



# GOUESNOU à l'horizon 2030

## Perspectives d'évolution

Réunion publique | 18 octobre 2012  
Réf. 12/261

## Ce qu'est un schéma de référence

- **Un document prospectif d'aménagement et de développement**
  - > Une stratégie à moyen et long terme (5 – 10 – 20 ans)
  - > Un reflet des accords entre la commune et BMO (contrat moral)
  
- **Un parti d'aménagement et de développement**
  - > Distinction entre opérationnel et stratégie
  - > Possibilité de réfléchir à partir d'un ou plusieurs scénarios
  
- **Un exercice de participation**
  - > Groupe de travail représentatif des forces vives de la commune

# Ce que n'est pas un schéma de référence

- **Un document strictement «communal»**
  - > Le schéma de référence prend en compte la politique globale de l'agglomération (Bmo) et du Pays de Brest (SCoT)
  
- **Un document valant engagement de programmation**
  - > Le schéma de référence guide et hiérarchise les interventions futures (cohérence)
  
- **Un document figé**
  - > Le schéma de référence dégage une ligne directrice mais des adaptations sont possibles (suivi)

# Echéancier

## Etude ADEUPa / Bmo

une commission composée d'élus, d'extra municipaux, de commerçants et représentants d'associations et de personnel communal.

### Une étude menée de Décembre 2011 à Juin 2012

- > Réunion 1 - réunion de démarrage - présentation des enjeux – 01 décembre 2011
- > Réunion 2 - Evolution du profil socio-démographique et tendances de développement de la commune – 18 janvier 2012
- > Réunion 3 - Entrées de ville – 14 mars 2012
- > Réunion 4 - Développement des secteurs Nord et Ouest de la commune - 25 avril 2012
- > Réunion 5 - Centre ville - Renouvellement urbain – 16 mai 2012
- > Réunion 6 – Présentation de la synthèse aux commerçants – 07 juin 2012
- > Réunion 7 – Synthèse de l'étude – 19 juin 2012

Réunion publique - Octobre 2012

# CHIFFRES CLÉS

---

- 6 230 habitants au 1er janvier 2009, + 3,1% depuis 1999
- Une progression due essentiellement au solde naturel (+0,3% par an)
- Un vieillissement de la population déjà engagé qui devrait s'accroître
- Un nombre moyen de personnes par ménages en constante baisse depuis 1968
- 2 ménages sur 10 ne sont composés que d'une personne
- 3 ménages sur 10 sont formés d'un couple avec enfant

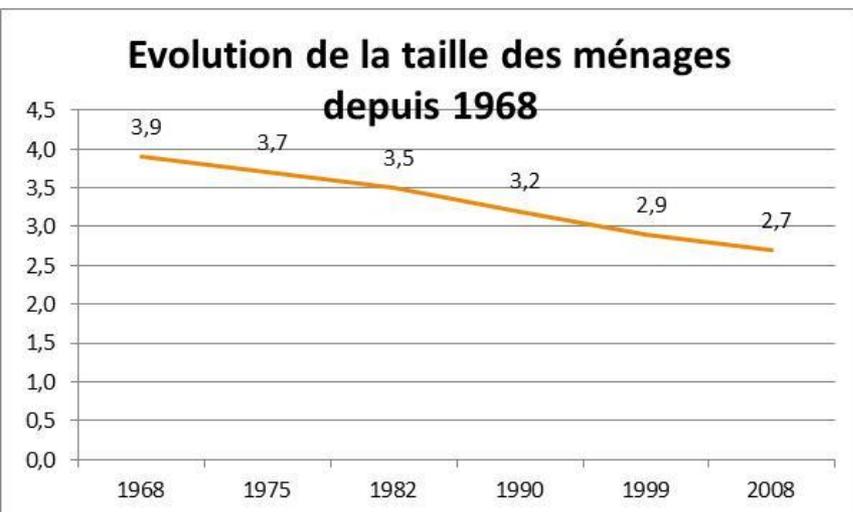
# LA CONSTRUCTION NEUVE

Evolution de la construction neuve



- 45 logements en moyenne/an
- 178 logements neufs au cours de la période 2008-2011, un objectif de 310 affiché dans le PLH

# LE POINT D'ÉQUILIBRE DÉMOGRAPHIQUE



**Définition** : nombre de logements construits sur une période et qui ont seulement permis un maintien de la population. Ces logements sont destinés à compenser le desserrement des ménages (variation du nombre moyen d'occupants par logement).

