



ÉLÉMENTS DE RÉFLEXION

Club projet urbain et paysage de la FNAU |

«Quel avenir pour les rives de Penfeld?...
Au coeur de la ville »

Ref : 11/67

23-24-25 mars 2011 à Brest

Avant propos	5
Le SCoT.....	6
Le projet Métropolitain	10
Le plan local d'urbanisme.....	11
DONNÉES DE CADRAGE	13
Les déplacements	14
L'emploi.....	16
L'activité.....	16
Le commerce.....	17
L'habitat.....	18
Quartiers et tissu urbain	19
Le paysage.....	20
La population	22
LE SITE	23
Le relief	24
L'occupation foncière	25
Le patrimoine bâti	26
Les projets proches.....	28
Les photos	30

Ce document présente de façon synthétique un certain nombre d'éléments de contexte et des données qui permettent de situer le site de la Penfeld dans son environnement global.

Il s'agit tout d'abord des documents de planification et de projet de territoire comme le SCoT du Pays de Brest, du Plan local d'Urbanisme et du Projet métropolitain.

Viennent ensuite des données de cadrage sur les déplacements, l'emploi, l'activité, la population, l'habitat, les commerces et le paysage. Enfin le site est appréhendé au travers de son relief, du patrimoine bâti, de l'occupation foncière et des projets d'urbanisme proches. Des photos facilitent la lecture du site par séquences.

Le SCoT

Le périmètre du SCoT du pays de brest a été arrêté par le préfet du finistère le 2 juillet 2004. Il couvre les 7 intercommunalités et les 89 communes formant le territoire du pays de brest.

Le SCoT a été arrêté le 09 décembre 2010 et est actuellement en cours de consultation des personnes publiques associées. L'enquête publique se déroulera du 11 avril au 13 mai 2011

pour une approbation prévue en juillet, afin de le rendre exécutoire en septembre 2011.

Les différentes thématiques déclinées dans le SCoT sont les suivantes :

Valoriser les richesses naturelles

Sauvegarder le patrimoine environnemental.

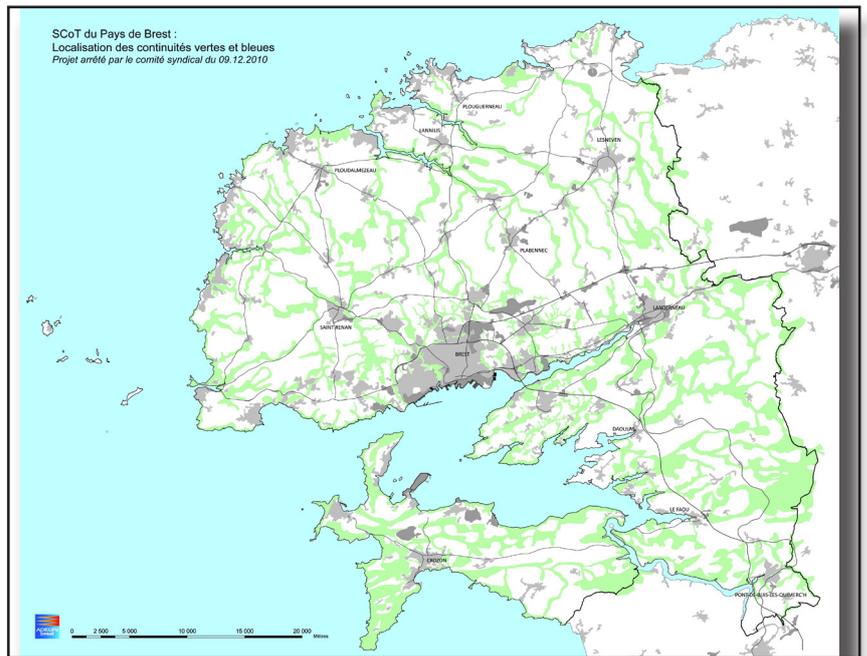
Préserver l'avenir en anticipant les besoins générés par le développement.

Pérenniser la ressource en eau quantitativement et qualitativement.

Protéger la population des risques.

Poursuivre l'équipement de traitement de déchets.

Réduire la fragilité énergétique.

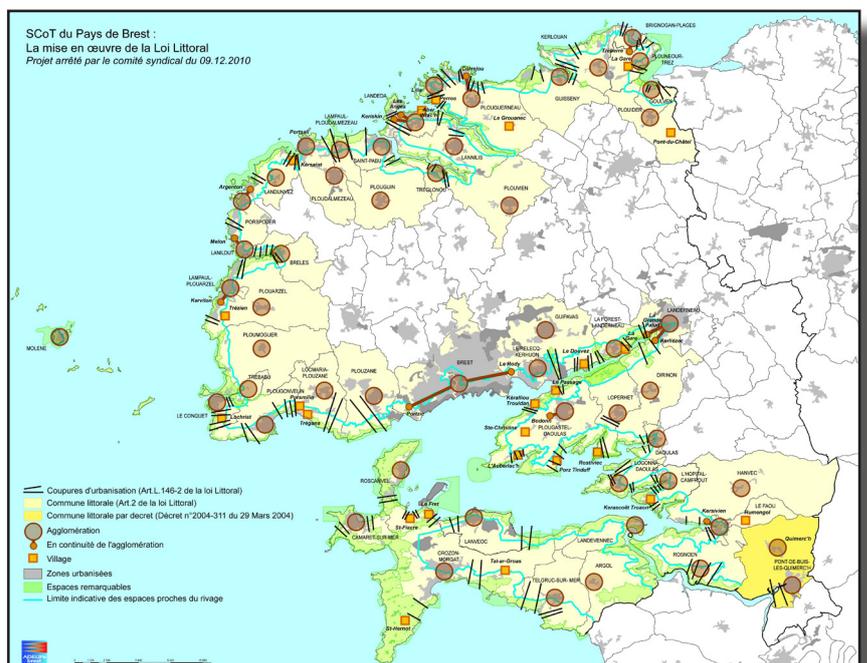


Aménager, qualifier, valoriser le littoral

Définir des principes d'aménagement et d'urbanisation.

Préserver la qualité des eaux marines.

Développer le tourisme et le nautisme.



Préserver l'espace agricole

Définir pour le long terme l'espace dévolu à l'agriculture.

Diminuer significativement les surfaces urbanisées prélevées sur l'espace agricole.

Mettre fin au mitage de l'espace agricole par l'urbanisation diffuse.

Réduire l'impact environnemental de l'agriculture.



Renforcer l'organisation urbaine

Renforcer le maillage urbain.

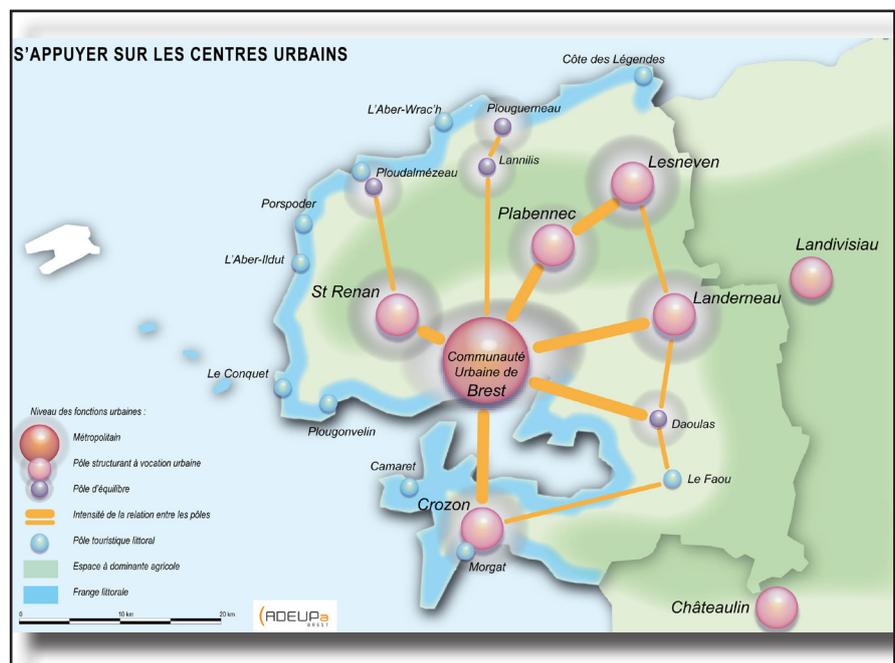
Prévoir la construction de 2 600 logements par an.

Privilégier le renouvellement urbain.

Consommer moins d'espace.

Diversifier l'offre de logements. Définir des schémas d'aménagements préalables à l'ouverture de zones à urbaniser.

Promouvoir un habitat économe en énergie, eau, consommation d'espace.



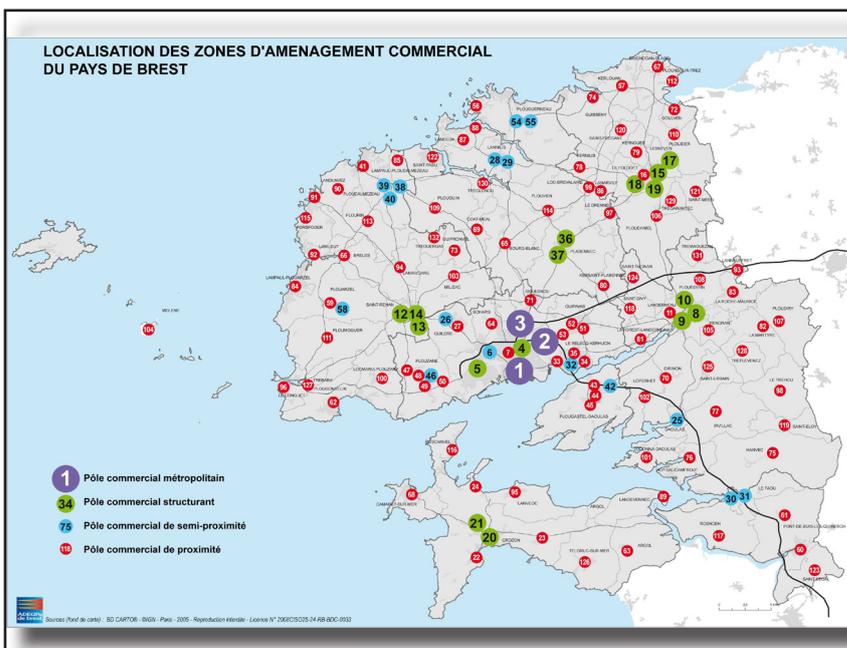
Organiser le commerce

Conforter l'organisation commerciale multipolaire.

Attribuer des offres différenciées.

Identifier les zones destinées au commerce.

Conforter les centres-villes et les centres-bourgs.



