



AMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE GOUESNOU OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN « ILOT MAIRIE »

**DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE
AU TITRE DU L.103-2 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME**

1/ LA PRESENTATION DU PROJET

- 1-1 La présentation du site
- 1-2 Enjeux et orientations stratégiques
- 1-3 Objectifs poursuivis dans le cadre du projet

2/ LA CONCERTATION PREALABLE : POURQUOI ? COMMENT ?

- 2-1 Les objectifs de la concertation préalable
- 2-2 les modalités de la concertation préalable

3/ ANNEXES

1/ LA PRESENTATION DU PROJET

1-1 La présentation du site

- **Un potentiel de renouvellement urbain en centre-ville de Gouesnou**

La commune de Gouesnou se situe au nord du territoire de Brest métropole.

Son centre-ville est clairement délimité par :

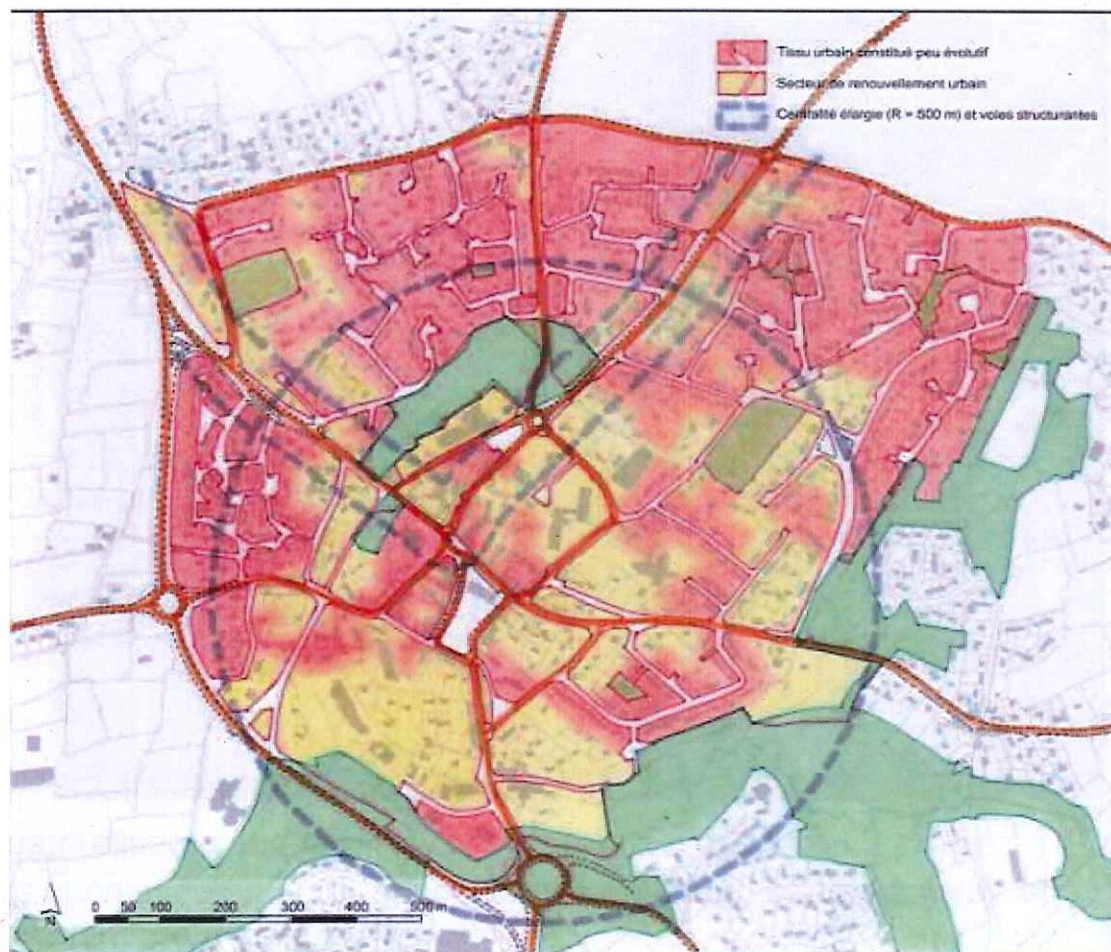
- Des voies de circulation au nord, avec les rues du Crann et de Penhoat, et à l'ouest avec la RD 13.
- Des zones naturelles au sud et à l'est (Le Carpont, Cosquerou, Le Bois...).



Document graphique n°1 : Extrait schéma de référence Gouesnou 2030 – ADEUPa -2012

Deux types de tissus se juxtaposent sur le secteur central :

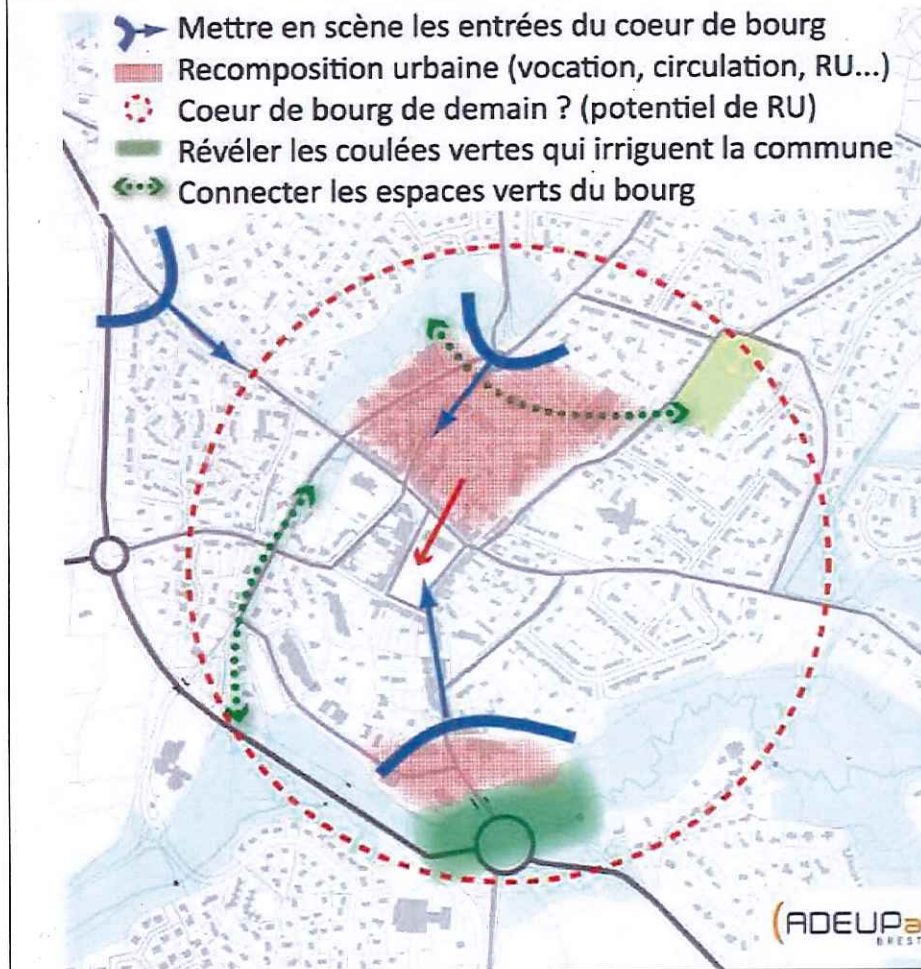
- Un tissu mixte d'habitat et commerces
- Un habitat individuel en extension de moyenne densité/



Document graphique n°2 : Extrait schéma de référence Gouesnou 2030 – ADEUPa -2012

Cette organisation de la centralité élargie offre différentes opportunités de renouvellement urbain.

LE CENTRE ÉLARGI



Le schéma de référence *Gouesnou 2030*, document prospectif d'aménagement réalisé par l'ADEUPa, l'agence d'urbansime Brest-Bretagne, a fait l'objet d'une réunion publique le 18 octobre 2012 et identifie le potentiel de renouvellement urbain en centre-ville de Gouesnou afin d'étoffer l'urbanisation existante et l'attractivité du centre-ville. Un site de centralité se dégage : l'îlot Mairie.

Document graphique n°3 : Extrait schéma de référence *Gouesnou 2030* – ADEUPa -2012

- **L'îlot mairie : un îlot à recomposer en cœur de ville**

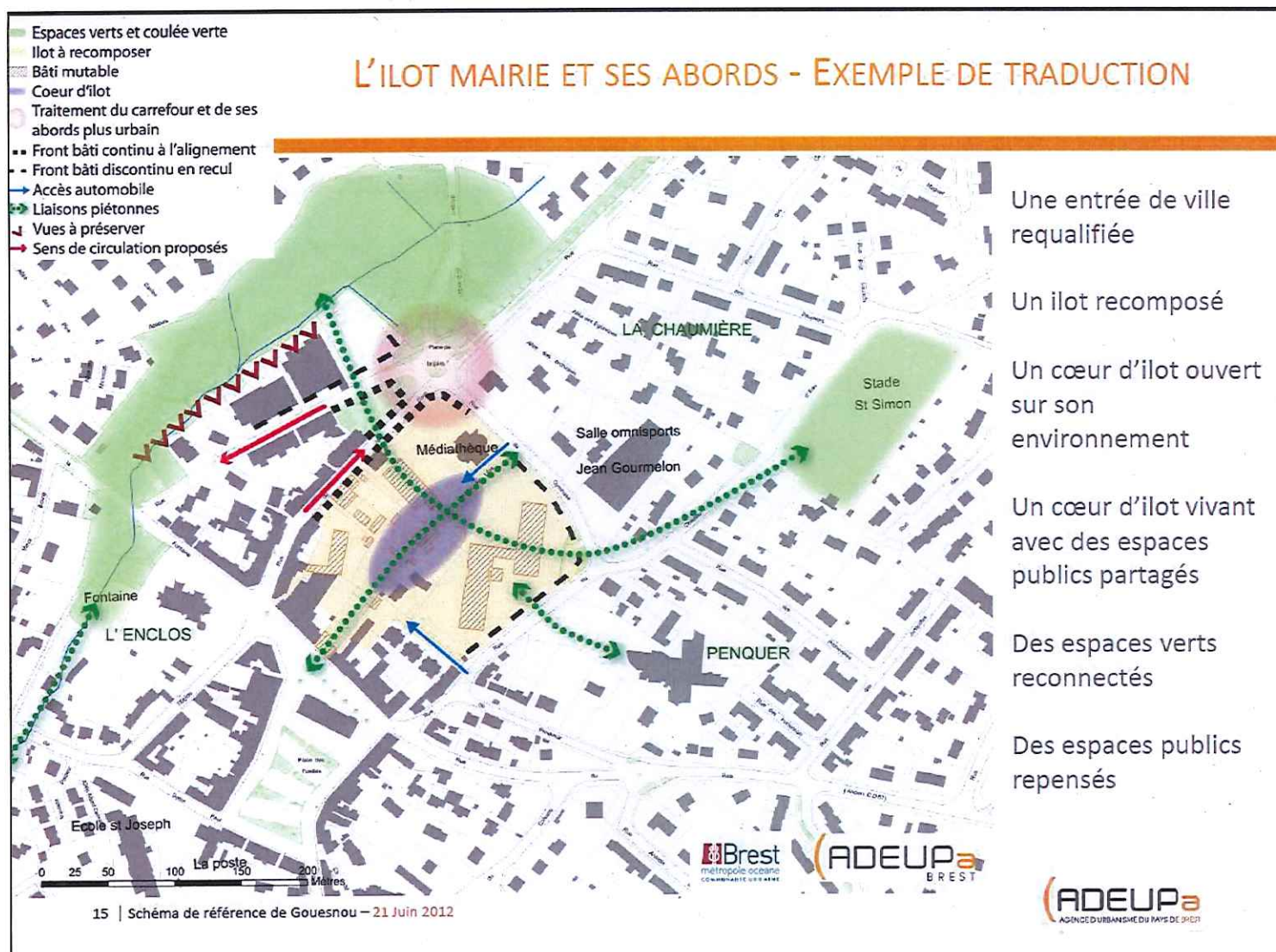


L'îlot Mairie est délimité par la Place des Fusillés, et les rues de la Gare, du Gymnase et du Château d'eau et représente une surface totale de 3.5 hectares

Cet ensemble se caractérise par un tissu hétérogène composé d'équipements publics, (Hôtel de Ville, Médiathèque, Ecole...), de constructions de natures, d'époques et de qualités variables mais aussi de terrains non bâtis.

