieure à la moyenne de la CCPI (18 logements/ha). La densité minimale de 20 logements par hectare prévue dans l'OAP va dans ce sens. C'est également cette densité minimale qui permet de limiter les extensions sur les terres agricoles et naturelles.
		h	Multiplication des véhicules sur la zone avec comme seule issue la sortie actuelle sur la départementale, et ce n'est pas un rond point qui arrangera les choses. j'imagine les bouchons, les accidents, les incivilités, etc...	Le trafic routier de la RD68 sur le tronçon concerné a diminué de 3% entre 2019 et 2021 tout en restant relativement élevé avec 8 984 véh./jour dont 3,7% de poids lourds au niveau de Mengleuz et 13 969 véh./jour entre les 2 rond-points de la rue de l'Etain (source : https://finistere.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=dd42b57131334ed4bc699a3ab0459bd5). Le rond-point répond à une attente forte des riverains depuis de nombreuses années, et de la Maison Familiale Rurale.
		i	La création de voies de circulation aura un effet hyper négatif sur le bocage et la biodiversité, destruction des talus, abattage des rares arbres encore debout par ici.	Les haies et talus existants sont identifiés et protégés au PLU au titre de la loi Paysage. La modification les protège donc au règlement graphique mais également en les identifiant comme à conserver dans le document d'OAP. D'autres seront créés.
		j	Que se passera t'il, pour le bas de Saint-Renan lors des grosses pluies d'orages sur les versants imperméabilisés de la ville?	La gestion des eaux pluviales prévue (limitation de l'imperméabilisation, respect de la réglementation sur le rejet maximal des débits, dossiers loi sur l'eau si nécessaire...) et la préservation d'éléments naturels (bocagers) permettra de contrôler le risque de ruissellement. Le projet n'aura pas d'incidence sur le risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales en aval. Les lotissements réalisés sur Saint Renan ces dernières années prévoient l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et celle des espaces communs intégrées aux aménagements de voirie.
		k	Aucunes éventuelles implantations d'espaces verts, de zones de convivialité, ni de préservation de la biodiversité.	Le schéma présenté dans la modification ne limite pas la réalisation d'espace public. De plus, comme cela a été dit à plusieurs reprises, le quartier s'inscrit dans un environnement qualitatif. Le réseau de cheminements doux est développé et permet de relier de nombreux sites de rencontre ou de balades à la campagne attenante.
		l	L'association d'adduction d'eau potable de Lanrivour-Tréouergat, a déjà du mal à alimenter de nouveaux projets de taille raisonnable sur son périmètre de compétence.	Le Schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP) du Finistère, a permis au département d'investir 1 million d'euros dans la sécurisation du réseau d'eau potable par la mise en place d'interconnexion des réseaux du Syndicat des eaux du Bas Léon et celui de l'ASL Lanrivour-Tréouergat (au niveau du réservoir de Lanher). L'ASL Lanrivour-Tréouergat est en capacité de fournir les besoins à venir sur le secteur de Mengleuz. Dès lors, l'alimentation et la sécurisation de l'alimentation en eau potable est assurée pour desservir le quartier de Mengleuz. Le réseau d'eau potable de la CCPI arrive également à l'ouest de la route; ce réseau pourra être étendu au quartier lors des travaux de création du rond point.
		m	Qu'en est il également de la capacité de la ville en terme d'épuration des eaux usées?	Idem réponse C2-E13c
n	Comment se dérouleront les travaux?	Les travaux se dérouleront conformément à ce qui est défini dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP : à savoir par l'aménagement du giratoire et l'extension des réseaux pour desservir les secteurs attenants.		
C4	Anonyme	a	Nous habitons le quartier de Mengleuz, qui correspond au cadre de vie que nous recherchions (excentré, quartier à la campagne, convivialité) depuis 20 ans. Ce PLU est un vaste projet d'urbanisation intensive et rapide.	Saint Renan est identifié comme pôle structurant au SCOT du Pays de Brest. Son cadre de vie, ses services et équipements font de la commune, un lieu de résidence privilégié. Pour accueillir ces nouveaux habitants mais aussi maintenir sa population en place (desserrement des ménages), la commune doit assurer une offre de logements supplémentaire (taux de vacance seulement de 4,4% pour la CCPI, le plus faible taux de vacance de logement du Finistère) et adaptée (une demande qui évolue). Compte tenu de la forte demande et de la rarefaction du foncier, la commune souhaite proposer une offre afin de contenir les prix immobiliers sur la commune.
		b	Les principales personnes impactées n'ont pas été conviées à la concertation.	Idem réponse C3-E14b. En complément, il est rappelé qu'au niveau de chaque site (Mengleuz, ER, Mespaol...), une affiche a été installée lors de l'enquête publique.
		c	L'accueil de jeunes ménages est nécessaire, mais il y a déjà 400 logements en projet en projet à St Renan. Il n'y a pourtant aucune urgence puisque le PLU est prévu en 2025	Idem réponse C3-E14g. En complément, il est rappelé qu'entre 2013-2019 Saint-Renan a construit 530 logements et n'a gagné que 348 habitants notamment à cause de la diminution de la taille des ménages qui est passée sur la même période de 2,42 à 2,32 hab./logt pour 2,06 en Finistère (source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-29260). Le Sud de la zone est par ailleurs maintenu avec un zonage d'ouverture à l'urbanisation à long terme 2AU.
		d	Les travaux seront longs et coûteux (voiries, arrivée d'eau).	Idem réponse C3-E14n. En complément, les travaux seront financés classiquement par les collectivités locales, la Taxe d'Aménagement et les aménageurs privés à l'intérieur des opérations.
		e	La petite route de campagne de notre quartier va devoir supporter le passage quotidien de 700 voitures.	Le réseau routier sera adapté dans le cadre de l'aménagement de la zone avec notamment l'aménagement et l'élargissement des voies pour intégrer des circulations douces (Cf. Emplacements Réservés), la mise en place du giratoire et l'aménagement d'arrêt de car sur la RD68.

		f	Respect de la nature et préservation des terres agricoles et de la biodiversité (bois, espaces verts) ?	Les terres agricoles s'inscrivant dans un environnement bâti ont peu de possibilités (épandage et recul). Les haies et talus existants sont identifiés et protégés au PLU au titre de la loi Paysage. La modification les protège donc au règlement graphique mais également en les identifiant comme à conserver dans le document d'OAP.
C5-R01	Carrières Lagadec		L'autorisation d'exploiter de la carrière, toujours en vigueur date de 1996. Il prévoit déjà une zone de préservation du voisinage, où le granit ne peut pas être exploité. Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Saint Renan en vigueur n'est pas compatible avec l'arrêté d'exploitation. Des parcelles classées en zone A au PLU, ne permettent théoriquement pas l'exploitation de la carrière, ni le stockage des matériaux. La procédure de modification du PLU de Saint Renanest l'occasion de régulariser le zonage afin de le mettre en cohérence avec la réalité des lieux, dans le cadre d'une erreur matérielle.	Comme le prévoit le SCOT : "Les PLU devront préserver de toute urbanisation nouvelle les abords des carrières en exploitation, en tenant compte de leur extension possible. Ils devront respecter le schéma départemental des carrières du Finistère." La modification n°1 du PLU ne prévoyait pas dans ces objets initiaux de revoir les zonages dédiés aux carrières. Les demandes ne peuvent donc pas être prises en compte dans le cadre de cette procédure. La demande pourra être relevée dans le cadre du PLUi-H.
R02	Anonyme		La construction de logements neufs chaque année est donc inévitable. Le quartier de Mengleuz est un bon choix, car il n'accueille plus de siège d'exploitation agricole et il est déjà pas mal entamé par des habitations.	RAS
R03	Anonyme	a	Il est important pour St Renan de pouvoir accueillir de nouvelles familles. Je suis donc favorable à l'aménagement du secteur de Mengleuz.	RAS
		b	De plus la création d'un giratoire sur la RD68 permettra de renforcer la sécurité routière et contribuera à réduire la vitesse des véhicules en entrée et sortie de ville.	RAS
R04	Armelle FERRE	a	Est-il nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs hectares de terres agricoles à Mengleuz Par ailleurs, l'urbanisation implique la disparition de terres agricoles et de zones naturelles, vitales pour le territoire. L'artificialisation des sols n'est pas une solution d'avenir. Les terres agricoles ont un rôle important pour l'approvisionnement local. Les supprimer entraînera une augmentation de l'importation des matières premières aussi bien pour l'élevage que pour les habitants.	Idem réponse C3-E14g.
		b	Le PLH définit un objectif de création de 66 logements par an pour la commune de St Renan. Or de nombreux projets immobiliers sont déjà en cours et répondent aux objectifs.	Idem réponse C4a. En complément, il est rappelé que la population est passée de 7 815 en 2013 à 8 163 en 2019 (source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-29260).
		c	D'autre part la zone de Mengleuz est située particulièrement à l'écart de la ville. Le lieu est-il vraiment pertinent ? A cet endroit une nouvelle zone d'habitat générera une augmentation des déplacements en voiture	Idem réponse C3-E14d.
		d	Augmentation pollution (émission GES, pollution sonore, trafic routier...).	Le maintien et la création du maillage bocager jouent un rôle de filtre paysager. La création du giratoire et la réflexion globale du réseau routier atténuera l'impact du trafic routier et notamment par un ralentissement de la vitesse (donc le bruit). La mise en place d'arrêt de car de part et d'autre de la RD68 et le développement du réseau de circulations douces va également contribuer à modérer la circulation des véhicules thermiques. De plus, le parc de véhicules a tendance à s'électrifier.
		e	À l'heure du changement climatique, de la disparition des espèces et de la crise énergétique, est-il vraiment raisonnable d'envisager des projets aussi délétères pour notre environnement ?	Idem réponse C3-E14i.