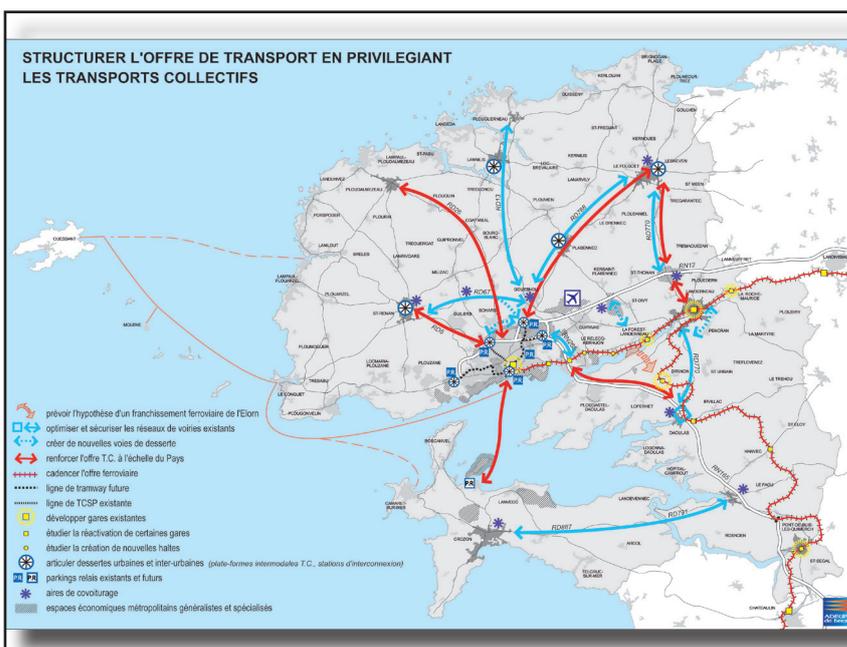
Optimiser les déplacements

Elaborer un schéma des déplacements

Développer les transports collectifs.

Compléter l'armature des infrastructures.

Proposer des projets alternatifs.



Renforcer la métropolisation

Pérenniser et développer les fonctions métropolitaines.

Développer l'économie de la connaissance et de l'excellence.

Développer les moyens de communication.

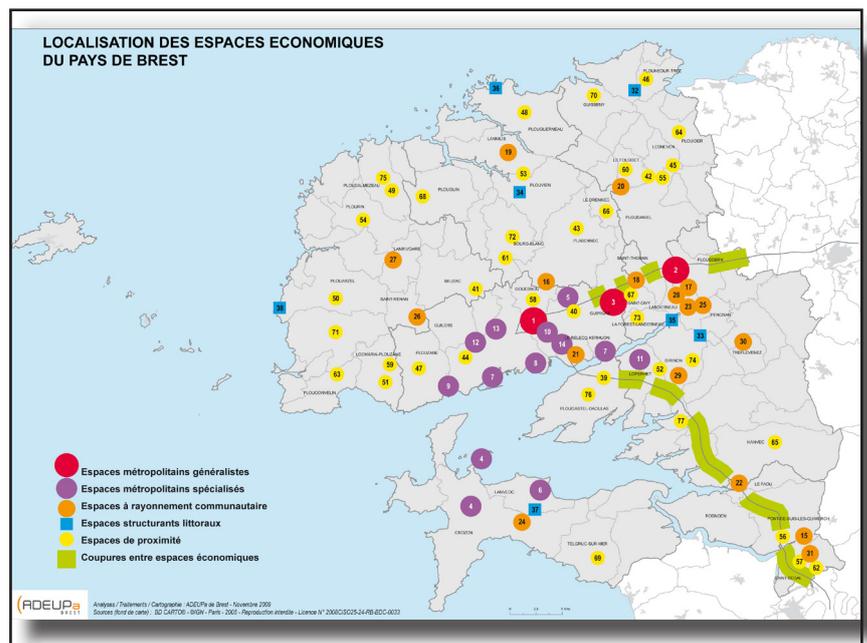
Compléter et renforcer les équipements métropolitains.

Organiser les espaces du développement économique

Maillage et hiérarchisation des espaces économiques du pays de brest supérieurs à 5 ha.

Mettre en oeuvre les principes d'un aménagement durable.

Améliorer la qualité urbaine des espaces économiques.



Le Projet Métropolitain

Pistes pour un projet à 2025 (réflexion en cours)

1. Changer d'échelles, un projet pour les 400 000 habitants de la métropole : centralités, multipolarités... ; porter et partager un discours pour l'ensemble des territoires : des quartiers au Pays.

2. S'appuyer sur l'image maritime de Brest pour identifier et rendre visible le projet urbain ; la mer est la « marque de Brest » à décliner selon tous les sens du terme y compris urbain.

3. Utiliser les enjeux énergétiques et de mobilité durable comme levier du changement.

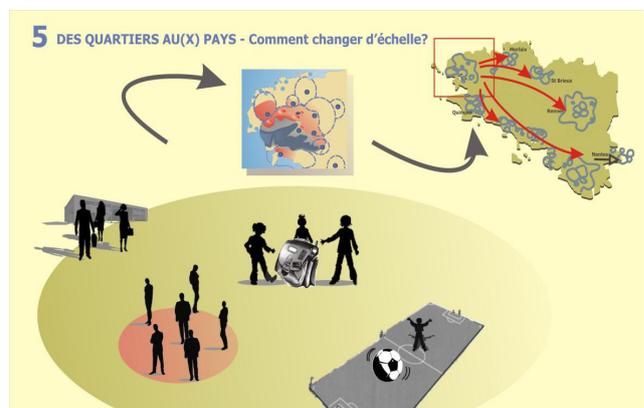
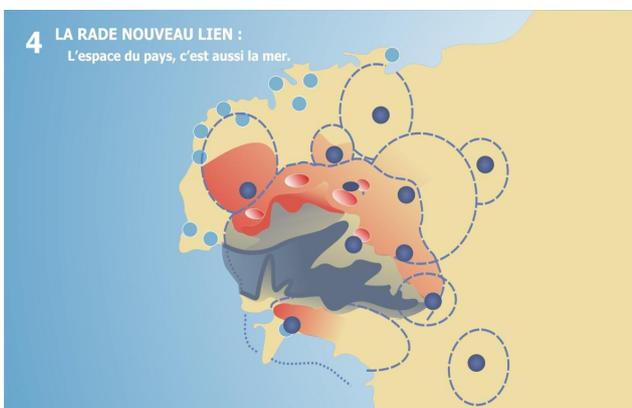
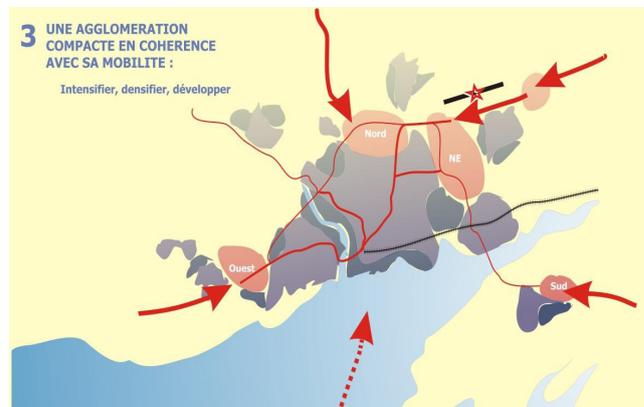
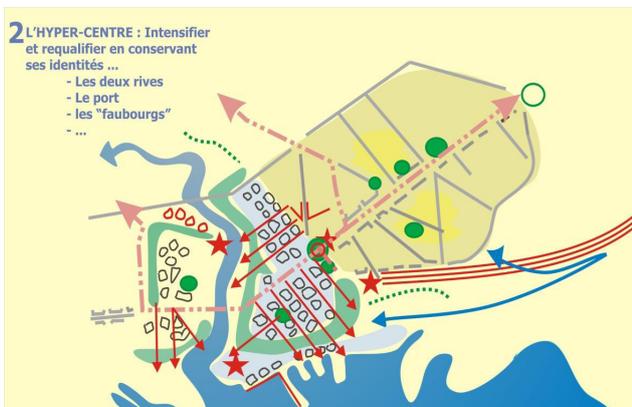
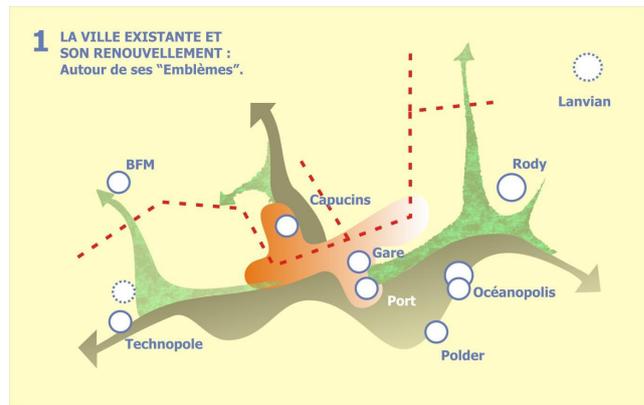
4. Une priorité encore plus forte à l'innovation et au renouvellement urbain, pour l'habitat et l'activité.

5. Rendre lisible et visible le projet urbain en mobilisant les énergies et les moyens sur de grands projets stratégiques pour changer l'image de Brest et en veillant à une cohérence globale des processus à l'oeuvre.

6. Conforter la cohésion sociale et redéfinir le maillage et la hiérarchisation des équipements et services au regard des nouveaux enjeux sociétaux et des nouvelles pra-

tiques de mobilité.

7. Mettre en valeur l'ensemble de nos atouts naturels (trame verte et bleue, espaces agricoles et littoraux) dans la définition du projet urbain.



Source : Brest Métropole Océane

Le Plan Local d'Urbanisme

Le projet de PLU

Afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2006, notamment le Grenelle II, la prescription de révision du PLU a été engagée en octobre 2010. Cette révision prévoit une actualisation du PLU sans remettre en cause ses orientations stratégiques et ses ambitions politiques.

Le PLU va donc s'attacher à :

- Actualiser et améliorer le document existant.