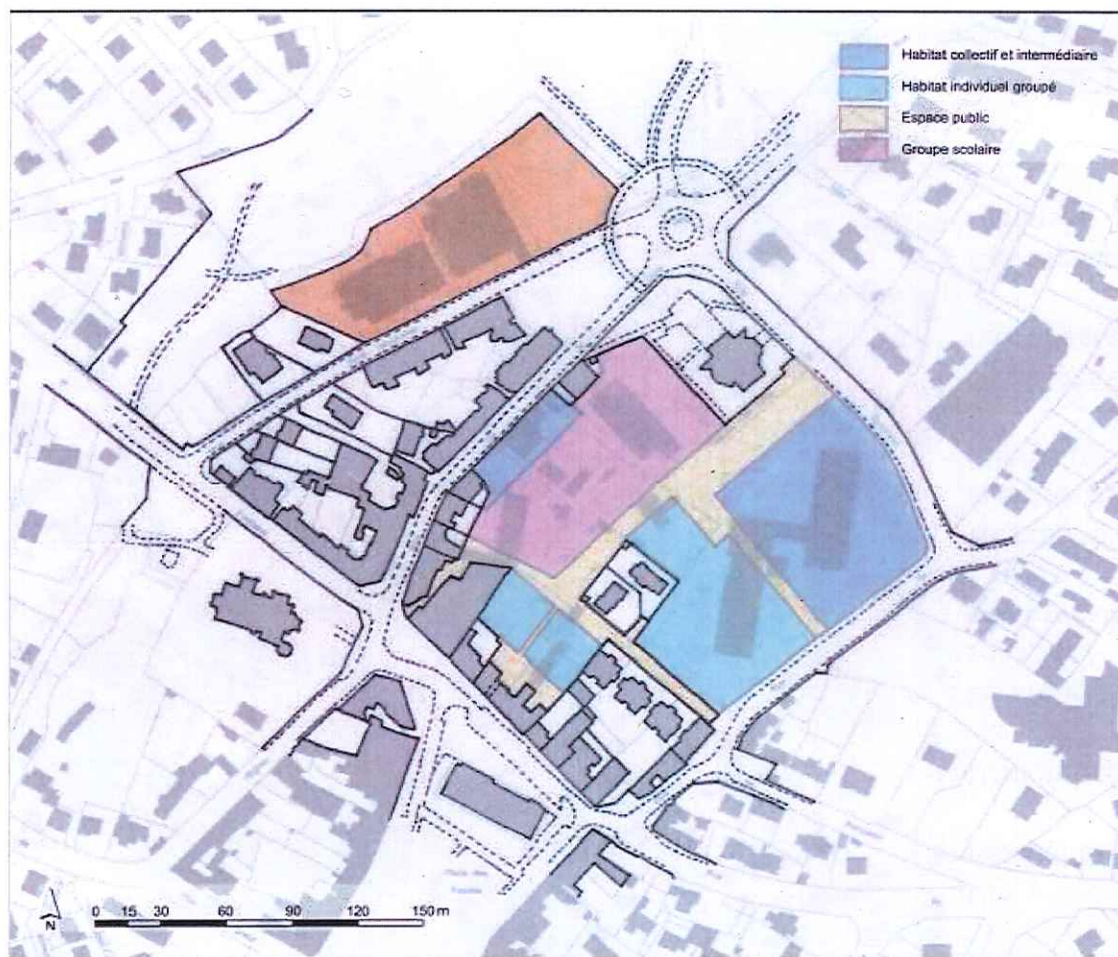
Malgré sa localisation en cœur de ville, l'îlot se caractérise par un tissu urbain peu dense, peu accessible et isolé.

*Document graphique n°4 : Photo aérienne –
Cartes et plans Brest métropole*



Document graphique n°5 : Extrait schéma de référence Gouesnou 2030 – ADEUPa -2012

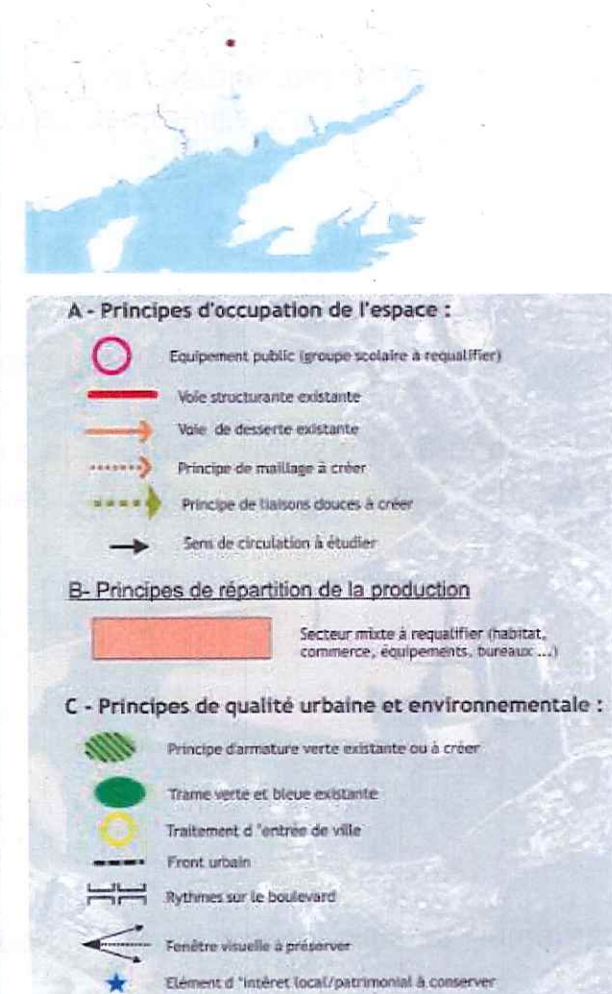
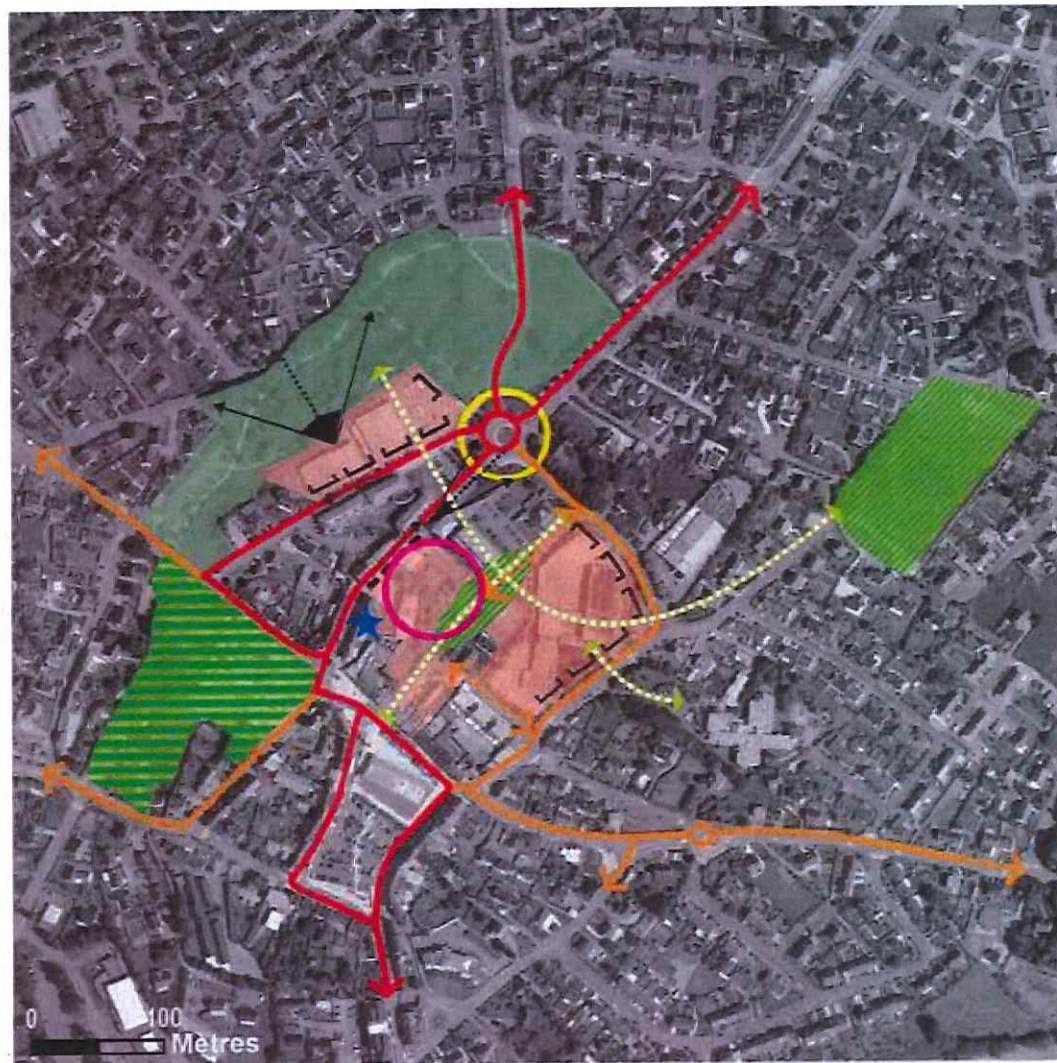
Ce potentiel, identifié et présenté dans le cadre des concertations liées au schéma de référence Gouesnou 2030, est renforcé par le projet de relocalisation du groupe scolaire du Château d'eau au sein de l'îlot. En effet, une étude a été menée en 2012 par la commune de Gouesnou sur le devenir du Groupe scolaire, afin de déterminer la faisabilité de sa réhabilitation. Compte tenu des coûts estimés et des difficultés de gestion de chantier en cas de réhabilitation de l'école existante, il a été décidé de construire une nouvelle école en centre-ville, au sein du même îlot.



Document graphique n°6 : Extrait schéma de référence Gouesnou 2030 – ADEUPa /Atelier d'études urbaines-2012

1-2 Enjeux et orientations stratégiques

Le Plan local d'urbanisme Facteur 4 de Brest métropole reprend, à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Ilot Mairie, les orientations stratégiques du projet de renouvellement urbain de l'ilot issues du Schéma de référence *Gouesnou 2030*.



Document graphique n°7 : Orientation d'Aménagement et de programmation du PLU Facteur 4 – Brest métropole

Les enjeux du projet urbain est de renouveler l'image du secteur en vue de favoriser une amélioration de son attractivité résidentielle et économique.

Dans cette perspective la vocation de l'Ilot Mairie vise à :

- Affirmer le rôle de l'Ilot comme un secteur de centralité du centre-ville de Gouesnou,
- Intégrer l'ilot dans son environnement urbain,
- Améliorer le cadre de vie du centre-ville à travers l'aménagement de nouveaux espaces publics, et l'intégration des équipements communaux.

1-3 Objectifs poursuivis dans le cadre du projet

Les objectifs du projet

- Développer l'offre résidentielle en centre-ville
- Favoriser et encourager l'attractivité du centre-ville en confortant les fonctions de centralités, tant au niveau économique que résidentielle par la réalisation de nouveaux logements et le renouvellement du groupe scolaire en lien avec la médiathèque.
- Développer les cheminements doux au cœur de l'îlot et vers la Place des Fusillés.

Le parti d'aménagement global proposé

La recomposition de l'îlot se basera sur :

- La relocalisation de l'école au sein de l'îlot pour maintenir cette fonction en centre-ville ;
- L'ouverture de l'îlot sur son environnement : création de connexions (viaires et cheminements piétons);
- La création d'espaces publics partagés ;
- La construction de programmes mixtes sur les emprises libérées, majoritairement dédiés à l'habitat.

Le groupe scolaire étant un projet porté par la Ville de Gouesnou, la future opération d'aménagement ne l'intégrera pas dans son périmètre. Elle portera sur l'emprise laissée par la relocalisation de l'école et le cœur d'îlot peu dense. Pour autant, la présence de l'école dans l'îlot sera étroitement prise en compte pour définir les fonctions des espaces publics et son fonctionnement urbain.

Les grandes orientations thématiques

MAILLAGE, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Principe : création de voiries de desserte interne « en boucle » reliées à la rue du Château d'eau et rue du gymnase ; un maillage piéton plus fin qui irrigue l'ensemble de l'îlot (Liaisons Nord-Sud et Est-Ouest).

LIAISONS PIETONNES

- Liaison piétonne structurante entre la place des Fusillés et le cœur d'îlot par le porche, qui dessert tous les équipements. Prévoir des trottoirs larges.
- Deux liaisons est-ouest : allée piétonne rue de la gare et parvis de l'école.
- Des trottoirs confortables sur les voies circulables (a minima sur un seul côté).

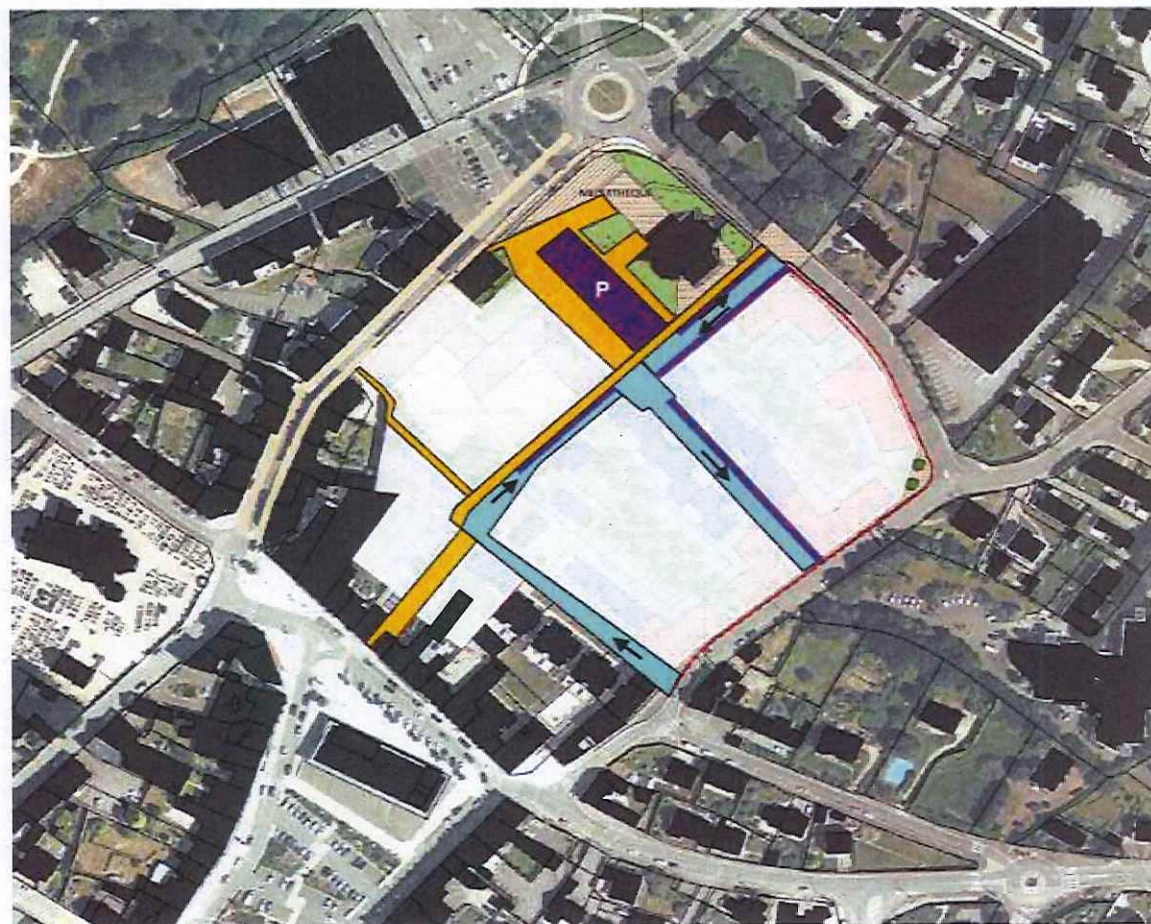
CIRCULATION / ZONE DE RENCONTRE

- Maintien de la portion existante de la venelle des Lilas en circulation à double sens pour desservir le parking de la médiathèque.
- Circulation en sens unique sur les autres voies.