R05	Bernard Foricher	a	Le projet présenté sur la modification du PLU répond à deux besoins majeurs : tout d'abord, de sécuriser la sortie de la route du Mengleuz	RAS
		b	LE PROJET permet l'accueil de nouveaux habitants souhaitant vivement habiter la commune. Le secteur concerné est, de longue date, prévu à être urbanisé (classé en zone 2AU urbanisation à terme) depuis plus de vingt ans.	RAS
R06	Anonyme	a	Je suis défavorable au projet de lotissement de Pendouluc-Mengleuz : bétonisation de terres agricoles.	Idem réponse C3-E14e.
		b	Absence de projet de cohésion de quartier, aucun projet de végétalisation, d'actions pour la biodiversité...). Important pour notre vie quotidienne.	Les haies et talus existants sont identifiés et protégés au PLU au titre de la loi Paysage. La modification les protège donc au règlement graphique mais également en les identifiant comme à conserver dans le document d'OAP. Cette OAP vise à assurer un aménagement qualitatif et cohérent notamment en terme de desserte, de densité et de mixité des formes pour assurer aussi des espaces verts variés en taille et usage.
		c	Comment vont circuler 700 voitures par jour pour rejoindre St Renan avec une seule voie d'accès ?	Idem réponse C3-E14h.
		d	Je pense qu'une réunion aurait pu être organisée par la mairie pour discuter de tous ces sujets	Idem réponse C3-E14b.
R07	François CHAUET	a	Mon avis concerne tout particulièrement l'impact sur le cadre de vie qui sera complètement modifié par la construction de lotissement.	Idem réponse C3-E14c
		b	Avis sur la consommation – artificialisation des terres naturelles et agricoles. L'urbanisation à outrance des espaces naturels à St Renan devient réellement problématique	Idem réponse C3-E14e et C3-E14f.
		c	Il est urgent d'agir contre les canicules et sécheresses prévues dans les décennies à venir.	Idem réponse C3-E14i.
		a	L'action engagée va dans le sens d'un développement harmonieux et maîtrisé de la commune. St Renan manque de terrains constructibles pour les jeunes couples.	RAS. Demande de terrains de jeunes couples déjà présenté plus haut.

R08	Gabriel LANSONNER	b	Certains disent qu'on consomme des terres agricoles, mais les agriculteurs aujourd'hui parcourent des distances importantes pour venir entretenir plusieurs de ces terrains. Est-ce écologique ? De plus certains terrains sont jugés sans avenir par les agriculteurs, étant dans une zone à aménagement différé depuis le premier POS de St Renan. Par ailleurs, le terrain concerné par la modification est déjà « mité » par des habitations déjà existantes.	RAS
		c	Il est urgent d'améliorer la sécurité à la sortie de la MFR	RAS
R09	Anonyme	a	Notre commune souffre d'un déficit en logements. L'aménagement du secteur de Mengleuz est une réponse adaptée.	RAS
		b	La création d'un giratoire dans ce secteur accidentogène, sera certainement appréciée par les riverains de la RD 68.	RAS
R10	Anonyme		Le futur aménagement du secteur de Mengleuz représente une opportunité d'installation à St Renan et une réponse à un réel besoin que rencontrent bien d'autres trentenaires.	RAS
R11	Anonyme	a	Nous avons besoin de logements	RAS
		b	Le rond-point permettrait un accès plus facile et la sécurité est un point important pour nos jeunes.	RAS
R12	Anonyme		Nous perdons nos terres agricoles ! La Chambre d'agriculture a voté contre ce projet .	La Chambre d'Agriculture ne vote pas contre ce projet et a précisé lors de l'enquête que : "Parallèlement, toujours sur des fondements agricoles, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mengleuz (...) s'organise au sein d'habitats et de fonds de jardins diffus qui contraignent déjà les usages agricoles (petites parcelles, non épanchable, travaux des champs et traitements contraints,...). A la déclinaison de ces arguments les enjeux agricoles sont moindres sur ce secteur (Nord de Mengleuz) et le changement de vocation à des fins d'habitat peut être envisageable."
R13	P. BARTHELEMY		La sortie de la rue de Mengleuz est très dangereuse. La modification du PLU et la construction d'un rond-point sur ce lieu non sécurisé est une bonne chose pour la MFR (meilleure visibilité et accès sécurisé).	RAS
R14	Céline KERJEAN	a	Il s'agit de reclasser des zones agricoles en zones urbanisables créant ainsi une énorme dent creuse sur une zone déjà qualifiée comme constructible et non exploitée pour le moment. On fait les choses à l'envers. Un PLUi est prévu pour 2024. plusieurs lotissements sont déjà en projet ou en construction.	Idem réponse C4a et R04b. En complément, l'idée n'est pas de créer une dent creuse mais de préserver le plus longtemps possible les terres les plus exploitables et de commencer par aménager la partie la plus mitée et difficilement exploitable en agriculture traditionnelle avec les engins. A ce titre, le Sud de la zone sera maintenu avec un zonage d'ouverture à l'urbanisation à long terme 2AU.
		b	Quel est l'intérêt si ce n'est de se créer une réserve foncière en faisant fi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ?	Les zones 2AUh/2AUE de Mengleuz ont été créées par le PLU approuvé en 2017. Ce dernier a fait l'objet d'un avis du SCOT du Pays de Brest (avis favorable), de la Chambre d'Agriculture (avis favorable) et de l'Etat suivi du contrôle de légalité. Les zones 2AU ne sont donc pas incompatibles par rapport au SCOT en vigueur. Seule la question de savoir par où l'ouverture à l'urbanisation partielle de ces zones 2AU se posait. La commune de Saint-Renan n'est pas une commune soumise à la loi Littoral, la question de la continuité de l'urbanisation y est moins pregnante. Le développement de l'urbanisation à partir du noyau urbain de Mengleuz (et de la maison familiale) pour rejoindre l'urbanisation existante du secteur de Mengleuz-Kerdraon à l'Ouest permettra à terme d'intégrer le secteur Est de Mengleuz à l'agglomération rennaise.
		c	Le trafic routier pratiquement inexistant jusqu'ici risque d'exploser.	Le réseau routier interne sera adapté (élargissement prévus comme l'indiquent les localisations des Emplacements Réservés pour l'intégration des déplacements doux) dans le cadre de l'aménagement de la zone et la création du giratoire devrait permettre de sécuriser les accès.
		d	Concernant la desserte pour le nouveau collège, les nouveaux lotissements prévus ne sont pas compris dans la desserte du collège. Est-il judicieux de prévoir autant de maisons qui globalement vont accueillir des couples avec enfants ?	En corrélation avec le schéma directeur vélo porté par le CCPI et le schéma communal vélo de la ville de Saint Renan, un aménagement des déplacements doux a déjà été réalisé le long de la RD 68 et d'autres aménagements seront prévus par cette présente modification. Par ailleurs, la région propose un arrêt de car pour les habitants à plus de 3km du collège. Ainsi Mengleuz se situant à 3,2km du collège, un arrêt de car s'arrêtera devant le quartier.
		e	On peut s'interroger sur l'intérêt d'un projet immobilier de grande ampleur en pleine campagne	Idem réponse C3-E14a.
R15	Kévin BODENAN	a	Avec 20 logements à l'hectare, la pollution sonore deviendra insupportable à cause du trafic routier	Idem réponse C3-E14d.
		b	Pourquoi modifier le Plan Local d'Urbanisme 2017 alors qu'un PLUi est prévu pour 2024 ?	Idem C4a.
		c	On fait fi du SCOT en se créant une réserve foncière maintenant	Idem réponse R14b.
		d	Je constate que les talus, s'affaissent. Les sols des champs semblent aussi beaucoup travailler, ce qui n'est pas étonnant compte tenu des cours d'eau qui y passent. Une étude des sols est-elle prévue ?	La commune de Saint Renan n'est pas située dans une zone exposée à des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
R16	Anonyme		Laissons les terres agricoles pour nourrir les bêtes d'élevage et nous aussi. Pensons à garder des espaces pour protéger la nature et leurs habitants.	Idem réponse C3-E14a.
R17	Anonyme	a	Avec quoi on va nourrir la population ?	Idem réponse C3-E14a.
		b	La ville de St Renan va payer les travaux pour renforcer les réseaux d'eau de l'association ?	Les travaux d'extension des réseaux seront à la charge des distributeurs d'eau et des lotisseurs, conformément à la réglementation.
R18	Anonyme	a	Favorable au projet de construction dans la limite de petits logements.	RAS
		b	Favorable aux ronds-points.	RAS
R19	Sperat		Très défavorable.	RAS
R20	Anonyme		Favorable.	RAS
R21	JL COLLOC	a	Tout à fait favorable au projet important pour la sécurité rond-point.	RAS
		b	Pas pénalisant pour l'agriculture.	RAS
		c	Important pour l'activité et le maintien des écoles	RAS
R22	Anonyme		C'est indispensable pour le développement de la commune. Il y a une forte demande.	RAS
		a	Il y a donc un réel enjeu que de préservation de cet environnement pour les générations actuelles et futures.	Idem réponses C3-E14c et C4a.