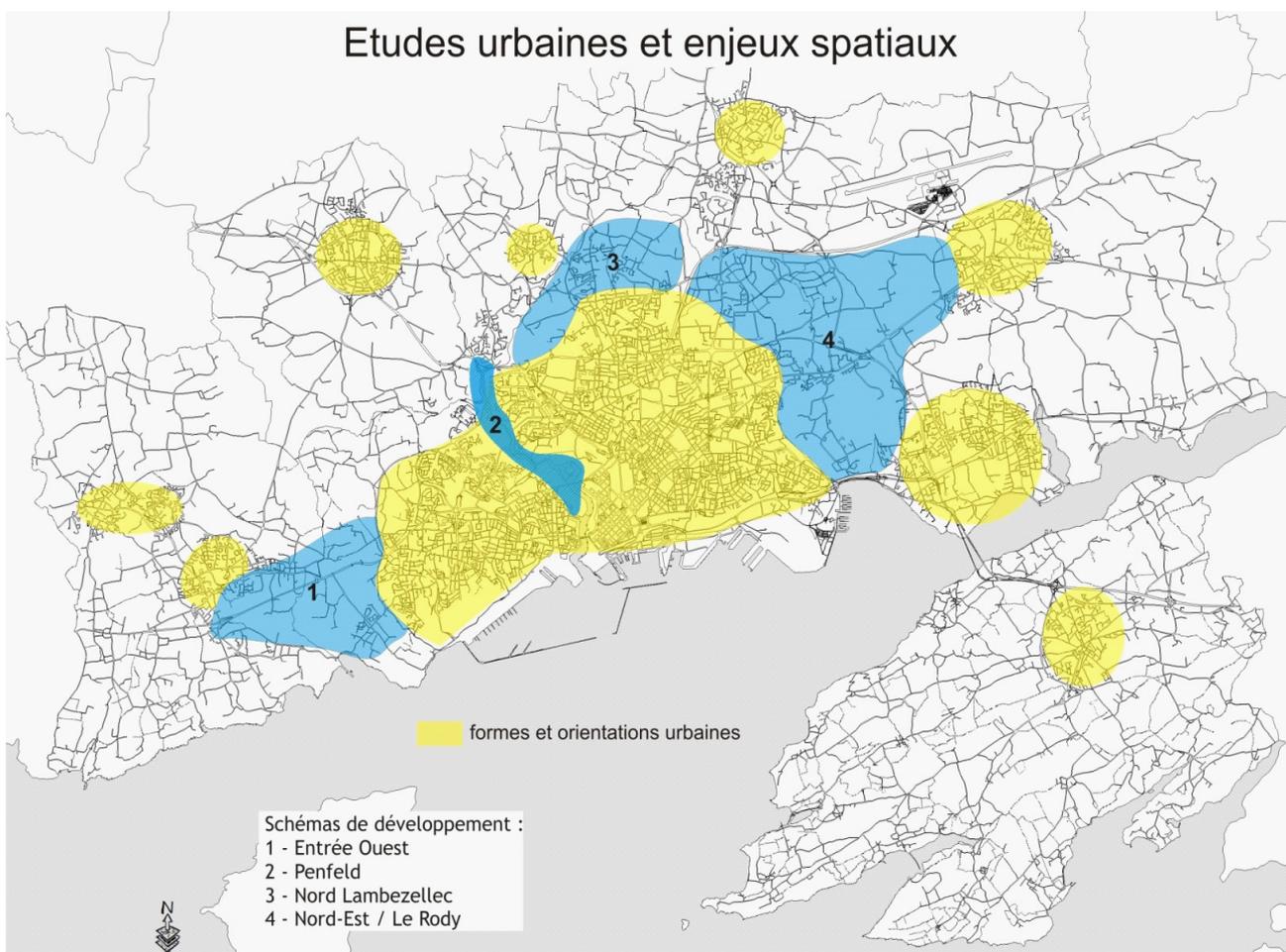
- Adapter le projet urbain pour favoriser le Renouveau urbain, la densification et la mutation du tissu urbain, en s'appuyant sur le bilan du PLU réalisé en juin 2010.

- Mettre en compatibilité avec le SCoT du Pays, notamment sur l'application de la loi Littoral et la préservation des espaces agricoles.

- Prendre en considération (les principes définis à l'article 121-I

du CU) les évolutions législatives récentes et celles liées au Grenelle II, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation et la remise en état des continuités écologiques

- Intégrer les réflexions issues des documents cadres élaborés ou à venir (PLH, PDU, troisième phase des TCSP, plan climat, projet métropolitain).



Source : Brest Métropole Océane



DONNÉES DE CADRAGE

Les déplacements

L'arrivée du tramway

Le tramway est certes un outil de transport mais c'est également un levier pour la requalification des espaces qu'il traverse.

Les objectifs affirmés de la première ligne de tram sont :

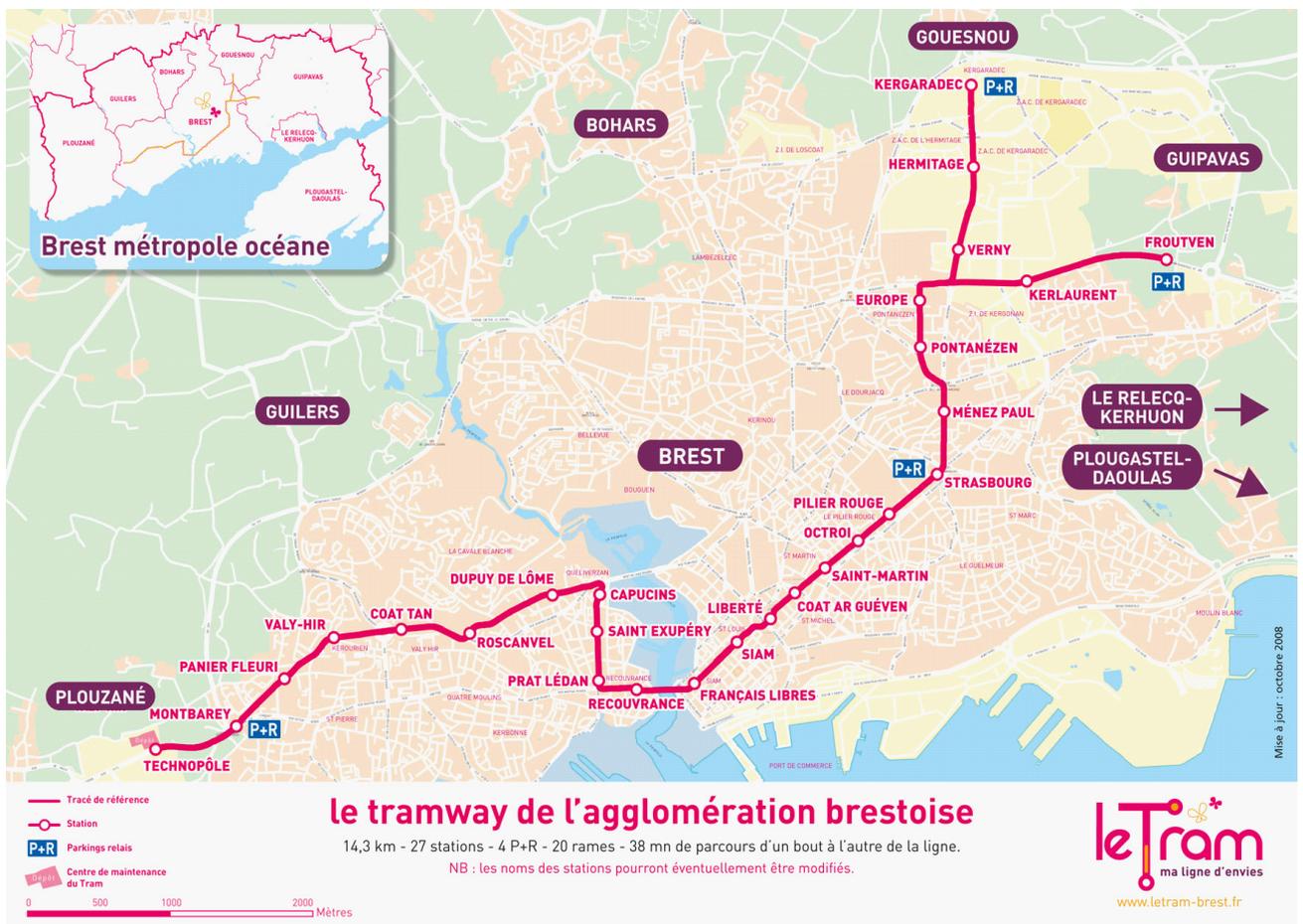
- L'intégration dans une stra-

tégie urbaine globale.

- La desserte des grands équipements et des zones de développement à vocation métropolitaine.
- La mobilité durable et le report modal de la voiture vers les transports collectifs.
- Le désenclavement des

quartiers en difficulté.

- L'amélioration de l'environnement et du cadre de vie.



Le commerce

Le tissu commercial

Le tissu commercial de l'agglomération brestoise se compose de plus de 3 100 locaux en 2007, dont 89 % ont une activité de vente, de services ou d'hôtellerie-café-restauration et 11 % sont vides.

La structure commerciale diffère suivant les secteurs géographiques :

L'offre de centre-ville est riche en commerces d'équipement de la personne, en services et en hôtellerie-café-restauration. L'ouverture de la Galerie Jaurès et

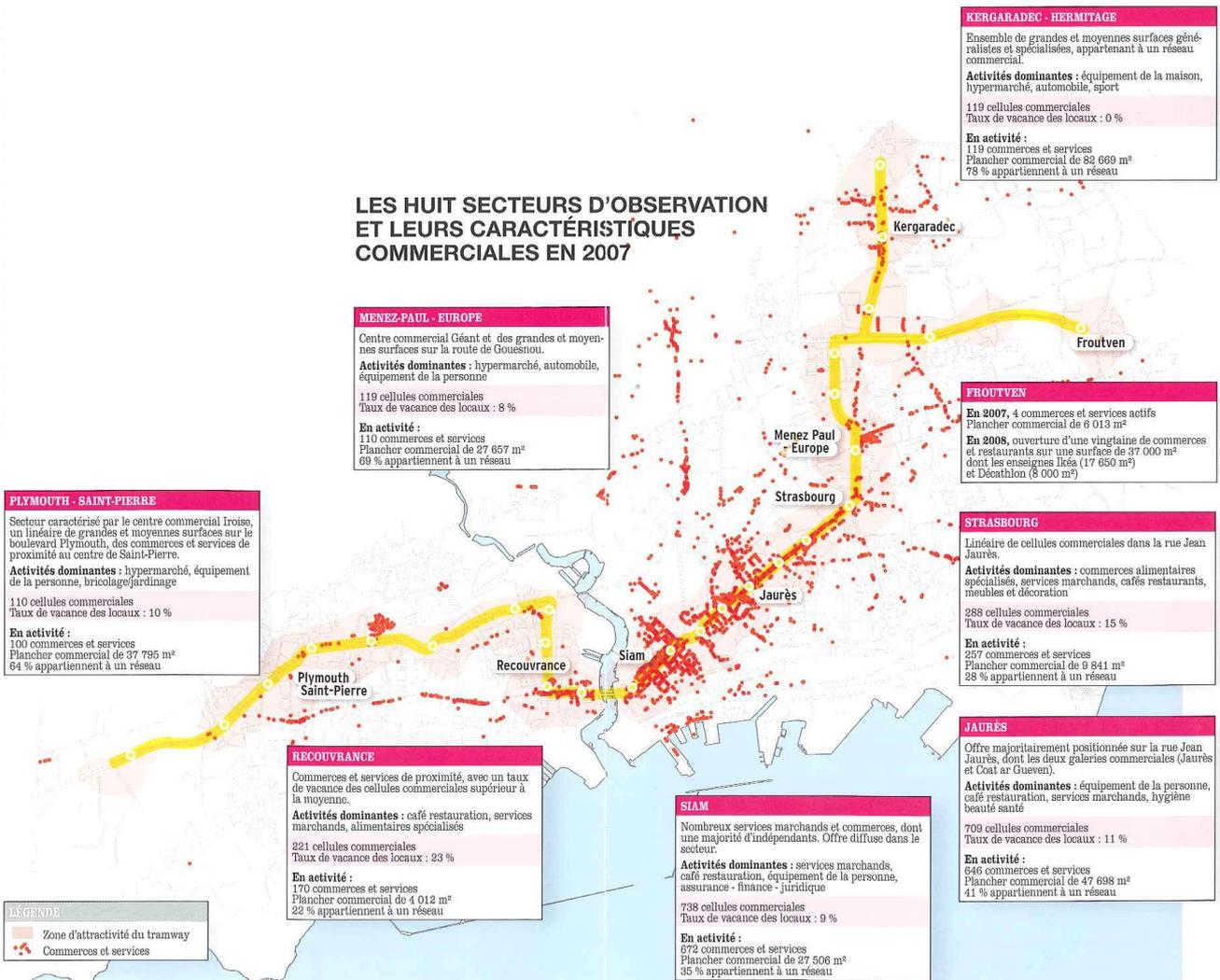
l'arrivée d'enseignes à forte notoriété (Fnac, Nature et découvertes, H&M...) ont contribué au développement de l'équipement du centre-ville et de son attractivité.