STATIONNEMENT PUBLIC

- Maintien en l'état du parking de la médiathèque.
- Création d'une offre de stationnement sur rues internes (longitudinal) : entrée de la rue des Lilas, voirie nouvelle, partie centrale de la rue des Lilas (dépose-minute devant l'école).

Le stationnement des habitations créées doit être géré à la parcelle. Le Plan Local d'urbanisme impose la réalisation d'une place par logement.



Document graphique n°8 : Etude de faisabilité – Cabinet PREau-2015

PLAN DE REPARTITION DES PROGRAMMES

FORMES URBAINES

Un front bâti collectif en bordure d'îlot.

La rue du Château d'eau et la rue du gymnase affichent des profils de voirie larges et un environnement urbain lâche et en retrait parfois très important. Une implantation à l'alignement (cf. PLU) contribuera à générer un tissu urbain de centre-bourg, en continuité avec l'existant.

Un front bâti discontinu afin de préserver des percées visuelles sur l'église

La création d'un front bâti présente plusieurs intérêts en termes de rythme, d'ensoleillement des constructions, ou encore d'ouvertures visuelles. Le diagnostic a révélé l'intérêt de maintenir des fenêtres visuelles sur le clocher de l'église, élément emblématique et repère du centre-bourg.

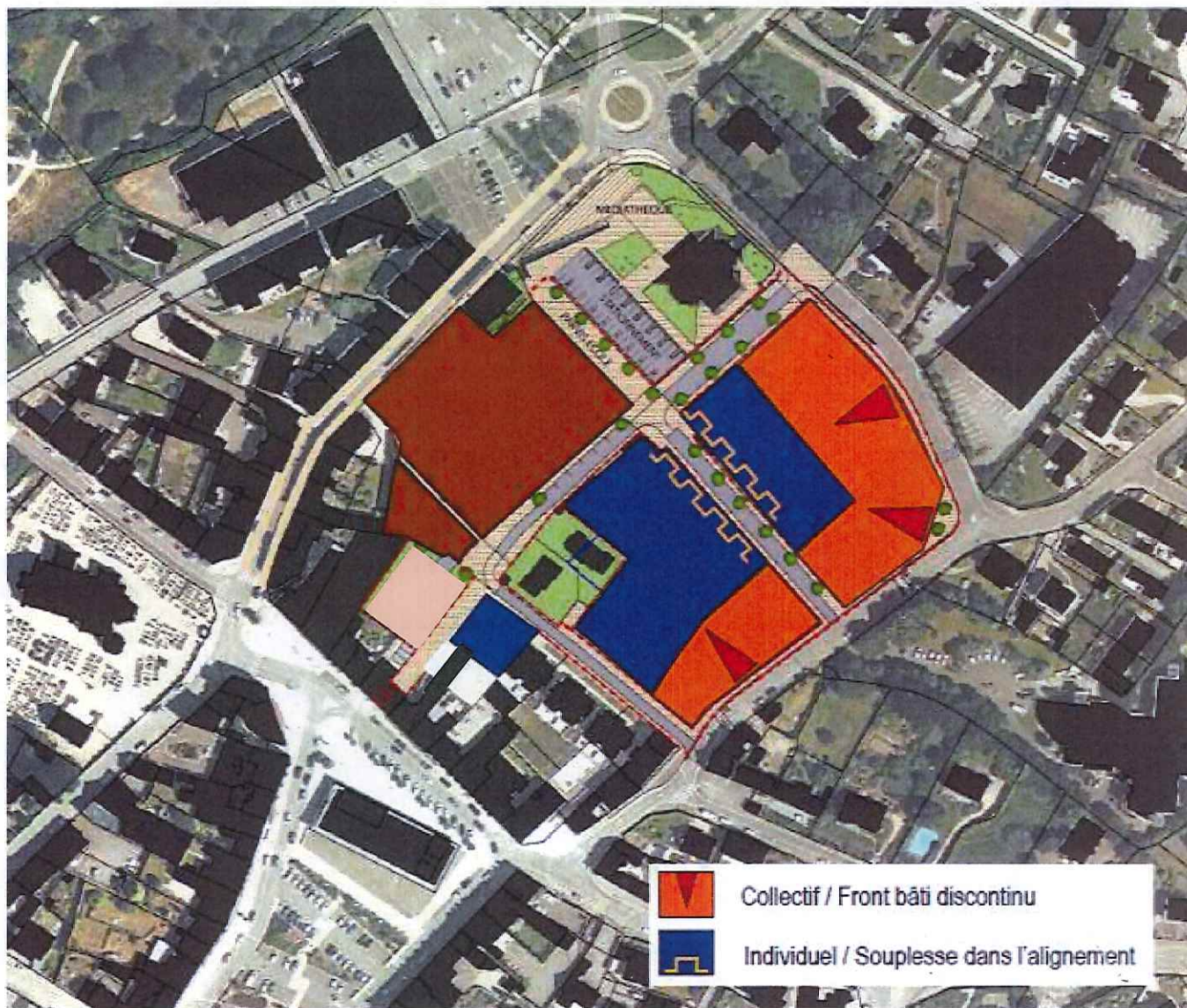
Un cœur d'îlot composé d'habitat individuel dense

Le cœur d'îlot est composé d'habitat individuel. Une certaine densité doit être recherchée afin de s'adapter au contexte de centre-bourg :

- Parcelles de 250 à 350 m²,
- Implantation en limite séparative (constructions mitoyennes),
- Rappel de l'ambiance de village.

Une souplesse peut être apportée pour l'implantation en limite des voies publiques en proposant une implantation de 0 à 5 m pour l'habitat individuel, afin de :

- Participer à une ambiance urbaine (éviter l'effet « corridor », profiter des jardins privés depuis la rue)
- Faciliter la gestion du stationnement (aérien en avant de parcelle).
- Répondre aux attentes des ménages (éviter les habitations donnant directement sur la voie).



2/ LA CONCERTATION PREALABLE : POURQUOI ? COMMENT ?

2-1 Les objectifs de la concertation préalable

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Font 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 : (...) les projets de renouvellement urbain. »

La concertation fait partie intégrante du processus de réalisation du projet.

Le maître d'ouvrage explique sa démarche, les enjeux et objectifs de l'aménagement.

La concertation préalable constitue un premier contact entre le maître d'ouvrage de l'opération et les acteurs locaux. Elle vise à présenter les objectifs du projet, les principes d'aménagement retenus. Elle permet de recueillir les avis des acteurs et habitants du territoire concerné pour intégrer d'éventuelles adaptations à la définition du projet de renouvellement urbain.

2-2 Les modalités de la concertation préalable

La concertation démarrera à compter du 18 décembre 2017. Sa clôture sera annoncée par voie de presse. La concertation fera ensuite l'objet d'un bilan qui sera approuvé par le Conseil de la métropole.

❖ Comment s'informer ?

- Le dossier de concertation

Vous pouvez le consulter pendant toute la durée de la concertation :

- A la mairie de Gouesnou et à l'hôtel de métropole de Brest métropole
- En consultant le site internet de Brest métropole : www.brest.fr et de la Ville de Gouesnou

- La réunion publique

Le projet sera présenté par le maître d'ouvrage. Vous pourrez faire part de vos questions, avis et remarques.

La réunion publique se tiendra à la mairie de Gouesnou le 25 janvier 2018 à 18 heures.

❖ Et pour participer ?

- Le registre

Un registre est mis à disposition du public en mairie de Gouesnou et à l'hôtel de métropole, aux heures habituelles d'ouverture pendant la période de concertation, vous pouvez y inscrire librement avis, observations et propositions.

- Le recueil des avis par courriel ou courrier :

Vous pouvez faire connaître vos observations et propositions ou poser vos questions :

- par courriel à l'adresse : amenagement@brest-metropole.fr

- par courrier à l'adresse : 24 rue Coat ar Gueven

Direction de l'aménagement urbain

CS 73 826

BREST Cedex 2

3/ ANNEXES

Annexe n°1 : Délibération du Conseil de la métropole du 30 juin 2017 définissant les objectifs et modalités de concertation publique

Annexe n°2 : avis de parution dans la presse annonçant l'ouverture de la concertation préalable.

Annexe n°3 : OAP de secteur du PLU Facteur 4

Annexe n°4 : Schéma de référence Gouesnou 2030 (document de synthèse)

ANNEXE N°1

**ACTE RENDU EXÉCUTOIRE**

compte tenu de :

la publication le : 06/07/2017

la transmission au contrôle de légalité le 06/07/2017

Acte original consultable au

Service des Assemblées,

Hôtel de la Métropole

24, rue Coat Ar Guéven

29238 Brest Cedex 2

Conseil de la métropole du 30 juin 2017**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**Date de convocation
9 juin 2017Conseillers en exercice
69**Président : M. François CUILLANDRE****Secrétaire de séance : M Michel QUERE**

Le Conseil de Brest métropole s'est réuni le vendredi 30 juin 2017 à 16 heures, sous la Présidence de M. François CUILLANDRE, Président.

ETAIENT PRESENTS :

M. F. CUILLANDRE , Président, M. A. MASSON, M. Y. NEDELEC, Mme B. ABIVEN, M. M. GOURTAY, M. T. FAYRET, M. J-L. POLARD, M. F. GROSJEAN, M. E. GUELLEC, M D. CAP, M. M. COATANEA, Mme R. FILIPE, M. A. GOURVIL, M. F. JACOB, M. P. KARLESKIND, Mme I. MELSCOET, M. R. PICHON, Mme T. QUIGUER, M. S. ROUDAUT , Vice-Présidents.

Mme G. ABILY, M. P. APPERE, Mme A. ARZUR, Mme S. BASTARD, Mme C. BELLEC, Mme K. BERNOLLIN-APPERE, Mme N. BERROU-GALLAUD, Mme C. BRUBAN, Mme N. CHALINE, Mme N. COLLOVATI, M. Y. DU BUIT, Mme R. FAGOT OUKKACHE, M. D. FERELLOC, Mme I. GUERIN, Mme P. HENAFF, M. R. HERVE, M. R. JESTIN, Mme S. JESTIN, M P. KERBERENES, M. C. KERMAREC, M. Y-F. KERNEIS, M. R-J. LAURET, Mme D. LE CALVEZ , Mme G. LE GUENNEC, Mme M. LE LEZ, Mme B. MALGORN, Mme C. MARGOGNE, M. F. PELLICANO, M. L. PERON, M C. PETITFRERE, M M. QUERE, Mme M-A. RIOT, M. G. ROUE, M. R. SALAMI, Mme P. SALAUN-KERHORNOU, M. R. SARRABEZOLLES, M. B. SIFANTUS, Conseillers.

ABSENT(S) EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. P. OGOR, Mme F. BONNARD-LE FLOC'H, Vice-Présidents.

Mme N. BATHANY, M. M. BERTHELOT, Mme C. BOTHUAN, Mme M-L. GARNIER, Mme B. HU, Mme I. MAZELIN, M. G. MOAL, Mme I. MONTANARI, M. B. NICOLAS, M. B. RIOUAL, Conseillers.

ABSENT(S) N'AYANT PAS DONNE PROCURATION :

Mme J. LE GOIC, Conseillère.

C 2017-06-111 AMENAGEMENT

Projet de renouvellement urbain de l'îlot Mairie à Gouesnou. Approbation des objectifs et des modalités de la concertation publique au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.



CONSEIL DE LA METROPOLE DU 30 JUIN 2017
Délibération n° C 2017-06-111

Le rapporteur, M. Stéphane ROUDAUT
donne lecture du rapport suivant

AMENAGEMENT – **Projet de renouvellement urbain de l'îlot Mairie à Gouesnou.**
Approbation des objectifs et des modalités de la concertation publique au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

EXPOSE DES MOTIFS

1. Contexte du projet

En matière de renouvellement urbain, Brest métropole mène une démarche intégrée visant à augmenter l'attractivité des territoires, en proposant des projets :

- croisant les enjeux des politiques de l'habitat, des déplacements, de l'économie, de l'emploi et de l'insertion,
- qui sont au service des habitants, dans le sens où ils permettent d'améliorer la métropole du quotidien (confortement des centralités, amélioration du cadre de vie, ...).

Sur la commune de Gouesnou, l'îlot, « dit Ilot Mairie », délimité par la place des Fusillés, et les rues de la Gare, du Gymnase et du Château d'eau a été identifié comme prioritaire. Cet îlot à la localisation centrale stratégique, se caractérise par un tissu peu dense et hétérogène occupé par des équipements publics de la commune de Gouesnou (Hôtel de ville, médiathèque, salle de tennis, école), des constructions de nature et de qualités variables, comportant des logements, des commerces et des activités dont certaines sont désaffectées, et des terrains non bâtis.

La ville de Gouesnou a restructuré et étendu son Hôtel de Ville au sud-ouest de l'îlot et Brest métropole habitat a réalisé un programme de logements conventionnés au sud-est. L'école et la salle de tennis municipales, situées au nord de l'îlot, nécessitent des travaux.

Brest métropole et la ville de Gouesnou sont d'ores et déjà propriétaires de parcelles dans l'îlot, et afin d'assurer le portage foncier d'une intervention future, Brest métropole et l'établissement public Foncier de Bretagne ont signé, le 17 janvier 2012, une convention opérationnelle d'actions foncières.

Le principe de renouvellement urbain de l'îlot a été abordé dans le cadre des réflexions relatives au Schéma de référence de la Ville de Gouesnou. Ce document prospectif d'aménagement et de développement a notamment fait l'objet d'une réunion publique le 18 octobre 2012.