		ANNEXE_AVIS_EP_DELIB_APPRO		
R23	M. et Mme GERVES	b	<p>Le Pays d'Iroise a consommé 234 hectares de terres entre 2011 et 2021, avec une moyenne de 23,4 hectares par an (droit à consommer 309 ha soit 15,4 ha/an). C'est la seule communauté de communes à continuer sa consommation de terres agricoles. On détruit des terres agricoles en favorisant des constructions qui auront un impact environnemental. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine.</p>	<p>Dans le cadre de la révision du SCOT et de l'élaboration du PLUi-H en cours, dans le respect de la loi ELAN, pour atteindre le Artificialisation Net (ZAN) en 2050 des objectifs seront fixés. Même si elle continue encore à construire en extension, des efforts sont réalisés sur la rénovation urbaine et la densification du centre-ville tant publics que privés. Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, une étude a localisé le gisement foncier en densification. Toutefois, il est difficile de le maîtriser puisqu'en grande partie privé et souvent constitué de fonds de parcelles.</p> <p>Des opérations de densification privées sont en cours, notamment rue de Coat Manach, rue des Ecoles, rue de Pen Ar C'hoat. La ZAC de Pen Ar C'hoat, située au coeur du tissu urbain a été créée par la Ville et sera mobilisée également.</p>
		c	<p>En secteur agricole à SAINT-RENAN, on cloisonne les propriétaires d'habitations existantes par des changements de PLU de plus en plus restrictifs et injustifiés (aucune disposition NH ou AH en faveur des constructions en zone agricole). On porte atteinte à la qualité de vie des propriétaires d'habitations en zone agricole qui demandent la possibilité d'effectuer des travaux de rénovation, de changement de destinations des locaux existants, d'extension sur leur propriété. Nos élus ont la possibilité de reclasser les parcelles avec habitations des zones A2016 en zone AH ou NH, nous estimons qu'il y a un traitement inéquitable entre les habitations du proche centre de St Renan et celles du secteur agricole.</p>	<p>La modification n°1 du PLU ne prévoyait pas dans ces objets initiaux de revoir les zonages A, AH ou NH. Les demandes ne peuvent donc pas être prises en compte dans le cadre de cette procédure. Elles pourront néanmoins être étudiées lors de l'élaboration du PLUi-H.</p>
E01	Lucie CHAPEL GERVAIS	a	<p>Les terres objet de la modification sont dans un secteur déjà urbanisé de St RENAN, difficile à exploiter sur le plan agricole.</p>	RAS
		b	<p>St Renan et la CC du Pays d'Iroise sont très attractifs sur le plan immobilier pour ceux qui souhaitent s'y installer et rencontrent de vives difficultés en raison de la raréfaction des terrains à vendre.</p>	RAS (tension foncière)
E02	Chambre d'Agriculture	a	<p>Il est souhaitable au regard des impacts générés de reporter l'ouverture de l'urbanisation de ce secteur (la zone 2AU sur le site de Ker ar Valy au Sud de la ville) à moyen terme. Concernant le secteur Sud de Mengleuz, le parcellaire présente toujours un intérêt certain pour les pratiques agricoles. Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation nous semble prématurée. Nous demandons donc de reporter l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dans l'attente du projet de PLUi actuellement en cours d'élaboration. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mengleuz (Est-Centre, Ouest-Centre, Nord-Est) s'organise au sein d'habitats et de fonds de jardins diffus qui contraignent déjà les usages agricoles. Les enjeux agricoles sont moindres sur ce secteur et le changement de vocation à des fins d'habitat peut être envisageable.</p>	
E03	Pascal BRIAND	a	<p>Je viens de prendre connaissance de l'ouverture de l'enquête publique à moins d'une semaine de la fin de l'enquête publique. J'ai un certain nombre de réserves à formuler concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mengleuz</p>	<p>L'ouverture de l'enquête publique par arrêté du Président de la CCPI a fait l'objet des mesures de publicité réglementaire prévues dans ce dernier : annonces légales dans Le Télégramme et Ouest France 15 jours avant et 8 jours après le début de l'enquête, affichage en mairie/CCPI et sur tous les sites concernés par des adaptations d PLU (Mengleuz, Mespaol, ER), mise en ligne sur les sites Internet CCPI/mairie, parution dans le bulletin communal SRA du mois d'octobre 2022.</p>
		b	<p>Je pense que la majorité des terres concernées sur le secteur de Mengleuz ont encore un intérêt agricole car elles sont toutes exploitées actuellement. La commune est la seule à consommer autant de terres agricoles pour l'urbanisation, dans tout le Pays d'Iroise.</p>	Idem réponses C3-14e, R12 et C4f.
		c	<p>L'urbanisation massive, entraîne systématiquement artificialisation/imperméabilisation des sols.</p>	Idem réponse C3-E14j.
		d	<p>Ceci nuit à la biodiversité, dans un contexte actuel du dérèglement climatique</p>	Idem réponse C3-E14i.
		e	<p>Problèmes de ruissellement non connus à ce jour.</p>	Idem réponse C3-E14j.
		f	<p>L'extension de la zone 1AUH à la zone sud de Mengleuz en bordure des Jardins du Douric (non concernée actuellement) pourrait donner lieu à un prolongement du Boulevard du Ponant, comme cela est indiqué en P33 du projet de modification par l'indication d'une zone réservée, qui traverserait alors les Jardins du Douric.</p>	<p>Même si sur le règlement graphique un Emplacement Réserve (RE14), déjà existant au PLU, est localisé au Nord du boulevard du Ponant, il n'est pas prévu de le prolonger jusqu'à rejoindre le quartier de Mengleuz. Il ne traverse pas le jardin exotique, mais est situé à l'est.</p> <p>De plus, le secteur du Douric est actuellement classé en zone naturelle ou agricole. Enfin, dans le cadre d'une ouverture future de la partie Sud de la zone 2AUH de Mengleuz jouxtant le jardin du Douric, un accès sur la RD68 (probablement un giratoire) serait créé. Les quartiers Nord et Sud de Mengleuz ne seraient reliés que par des liaisons douces. Le prolongement du Boulevard du Ponant n'est donc pas à l'ordre du jour.</p>
		g	<p>Ce prolongement serait de fait une nouvelle atteinte à la biodiversité du secteur et va à l'encontre de la mesure de « Protection stricte du cours d'eau et des zones humides » indiquée dans le rapport environnemental du dossier.</p>	Idem réponse E03f.
		h	<p>Ce secteur (Jardin du Douric) constitue pour nous un espace de promenade, d'observation de la nature et d'activités sportives</p>	RAS.
		i	<p>Les travaux de viabilisation et de construction de centaines de logements sur le secteur concerné vont entraîner une noria de poids lourds pendant au moins 3 ans, qui vont entraîner des nuisances sonores et de circulation.</p>	Les aménagements du quartier Nord de Mengleuz se feront progressivement et par tranches successives conformément à l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.
		j	<p>200 à 300 logements vont apporter beaucoup de véhicules, soit près de 800 si on compte 2 voitures par logement.</p>	Idem réponse C3-E14d.
k	<p>Le rapport environnemental du dossier est particulièrement léger sur ces aspects car il ne tient pas compte du contexte actuel, ni de la période des travaux.</p>	Le PLU approuvé en 2017 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La modification n°1 du PLU également. La MRAe de Bretagne a eu 3 mois pour donner son avis sur l'évaluation environnementale de cette dernière. Elle n'a pas répondu dans le délai impartir ce qui signifie qu'elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler. L'évaluation environnementale porte sur la modification du PLU et de l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Il ne s'agit pas d'une étude d'impact du projet.		
l	<p>Les nuisances liées aux ondes électromagnétiques générées par l'antenne de réseaux mobiles qui se trouve en bordure de la zone de Mengleuz ne sont pas du tout traitées dans le rapport environnemental.</p>	L'évaluation environnementale sera complétée en ce sens.		

		m	L'ouverture à l'urbanisation d'une zone de 200 à 400 logements nécessite un investissement conséquent à supporter par la commune qui est déjà bien endettée.	Les travaux seront financés classiquement par les aménageurs privés et la taxe d'aménagement. Etant situés sur des terrains privés, la collectivité n'aura pas en charge la viabilisation des terrains.
E04	M. et Mme ULVOAS		SCI Masvida est propriétaire du lot 48, Parcelle B1149 qui est semble-t-il concerné par la révision du PLU sur la partie transport. Piste cyclable avec l'ER37. Nous souhaitons obtenir des informations claires sur la nature du projet envisagé.	L'ER37 a été positionné sur l'entiereté de la parcelle pour localiser un secteur que la commune souhaitait acheter dans le cadre d'un projet de piste cyclable prévue dans le schéma vélo. La largeur de la parcelle varie entre 5 et 6m ce qui est sans doute trop important. La largeur de l'ER sera revue pour ne garder de 2 à 3m.