En périphérie, les pôles commerciaux sont spécialisés dans l'équipement de la maison et le sport. Après une phase de stabilité, ils ont connu un essor important en 2008 avec l'ouverture de la zone commerciale du Froutven au nord-est de l'agglomération.

En 2012, 3 commerces sur 4 seront situés dans la zone d'attractivité du tramway, soit à moins de 7 minutes à pied d'un arrêt (environ 450 à 500 mètres). Cela représentera 85 % de la surface de vente totale de l'agglomération.

Le projet de tramway, accompagné de différentes opérations d'aménagement urbain, est donc stratégique pour des activités de commerces et services qui représentent aujourd'hui 9 700 emplois, soit environ 10 % de l'emploi de l'agglomération.

LES HUIT SECTEURS D'OBSERVATION ET LEURS CARACTÉRISTIQUES COMMERCIALES EN 2007



L'habitat

Le 4ème Programme Local de l'Habitat (2008-2013)

Avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, Brest Métropole Océane a réaffirmé ses priorités en matière de logement dans son programme local de l'habitat, décliné en 4 orientations et 19 actions :

Développer et diversifier l'offre de logements

- Répartir sur le territoire de la métropole 1 300 logements par an
- Diversifier les 1 300 logements par an pour répondre aux attentes de tous les ménages
- Développer l'offre foncière nécessaire à la production des 1 300 logements par an
- Contribuer à une offre diversifiée en mobilisant le parc existant public et privé

Rendre effectif le droit au logement pour tous

- Poursuivre et adapter la production de structures d'hébergement
- Poursuivre et adapter la pro-

duction de logements d'insertion

- Améliorer les réponses apportées aux jeunes
- Adapter l'offre d'habitat au vieillissement de la population
- Répondre aux besoins des personnes handicapées
- Compléter l'offre destinée aux gens du voyage

Renforcer encore la qualité de vie résidentielle

- Poursuivre les interventions de renouvellement urbain dans l'agglomération
- Poursuivre la réhabilitation du parc existant
- Promouvoir de nouvelles formes urbaines conciliant densité et qualité de vie
- Développer et promouvoir la qualité environnementale des opérations d'aménagement et d'habitat

Partager et contractualiser au service du projet commun

- Continuer à mobiliser l'en-

semble des acteurs au sein de la conférence intercommunale du logement

- Privilégier le contrat dans les relations public-privé
- Promouvoir une réflexion collective pour et avec les habitants
- Observer pour agir
- Suivre et évaluer le PLH.

L'habitat de Brest Métropole Océane en chiffres :

203 414 habitants dans 8 communes au dernier recensement 2006

97 090 résidences principales dont 55 % de propriétaires occupants, 28 % de locataires parc privé, 15 % de locataires parc social

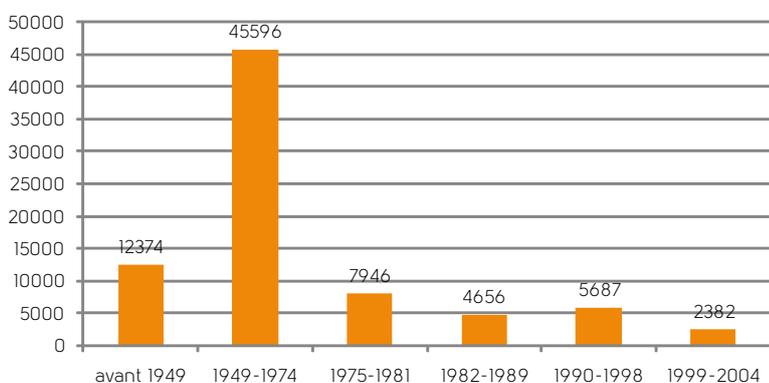
1 784 résidences secondaires

6 562 logements vacants

Programmation PLH :

1 300 logements/an (1,3 % des RP 2006)

Age du parc de Brest

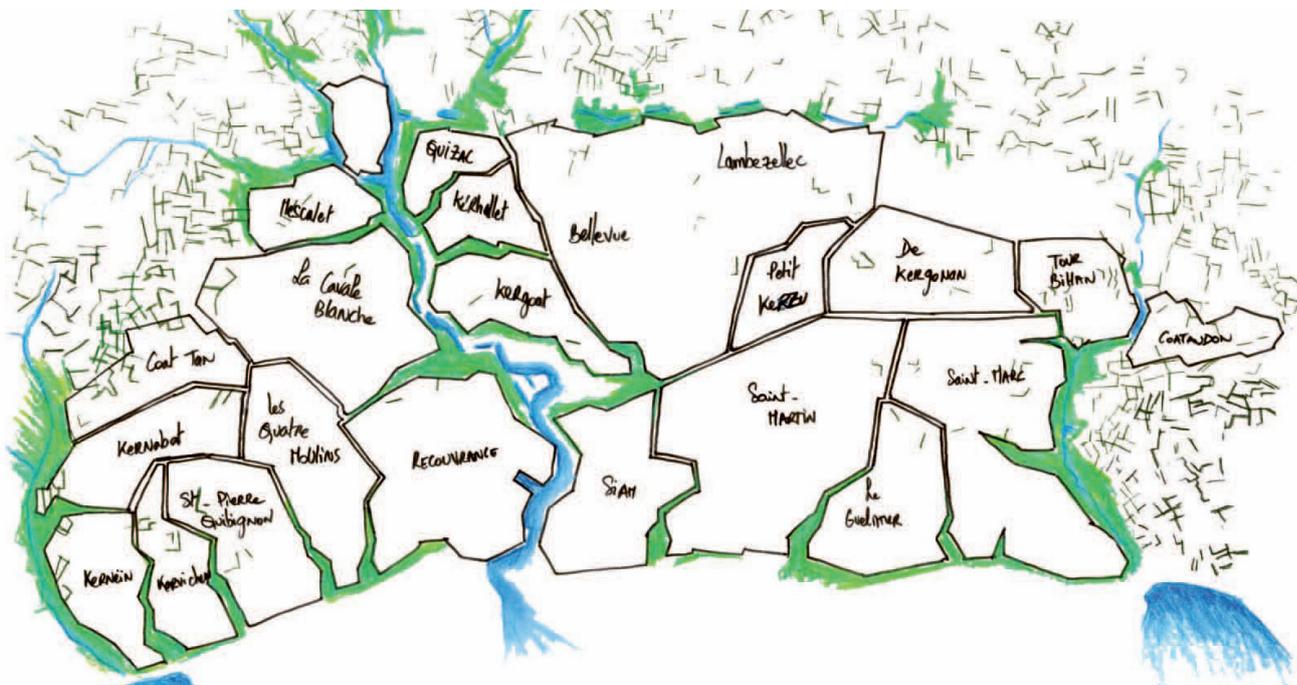


Ville de Brest
Données issues du recensement 2007 de l'INSEE



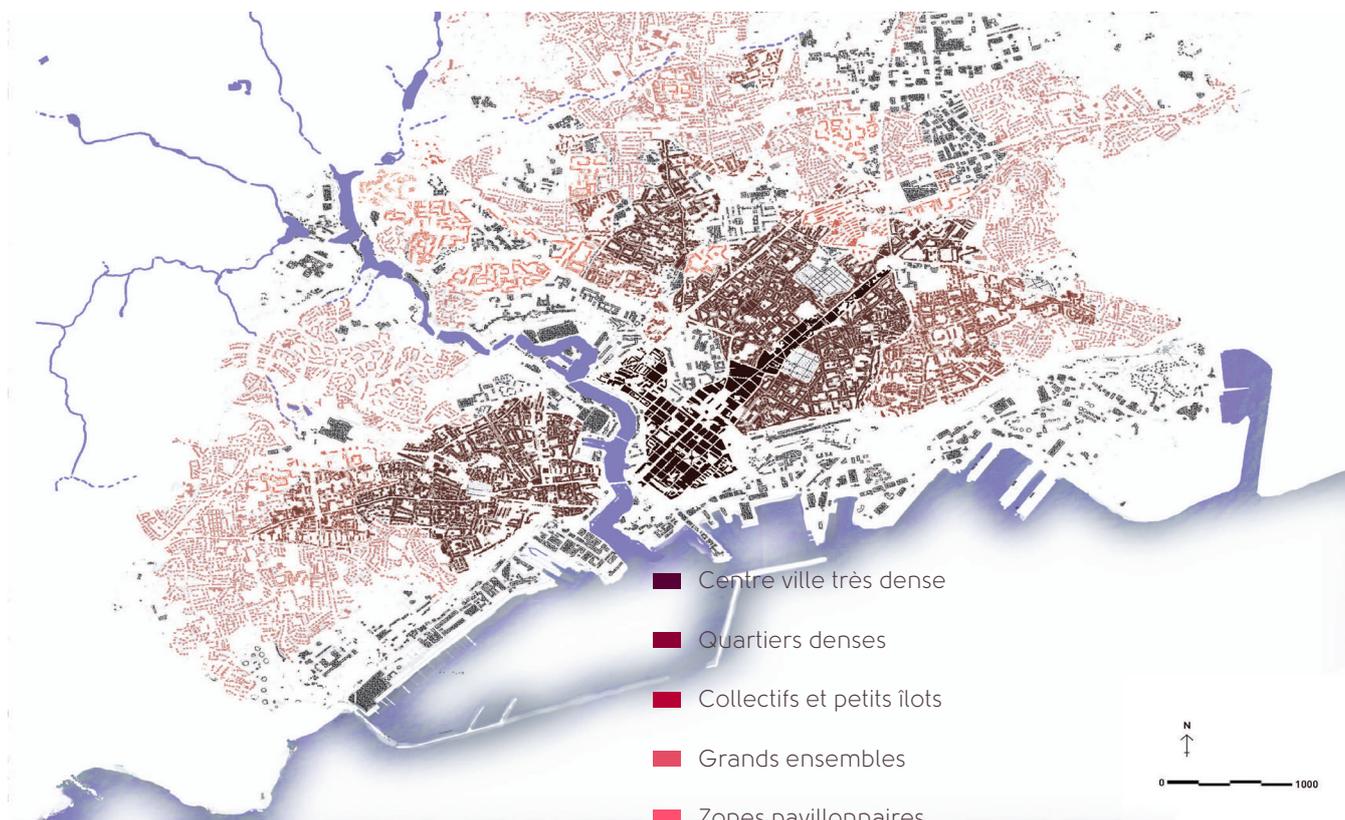
Quartiers et tissu urbain

Des quartiers souvent délimités par une succession de vallons et de plateaux



Source : Travail d'étudiants de l'Ecole Nationale Supérieure de Paysage dans le cadre de l'élaboration du PLU de BMO - 2011