En lien avec la ville de Gouesnou, Brest métropole a réalisé une étude en vue d'engager une opération de renouvellement urbain, incluant la construction d'une nouvelle école, et la réalisation de programmes immobiliers.

2. Le projet de renouvellement urbain de l'Ilot Mairie à Gouesnou :

L'enjeu de ce projet urbain est de renouveler l'image du secteur en vue de favoriser une amélioration de son attractivité résidentielle et économique.

La vocation de l'Ilot Mairie et les enjeux induits :

- Affirmer le rôle de l'îlot comme un secteur de centralité du centre-ville de Gouesnou,
- Intégrer l'îlot dans son environnement urbain,
- Améliorer le cadre de vie du centre-ville à travers l'aménagement des espaces publics, et favoriser la recomposition et l'intégration urbaine des équipements communaux.

Les objectifs du projet :

- Développer l'offre résidentielle en centre-ville de Gouesnou
- Favoriser et encourager l'attractivité du centre-ville en confortant les fonctions de centralité, économiques et résidentielles par la réalisation de nouveaux logements et la réalisation du groupe scolaire notamment
- Développer les cheminements doux au cœur de l'îlot et vers la Place des Fusillés.

Le parti d'aménagement propose de recomposer l'îlot :

- en ouvrant son cœur sur son environnement,
- en y créant des espaces publics partagés,
- en relocalisant l'école en partie ouest de l'îlot,
- en consacrant les autres terrains à la construction de programmes mixtes majoritairement dédiés à l'habitat.

Par ailleurs, la convention signée avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne stipule que le programme de l'opération devra respecter les critères suivants :

- 50 % a minima de logements à coût abordable, dont 30 % en locatif social et 20 % en accession à coût abordable,
- une densité minimale de 30 logements à l'hectare,
- la réalisation de constructions performantes énergétiquement.

La densité résidentielle à l'échelle de l'opération se conformera aux règles du document d'urbanisme en vigueur, et sera adaptée à cet îlot de centralité.

3. Les objectifs de la concertation sont les suivants :

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire de délibérer sur les objectifs et sur les modalités de la concertation publique relative à au projet de renouvellement urbain de l'Ilot Mairie à Gouesnou.

Organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, la concertation est susceptible d'influencer l'ensemble des phases de l'opération menée, depuis le diagnostic jusqu'aux propositions pré-opérationnelles qui seront élaborées.

La procédure de concertation offre la possibilité aux habitants, aux associations locales et à toute personne concernée par ce projet de prendre connaissance :

- de l'avancement des études,
- des orientations d'aménagement définies

Elle permettra de recueillir leurs avis, ainsi que de formuler des observations et propositions sur le projet.

4. Les modalités de la concertation sont les suivantes :

- un avis affiché à l'Hôtel de la métropole et à la Mairie de Gouesnou, au moins dix jours avant le début de la concertation ainsi que sur le site brest.fr ;
- un avis inséré dans Ouest-France et le Télégramme, au moins dix jours avant le début de la concertation ;
- la mise à disposition des habitants, des associations locales et de toute personne concernée par ce projet, en Mairie de Gouesnou et à l'Hôtel de métropole :
 - d'un dossier d'information sur le projet. Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin. Lors de chaque mise à jour du dossier, un avis sera affiché à l'Hôtel de la métropole et en Mairie de Gouesnou et sera mentionné sur le site brest.fr
 - d'un registre destiné à recueillir les observations du public tout au long de la concertation
- la mise en ligne sur le site internet brest.fr du dossier d'information sur le projet, mis à jour en tant que de besoin ; la mise à jour du dossier en ligne fera l'objet des mêmes avis que pour la mise à jour du dossier consultable sur place ;
- la tenue d'une réunion publique ;
- l'annonce de la clôture de la concertation par avis affiché à l'Hôtel de la métropole et à la Mairie de Gouesnou, par voie de presse (avis insérés dans Ouest France et le Télégramme) et sur le site brest.fr, au moins dix jours avant la fin de la concertation.

À l'issue de la concertation, un bilan retraçant le déroulement de la procédure et faisant la synthèse des observations fera l'objet d'une délibération du conseil de la métropole. Ce bilan sera ensuite mis à disposition du public pendant une durée d'un mois en Mairie de Gouesnou et à l'Hôtel de la métropole, ainsi que sur le site brest.fr

DELIBERATION

En conséquence, il est proposé au conseil de la métropole, après avis des commissions compétentes :

- d'autoriser le lancement de la procédure de concertation conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation publique, tels que définis ci-dessus dans le paragraphe « 3- Les objectifs de la concertation », et le paragraphe « 4- Les modalités de la concertation »,
- d'autoriser le Président à fixer les dates d'ouverture et de clôture de ladite concertation,
- et d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tous documents à intervenir permettant la mise en œuvre de cette concertation publique et de ces décisions.

Avis commissions :

Avis de la Commission Aménagement Durable du Territoire et Solidarités : FAVORABLE A L'UNANIMITE

Décision du Conseil de la métropole :

ADOpte A L'UNANIMITE

ANNEXE N°2

À l'agenda de vos communes

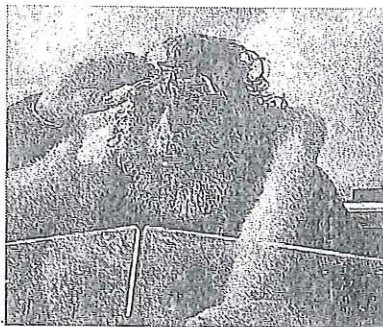
Annoncez gratuitement vos événements sur :
www.infocale.fr

Gouesnou

Avis de concertation publique - Ilot Mairie

Dans le cadre de la réflexion du projet de renouvellement urbain Ilot Mairie, un dossier d'information et un registre seront mis à disposition du public à compter du 18 décembre 2017 à l'Hôtel de Brest métropole, en mairie de Gouesnou et sur le site internet Brest.fr. Mairie de Gouesnou, place des Fusillés.

Cinéma des seniors



« Santa & Cie », comédie d'Alain Chabat avec Alain Chabat et Audrey Tautou. Tarif : 3,50 € à régler au cinéma Le Bretagne à Saint-Renan. Départ de la mairie de Gouesnou à 13 h 30.

Vendredi 8 décembre,
14 h 15. Payant. Inscription
avant le 7 décembre. Contact :
02 98 07 86 90.

Don du sang

Samedi 9 décembre, 8 h à 12 h 30,
centre Henri-Queffelec, rue de
Reichstett. Contact : 06 95 80 49 66,
travail.lebrusq@orange.fr

Guipavas

Enquêtes sur contes -

Cie Les Arêtes du Bifteck

Pourquoi le Chat Botté ne porte-t-il pas
de tongs ? Blanche-Neige aime-t-elle
le ping-pong ? Ce spectacle mêlant
théâtre et musique entraîne le public

au ca
inoub
(place
de 4 a
Vendr
audito
Georg
réserv
mairie-

Le re
Conse
A l'ord
budgét
plexe s
d'une p
le SIVU

OF Lundi 4/12/2017

NFL13

NFL 23

BREST MÉTROPOLÉ & VILLE Projet de renouvellement urbain de l'ilot mairie à Gouesnou

AVIS DE CONCERTATION PUBLIQUE

Au titre des articles L.103-2 et suivants
du Code de l'urbanisme.

Par délibération n° 2017-06-111 du
30 juin 2017 et conformément aux arti-
cles L.103-2 et suivants du Code de l'ur-
banisme, le conseil de la métropole a dé-
fini les objectifs et les modalités de la
concertation préalable concernant le pro-
jet de renouvellement urbain de l'ilot ma-
rie à Gouesnou.

Un dossier d'information sur le projet et
un registre destiné à recueillir les obser-
vations du public seront tenus à la dispo-
sition des personnes intéressées, aux jours
et heures habituels d'ouverture des
bureaux :

- à partir du 18 décembre 2017 :
- à l'Hôtel de Brest Métropole, 24, rue
Coat-Ar-Guéven à Brest,
- à la mairie de Gouesnou, place des Fu-
sillés à Gouesnou.

Le dossier d'information est également
consultable sur le site internet
brest.fr

Par ailleurs, une réunion publique sera or-
ganisée dans le cadre de cette concerta-
tion le 25 janvier 2018 à 18 h 00 à la ma-
rie de Gouesnou, salle du conseil
municipal.

A NOS ANNONCEURS

Nous remercions nos annonceurs de
bien vouloir répondre, même par la
négative, aux lettres qui leur parvien-
nent de nos lecteurs, surtout si celles-ci
comportent un timbre pour la réponse

durée : quatre-vingt-dix-neuf ans à
compter de son immatriculation au
Registre du commerce et des sociétés.
Capital : 5 000 euros.

Objet : la conception, le développement
et l'exploitation de sites sur le réseau
internet ; la création, le développement,
la mise à disposition, l'agrégation ou
l'exploitation de base de données, de
contenus et d'informations sur tous
supports numériques électroniques ou
autres, par le réseau internet et/ou par
tous moyens et réseaux dans le domaine
de la plongée, du tourisme, des voyages
et des loisirs. La fourniture de services
supports pour la commercialisation
d'espaces publicitaires et de tous autres
outils de communication et marketing sur
tous supports numériques, électroniques
ou autres, par le réseau internet et/ou par
tous autres moyens et réseaux, à desti-
nation d'acteurs des domaines de la
plongée, du tourisme, des voyages, et
des loisirs. Conseils en marketing digital
pour les entreprises (professionnels) de
la plongée, du tourisme, des voyages et
des loisirs.

Exercice du droit de vote : tout associé
peut participer aux décisions collectives
sur justification de son identité et de l'in-
scription en compte de ses actions au jour
de la décision collective. Sous réserve
des dispositions légales, chaque associé
dispose d'autant de voix qu'il possède ou
représente d'actions.

Agrément : les cessions d'actions au pro-
fit d'associés ou de tiers sont soumises
à l'agrément de la collectivité des asso-
ciés statuant à la majorité des trois quarts
des voix des associés présents ou repré-
sentés disposant du droit de vote.

Président : M. Joël Casset, demeurant
1 bis, rue Guy-Ropartz, 29820 Guilers.
Directeur général : M. Guillaume Glain,
demeurant 16 A, boulevard Sébastopol,
35000 Rennes.

La société sera immatriculée au Registre
du commerce et des sociétés de Brest.

Pour avis
Le Président.

OF 213
déc 2017

AVIS DE CONCERTATION PUBLIQUE

Projet de renouvellement urbain de l'ilot mairie à Gouesnou

Par délibération n° 2017-06-111 du 30 juin 2017 et conformément aux articles
L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, le conseil de la métropole a défini les
objectifs et les modalités de la concertation préalable concernant le projet de re-
nouvellement urbain de l'ilot mairie à Gouesnou.

Un dossier d'information sur le projet et un registre destiné à recueillir les obser-
vations du public seront tenus à la disposition des personnes intéressées, aux jours
et heures habituels d'ouverture des bureaux, à partir du 18 décembre 2017 :

- à l'Hôtel de Brest métropole, 24, rue Coat-ar-Guéven, à Brest ;
- à la Mairie de Gouesnou, place des Fusillés, à Gouesnou.

Le dossier d'information est également consultable sur le site internet brest.fr

Par ailleurs, une réunion publique sera organisée dans le cadre de cette concerta-
tion le 25 janvier 2018, à 18 h, à la mairie de Gouesnou, salle du conseil municipal.

OF 12/12/2017.

ANNEXE N°3

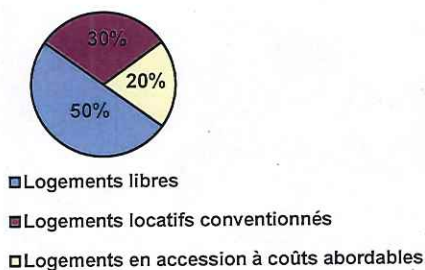
GOUESNOU – Ilot Mairie



Superficie : Ilot Mairie : 1,68 ha – Espace mixte : 0,67 ha
Secteur de renouvellement urbain
Zone du PLU : UC
Phasage : Lancement de l'opération à court terme

Objectif d'aménagement : Revitaliser le centre de Gouesnou en diversifiant et développant l'offre de logements et d'équipements, et en facilitant les déplacements tous modes







Habitat zones U




- Reconstruction du groupe scolaire dans l'îlot.
- Favoriser le renouvellement urbain en centre-ville par la densification et la diversification de l'habitat.
- Rendre accessible le cœur d'îlot en y aménageant une circulation automobile apaisée ainsi que des liaisons piétonnes vers la place des Fusillés, la prairie Saint-Gouesnou (au nord-ouest) et le stade Saint-Simon (au nord-est).
- En bordure de la rue de la Gare construction d'immeubles de logements collectifs avec commerces et services en rez-de-chaussée, donnant lieu à un programme mixte incluant le nouveau groupe scolaire.
- Le long de la rue du Gymnase et de la rue du Château d'Eau, on privilégiera des immeubles de logements collectifs ou intermédiaires formant un front bâti discontinu en recul par rapport aux voies et offrant plus de perméabilité avec le tissu urbain environnant.
- Dans le cœur d'îlot, l'ambiance végétale sera confortée grâce à la qualité paysagère des espaces privés.






A - Principes d'occupation de l'espace :

-  Equipement public (groupe scolaire à requalifier)
-  Voie structurante existante
-  Voie de desserte existante
-  Principe de maillage à créer
-  Principe de liaisons douces à créer
-  Sens de circulation à étudier

B - Principes de répartition de la production

-  Secteur mixte à requalifier (habitat, commerce, équipements, bureaux ...)