E05-E07	Armelle JAOUEN	a	Cette modification du PLU nous est proposée alors qu'un PLU-Intercommunal est instruit depuis 2017 et devrait être approuvé courant 2025. On urbanise d'abord, le plus possible, avant l'approbation du PLU-I. La chambre d'agriculture précise, qu'une partie (sud du quartier) des terres représente un intérêt agricole et demande d'attendre et d'examiner son ouverture à l'urbanisation dans le cadre du PLU. La volonté d'urbaniser cette zone apparaît assez soudainement, juste avant l'adoption du PLU en 2025 alors que la construction de plus de 198 logements (objectif PLH) jusqu'en 2025 est assurée, voire largement dépassée. S'agit-il de tenter d'urbaniser des terres qui, ne pourront plus l'être dans le cadre du PLU ?	Idem réponses C3-E14a et C4a. En complément, il est rappelé que la commune de Saint-Renan est le pôle structurant de la CCPI, conformément au SCOT. A ce titre, même s'il y a réduction de 50% de la consommation foncière sur 2021-2031 puis trajectoire ZAN pour 2050, dans les 20 ans à venir du futur PLU, c'est la commune qui devrait <i>bénéficier le plus de potentiel foncier</i> (densification + extension). Il ne s'agit donc pas de se précipiter à urbaniser mais de répondre aux besoins de logements en anticipant puisque les opérations d'aménagement prennent du temps à se mettre en oeuvre. Pour répondre à la chambre d'agriculture, la partie Sud sera maintenue avec un zonage 2AU.
		b	Elle concerne l'ouverture à l'urbanisation de 18,22 hectares de terres ce qui représente une surface non négligeable d'artificialisation et de consommation de terres agricoles. La partie nord du quartier est idéale pour l'installation d'exploitations agricoles, compatibles avec la proximité d'habitations qui ont besoin de petites surfaces : maraîchage biologique, éducateur canin. 18,22 hectares de terres, majoritairement cultivées par des agriculteurs ou des particuliers, sont concernées. Urbaniser toujours plus de terres agricoles n'est pas la réponse adaptée à cette crise du logement car il faudra également pouvoir se nourrir demain. Or, certaines terres agricoles rennaises servent déjà à fournir de l'énergie en produisant des céréales destinées à la méthanisation.	Beaucoup de ces terrains, même s'ils sont non bâtis, n'ont plus d'usage agricole ou uniquement d'entretien. La zone de Mengleuz est aujourd'hui déjà mitée avec du bâti ce qui limite l'usage agricole des terres. Les parcelles les plus "intéressantes" à travailler (dimensions, accessibilités, possibilité d'épandage...) sont celles qui restent zonées en 2AUh. Petit parcellaire / d'autres parcellaires ont déjà un usage autre qu'agricole (non déclarées à la PAC). Il n'y a plus de sièges d'exploitation sur le secteur. Les agriculteurs parcourent entre 3 et 15 km pour se rendre à leur siège d'exploitation. La Chambre d'Agriculture a précisé lors de l'enquête que : "Parallèlement, toujours sur des fondements agricoles, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mengleuz (...) s'organise au sein d'habitats et de fonds de jardins diffus qui contraignent déjà les usages agricoles (petites parcelles, non épandable, travaux des champs et traitements contraints,...). A la déclinaison de ces arguments les enjeux agricoles sont moindres sur ce secteur (Nord de Mengleuz) et le changement de vocation à des fins d'habitat peut être envisageable."
		c	On urbanise sans tenir compte du compteur foncier général accordé par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) au Pays d'Iroise. : 351 hectares de terres consommées entre 2011 et 2021 alors que nous disposons d'un compteur foncier de 309 hectares pour 20 ans (35,1 ha/an alors que le SCoT fixe notre consommation de terres à 15,4 ha/an). Le SCoT a été mis en place par le législateur pour favoriser une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols. La méthode inversée utilisée en Pays d'Iroise vient à l'encontre de ces objectifs. La collectivité ne respecte pas le cadre réglementaire du SCoT dont le Document d'Orientations et l'Objectifs (DOO) est pourtant opposable.	Le PLU de la commune est compatible avec le SCOT en vigueur : plus de 20 logements/ha en moyenne, des opérations de renovations urbaines réalisées ou en cours... Le futur PLU-H du Pays d'Iroise à 20 ans tiendra compte de la loi ELAN en réduisant de 50% sa consommation foncière par rapport à la période 2011-2021 soit jusqu'en 2031 puis en réduisant son artificialisation pour tendre vers le ZAN en 2050.
		d	On étend les réseaux d'assainissement pour urbaniser et les stations d'épuration débordent (5 stations sur 6 sont en état de non conformité).	Idem réponse C2-E13c. Il est à préciser que la STEP de Saint-Renan est conforme à tous points de vue et en capacité d'accueillir de nouveaux raccordements. En ce qui concerne les autres STEP, cela ne concerne pas la présente modification n°1 du PLU de Saint-Renan. Des travaux, des études et un schéma directeur d'assainissement sont menés en ce qui concernent les autres stations d'épuration.
		e	Le budget eau et assainissement ne cesse d'augmenter (plus de 11 millions d'euros par an pour les extensions d'assainissement, soit 578€ par foyer raccordé).	Les budgets eau et assainissement sont des budgets autonomes et à l'équilibre, financés par les redevances et l'emprunt.
		f	Saint-Renan est actuellement un secteur en tension du point de vue de l'accès au logement. L'ouverture à l'urbanisation est justifiée par une difficulté à répondre d'ici 2025 aux objectifs du PLH (objectif 66 logements/an). Or actuellement plus de 350 logements sont en projet en renouvellement urbain. À ces projets, il faut ajouter d'autres projets de moins de 20 logements. La ZAC de Pen ar C'hoat serait en cours d'urbanisation. Or, c'est seulement un protocole d'accord qui a été approuvé. L'aménagement de cette zone est encore à l'état de projet et sera réalisé dans les années à venir (135 logements ce qui n'est pas indiqué dans la notice). Dans cette ZAC, il reste encore une parcelle libre de 2,1 hectares avec une densité minimale de 40 logements à l'hectare, ce qui constitue donc une réserve foncière de 80 logements. Ainsi la ZAC de Pen Ar C'hoat consitue à elle-seule (135+80 = 215) la réserve foncière nécessaire à la réalisation des objectifs du PLH.	La ZAC est une des dernières zone destinée à l'urbanisation; principalement orientée vers le logement collectif, et en particulier les personnes âgées. L'aménagement de cette zone est prévue sur 20 ans. Ce n'est pas l'objectif de Mengleuz, qui concerne des terrains à bâtir, plutôt pour les familles et jeunes ménages.
		g	Dans la zone de Mengleuz, plus de 360 logements seraient desservis en eau potable par l'association syndicale de Tréouergat-Lanrivoaré, qui a déjà du mal à fournir de l'eau lorsqu'une nouvelle maison est en construction dans les quartiers existants. On s'interroge sur sa capacité à fournir de l'eau potable en quantité suffisante pour alimenter les nouveaux logements qui seraient construits.	Idem réponse C3-E14l.
		h	Ce quartier se situe relativement loin de la ville et n'est pas desservi en transports en commun. Il est donc très probable, que les nouveaux habitants se déplaceraient majoritairement en voiture, ce qui risque d'accroître la circulation sur la départementale. Le rond-point suffira-t-il à permettre les sorties des deux côtés à urbaniser, notamment le matin ?	Idem réponse C3-E14d.
		i	Le rond point qui est prévu permettra de réduire la vitesse sur cet axe. la voie cyclable, qui permet surtout de sécuriser les déplacements piétons des élèves de la MFR.	La voie cyclable sera prolongée en traversant Mengleuz (voir ER) et conformément au schéma directeur vélo de la CCPI longera, avant 2026, en partie la RD68 sur la commune de Milizac-Guipronvel pour rejoindre le bourg de Lanrivoaré par les voies communales n°50 (anc. voie ferrée) et n°11.

ANNEXE_AVIS_EP_DELIB_APPRO

		j	La ville dispose et disposait de parcelles sur lesquelles elle pouvait choisir de favoriser la construction de logements à des prix accessibles à la population. La majorité municipale a fait le choix de vendre à des promoteurs sans définir de conditions sur le type de logements à produire. Ainsi, les logements qui sont produits, hors parc de logement social, sont extrêmement coûteux. Il est possible de faire intervenir la collectivité dans la régulation du marché par l'achat de foncier public et par la définition de cahiers des charges.	La zone de Mengleuz prévoit la création de logements sociaux sur la parcelle sud. L'objectif est de réserver une partie des logements pour les primo-accédants. La collectivité n'a pas les moyens financiers de réaliser du portage foncier.
		k	Je constate que la zone de mixité sociale est, en grande partie, celle qui n'est pas concernée par l'urbanisation immédiate, puisqu'elle reste majoritairement en 2AU. On peut donc dire que ce projet n'a pas pour objectif premier de favoriser l'accès aux logements sociaux.	La Servitude de Mixité Sociale est effectivement située dans la partie Sud du quartier de Mengleuz pour être plus proches des commerces du centre-ville et des services.
E06	Pierre JAOUEN	a	L'éventualité d'une urbanisation (partielle ou totale) de cette zone avait déjà fait l'objet d'une demande et elle avait été refusée parce que cela impactait sérieusement la zone agricole, et aussi du fait de son éloignement du centre ville, des difficultés d'accès sécurisé avec la coupure que représente le passage du CD 68 - un accès sécurisé par le prolongement du boulevard du Ponant nécessitant d'enjamber le vallon on se trouve le jardin exotique ; D'autres terres impacteraient moins la zone agricole, restent encore disponibles ;	Idem réponses R14b et E03f.
		b	S'ajoute actuellement l'éloignement du collège Simone Veil situé tout à fait à l'opposé de la ville.	Idem réponse R14d
		c	L'urbanisation de Saint Renan a déjà largement atteint le taux admis par le SCoT.	Idem réponse R14b.
		d	Enfin il ne serait pas admissible que la spéculation sur des terres fasse l'objet d'enrichissements privés - trop de personnes aux revenus modestes souffrent de manque de logements au niveau de leurs capacités financières, une bonne politique d'urbanisation de la part de la collectivité serait donc de mettre à la disposition de ces populations des possibilités de logement suffisamment bien centrés et à des prix abordables .	La modification n°1 du PLU prévoit que le quartier Sud de Mengleuz, classé en 2AU bénéficie d'une Servitude de Mixité Sociale et donc un minimum de 10% de logements sociaux.