## Qu'est ce que cela signifie en termes de production de logements ?

### Sur la période passée (1999-2008)

- Près de la moitié des logements neufs ont servi à compenser le desserrement des ménages (environ 20 logements/an)

### Pour l'avenir

ZAC de Penhoat : 450 logements,

1ère tranche de 100 logements en 2014,

Commercialisation : moyenne de 45 logements/an

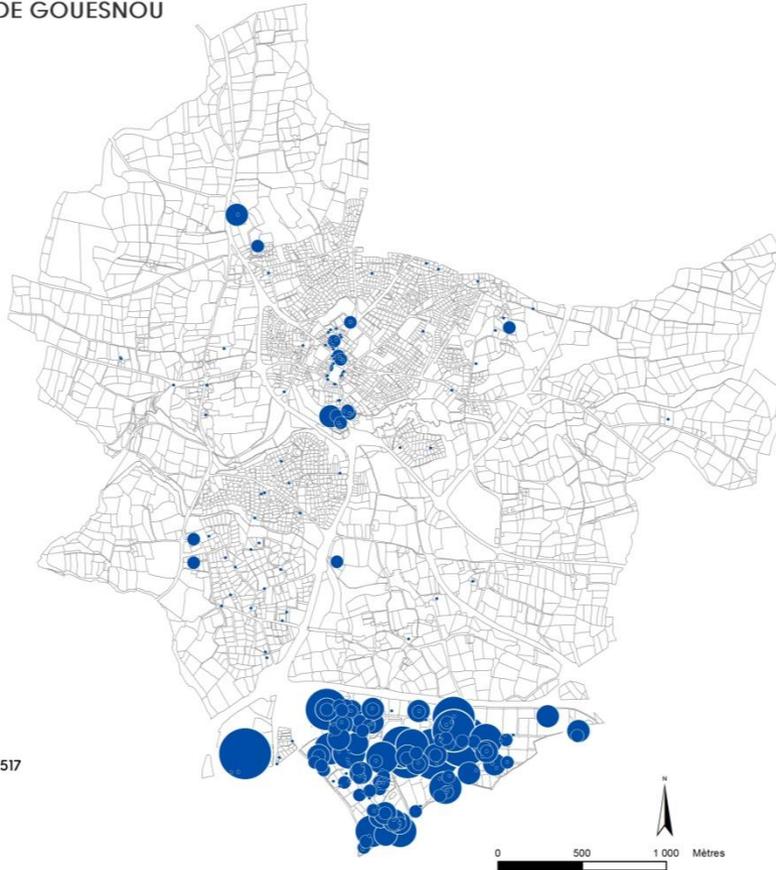
60% individuel /40% collectif

Soit 1 100 habitants supplémentaires à Gouesnou au terme de l'opération de Penhoat

- La production de logements neufs à Gouesnou peut être estimée à environ 60-70 logements/an à partir de 2014 (diffus inclus)

# UN EMPLOI FORTEMENT CONCENTRÉ DANS LA ZAE DE KERGARADEC

CONCENTRATION DE L'EMPLOI  
COMMUNE DE GOUESNOU



- **L'emploi à Gouesnou**

Environ 3 000 emplois sur Gouesnou

Un nombre d'emplois qui se stabilise depuis le début 2000

- **Kergaradec :**

La plus importante concentration d'emplois (90 %)

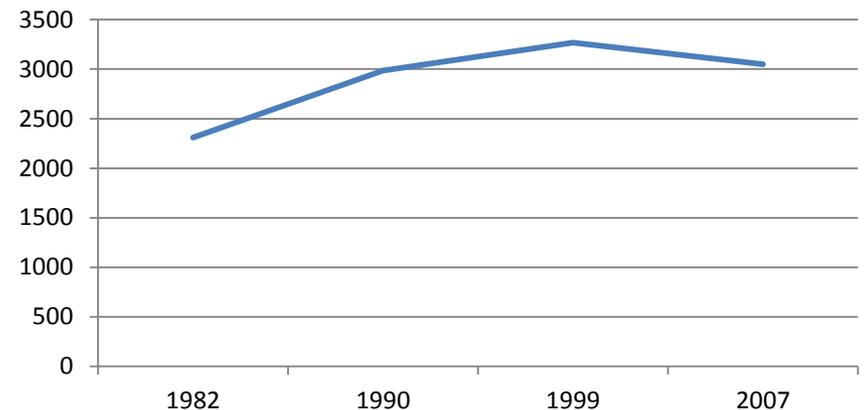
- **Les autres localisations:**

Le centre ville

Le Carpont

Le tissu urbain

**Nb emplois sur la commune de Gouesnou**  
(Source : INSEE)



Sources : Chambre de Commerce et d'Industrie de Brest (Données 2010) /  
© Direction Générale des Finances Publiques - cadastre ; mise à jour : 2011.  
Traitement ADEUPa  
Ref. : 313\_20120309\_JB\_01