C - Principes de qualité urbaine et environnementale :

-  Principe d'armature verte existante ou à créer
-  Trame verte et bleue existante
-  Traitement d'entrée de ville
-  Front urbain
-  Rythmes sur le boulevard
-  Fenêtre visuelle à préserver
-  Élément d'intérêt local/patrimonial à conserver

ANNEXE N°4

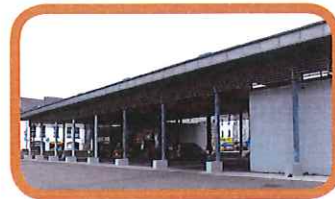


SCHÉMA DE RÉFÉRENCE DE GOUESNOU

12-336 Synthèse | Novembre 2012



Sommaire

Avant propos	5
--------------------	---

1 - Introduction

1.1 Contexte et problématique	6
1.2 Déroulement de l'étude	6

2 - Les principaux éléments du diagnostic

2.1 Caractéristiques socio-démographiques	7
2.2 L'activité économique	8
2.3 Les entrées de ville et de centre ville	9
2.4 L'urbanisation	10
2.5 L'habitat	11

3. Le scénario de synthèse

3.1 Mettre en scène les entrées de ville et de centre ville	14
3.2 Étoffer l'urbanisation existante	16
3.3 Préparer des développements économes en espace	17

Le schéma de référence est un document prospectif de planification à moyen-long terme (10 à 20 ans). Il a pour objectif de dégager une stratégie de développement et d'aménagement à partir d'un diagnostic sur le fonctionnement et les tendances lourdes d'un territoire.

Cette stratégie reflète les accords entre les acteurs impliqués : commune, Brest métropole océane, etc... Il s'agit donc non seulement d'une stratégie concernant un territoire considéré, ici la commune de Gouesnou, mais aussi d'une démarche qui s'inscrit dans le cadre plus large d'une politique d'agglomération et de Pays, et notamment de réflexions engagées au travers du Plan Local d'Urbanisme de Brest métropole océane et du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest.

L'étude se décompose en 3 temps :

- 1 - le diagnostic partagé à partir de données statistiques, spatiales ou programmatiques. Ce diagnostic s'opère à partir du recueil et de l'évaluation des données, contraintes et études existantes.
- 2 - La recherche de stratégies de développement. Il s'agit de dégager les lignes principales du développement et de l'aménagement, de hiérarchiser les enjeux et de localiser éventuellement les éléments de programme.
- 3 - La schématisation, représentation spatiale simplifiée sous forme de document(s) graphique(s). Elle a abouti à un scénario de synthèse qui a vocation à trouver place dans le Plan Local d'Urbanisme de Brest métropole océane actuellement en révision.

1 Introduction

1.1 CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE

La commune de Gouesnou se situe au Nord de l'agglomération Brestoïse.

Certains secteurs urbains du territoire sont fortement imbriqués dans les communes voisines :

- Plabennec avec la zone industrielle de Penhoat, à proximité de la zone de développement de l'urbanisation à l'ouest du bourg sur 23ha (ZAC de Penhoat) qui prévoit la construction de 500 logements.
- Brest, secteur de Kergaradec, au sud de la RN12.

Elle est caractérisée par la présence de vallons qui la traverse d'Est en Ouest, ainsi que d'infrastructures importantes qui scindent l'urbanisation existante en plusieurs entités et rendent les échanges entre celles-ci difficiles.

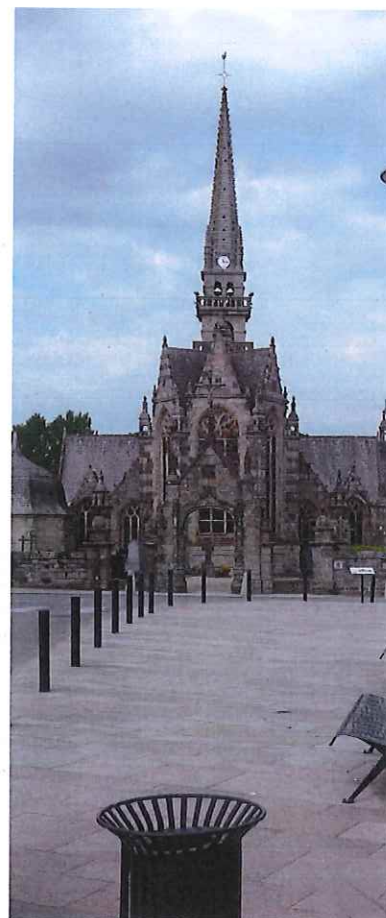
La commune a engagé un certain nombre d'opérations sur son territoire dont :

- Une zone d'aménagement concertée dans le secteur de Penhoat sur 23 Ha
- Une zone artisanale sur le site de Mescadiou d'environ 10 Ha
- Des opérations de renouvellement urbain dans le centre ville.

La commune souhaite avoir une vision d'ensemble de son territoire pour son développement à venir, afin d'identifier les besoins en terme d'habitat, d'équipements, de services, d'infrastructures ainsi que pour la qualité de vie qu'elle souhaite proposer à sa population existante et à venir.

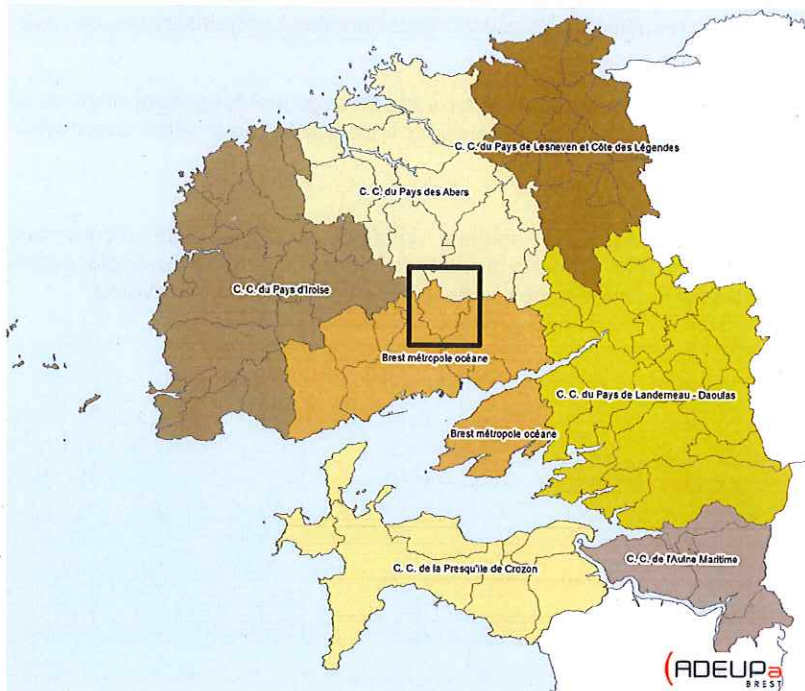
1.2 DÉROULEMENT DE L'ÉTUDE

Les différents travaux composant



l'étude ont été présentés devant une commission composée d'élus, de commerçants et représentants d'associations ainsi que d'une personne référente de Brest métropole océane, ce qui a donné lieu à cinq réunions thématiques, présentant à la fois le diagnostic et les scénarios, et à deux réunions de synthèse :

1. Présentation de l'étude (01 décembre 2011)
2. Caractéristiques socio-démographiques (18 janvier 2012)
3. Entrées de ville (14 mars 2012)
4. Secteurs ouest et nord (25 avril 2012)
5. Renouvellement urbain : centre ville et îlot mairie (23 mai 2012)
6. Présentation de la synthèse aux commerçants (07 juin 2012)
7. Synthèse de l'étude (19 juin 2012)



2 Les principaux éléments du diagnostic

2.1 CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

La commune a connu une croissance régulière depuis 1975. Le nombre d'habitants a triplé entre 1962 et 2009.

En 2009, la commune compte 6 230 habitants, en hausse de 3.1% par rapport à 1999. De 1968 à 2008 la population de Gouesnou a progressé de près de 3 800 habitants. Depuis 1990, la croissance s'est ralentie. Cette progression est due essentiellement au solde naturel (+0.3% par an).

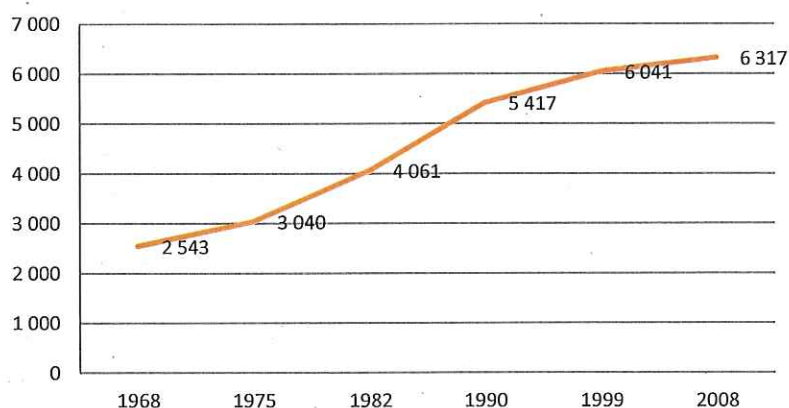
Le vieillissement de la population est engagé et devrait s'accroître avec une population de 70 ans et plus qui a augmenté de 26% entre 1999 et 2008, tandis que la part des moins de 20 ans diminue (-2%) sur la même période.

Ce vieillissement de la population explique en partie le ralentissement de la croissance de la population car il est un des facteurs qui influe sur la taille des ménages en diminution : de près de 4 personnes par ménage en 1968 à moins de 3 en 2008.

La forte dégradation du solde migratoire (+0.8% par an entre 1990 et 1999 puis +0.1% par an entre 1999 et 2008) explique également le ralentissement de la population.

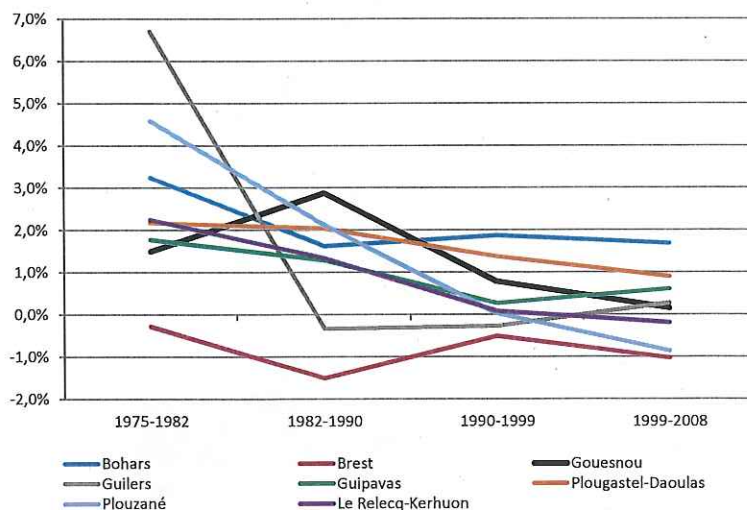
C'est une population plutôt aisée qui s'installe dans la commune avec un revenu fiscal médian de 20 922€ en 2009 (18 431€ en moyenne à Brest métropole océane).

La population de 1968 à 2008



Sources : INSEE - traitement : ADEUPa

Taux d'évolution de la population dû au solde migratoire depuis 1975



Sources : INSEE - traitement : ADEUPa

2.2 L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Le nombre d'emplois sur la commune a connu une hausse constante entre 1982 et 1999. Ce nombre d'emplois tend à se stabiliser depuis aux alentours de 3 000 emplois.

Ces emplois sont localisés en majorité sur la zone de Kergaradec (environ 90%), le reste étant réparti entre le centre ville et le Carpont, ainsi que quelques implantations plus diffuses

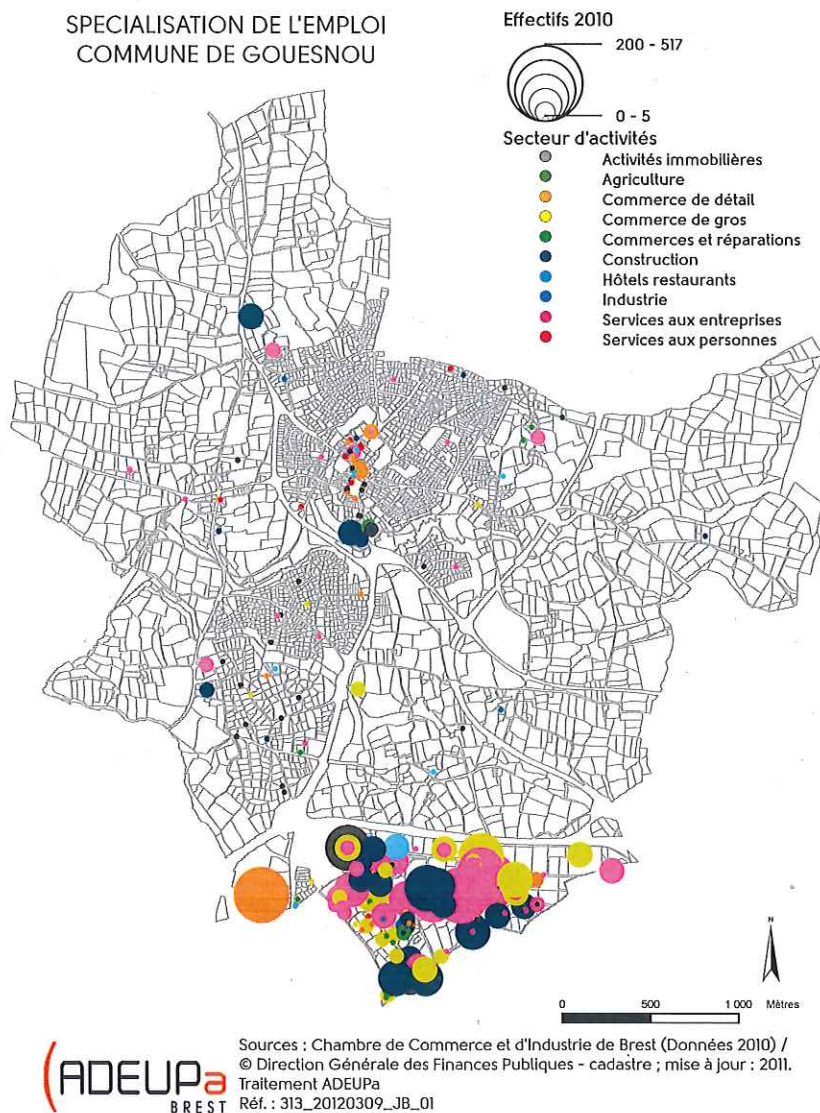
dans le tissu urbain.