E08	Annaïg HUELVAN	a	Je peux témoigner de son caractère absolument résidentiel, à proximité immédiate de l'agglomération rénanaise. Malgré la présence de ces dernières petites parcelles agricoles (que l'on peut sans doute d'ailleurs qualifier de « dents creuses »), il s'agit avant tout d'un quartier résidentiel. Certaines de ces petites parcelles agricoles exploitées par des exploitants à la tête d'une exploitation de taille suffisamment considérable pour qu'à aucun moment, ils n'aient manifesté la moindre inquiétude à l'idée de ne plus cultiver ces terres. On peut d'ailleurs s'interroger sur la pertinence environnementale et économique (déplacements, travail morcelé...) d'exploiter de petites terres disséminées loin du cœur de l'exploitation.	RAS
		b	Cette identité résidentielle est d'autant plus légitime au regard des infrastructures locales – scolaires (dont l'investissement majeur de la collectivité dans le tout récent collège Simone Veil), sportives, culturelles, commerciales...	RAS
		c	ces dernières parcelles constituent une très précieuse réserve foncière pour faire face aux attentes de nombreux foyers en terme de logement. la CCPI est confrontée à une réelle pénurie de logements disponibles.	RAS
		d	Enfin, la réalisation de ce projet urbanistique permettra la sécurisation du carrefour avec la D68.	RAS
		e	Il est admis d'introduire dans les cahiers des charges de toute urbanisation un certain nombre de directives pour éviter par exemple le recours outrancier au bitume pour les allées de garages et autres aménagements individuels ou collectifs, ou pour veiller, dans un règlement de lotissement, à une végétalisation de qualité.	RAS
E09-E10	BULLE JACOB	a	Ce secteur de route est très fréquente et roulant, et l'extension de la ville voit une évolution grandissante.	Idem réponse C3-E14d.
		b	Ce rond-point envisagé, permettrait de maîtriser la vitesse et de créer une entrée plus adaptée dans la ville de Saint Renan.	RAS
		c	D'autre part, notre terrain attenant permettrait, de développer l'habitat pour répondre au besoin de logement des jeunes ménages dans un contexte de pénurie et d'inflation immobilière.	RAS
		d	Il est à noter que ces parcelles ne sont pas concernées par l'agriculture.	RAS
E11	M. et Mme ROUE	a	Le président de la République française a réaffirmé nos engagements climatiques et le rôle de la France en tant que modèle de sobriété énergétique et de décarbonation.	RAS
		b	La ville doit s'étendre pour répondre au besoin croissant de logement sur la commune. Certes, l'argument est entendable, mais ce projet est-il vraiment justifié ? Qu'en est-il de la véritable capacité des logements existants ? Quid de la rénovation de bâtiments déjà établis pour transformer et non créer ?	Idem réponse R23b.
		c	Le projet d'urbanisation des terres agricoles du Mengleuz est non seulement aux antipodes ouvre aussi la voie à de nouvelles pollutions. La praticabilité des terres agricoles restantes sera rendue quasiment impossible en plein lotissement, alors que les besoins agricoles ne vont pas en diminuant.	Idem réponses R04d et C3-14e.
		d	Près de 600 voitures supplémentaires si le projet aboutit,	Idem réponse C3-E14d.
		e	La destruction de la biodiversité - pourtant chère à notre belle ville Le bruit et le manque d'espace induisant forcément le déplacement de la faune sur d'autres communes.	Comme l'a montré l'évaluation environnementale, les terrains ouverts à l'urbanisation correspondent tous soit à des champs cultivés soit à des jardins d'agrément, l'impact sur la biodiversité sera limité. De même, des talus seront protégés et d'autres recréés.
		f	Ce projet remet en question le modèle même de notre ville. Voulons-nous vraiment d'une autre ville dortoir, anonyme et sans charme, reniant sa ruralité ?	Idem réponses C3-E14c et C4a. En complément, il est rappelé que Saint Renan est loin d'être une ville dortoir puisqu'elle offre de très nombreux commerces, services, activités et équipements. Selon l'INSEE en 2019, la ville de Saint-Renan compte 2608 emplois et 3792 actifs.

ANNEXE_AVIS_EP_DELIB_APPRO

E12	Mme TALOC	a	Nous nous sentons concernés avec mon époux et nos enfants par ce nouveau projet puisque ce secteur constitue pour nous une zone de bien-être. C'est un des atouts de notre quartier d'être à la fois proche de la ville et de la campagne. Ce projet d'urbanisation aurait pour conséquence de nous placer dans une zone uniquement urbaine.	Comme déjà évoqué précédemment, l'avantage du quartier de Mengleuz est qu'il se situera toujours à proximité de la campagne tant au Nord-Ouest qu'au Nord-Est. Il n'y aura pas d'extension de l'urbanisation sur les terres agricoles de Milizac ou Lanrivoaré.
		b	D'un point de vue écologique je pense que la ville de Saint Renan devrait continuer à profiter de la chance qu'elle a de posséder des terres agricoles	La ville de Saint Renan est consciente de l'importance de l'activité agricole. C'est pourquoi que ce soit au PLU ou au futur PLUI-H, les extensions d'urbanisation ne se font pas à proximité des sièges d'exploitation en activité situées sur la commune. Les agriculteurs sont consultés régulièrement sur les projets communaux.
		c	De plus ce projet aurait pour conséquence le temps des travaux une augmentation majeure du nombre de camions circulant dans le secteur et donc une augmentation des nuisances qu'ils entraînent. Pendant les travaux, on observera une augmentation des nuisances sonores, la pollution, la dégradation de la chaussée ainsi que des ralentissements sur les routes déjà saturées aux heures de pointes.	Idem réponses C3-E14n et C4d.
		d	Puis par la suite une augmentation du nombre de véhicules circulant tous les jours dans cette zone et notamment notre quartier si le projet de prolongement du Boulevard du Ponant aboutissait.	Idem réponse E03f.
E15	M. DAVIES	a	Les très nombreux projets de construction déjà en cours, et en particulier le projet de ZAC de Pen Ar C'hoat, suffisent largement pour atteindre les objectifs de logements prévus par le PLH.	Même réponse que pour Mme JAOUEN
		b	Je ne vois pas l'intérêt de s'accaparer de davantage de terres agricoles.	Idem réponses R04d et C3-14e.
		c	Ce projet va multiplier encore plus l'artificialisation des sols.	Idem réponses C3-E14e e CE-E14j.
		d	Effets néfastes associés pour la biodiversité	Idem réponse E11e. Les expertises de terrain n'ont pas montré d'enjeux spécifiques du secteur en termes de biodiversité.
		e	Effets néfastes pour la consommation d'eau déjà sous pression	Idem réponse C3-E14l.
E16	M. QUINIOU	a	La commune souhaite transformer des parcelles agricoles en parcelles constructibles mais le projet est bien trop ambitieux. On parle de plus de 200 logements ! Je m'oppose clairement à ce projet. De plus, la construction neuve n'a rien de respectueux de l'environnement, il faut plutôt encourager les gens à rénover des bâtiments anciens et à faire revivre des lieux délaissés tout en faisant travailler les artisans locaux.	Idem réponse C3-E14e.
		b	J'ai choisi de venir habiter dans le quartier de Mengleuz pour sa ruralité, sa proximité avec la campagne.	Idem E12a.
		c	De plus le nombre croissant d'habitations veut dire aussi un nombre croissant de véhicules, la circulation deviendra impossible.	Idem réponse C3-E14d.
		d	Les raccordements à l'assainissement est un autre sujet problématique !	Idem réponse C3-E14j.
		e	Les raccordements à l'eau potable est un autre sujet problématique !	Idem réponse C3-E14l.
		f	Pour finir, il me semblerait plus opportun de conserver la nature agricole de ce terrain. Des projets de reboisement, ou encore de jardin pédagogique, ou bien d'espace pour les animaux sont des projets qui correspondent beaucoup mieux à ce quartier et qui pourraient être en lien avec la MFR et ainsi créer du lien entre les habitants et les générations de la commune et même au-delà.	Idem réponse E16f.
		g	Aujourd'hui 400 logements sont déjà en projet et St Renan a un objectif de 66 logements par an, l'argument de la demande et du besoin ne tient donc pas.	Idem réponses C3-E14a, C3-E14g et C4e.
E17	Mme ALBERT	a	La commune souhaite transformer des parcelles agricoles en parcelles constructibles mais le projet est bien trop ambitieux. On parle de plus de 200 logements ! Je m'oppose clairement à ce projet. De plus, la construction neuve n'a rien de respectueux de l'environnement, il faut plutôt encourager les gens à rénover des bâtiments anciens et à faire revivre des lieux délaissés tout en faisant travailler les artisans locaux.	Idem réponse C3-E14e.
		b	J'ai choisi de venir habiter dans le quartier de Mengleuz pour sa ruralité, sa proximité avec la campagne.	Idem E12a.
		c	De plus le nombre croissant d'habitations veut dire aussi un nombre croissant de véhicules, la circulation deviendra impossible.	Idem réponse C3-E14d.
		d	Les raccordements à l'assainissement est un autre sujet problématique !	Idem réponse C3-E14j.
		e	Les raccordements à l'eau potable est un autre sujet problématique !	Idem réponse C3-E14l.
		f	Pour finir, il me semblerait plus opportun de conserver la nature agricole de ce terrain. Des projets de reboisement, ou encore de jardin pédagogique, ou bien d'espace pour les animaux sont des projets qui correspondent beaucoup mieux à ce quartier et qui pourraient être en lien avec la MFR et ainsi créer du lien entre les habitants et les générations de la commune et même au-delà.	Idem réponse E16f.
		g	Aujourd'hui 400 logements sont déjà en projet et St Renan a un objectif de 66 logements par an, l'argument de la demande et du besoin ne tient donc pas.	Idem réponses C3-E14a, C3-E14g et C4e.