Densité et typologie

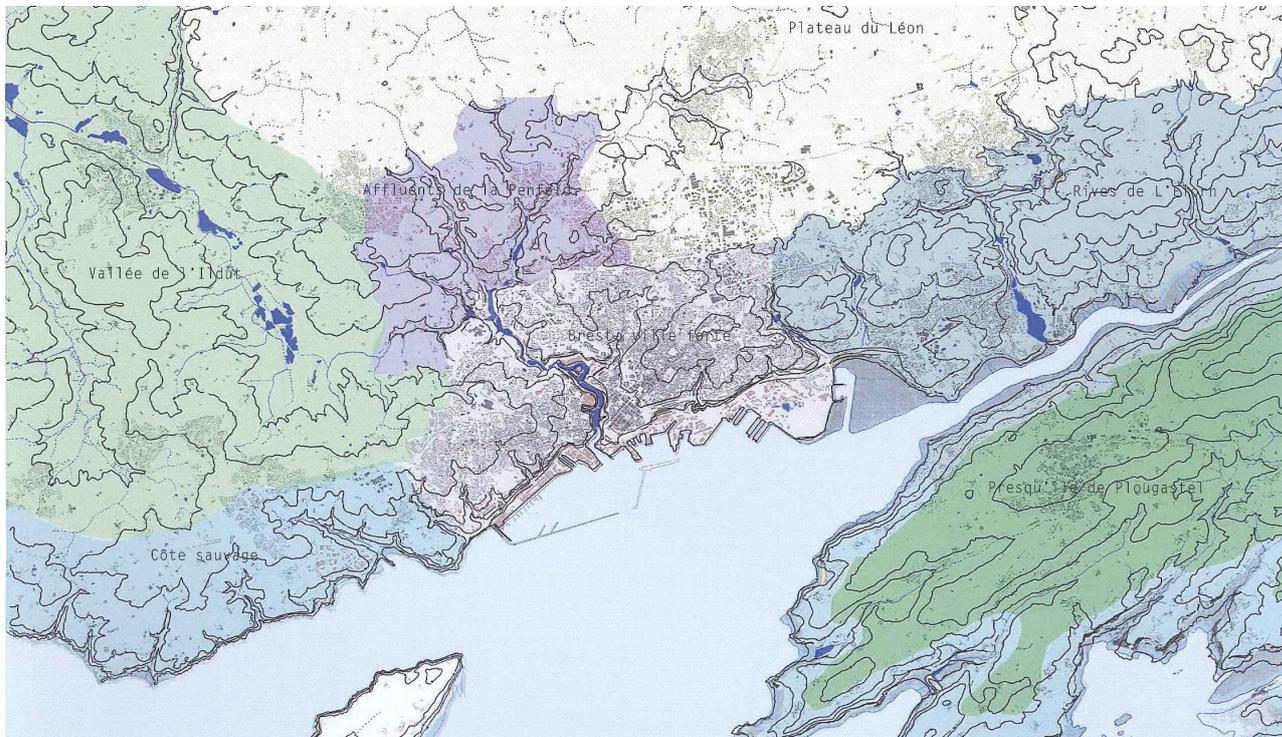


Source : Travail d'étudiants de l'Ecole Nationale Supérieure de Paysage dans le cadre de l'élaboration du PLU de BMO - 2011

Surfaces bâties hors habitat

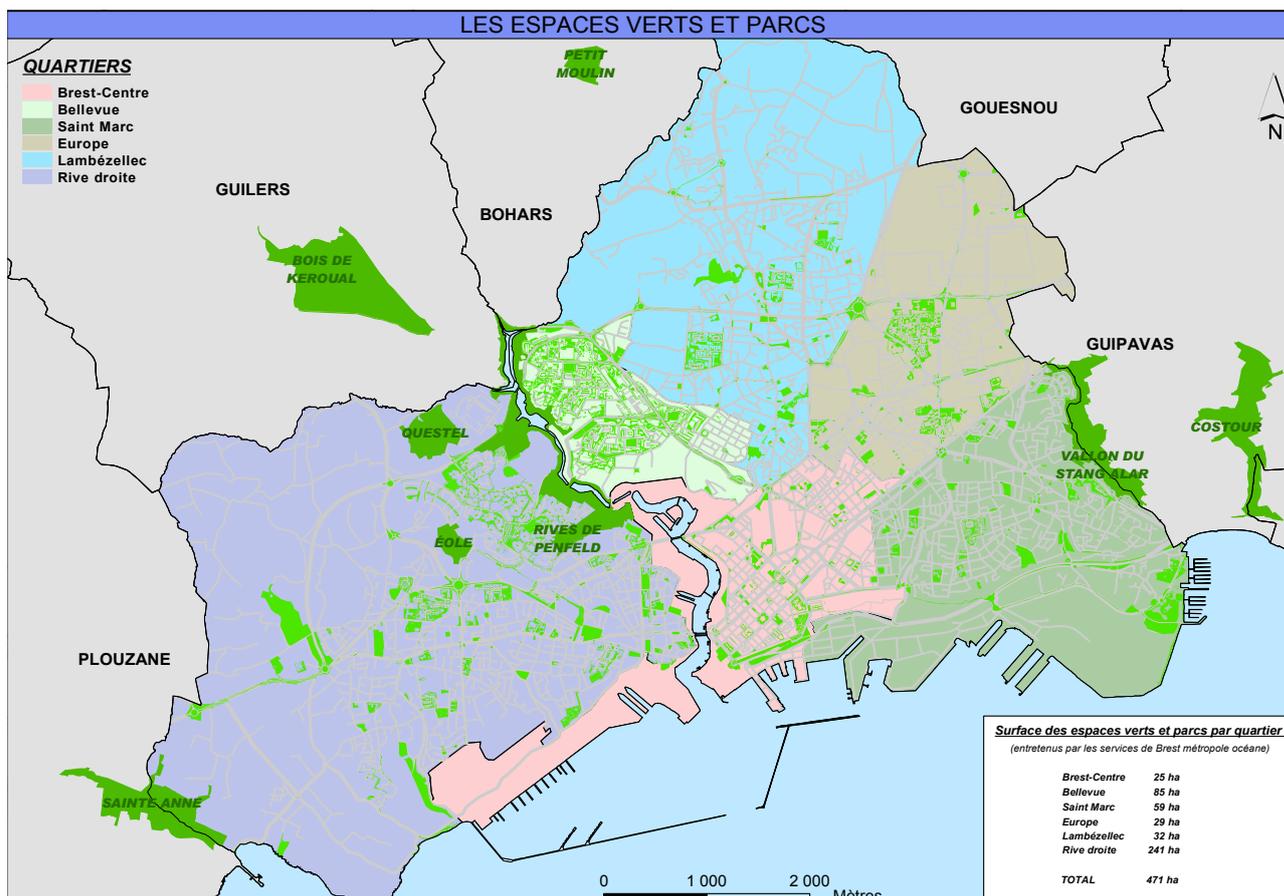
Le paysage

Les «Pays» de la rade



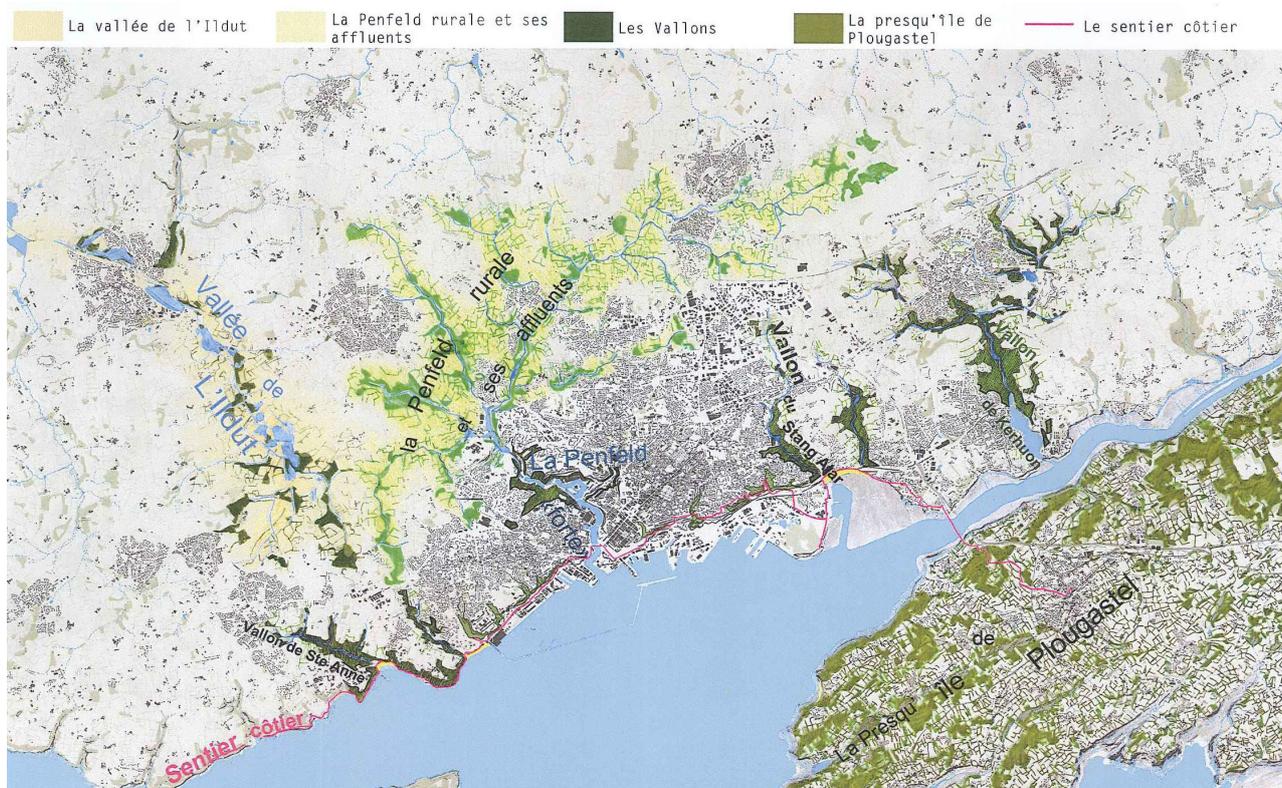
Source : Travail d'étudiants de l'École Nationale Supérieure de Paysage dans le cadre de l'élaboration du PLU de BMO - 2011