Les trois pôles d'emplois ont des spécialisations très différentes :

- L'emploi au centre ville accueille de l'emploi public, du commerce de détail ainsi que des services
- Le Carpont regroupe des enseignes de construction ainsi

que des commerces

- La zone de Kergaradec a une forte spécialisation dans le commerce de détail (centre Leclerc), de services aux entreprises (ISS propreté, GSF Celtus...), commerce de gros, construction, activités financières...



2.3 LES ENTRÉES DE VILLE ET DE CENTRE VILLE

La commune bénéficie d'un accès rapide à différents réseaux de communication :

- Routier avec des voiries importantes (RN12, RD67, RD13, RD788) qui traversent la commune et créent de véritables coupures dans la ville.
- Aéroportuaire avec l'aéroport de Guipavas, qui induit un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) important sur la partie sud de la commune, rendant difficile le développement de l'urbanisation dans ce secteur.
- Tramway, avec la présence, du terminus du tram et d'un parking relais qui a entraîné la reconfiguration des accès à la zone industrielle de Kergaradec.

La lecture de l'entrée de ville se fait en plusieurs temps :

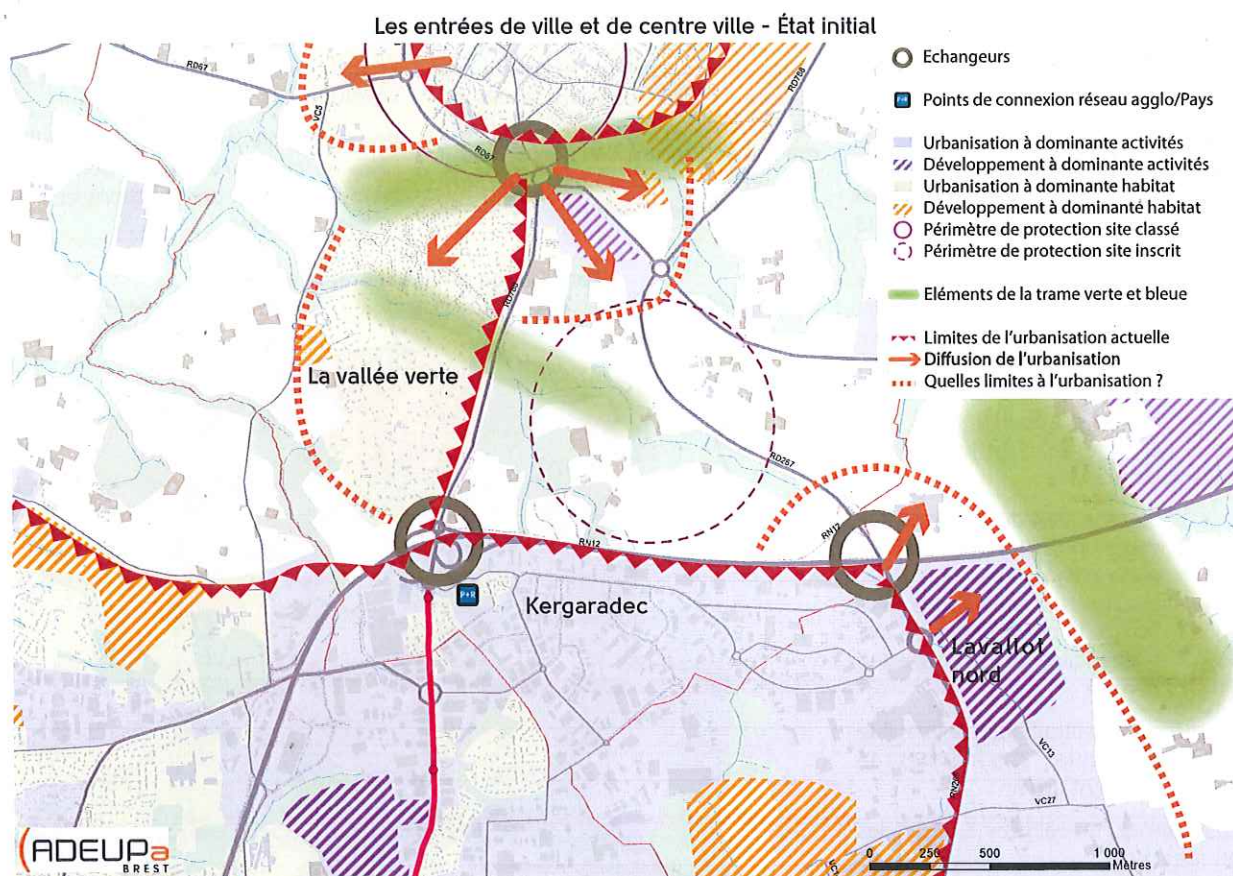
- Tout d'abord une entrée métropolitaine de l'aéroport à Kergaradec, avec un paysage dissymétrique de part et d'autre de la RN12 : Au nord un paysage agricole, au Sud des zones d'activités économiques, avec des zones d'entrepôts et de nouvelles constructions de sièges d'entreprises ou d'immeubles de bureaux.
- L'entrée de Kergaradec, fait partie intégrante de l'entrée métropolitaine. Elle a été déjà largement modifiée par l'arrivée du tramway et le remodelage de l'échangeur, en offrant une nouvelle vitrine à l'entrée de la métropole. Une étude globale sur le secteur est en cours et viendra compléter le schéma de référence.

pléter le schéma de référence.

- Ensuite une entrée de centre-ville au niveau du Carpont, entrée située à proximité immédiate du cœur de ville située sur un noeud routier important et traversée par la Penfeld.
- Entre les deux un linéaire important bordé à l'ouest par une zone d'habitat, la «vallée verte».

Les limites de l'urbanisation de la commune sont marquées par les infrastructures qu'elles soient routières, posant des difficultés de franchissement, ou vertes, écrans de la commune.

On remarque déjà une diffusion de l'urbanisation au delà de ces limites, en particulier autour des échangeurs routiers.



2.4 L'URBANISATION

Le développement de Gouesnou s'est fait sous la forme de 3 ensembles :

Au nord :

Un noyau d'urbanisation ancien autour duquel les extensions se sont faites de manière concentrique jusqu'aux voies principales de desserte et aux vallons.

Au Centre :

Des zones d'extension récentes, sur les plateaux, entourés de vallons et limité à l'est par la RD788.

Au Sud :

Un développement en continuité avec l'urbanisation de Brest, le long de la RN12.

L'urbanisation du centre ville

Les contours du centre ville sont clairement délimités par :

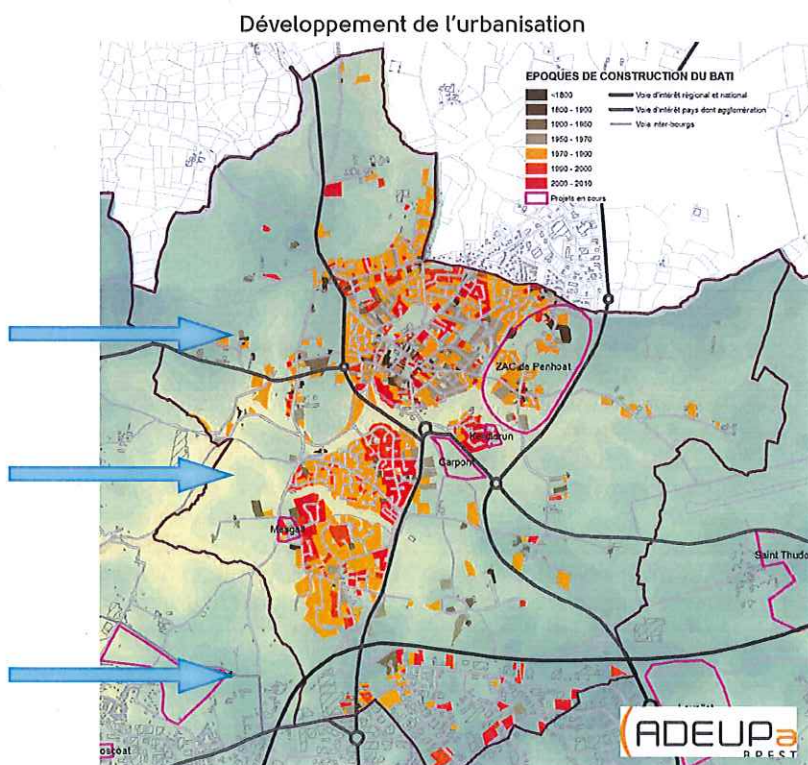
- Au nord et à l'ouest par les voies de circulation (les rues du Crann et de Penhoat en limite de Plabennec, la RD13 Gouesnou-Iannilis)
- Au sud et à l'est par les zones naturelles (Le Carpont, Kerdidrun, Cosquerou, Le bois), avec l'inscription de cette armature verte en zone NP, NPh et NPi au PLU.

Deux types de tissus se juxtaposent dans le centre ville :

- La zone UA4 du PLU, composée d'un tissu mixte d'habitat et de commerces,
- Les zones UCa et UCb dont le tissu est constitué par un habitat individuel de moyenne densité.

Les tissus constitutifs du centre ville offrent différentes opportunités de renouvellement urbain :

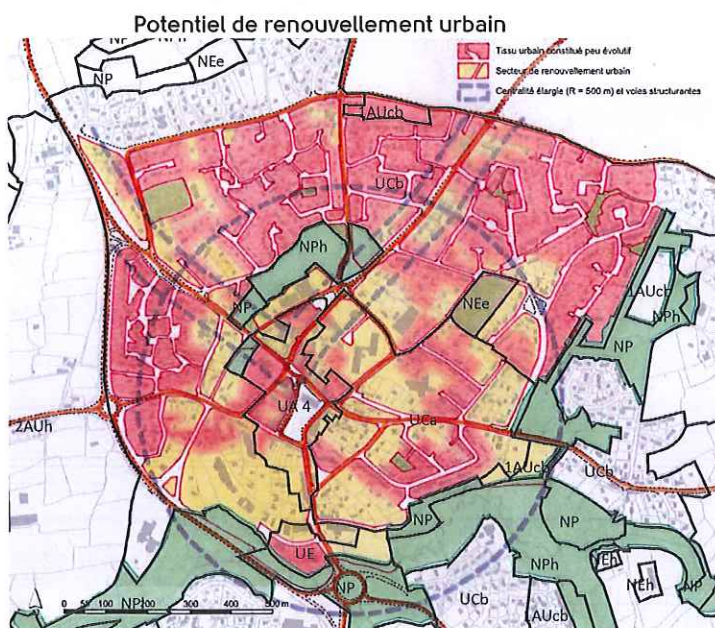
Les extensions réalisées à partir des années 1970, le plus souvent sous



forme de lotissements et constituant la ceinture Nord-ouest de la ville est une structure peu évolutive : des maisons au milieu des parcelles, sur des terrains de 700 à 800m² rendent difficile les divisions, les voies en

impasse sont également un frein à l'évolution de ce tissu.

Une centralité élargie et composite offre au contraire des possibilités de renouvellement des fonctions et des formes urbaines.



2-5 L'HABITAT

Depuis 1999, 420 logements ont été commencés, avec des pics de constructions correspondant à des lotissements (1996-97, Kerlois et Treguer - 2004, Kerloscoat et Magnolias).

En 2009, sur 2524 logements, 2449 étaient des résidences principales soit environ 97% du parc sous forme de maisons individuelles (88%) et 80% des occupants de ces logements sont propriétaires.

La construction neuve

Au cours de la période 2008 - 2011, avec la construction de 45 logements en moyenne par an, la commune de Gouesnou n'a pas atteint les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Brest métropole océane. Cet objectif était de 310 logements à construire, la commune en a réalisé 178. Ce décalage est dû au retard pris dans la mise en œuvre de l'opération de Penhoat, dont le chantier va démarrer.

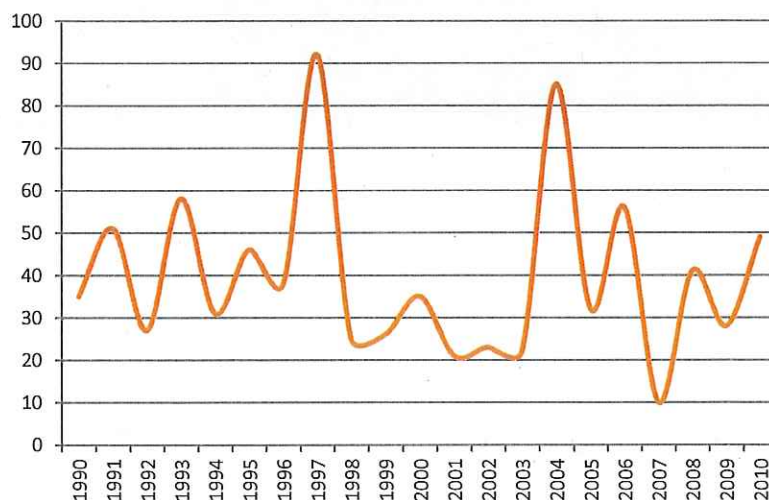
Ce décalage explique la stagnation de la population ces dernières années. En effet avec la baisse de la taille des ménages constatée sur le territoire (de 3,9 personnes par ménage en 1968 à 2,7 en 2008), il est désormais nécessaire de produire plus de logements afin de compenser cette réduction et d'accueillir une population supplémentaire.

Compte tenu de la réduction de la taille des ménages, il faut pour la commune construire environ 20 logements par an pour maintenir la population.