E18	M. LE DUFF	a	A l'évidence, le besoin de nouvelles surfaces constructibles n'est absolument pas avéré à court ou moyen terme. Le nombre de logements en construction ou sur le point de l'être répond très largement aux besoins identifiés. D'ici 2025, D'ici là, les projets lancés permettent de couvrir les besoins.	Idem réponses C3-E14a, C3-E14g et C4e.
		b	Il y a une période déjà prévue pour ouvrir ce dossier en concertation avec les autres communes du Pays d'Iroise. Le PLU Intercommunal devra en effet être adopté en 2025.	Idem réponses C3-E14a, C3-E14g et C4e.
		c	Ce projet est en contradiction avec le SCOT du Pays de Brest, document de référence juridiquement supérieur au PLU.	Idem réponses R14b et E05-E07c.
		d	De nouvelles surfaces de terres cultivées vont disparaître. Ceci n'améliorera pas la possibilité, souhaitée par tous, de pouvoir produire et consommer local.	Idem réponse C3-E14e.

		e	Des surfaces considérables seront imperméabilisées si ce projet aboutit. C'est à l'opposé de toutes les suggestions en matière d'environnement.	Idem réponse C3-E14j.
		f	Un nouvel accroissement de la circulation automobile découlera automatiquement de la création de nouveaux lotissements. L'aménagement de cheminements apparaît comme une contrepartie dérisoire.	Idem réponse C3-E14d.
E19	Mme MARSSET	a	La demande en logements est importante à Saint-Renan.	Comme indiqué précédemment, le PLH attribue une production de 66 logements/ moyenne par an. Le desserrement des ménages est tel qu'une partie de la production de logements ne sert qu'à loger des personnes seules; en effet on constate une diminution de la taille des ménages qui est passée sur la même période 2013-2019 de 2,42 à 2,32 hab./logt pour 2,06 en Finistère (source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-29260). Le SCOT du Pays de Brest identifie la ville comme un pôle structurant avec de nombreux commerces, services et activités ce qui attire et nécessite de jeunes actifs. La proximité de Brest Métropole et le cadre de vie avec ses lacs en pleine agglomération, font également l'attractivité de la ville de Saint Renan. Pour toutes ces raisons, la production de logements est nécessaire.
		b	Le contexte économique, social et environnemental est de plus en plus contraint par la crise climatique et la situation géopolitique.	Aux raisons évoquées ci-dessus, se rajoutent effectivement les questions des migrations depuis d'autres régions et de l'attractivité du littoral breton.
		c	L'heure est aux économies de budget, d'énergie, de transport, de ressources naturelles et de terres agricoles et l'évolution de la réglementation va dans ce sens (PLU, SCOT). C'est inadapté à la configuration et aux capacités de la ville.	Le SCOT du pays de Brest avec lequel le PLU doit être compatible, identifie Saint-Renan comme pôle structurant. A ce titre, et justement pour des économies du budget, de transport et de ressources naturelles, il est préférable de concentrer les logements autour des pôles disposant de services, d'infrastructures et de commerces déjà en place.
		d	Le projet d'urbanisation de la zone de Mengleuz va à l'encontre de la sobriété requise et ne respecte pas la réglementation. En effet, la zone se situe sur des terres agricoles, loin des services et infrastructures de la ville et n'est pas desservie par des transports en commun.	Idem réponse R14b.
		e	L'urbanisation ayant bondi ces dernières années, la circulation a considérablement augmenté et le centre devient impraticable. Quelle solution concrète et réaliste est proposée dans ce projet par rapport à ce problème de circulation et de transport ?	La ville de Saint-Renan a établi un schéma communal vélo qu'elle s'efforce de mettre en œuvre au fur et à mesure des opérations et des opportunités (d'où la mise en place de nouveaux Emplacements Réservés prévus par cette modification). Elle a prévu également le développement des liaisons douces (piétonnes) interquartiers. Un Plan de mobilité Simplifié est également en cours de réalisation au niveau de la CCPI. Elle possède également un grand nombre de places de stationnements proches du centre-ville qui permettent d'accéder à pieds à de nombreux commerces et services de proximité. L'urbanisation de Mengleuz, située à plus de 3km du collège, ouvre la possibilité pour les futurs résidents de bénéficier du transport scolaire.
		f	De manière plus générale, l'urbanisation intensive à Saint-Renan conduisant à l'augmentation rapide de l'extension de la ville et de la population n'est pas suivie par la mise en place des infrastructures nécessaires. La population rencontre déjà des difficultés avec l'absence de transport en commun intra-city, l'accès aux crèches et centre aéré, la dégradation de la qualité de vie (bruit, pollution de l'air).	Il est rappelé qu'entre 2013-2019 Saint-Renan a construit 530 logements et n'a gagné que 348 habitants notamment à cause de la diminution de la taille des ménages qui est passée sur la même période de 2,42 à 2,32 hab./logt pour 2,06 en Finistère (source : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-29260). Ainsi avec le desserrement des ménages, le nombre de logements construits a été utilisé en partie (25 à 30 logements par an) pour maintenir la population existante. La commune a réalisé de nombreux investissements : écoles, collèges, équipements sportifs et culturels, commerces, la station d'épuration, aires de loisirs, le centre de loisirs ont été récemment adaptés en anticipant les évolutions de population en répondant aux besoins. Il existe des solutions pour la petite enfance à travers la crèche et le réseau des assistantes maternelles.
		g	L'alimentation en eau potable en période de canicule est problématique.	Idem réponse E3-C14l.
		h	De plus l'urbanisation frénétique s'accompagne d'une destruction massive des talus arborés et arbres centenaires sains.	Les OAP du secteur de Mengleuz ont identifiés de nombreux talus nus/ boisés à préserver. D'autres seront recréés dans le cadre des futurs permis d'aménager.
E20	Mme SALIOU		Ce nouveau projet assurera la sécurité au niveau de la sortie de la MFR et lui donnera plus de visibilité.	RAS
		a	Construction d'un rond-point au Mengleuz pour augmenter la sécurité de la circulation routière. Avis favorable.	RAS
		b	Néanmoins, nul besoin d'artificialiser autant d'hectares de zones agricoles et naturelles pour la réalisation du rond-point. Le GIEC préconise la création de puits de carbone naturels pour préserver les écosystèmes. Cela passe par éviter de détruire et d'artificialiser davantage l'existant. Les emplacements au Nord-Est, de petite taille, conviendraient bien à une activité de type maraîchage, qui renforcerait l'autonomie alimentaire du territoire.	Idem réponse C3-E14e et C3-E14f.
		c	Le bilan des capacités d'urbanisation de Saint-Renan ne comptabilise pas tous les programmes de constructions en cours ou à venir. Les conclusions de déficit de constructions sont faussés. Les objectifs du PLH 2018- 2023 sont déjà réalisés. L'OAP du PLU encore en vigueur indique pour le Mengleuz la parcelle blanche qui reste en 2AU au Sud-Est. Elle n'est plus dans les priorités.	Idem réponses C3-E14a, C3-E14g et C4e.
		d	On vante la qualité du site. Des centaines de logements nouveaux, ne concourent pas à sauvegarder la « qualité du site ». Attention de ne pas, transformer encore davantage Saint-Renan en ville-dortoir, comme les flux pendulaires de véhicules peuvent le faire penser.	Idem réponse E11f.
		e	pages 17 et 18, il y a une erreur dans la désignation des parcelles qui peut nuire à la bonne compréhension * secteur de priorité 2, il est indiqué « Est-Sud » alors que sur la carte on comprend « Ouest-Sud » * secteur de priorité 3, il est indiqué « Ouest-Sud » alors que sur la carte on comprend « Est-Sud ».	Les erreurs seront corrigées. De plus, le secteur de priorité 3 étant reclassé en 2AU, il n'y a plus de priorité 3.