Les espaces verts dans Brest



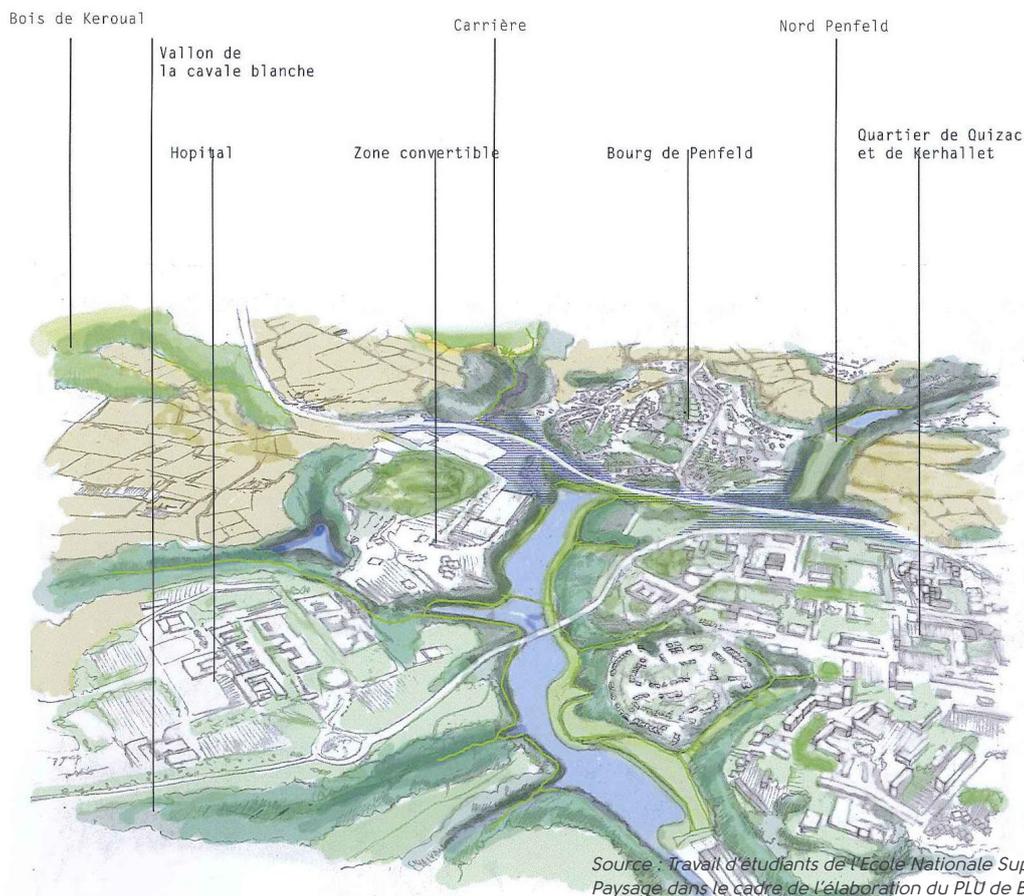
Source : Ville de Brest

Les entités de paysage, composante de la trame verte et bleue



Les confluences de la Penfeld

Source : Travail d'étudiants de l'École Nationale Supérieure de Paysage dans le cadre de l'élaboration du PLU de BMO - 2011



Source : Travail d'étudiants de l'École Nationale Supérieure de Paysage dans le cadre de l'élaboration du PLU de BMO - 2011

La population

La Penfeld rive droite et rive gauche

Au cours des siècles, la Penfeld a séparé les bourgeois (au sens historique : habitant du bourg) vivant près du château et parlant le français des habitants bretonnants des faubourgs populaires qui ne purent accéder à l'autre rive par un pont qu'à partir de 1861. Malgré les opérations de reconstruction et de développement urbain brestois, ce clivage entre les deux rives persiste : un décalage important apparaît très clairement entre les hauts revenus du quartier de Siam et les faibles revenus du secteur de Recouvrance.

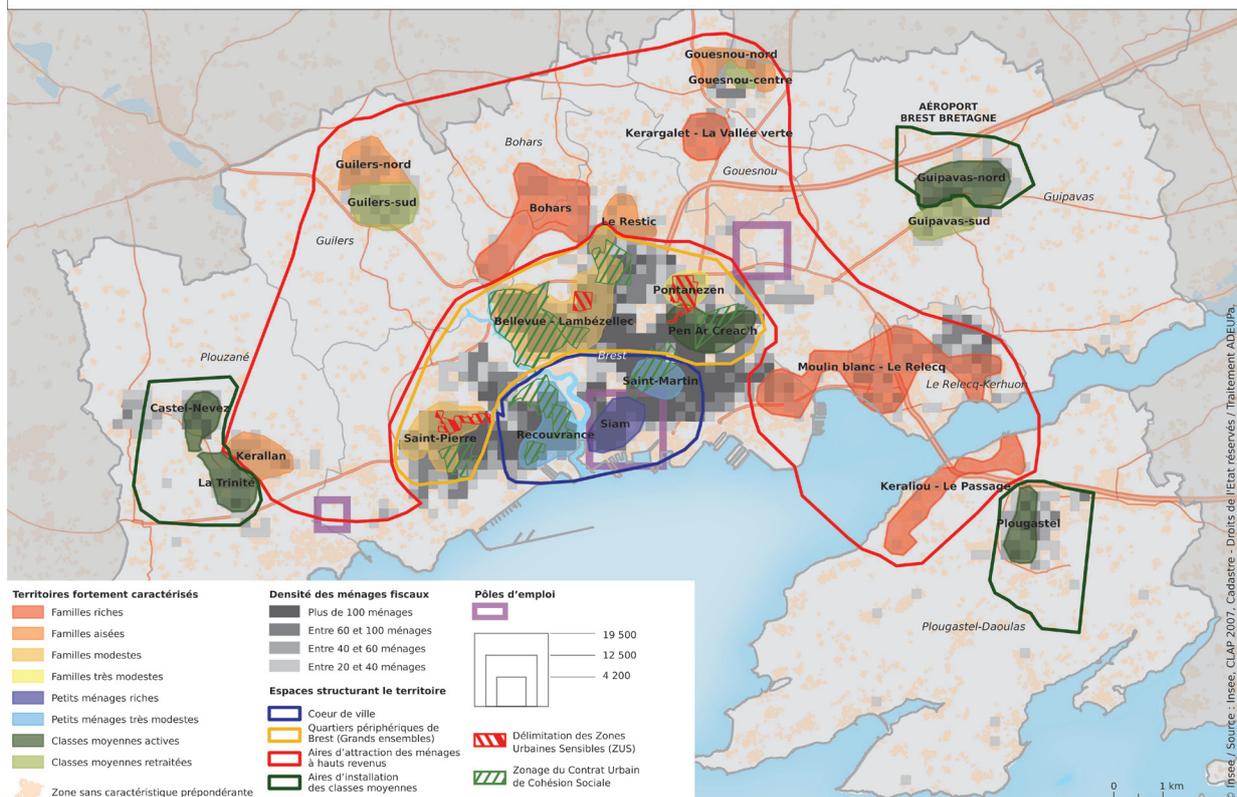
Recouvrance, beaucoup de personnes seules et de chômeurs :

Des ménages disposant de revenus très modestes et résidant dans la partie sud caractérisent la rive droite de la Penfeld. Cette zone couvre le quartier historique de Recouvrance, reconstruit pour partie après la deuxième guerre mondiale.

Siam, le quartier riche du centre-ville :

De l'autre côté du pont de Recouvrance, le centre-ville historique situé entre le château et la place de la Liberté est, à l'inverse, un quartier où se concentrent des ménages aisés. Les deux tiers des ménages disposent d'un revenu supérieur au revenu médian de Brest métropole océane (soit 16 966 €). Mais surtout, 42 % des ménages appartiennent aux ménages les plus riches de la métropole brestoise.

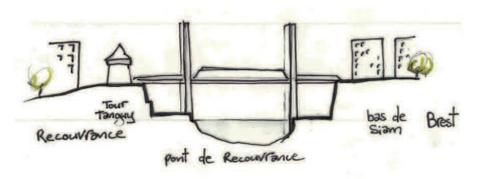
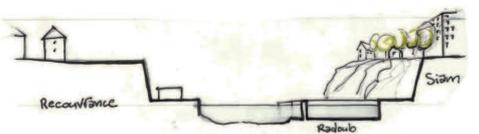
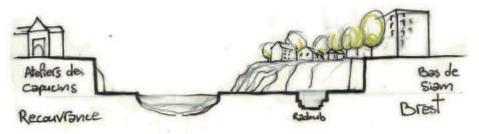
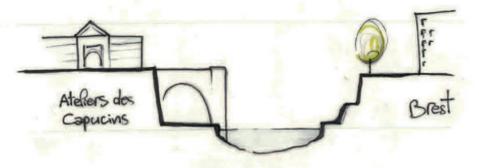
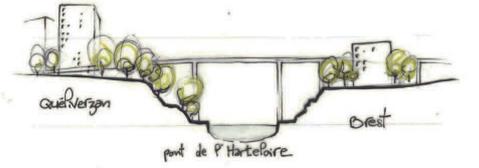
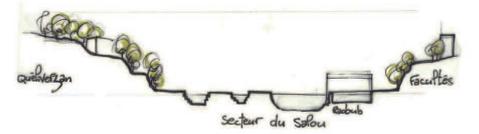
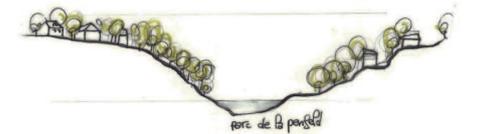
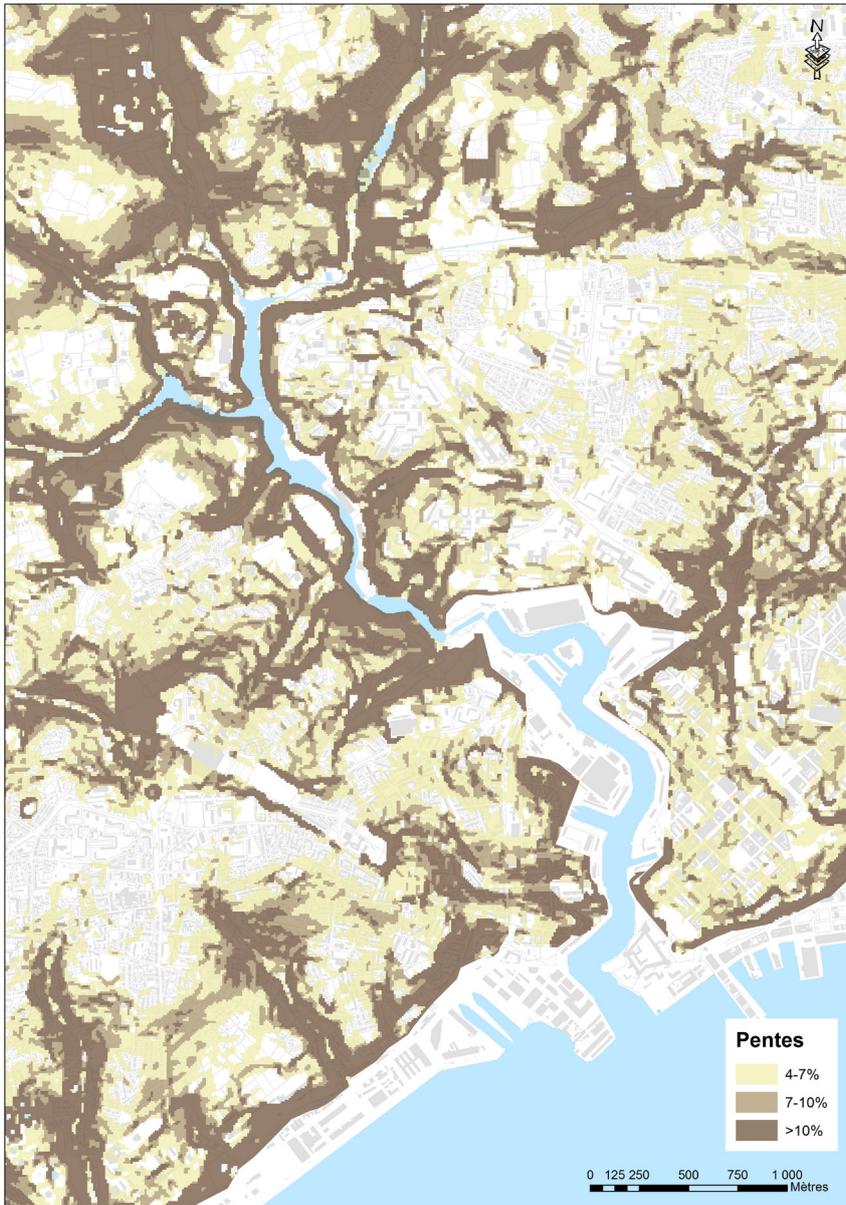
UN REGARD SYNTHÉTIQUE SUR BREST MÉTROPOLE OcéANE