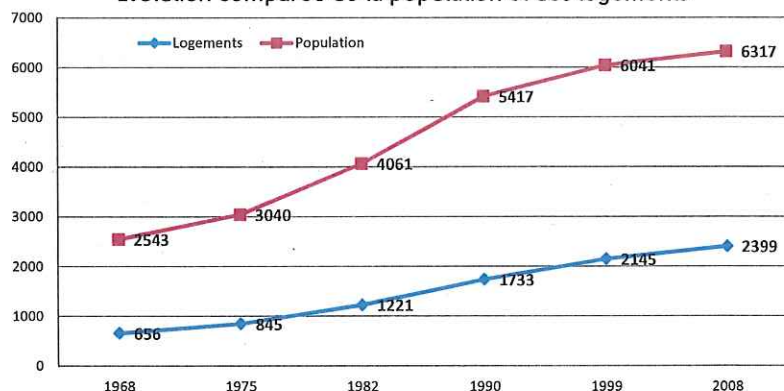
Sur la période passée (1999 - 2008) près de la moitié des logements neufs ont donc servi à compenser le desserrement des ménages. Avec le démarrage de Penhoat (450 logements prévus) il est envisagé la construction d'environ 45 logements par an (60% de logements individuels et 40% de logements collectifs). La production totale de logements neufs (y compris diffus) à Gouesnou peut donc être estimée à environ 60 logements par an à partir de 2014.

Au terme de l'opération de Penhoat, le gain de population à Gouesnou pourrait être estimé à 1 100 habitants supplémentaires.

Nombre de logements commencés depuis 1990



Évolution comparée de la population et des logements



Sources : INSEE- traitement : ADEUPa

DÉFINITIONS & MÉTHODES

Détail du calcul du nombre de logements nécessaire pour le maintien de la population :

En 1999, on avait 2 080 ménages pour 6 041 habitants, soit 2,9 personnes par ménage. En 2008, on avait 2 339 ménages pour 6 317 personnes. La différence totale est de 260 ménages.

A population inchangée de 6 041, le nombre de ménages en 2008 serait de 2237 soit + 157 ménages. 2237 est le point mort démographique et le « coût » pour y parvenir est de 157 ménages supplémentaires et donc résidences principales supplémentaires.



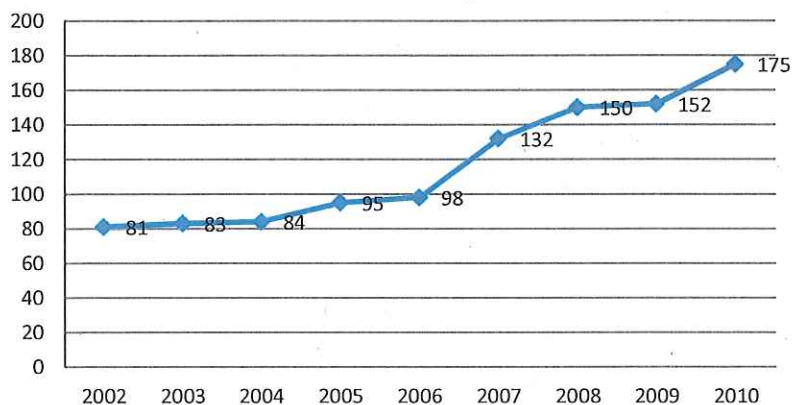
Le logement social

Avec 175 logements HLM en 2010, représentant 9,2% des résidences principales au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), la commune n'atteint pas l'objectif de 20% fixé par cette loi.

L'objectif triennal de production pour la période 2008 - 2010 fixé à 42 logements a été dépassé avec 45 logements agréés sur cette période.

En 2011, 30 logements supplémentaires ont été agréés.

Évolution du nombre de logements HLM



Le marché de l'ancien

Il se vend en moyenne 40 logements anciens (plus de 5 ans) par an depuis 1999 (près de 650 transactions entre 1999 et 2011).

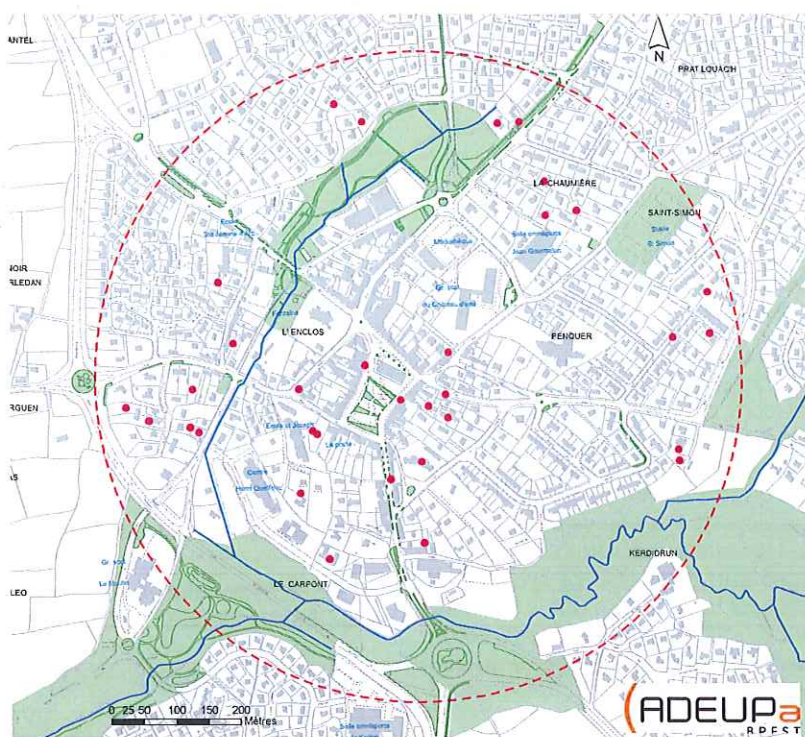
Plus de 70 % des maisons ont été achetées par des ménages non originaires de la commune. Les acquéreurs sont, pour près de la moitié, des personnes de moins de 40 ans (couples avec enfants).

Le renouvellement urbain

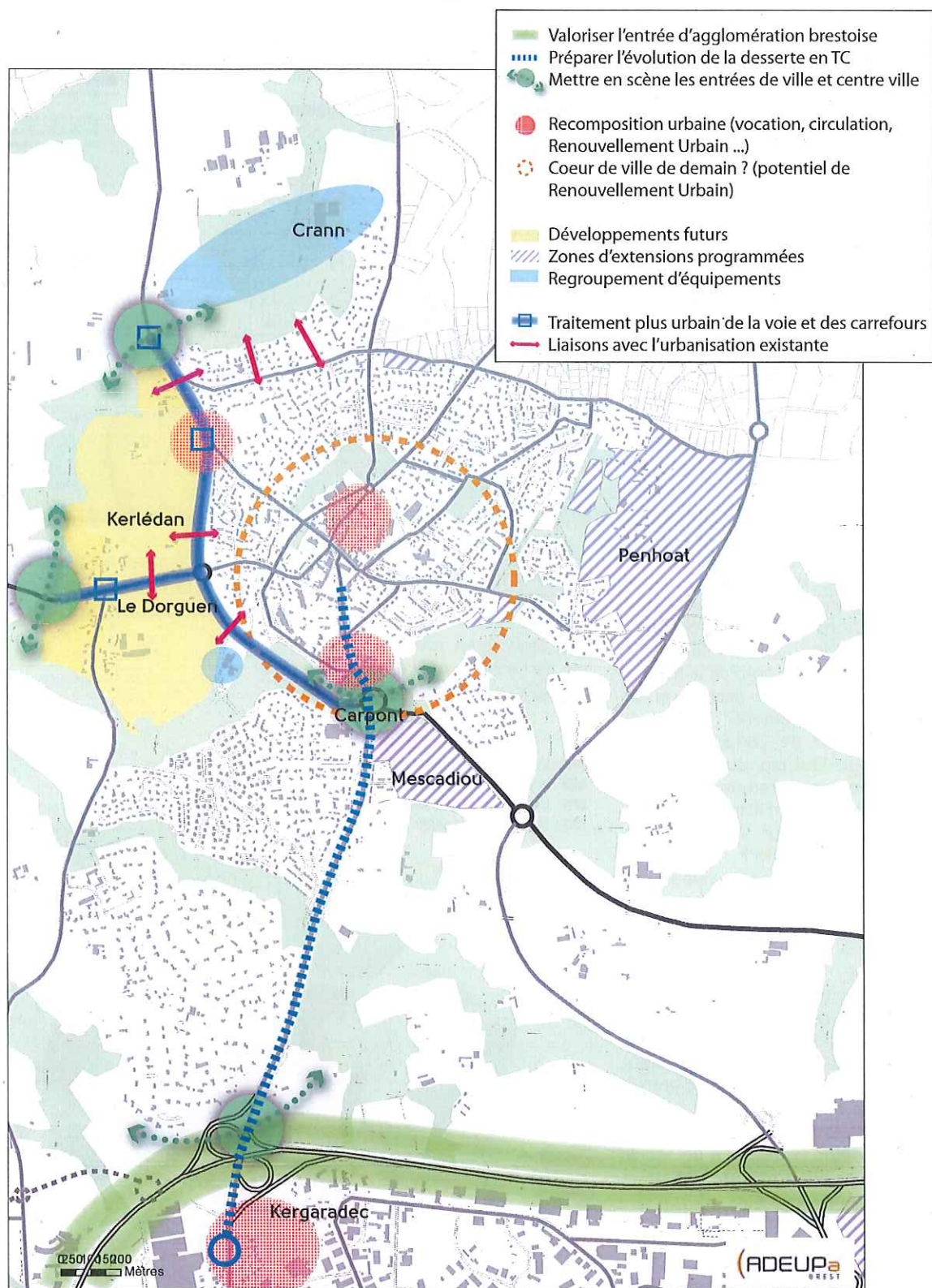
Sur la période 2002 - 2012, 33 permis de construire ont été déposés dans le périmètre de centre ville, totalisant un potentiel de 52 logements individuels et 92 logements collectifs.

Si on considère que sur les dix dernières années on a construit en moyenne 40 logements / an et que le lieu principal du renouvellement urbain est le centre ville, cela représente 35% de logements produits en renouvellement urbain.

Renouvellement urbain entre 2002 et 2012 en centre ville



3 Le scénario de synthèse



3.1 METTRE EN SCÈNE LES ENTRÉES DE VILLE ET DE CENTRE VILLE

Il y a plusieurs niveaux de lecture pour les entrées de ville :

L'entrée métropolitaine de l'agglomération brestoise

Cette entrée est actuellement rythmée par des alternances de zones d'activités et de paysages agricoles. C'est un secteur attractif pour l'implantation d'entreprises. Cette problématique est traitée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Brest métropole océane dans le cadre de deux études :

- Étude sur l'ensemble du secteur Nord-Est de l'agglomération
- Schéma directeur des zones d'activités afin de définir les besoins et de fixer les objectifs de réduction de la consommation d'espace.

Des questions ont déjà été soulevées par l'hypothèse d'implantation de zones d'activité au nord de la RN12 :

- Quelle limite fixer à un tel développement ?
- Risque de conurbation depuis Prat pip, quelle identité pour les communes ?
- Quel type d'activité et quelle garantie sur la qualité des projets vitrine ?
- Quelle mise en valeur des paysages traversés ?

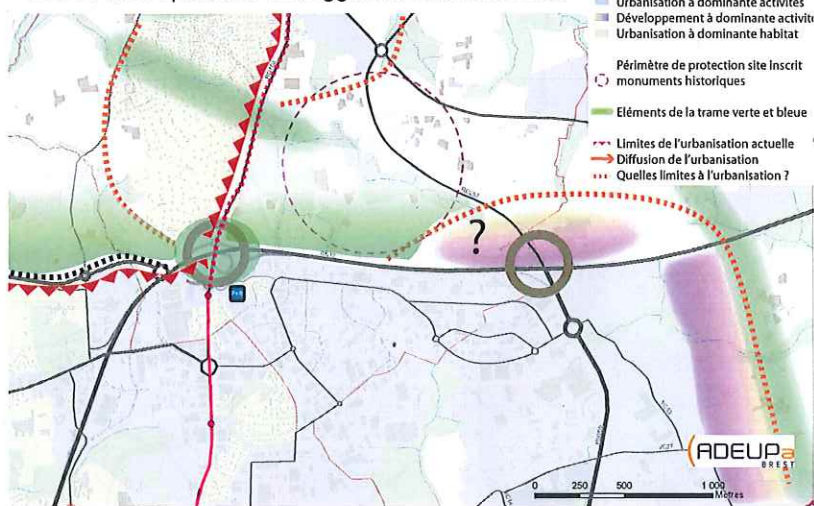
Kergaradec

L'arrivée du tramway à Kergaradec a transformé cet espace. Jusqu'alors considéré comme une sortie de ville, la zone de Kergaradec devient aujourd'hui une des portes d'entrée principale de celle-ci.

Une étude est actuellement en cours sur l'image de la zone afin de définir les actions pour améliorer l'image et la fonctionnalité du site

Actuellement il existe une juxtaposition de formes et de fonctions dans ce secteur. A terme, cette mixité sera conservée mais un travail sera mené

Entrée métropolitaine de l'agglomération brestoise

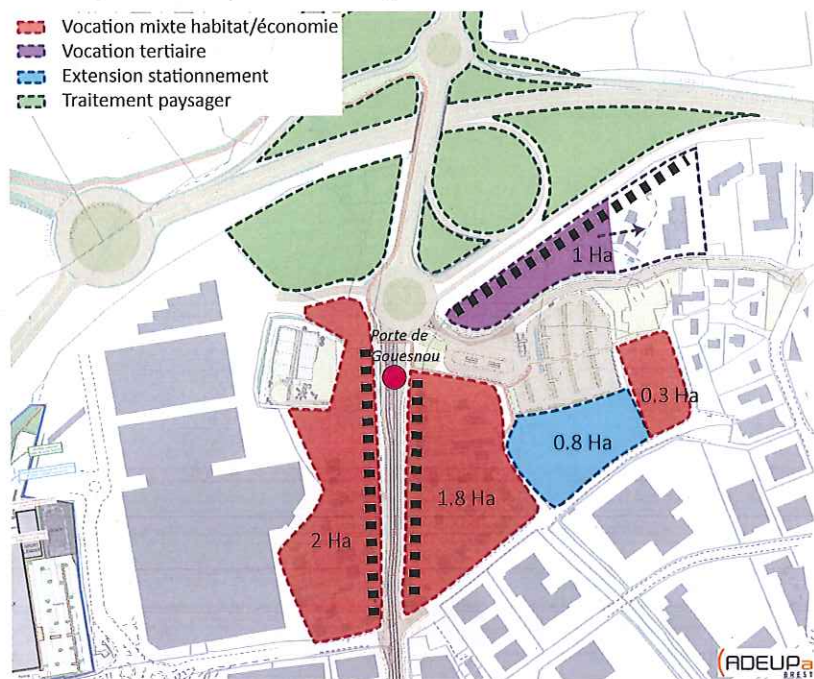


sur les formes urbaines, gabarits, alignements afin d'avoir une image plus attractive d'une entrée métropolitaine.