		<p>page 19 : Modification de la servitude de mixité sociale. On nomme des parcelles cadastrales, mais aucun extrait du plan cadastral n'est fourni pour en assurer la compréhension.</p> <p>Page 20 : Périmètre du secteur de Mespaol : Cette carte est très difficile à lire. En effet, le grand-rond-point qui sert de repère de distribution à la répartition des parcelles n'est pas indiqué.</p> <p>page 22 : la carte des emplacements réservés est affichée sur une demi-page A4. La lisibilité en est compliquée, surtout pour les plus petits emplacements.</p>	<p>La lisibilité et l'échelle des cartes seront améliorées.</p>
	g	<p>« La commune a fait le choix de concentrer les servitudes de mixité sociale dans la zone Sud-Est pour plusieurs raisons dont les principales sont sa plus proche proximité avec le centre-bourg, avec les voies de circulations douces et le transport collectif ». On admet de fait que les zones nord prévues pour être urbanisées en premier sont assez loin du centre-bourg, et que l'usage d'un véhicule thermique individuel sera probablement choisi pour toute démarche en centre-ville. Et aussi que les logements sociaux attendront la phase 3.</p>	<p>Il a été choisi la plus grande parcelle pour y faire une plus grande opération sans toucher aux talus. Ces logements sociaux se feront dans la zone 2AU où une servitude de mixité sociale est indiquée au règlement graphique.</p>
	h	<p>page 30 : Le Plan de Mobilité Simplifié (PMS) n'est pas encore arrêté, mais on sait déjà que ce sera compatible... ?</p>	<p>Effectivement la formulation est maladroite. La rédaction sera revue.</p>
	i	<p>page 42 : Alimentation en eau : Il n'est pas établi que le réseau d'eau potable de Lanrivoaré aura les capacités suffisantes pour satisfaire à l'alimentation en eau de ces nouveaux quartiers, pas plus que pour le SDIS.</p> <p>Le syndicat de Lanrivoaré est à sa limite pour le volume à fournir. Plus d'usagers risque de poser des problèmes, sinon de volumes, mais aussi de pression.</p> <p>Le réseau d'eau potable de Lanrivoaré n'est pas dimensionné pour alimenter des centaines de nouveaux habitants en plus à desservir. Ce n'est pas prévu dans le schéma directeur d'eau potable du Pays d'Iroise.</p>	<p>Idem réponse C3-E14I. SDIS sera alimenté par le réseau CCPI.</p>
	j	<p>Le rapport environnemental de Biotope a été établi par une spécialiste de l'interface terre-mer et écologie marine, ce qui n'est pas la situation géographique de notre commune.</p> <p>Page 19 : L'évaluation environnementale énoncée comme « tout au long du projet », se résume en fait à un seul passage sur place en février 2022...</p> <p>Page 22 : Etant donné que la réflexion a conduit à dire qu'il fallait urbaniser de nouvelles zones, comment peut-on en conclure que c'est une mesure d'évitement ?</p> <p>Décrire une zone naturelle arborée sur le secteur de près de 10 000 m² de « globalement sans intérêt écologique » est des plus choquants !</p> <p>page 38 : Le site source cité en référence n'est plus mis à jour et est obsolète depuis août 2021.</p> <p>page 44 : Ce rapport environnemental a été élaboré par un passage unique sur le site en février 2022. A cette période, la végétation n'a pas encore recommencé son cycle de pousse, et la faune est en grande partie absente. On voit clairement que février n'est pas du tout une période propice aux observations. Le cabinet Biotope conclut de ce passage unique un faible enjeu pour la faune et la flore. Comment porter crédit à une telle conclusion ?</p> <p>- page 78 : On note que l'évaluation des effets d'une potentielle urbanisation est basée sur une appréciation personnelle. Ce qui laisse la place une une marge d'erreur potentiellement conséquente.</p> <p>- pages 79-80 : La consommation d'espaces agricoles et naturels, l'imperméabilisation des sols, la modification du paysage naturel et l'augmentation des nuisances sonores, l'augmentation du volume des eaux usées et des consommations énergétiques semblent conduire à une incidence positive !</p> <p>Etrange...</p>	<p>Le rapport environnemental de la modification n°1 du PLU est une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU de 2017. Il ne s'agit pas d'une étude d'impact (obligatoire dans certains cas comme la création des ZAC) qui est une étude environnementale plus poussée.</p> <p>La rédactrice de l'EE dispose d'une expérience de plus d'une dizaine d'années dans les évaluations environnementales des documents d'urbanisme sur des communes aussi bien littorales que non littorales.</p> <p>page 19 : Le "tout au long du projet" n'évoque pas simplement les expertises naturalistes, mais aussi l'ensemble des échanges (mail, réunion) avec la commune et la CCPI au cours de la procédure pour prendre en compte les enjeux environnementaux et faire évoluer le projet en conséquent.</p> <p>Page 22 : mesure d'évitement par l'optimisation de la surface à urbaniser - on parle de l'intérêt écologique en terme de qualité du maillage bocager et des espèces qui compose la haie.</p> <p>Page 38 : mise à jour de la source de données dans l'EE.</p> <p>Page 44 : Le passage terrain sur la zone d'étude par un écologue généraliste permet de prendre en compte des enjeux écologiques et/ou paysagers (espaces patrimoniales et milieux favorales). Il s'agit bien de mettre en exergue les grands enjeux qui y sont liés et non pas de réaliser un inventaire exhaustif des espèces de la zone d'étude.</p> <p>page 78 : l'appréciation personnelle est basée sur des connaissances ou références scientifiques ou bibliographiques.</p> <p>Page 78-79 : En effet, les éléments cités ont des incidences positives après mise en place des mesures d'évitement et de réduction et de vérification de la capacité des équipements (assainissement, eau potable...) par rapport à l'urbanisation future.</p>
E21	Mme DAVIES	<p>- page 88 : l'Agence France Energie, n'est pas une source officielle</p> <p>- page 92 et suivantes : Les mesures de compensation sont quasi toujours absentes, ou alors pas en relation directe avec le projet. C'est regrettable.</p> <p>Les indicateurs doivent être spécifiques, mesurables, ambitieux, réalistes et temporels. On pourrait donc prévoir des indicateurs plus ambitieux et mesurables pour une vraie étude de suivi d'impact.</p> <p>A la lecture du rapport environnemental, on pourrait presque penser qu'il va y avoir une valorisation du cadre de vie en urbanisant... C'est pour le moins surprenant et difficile à comprendre.</p>	<p>Idem réponse E21j.</p> <p>L'analyse des incidences dans le cadre de l'évaluation environnementale se fait selon la séquence ERC. Il s'agit dans un premier temps d'éviter au maximum les atteintes à l'environnement, et de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées. En dernier lieu et si besoin, des mesures compensatoires sont mises en place. Dans cette étude, les mesures d'évitement et de réduction sont suffisantes et ne nécessitent pas de mesures compensatoires.</p> <p>Par ailleurs, il s'agit d'évaluer les incidences de la modification du PLU et non du projet en lui-même.</p>
	l	<p>Il s'agit d'un îlot de biodiversité, composante essentielle à la trame verte et bleue (TVB).</p> <p>- page 43 : Il a donc été mis en évidence une biodiversité mal décrite dans le document présenté.</p> <p>Avec un passage unique en février, il n'est pas surprenant que la liste dressée soit non-exhaustive ! La liste des oiseaux est beaucoup moins longue que dans mon jardin !</p> <p>Aucun indicateur ne tient compte de la biodiversité faunistique. Il n'y a pas un inventaire sérieux faune /flore établi comme point de départ, pas plus que de suivi prévu. Cet indicateur devrait être intégré.</p>	<p>Idem réponse E21j.</p> <p>Le passage terrain sur la zone d'étude par un écologue généraliste permet de prendre en compte des enjeux écologiques et/ou paysagers (espaces patrimoniales et milieux favorales). Il s'agit bien de mettre en exergue les grands enjeux qui y sont liés et non pas de réaliser un inventaire exhaustif des espèces de la zone d'étude.</p>

		<p>m Il y a également un puits de carbone au S-O du secteur. A l'heure où les émissions de CO2 sont la cause essentielle du dérèglement climatique il semble irresponsable d'encre encore vouloir détruire une zone naturelle pour l'artificialiser. - page 28 : Il conviendrait de prendre en compte les changements climatiques à venir.</p>	Idem réponse E21j. En complément, il est précisé qu'aucune zone naturelle au sens du PLU n'est urbanisée puisque le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation partielle étaient entièrement zoné en 2AUH.
		<p>n - page 24 : Ces mesures ne compenseront jamais la destruction d'une zone arborée naturelle. D'autant plus que le territoire incite depuis longtemps à réduire les déchets. Urbaniser un secteur naturel pour créer des logements conduira automatiquement à une augmentation du volume de déchets produits par rapport à l'état initial environnemental. Un habitant de la CCPI produit 300 kg de déchets par an, soit 300 à 360 tonnes de déchets supplémentaires, une charge importante pour la collectivité et l'environnement.</p>	Idem réponse E21j.
		<p>o - page 46 : L'hiver 2021/2022 a été reconnu comme étant en fort déficit hydrique. Est-ce que ce relevé est bien représentatif ?</p>	Idem réponse E21j.
		<p>p - page 48 : Une augmentation de l'urbanisation ne fera qu'accentuer des problèmes déjà présents en termes de pollutions de l'air, des gaz et des particules fines - page 88 : On peut estimer de 4 à 500 logements à terme sur le secteur de Mengleuz, soit 1000 à 1200 habitants supplémentaires ainsi que 900 à 1000 véhicules.</p>	Comme déjà évoqué précédemment, de nombreuses mesures ont été envisagées pour limiter les "pollutions" générées par l'augmentation du trafic de véhicules dans le quartier avec la mise en place de voie de circulations douces piétonnes et cyclistes, d'arrêt de cars...
		<p>q La pollution précipite au sol avec la pluie, puis ruisselle vers les rivières, le ruissellement étant lui-même augmenté par l'artificialisation des sols. Dans les OAP actuellement en vigueur (approuvé en CM en février 2017), la page 13 traite de la façon dont on doit « limiter les eaux de ruissellement par un traitement léger et perméable des stationnements, des cheminements piétons et des espaces verts ». Or, dans les aménagements récents à Saint-Renan, on voit très peu de mise en pratique de ces préconisations au profit d'un goudronnage imperméabilisant.</p>	Idem réponse C3-E14j.
		<p>r Il est prévu de détruire et artificialiser d'énormes surfaces naturelles, alors que la quantité des masses d'eaux souterraines est qualifiée de médiocre.</p>	Idem réponse C2-E13b.
		<p>s - page 64 : Une urbanisation va conduire à davantage d'éclairage public, soit à diminuer de fait la trame noire quand le PCAET prévoit de la favoriser.</p>	Une attention particulière sera portée dans l'aménagement de l'éclairage public dans le secteur tant au niveau des lampadaires que sur la durée de l'éclairage nocturne, comme réalisé actuellement à l'échelle communale.
		<p>t - page 65 : le PIC a produit en 2015, 141 GWh d'énergie renouvelable, il serait souhaitable d'avoir des données plus récentes. L'ADEME cite des chiffres de consommation 4 fois plus élevés que ce qui est annoncé page 88, par l'Agence France Energie, qui n'est pas une source officielle</p>	Le bureau d'études BIOTOPE va mettre à jour les données (les plus récentes datent de 2020) et corriger le rapport, selon la disponibilité des données.