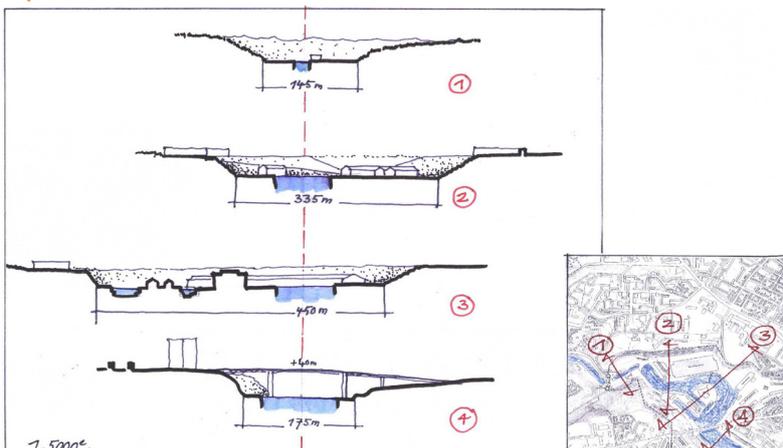
LE SITE

Le relief

Pentes

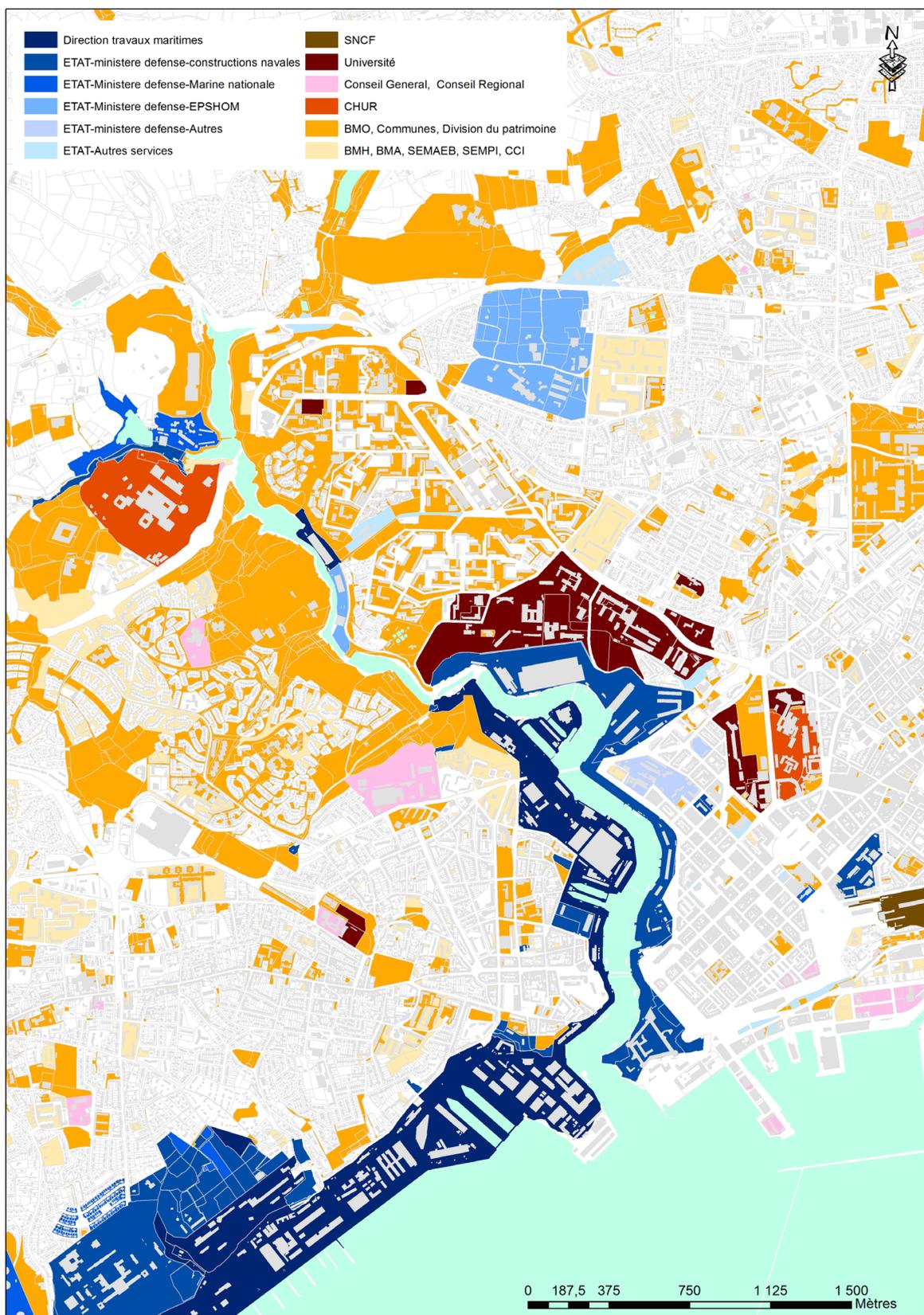


Coupes



Source : TPFE Antoine DERRIEN, ENSAPL- 2010

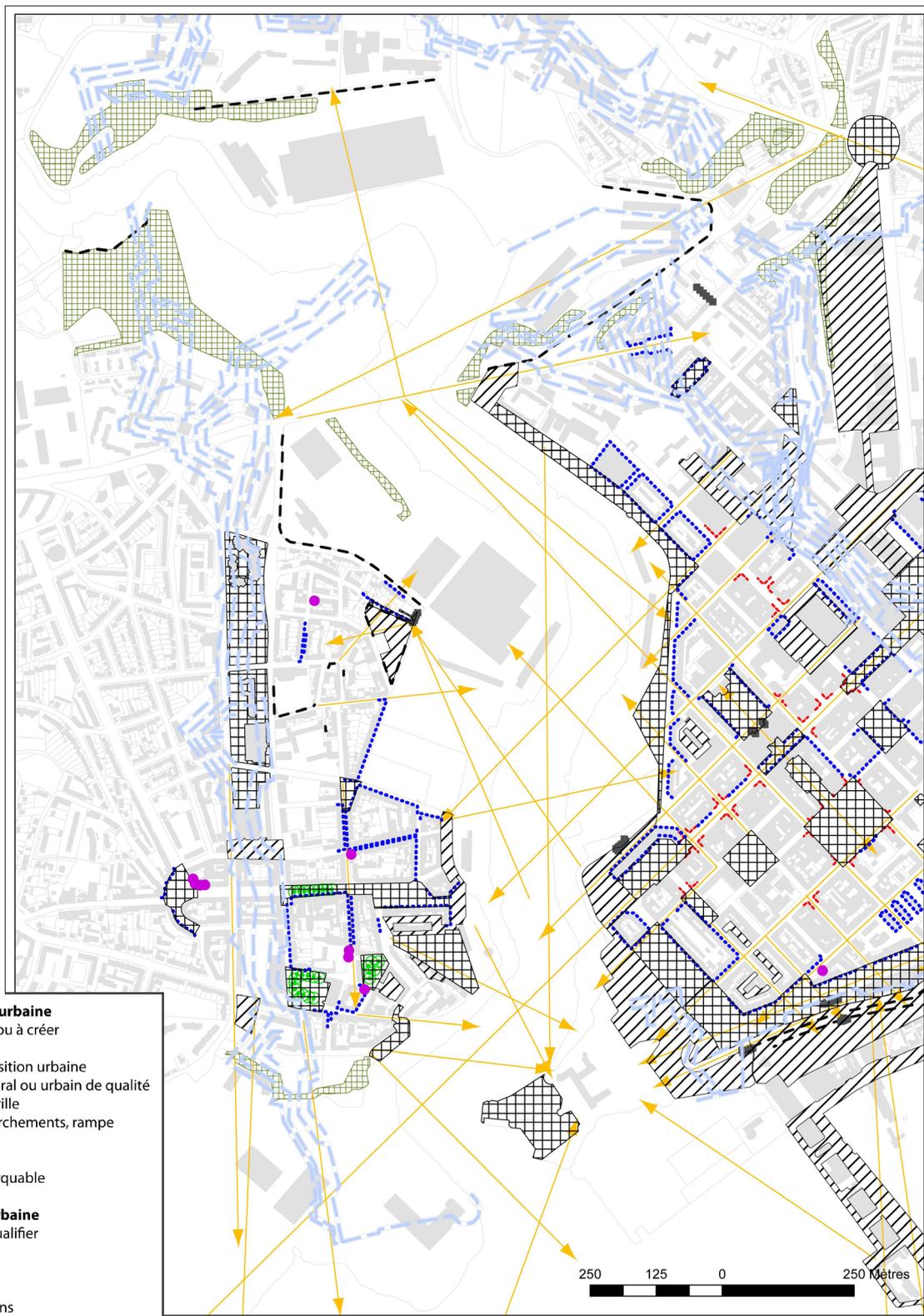
L'occupation foncière



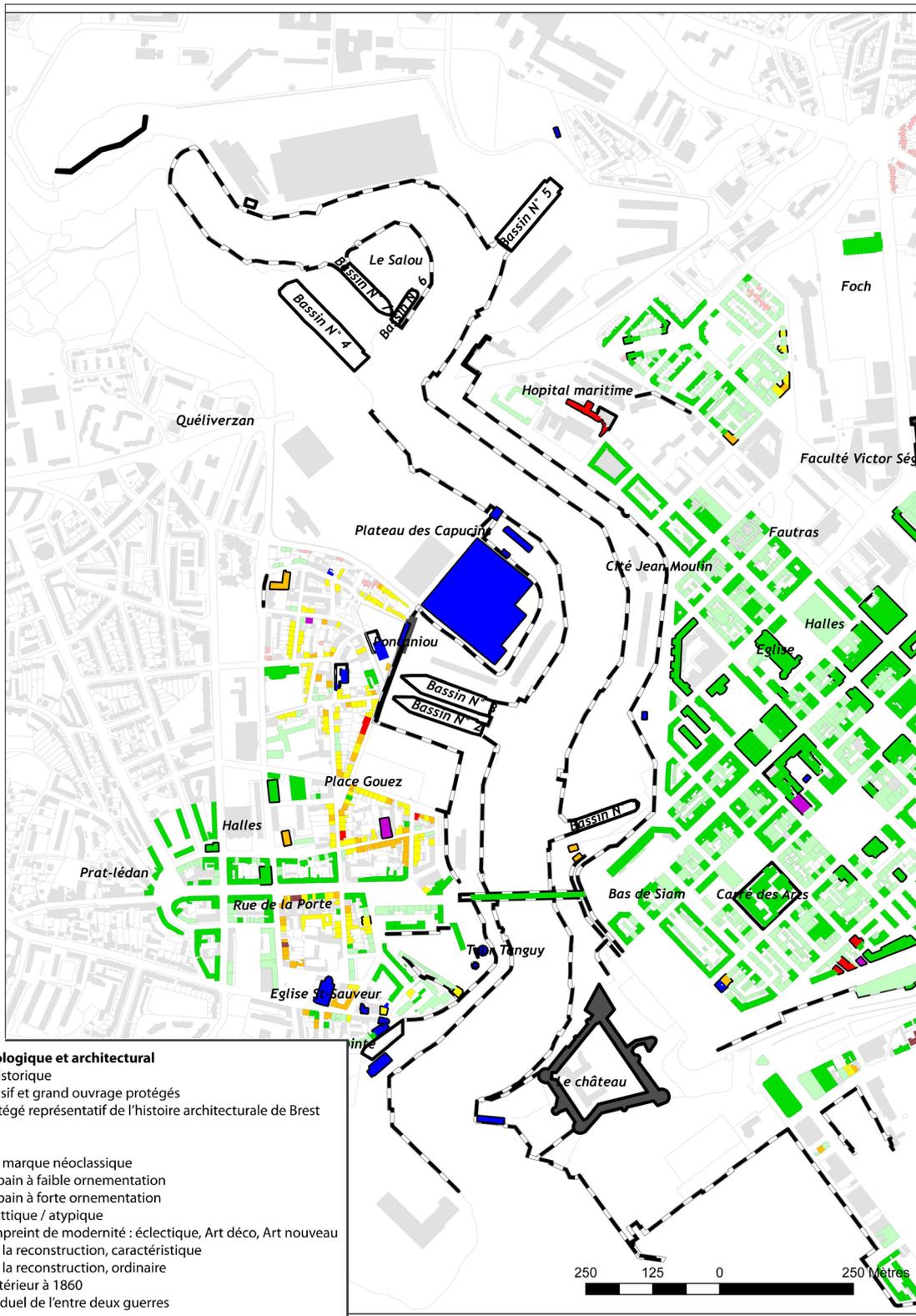
Source : Données issues du SIG de BMO - Traitement ADEUPa

Le patrimoine bâti

La ZPPAUP



Source : Données issues du SIG de BMO - Traitement ADEUPa



Les projets proches

L'OPAH-RU du quartier de recouvrance

Les enjeux du projet urbain de Recouvrance :

- repositionner le quartier dans le dispositif urbain de la ville,
- rénover le quartier sans remettre en cause son fonctionnement,
- conserver, revaloriser et adapter le patrimoine,
- conforter le développement social du quartier,

Les trois volets d'intervention du projet urbain :

- le volet logement : amélioration et restructuration,
- le volet cadre de vie : travail sur les espaces publics, requalification des équipements, des commerces,
- le volet social : accompagnement social des locataires et propriétaires, développement social.

Chiffres et données clés :

5200 Habitants
600 Immeubles, 3200 logts.
Démarrage opérationnel : janvier 2011
Durée prévisible de l'opération : 5 ans.
Concession d'aménagement à la SEMPI.

Le projet des capucins

15 hectares pour renforcer l'attraction métropolitaine : culture, économie habitat.

Le Plateau des Capucins est un lieu aux potentiels nombreux du fait de :

- Sa situation géographique : une presqu'île citadelle implantée dans le coeur historique de la ville,
- Sa topographie : un formidable belvédère offrant des vues nouvelles sur la cité et réciproquement,
- Sa dimension patrimoniale : un bâti architectural précieux et un patrimoine technique à sauvegarder,
- Son histoire : constituée d'un riche passé humain, social et industriel.

Facteur de revitalisation et d'attractivité pour l'ensemble des quartiers environnants, l'aménagement du Plateau des Capucins s'inscrit donc dans le « Grand projet Rive droite » en articulation avec le tramway et le projet de renouvellement urbain de Recouvrance.

Les enjeux du projet d'aménagement :

L'aménagement du Plateau des Capucins est l'occasion pour Brest métropole océane d'affirmer et renforcer sa fonction métropolitaine. Il s'agit aussi d'une certaine manière de favoriser l'entrée de l'agglomération dans le XXI^{ème} siècle et ce à deux échelles d'ambition :