En premier plan, avec la requalification de l'échangeur, l'aménagement paysager va également valoriser

tière le long de la bretelle d'accès. Une extension pour le parking relais du tramway est également prévue.

Kergaradec



L'entrée du centre ville, le Carpont

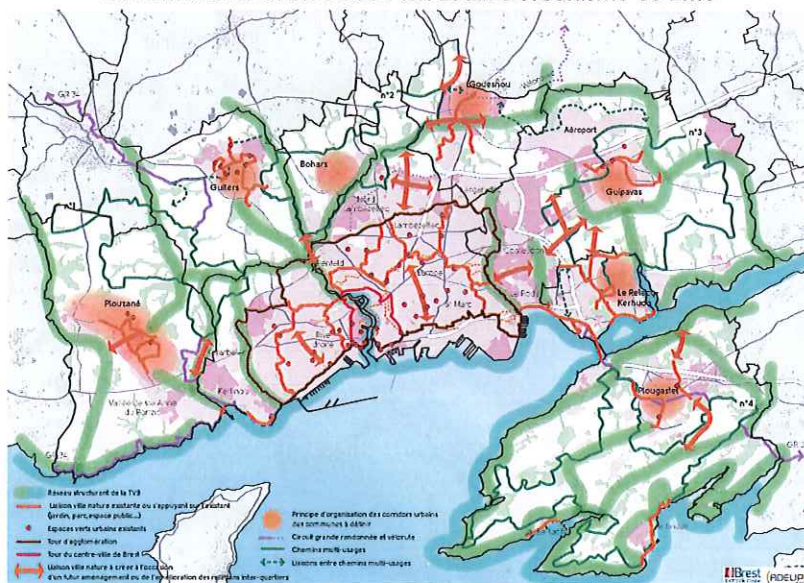
Aujourd'hui cette entrée du centre ville de Gouesnou offre une image très routière. C'est un endroit de transit, par le rond point Charles de Gaulle, vers le Pays d'Iroise, Bourg-Blanc, Plabennec et Brest. Quelques commerces et bureaux y sont présent. Contrairement à d'autres entrées de ville, le Carpont est très proche du coeur de ville, la place des fusillés.

Par ailleurs, la Penfeld, fleuve historique dans la création de Brest traverse cette entrée de centre-ville et, à ce titre, s'inscrit dans la trame verte et bleue du Plan Local d'Urbanisme de Brest métropole océane. Elle est aujourd'hui très peu lisible et pourrait être valorisée dans la scénarisation de l'entrée de centre-ville, carte de visite du territoire.

L'entrée du centre ville pourrait être traitée en plusieurs séquences afin de valoriser son potentiel :

La première séquence remettrait en évidence la Penfeld comme un écrin mettant en scène la deuxième

La trame verte et bleue de Plan Local d'Urbanisme de Bmo



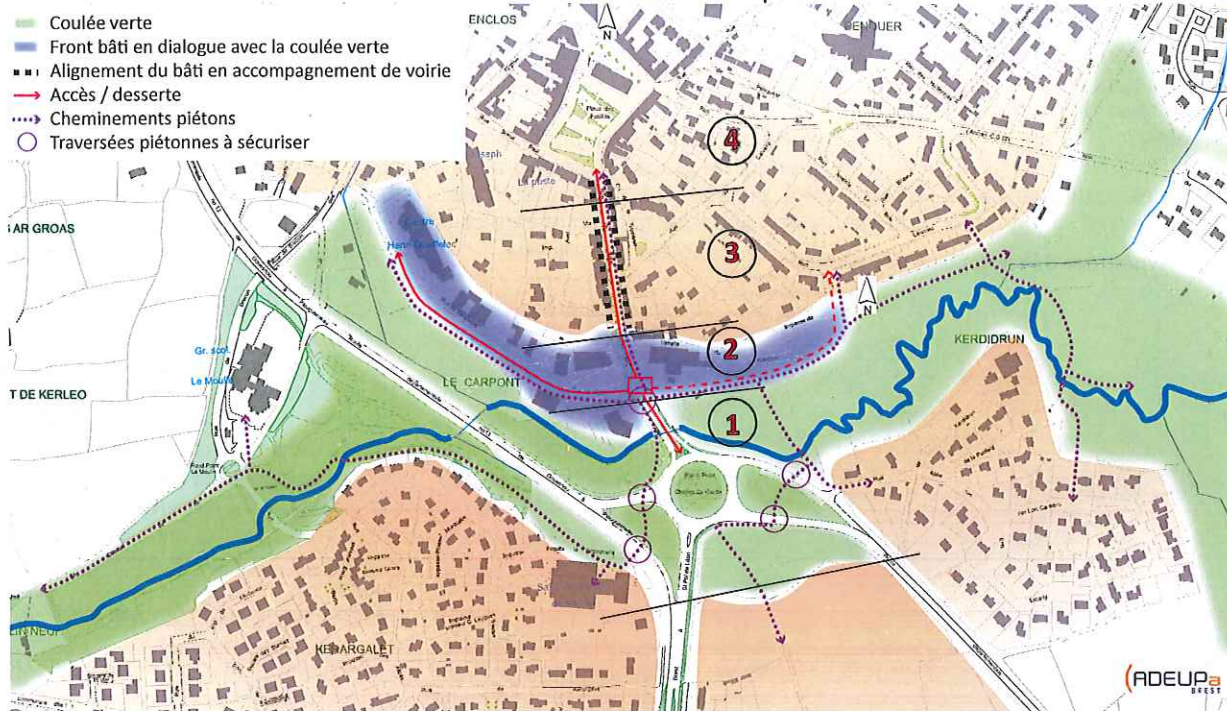
séquence. Elle permettrait de traiter les liaisons entre le centre ville et les zones urbanisées au Sud (Kerlois, Mescadiou)

La deuxième séquence aurait une vocation mixte à terme entre équipements et services. La troisième séquence servirait d'accompagnement

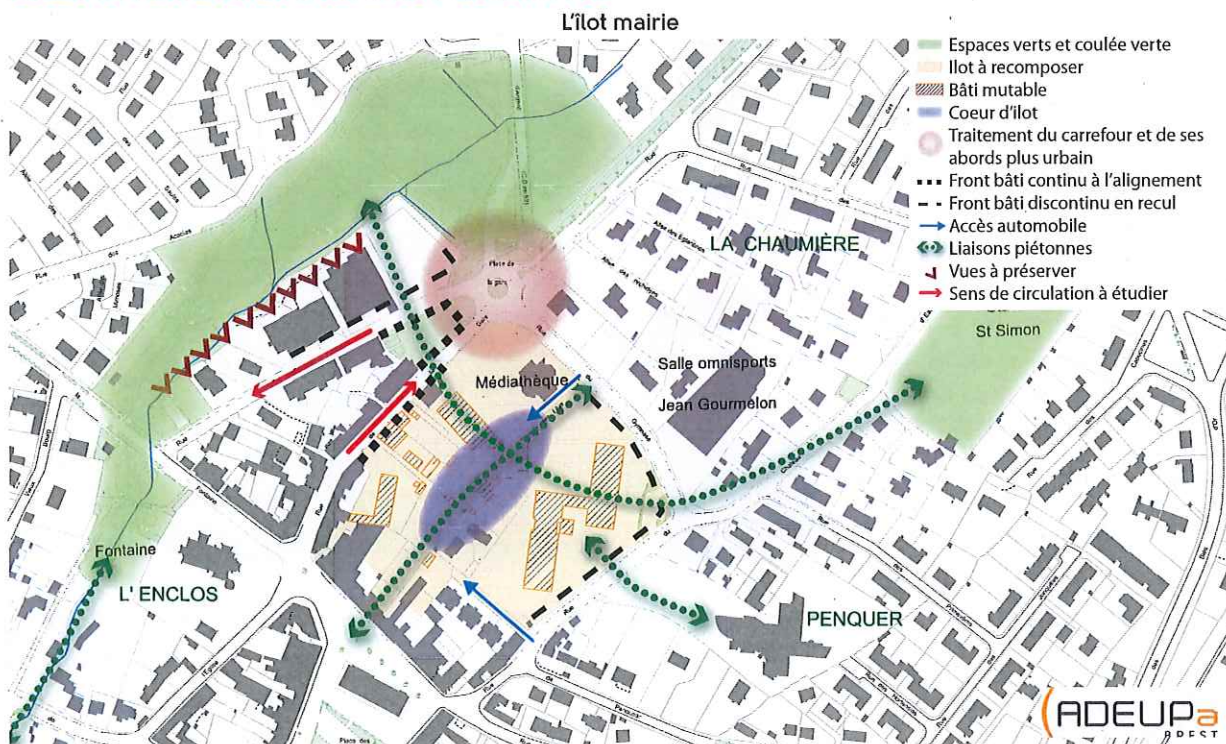
jusqu'au coeur de ville, place des fusillés.

Les séquences 3 et 4 composent la centralité élargie et composite offrant des possibilités de renouvellement urbain des fonctions et des formes urbaines.

L'entrée du centre ville - Le Carpont



3.2 ÉTOFFER L'URBANISATION EXISTANTE



L'opération de l'îlot mairie porte principalement sur le devenir du groupe scolaire du château d'eau, le désenclavement du cœur d'îlot et la densification de l'habitat en centre ville ainsi que la mise en place d'une offre de logements diversifiés. Cette opération est la suite d'une réflexion déjà engagée au sud de l'îlot avec la construction d'une trentaine de logements.

Une étude particulière a été menée sur le devenir du groupe scolaire

avec une analyse de la structure du bâtiment, du coût de réhabilitation ainsi que des besoins fonctionnels de l'établissement. Cette étude a permis de mettre en avant le coût important de la réhabilitation du bâtiment et de la difficulté de fonctionnement en phase travaux, préconisant ainsi la construction d'une nouvelle école.

Plusieurs hypothèses pour l'emplacement du groupe scolaire ont donc été étudiées, le choix s'est finalement porté sur le maintien de cette école en centre ville.

espaces verts du centre.

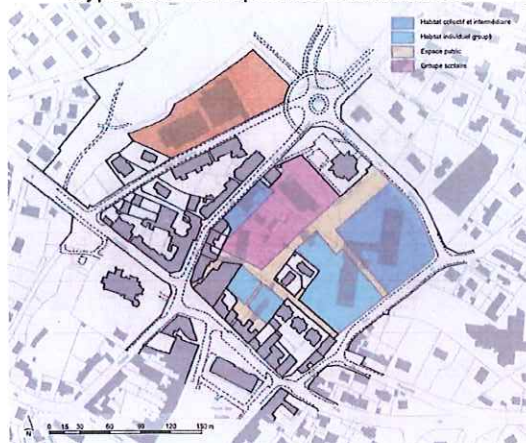
Le logement prendra place le long des voies avec des alignements sur voie le long de la rue de la gare.

Des programmes mixtes entre équipement scolaire et logements ne sont pas à exclure.

Un traitement plus urbain de l'entrée du centre-ville est préconisé. Des amorces sont à envisager dans l'opération privée en cours le long des prairies Saint Gouesnou, et dans la perspective de plus long terme de l'évolution de la médiathèque et de son parvis.

L'opération est aussi l'occasion de repenser l'ensemble des déplacements dans le secteur avec la mise à sens unique de la rue de la gare et de la rue Saint Gouesnou. Ces voies très étroites pourraient ainsi offrir un espace partagé entre automobilistes et piétons, facilitant et rendant plus attractif l'accès aux commerces.

Hypothèse de répartition des surfaces



L'opération prévoit le déplacement du groupe scolaire en cœur d'îlot, permettant sa construction sans perturber le fonctionnement de l'établissement actuel et permettant l'ouverture de ce cœur d'îlot sur son environnement. A l'intérieur de l'îlot, la circulation automobile sera apaisée et des liaisons piétonnes créées vers la place des fusillés et les principaux

3.3 PRÉPARER DES DÉVELOPPEMENTS ÉCONOMES EN ESPACE

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision, Brest métropole océane souhaite maintenir un niveau de production élevé de logements dans l'agglomération, tout en maîtrisant sa consommation d'espace. Cette production se fera à la fois en renouvellement urbain mais nécessitera également des zones d'extensions urbaines. La commune de Gouesnou propose un développement vers l'ouest, ce qui était déjà affirmée dans le précédent PLU sous forme d'un zonage 2AU.

Ce développement est prévu en continuité de la ville sur une surface d'environ 30 Ha.

Le secteur est délimité à l'ouest et au sud par des vallons de la Penfeld et à l'est par la RD13. Sa desserte se fait actuellement par la RD 67.

Il est coupé de la ville par la RD13, qui reçoit un trafic moyen journalier d'environ 12 000 véhicules. Le site est également coupé en deux par la RD67 qui reçoit un trafic moyen journalier d'environ 10 000 véhicules.

L'enjeu majeur d'aménagement du secteur est de créer des liens avec le centre-ville en transformant les voies de transit en boulevards urbains permettant de faire le lien entre les quartiers et de mettre en oeuvre un maillage de liaisons douces vers le centre-ville.

La desserte du secteur sera améliorée par la création de deux aménagements :

- Au nord, permettant également de desservir le secteur du Crann, lieu de regroupement des équipements. L'aménagement contribuera également à la mise en valeur de l'entrée de ville qui est aujourd'hui peu lisible.
- A l'intersection de la rue de la

Fontaine et de la RD13, permettant également d'améliorer la configuration globale de ce carrefour.

Le développement de ce secteur est essentiellement prévu pour de l'habitat et pourrait à terme accueillir 1800 nouveaux habitants.

Des services et la desserte en transports collectifs pourront également y trouver place. Une zone d'équipement est également prévue à proximité des équipements existants (école du moulin).