		<p>u - page 87 : Non décrite ici, la trame brune se base sur le modèle de la Trame Verte et Bleue, appliquée à la continuité des sols est pourtant essentielle au fonctionnement des écosystèmes. Cette trame brune est largement passée sous silence ici, elle est pourtant indispensable à la biodiversité, et elle va être massacrée.</p>	Le bureau d'études BIOTOPE va compléter l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU avec la question de la trame brune.
		<p>v Le flux de véhicules va fortement augmenter et produire des embouteillages pendulaires, posant déjà problèmes actuellement, en même temps qu'un surcroît de pollution par GES par consommation d'énergies fossiles.</p>	La ville de Saint-Renan et la CCPI, notamment au travers du Plan de Mobilité Simplifiée en cours d'études, va travailler sur le développement de l'offre de transports collectifs et travaillent également sur le développement des aires de covoiturage.
		<p>w On ne peut qu'approuver la modification de l'article UH.10 du règlement écrit . La sauvegarde des arbres et haies existantes et la plantation de clôtures végétales vont dans le sens du mieux vivre et de la biodiversité, si les espèces plantées sont bien choisies, mais quel sera le suivi de prévu sur le terrain de ce règlement ? Le GIEC préconise la création de puits de carbone naturels pour préserver les écosystèmes. Cela passe par la plantation d'arbres ainsi qu'éviter de détruire et d'artificialiser davantage l'existant. Chaque hiver, de nombreux arbres matures de la commune sont abattus. Les bénéfices environnementaux des plantations récentes de petite taille ne compensent pas.</p>	La Ville de Saint Renan vient de mettre en place un plan arbres qui va contribuer à augmenter le nombre d'arbres sur le territoire communal. Les OAP du secteur de Mengleuz prévoient de préserver un certain nombre de talus boisés voire d'en créer de nouveaux.
		<p>x Il conviendrait que le règlement modifié autorise la construction d'habitats légers / réversibles (éco-hameau), qui sont beaucoup moins consommateurs de foncier et beaucoup moins impactant écologiquement sur les sols. Or, jusqu'ici, ce type de construction n'est pas prévu. Donc pas autorisé ?</p>	La question des habitats légers sera discutée dans le cadre du PLUI-H à l'échelle de la CCPI. La construction d'habitations de petites surfaces est déjà possible à Saint Renan.
		<p>y Les personnes les plus favorables à ce projet d'ouverture à l'urbanisation pourraient bien être celles qui possèdent des parcelles aujourd'hui agricoles, et y voir un intérêt personnel... Il serait intéressant de savoir si des transactions foncières ont eu lieu récemment sur ces secteurs, avant l'annonce de la révision du Plan Local d'Urbanisme.</p>	RAS
E22	M. SAILLARD	<p>a Aujourd'hui, il n'est plus possible d'acheter le moindre légume ayant poussé dans le sol renanais d'un maraicher et pour cause : il n'y a plus de (vrais) maraichers à St Renan. les terres arables renanaises sont rares. Celles-ci doivent impérativement être sanctuarisées pour que nos enfants puissent encore espérer s'alimenter localement. Il faut produire local. La densification du territoire par "bouchage de dents creuses" est la politique d'urbanisation à privilégier plutôt que recourir à la facilité et détruire les terres agricoles.</p>	Idem réponse C3-E14e et C3-E14f.
		<p>b L'irréversibilité de la bétonisation de ces dernières terres doit être impérativement prise en compte dans la décision de révision du PLU.</p>	Idem réponses C3-E14e e CE-E14j.
		<p>c L'accès à l'eau potable est un droit fondamental. Les restrictions d'eau sont le signe d'un profond déséquilibre</p>	Idem réponse C3-E14l.

		d	La bétonisation des derniers champs aura un impact significatif sur les nappes dans la mesure où les eaux de pluie des voies publiques rennaises sont canalisées vers la rivière Ildut.	Idem réponse C2-E13b.
		e	Votre décision devra également prendre en compte l'impact de cette urbanisation sur le réseau routier existant, à savoir la D68. Un quartier de 150 habitations impliquera forcément une hausse du trafic, mais surtout une modification incontournable de cette départementale par la mise en place d'un ou plusieurs ronds-points.	Idem réponses C3-E14d et E3f.
		f	Il semble paradoxal d'engager des frais considérables dans la modification des infrastructures routières.	L'enjeu de la sécurité routière est primordial.
E23	M. et Mme ROBERT	a	Gardons des terres agricoles qui de plus sont cultivées tout au long de l'année afin de nourrir les animaux de ferme et par la même occasion nous aussi.	Idem réponse C3-E14e et C3-E14f.
		b	Si nous sommes venu habiter ici c'est pour être à la campagne tout en étant pas trop loin de la ville . Nous n' avons pas besoin de béton supplémentaire	Idem réponses C3-E14c et C4a.
		c	De plus il y a assez de véhicules à circuler sur les routes qui ne sont pas prévues pour en avoir en supplément . La maison familiale nous en donne assez comme ça .	Idem réponse C3-E14d.
		d	L'association syndicale pour l'eau a déjà du mal à fournir correctement ses abonnés actuels sans en avoir en plus .	Idem réponse C3-E14l.
		e	Gardons un peu de verdure pour l'écologie et pour préserver les habitats naturels des insectes et petits animaux sauvages.	Idem réponse E11e.
E24	Phil et Joce		Parfait. Effectivement très bons arguments.	RAS
		1	Déroulement de l'enquête publique RAS	RAS
		2	Lisibilité du dossier Erreur matérielle et difficulté à lire certains documents relévs dans obs E21 à prendre en compte	Erreur matérielle modifiée
		3	Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et 2AUE de Mengleuz-Keradraon <u>Accession au logement – besoin en logements</u> : RAS <u>Phasage du projet - Logements sociaux</u> : Produire les 118 logements des deux premières phases prendra probablement deux ans au minimum, ce qui semble compatible avec une entrée en vigueur du PLUi début 2025, comme cela est précisé dans la délibération du conseil communautaire du 23 février 2022 (CC2022_02_32C : MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-RENAN). L'ouverture à l'urbanisation de la zone Sud (1AUHb Est 3) pourrait donc attendre l'entrée en vigueur du PLUi qui viendra de facto remplacer le Plan Local d'Urbanisme de Saint Renan et rester en 2AU d'ici là. <u>Chronologie – PLUi - PLH</u> - RAS "Je regrette qu'aucune justification de l'ouverture en premier de la zone de Mengleuz plutôt que celles de Ker ar Valy et/ou Ty Ruz qui pourraient couvrir le besoin de surfaces n'apparaisse dans le dossier" <u>Aménagements futurs – Cadre de vie</u> -RAS <u>Circulation - Sécurité Routière</u> -RAS <u>Consommation d'espace agricole ou naturel</u> - RAS <u>Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)</u> - RAS	L'ouverture à l'urbanisation de la zone Sud (1AUHb Est 3) attendra l'entrée en vigueur du PLUi qui viendra de facto remplacer le Plan Local d'Urbanisme de Saint Renan et rester en 2AU d'ici là. Une justification de l'ouverture en premier de la zone de Mengleuz plutôt que celles de Ker ar Valy et/ou Ty Ruz qui pourraient couvrir le besoin de surfaces est ajoutée au dossier.
	Commissaire enquêteur	4	Analyse des incidences sur l'environnement <u>Eau potable</u> - RAS <u>Gestion des eaux usées et des déchets</u> - RAS <u>Eaux pluviales – eaux souterraines– Imperméabilisation des sols</u> - RAS <u>Protection des zones humides</u> - RAS <u>Enjeux climatiques – Évaluation environnementale</u> - La trame noire et la trame brune doivent être prises en compte, tout comme les rayonnements électromagnétiques.	La trame noire et la trame brune seront prises en compte, tout comme les rayonnements électromagnétiques.
		5	Modification des emplacements réservés RAS Le maître d'ouvrage s'engage par ailleurs à réduire l'emprise de l'ER 37 pour ne garder que les 2-3 m nécessaires à la réalisation d'une piste cyclable	L'emprise de l'ER37 sera revue.
		6	Zone de Mespaol : Je considère, comme la CCIMBO, que sous réserve de ne pas mettre en péril les activités déjà existantes sur cette zone, une régularisation du zonage est nécessaire, afin de mettre le PLU en conformité avec le SCOT.	En effet les nouvelles implantations commerciales devront s'implanter en cohérence avec les activités existantes. Le règlement écrit sera précisé pour reprendre la réglementation de la zone voisine UEc. La zone commerciale correspondant à une polarité commerciale périphérique elle doit être en compatibilité avec le SCOT qui précise que les surfaces de vente inférieures à 300 m² ne peuvent pas s'installer dans les polarités commerciales de périphérie.
		7	Végétalisation des clôtures RAS Je note une erreur matérielle non signalée précédemment (p 29/43 et p 30/43), où il est écrit « Extrait du règlement écrit des zones UH après modification N°2 » alors que la modification actuelle n'est que la première. Je suis favorable à cette proposition, dans la mesure où elle permet d'apporter un peu de verdure en ville. Pour autant, il me semble nécessaire de rappeler aux propriétaires leurs obligations en matière d'entretien et de taille de ces clôtures végétale et en particulier l'interdiction d'empiéter sur les voies publiques (trottoirs, rues, routes, etc.). Ce point pourrait faire l'objet d'une mention au règlement graphique ou écrit. Cela pourrait faciliter le travail ultérieur des agents municipaux.	Erreur matérielle modifiée Pour la question du rappel aux propriétaires, une communication pourra être faite à ce sujet.