A l'échelle de la métropole :

- Par la valorisation des grandes fonctions métropolitaines dans les domaines de l'économie, de la formation, de la recherche, de la culture ainsi que dans les domaines d'excellence brestois et par l'inscription de ce projet dans la politique d'internationalisation de la collectivité,
- Par l'affirmation de son rôle de capitale de la Bretagne occidentale qui, s'appuyant sur un bassin d'emplois de 380 000 habitants, mettra à disposition des équipements économiques et culturels à hauteur de ses ambitions,
- Par une grande qualité et exemplarité urbaine et paysagère à la hauteur de la qualité du site.

A l'échelle de la ville :

- Par la création d'un nouveau quartier de centre ville sur des friches militaires emblématiques qui, par les services offerts, constituera un facteur de revitalisation et d'attractivité pour l'ensemble des quartiers environnants,
- Par une opération exemplaire de la politique locale d'habitat fondée sur des critères de densité, de mixité sociale, de diversité de l'offre et de qualité environnementale.

Les objectifs du projet d'aménagement :

Ainsi, les trois objectifs majeurs du projet d'aménagement du Plateau des Capucins sont les suivants :

- Réaliser un nouveau quartier de centre ville à vocation métropolitaine articulé autour de trois fonctions majeures (économie, culture et habitat),
- Aménager un quartier exemplaire et innovant en termes de qualité urbaine et de mixité,
- Inscrire le futur quartier dans une logique de développement durable.

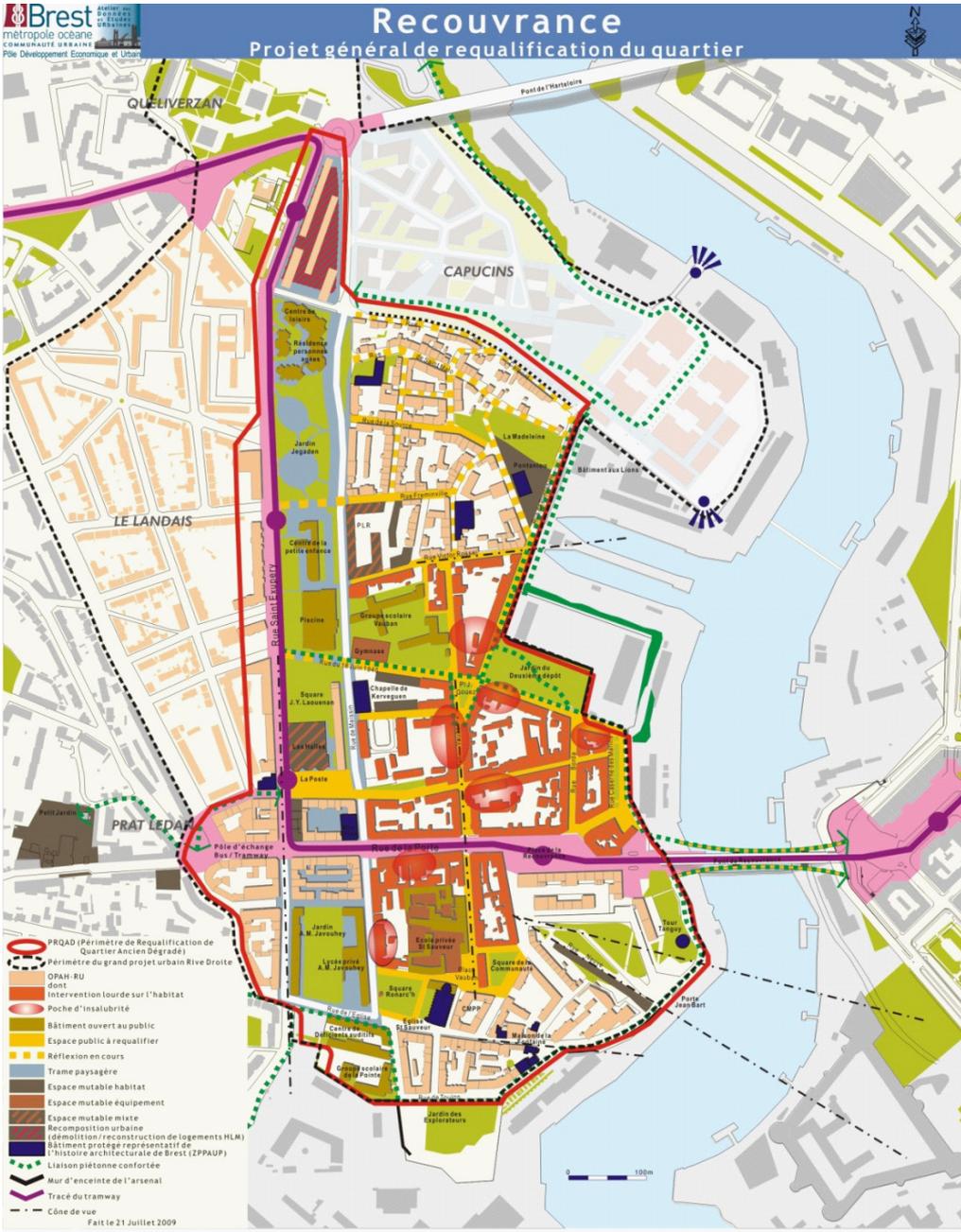
Planning prévisionnel :

LES ATELIERS

Le début des travaux d'aménagement des ateliers est prévu en 2012. La mise en service des équipements publics et privés dans les ateliers est prévue pour 2014.

LA COMMERCIALISATION ET LA REALISATION DES PROGRAMMES

La commercialisation des îlots de logements, bureaux et commerces sera lancée dès février-mars 2011. La livraison des premiers programmes et l'installation des premiers habitants et utilisateurs est prévue en 2013.



Programme plateau : 75 000 m²
de SHON :

Habitat : 560 logements
Activités économiques et tertiaires
Equipements publics

Programme ateliers : 35 000 m²
de SHON :

Pôle d'activités ludiques et de loisirs
Activités congrès et séminaires
Activités tertiaires
Filière image et sons
Médiathèque
Centre et parcours d'interprétation

Les photos