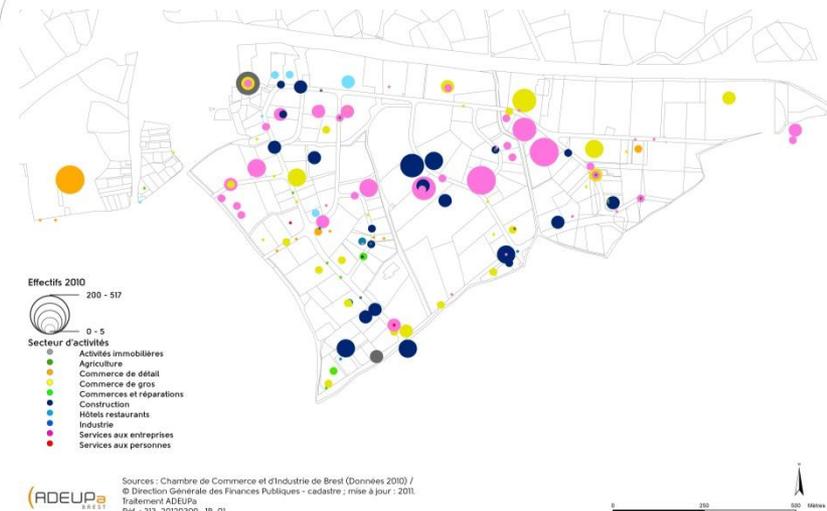
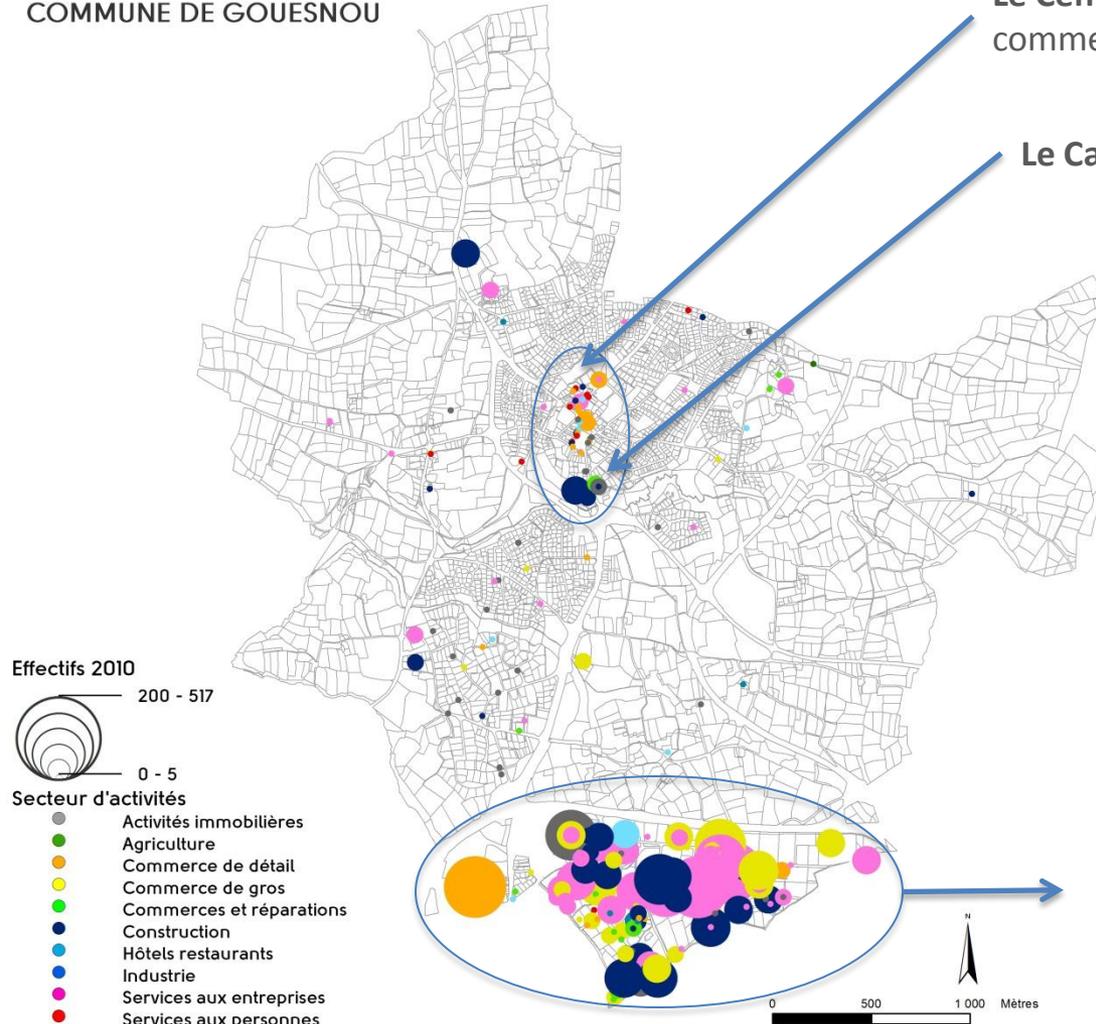
# 2 PÔLES D'EMPLOIS : KERGADEDEC ET LE CENTRE VILLE

SPECIALISATION DE L'EMPLOI  
COMMUNE DE GOUESNOU

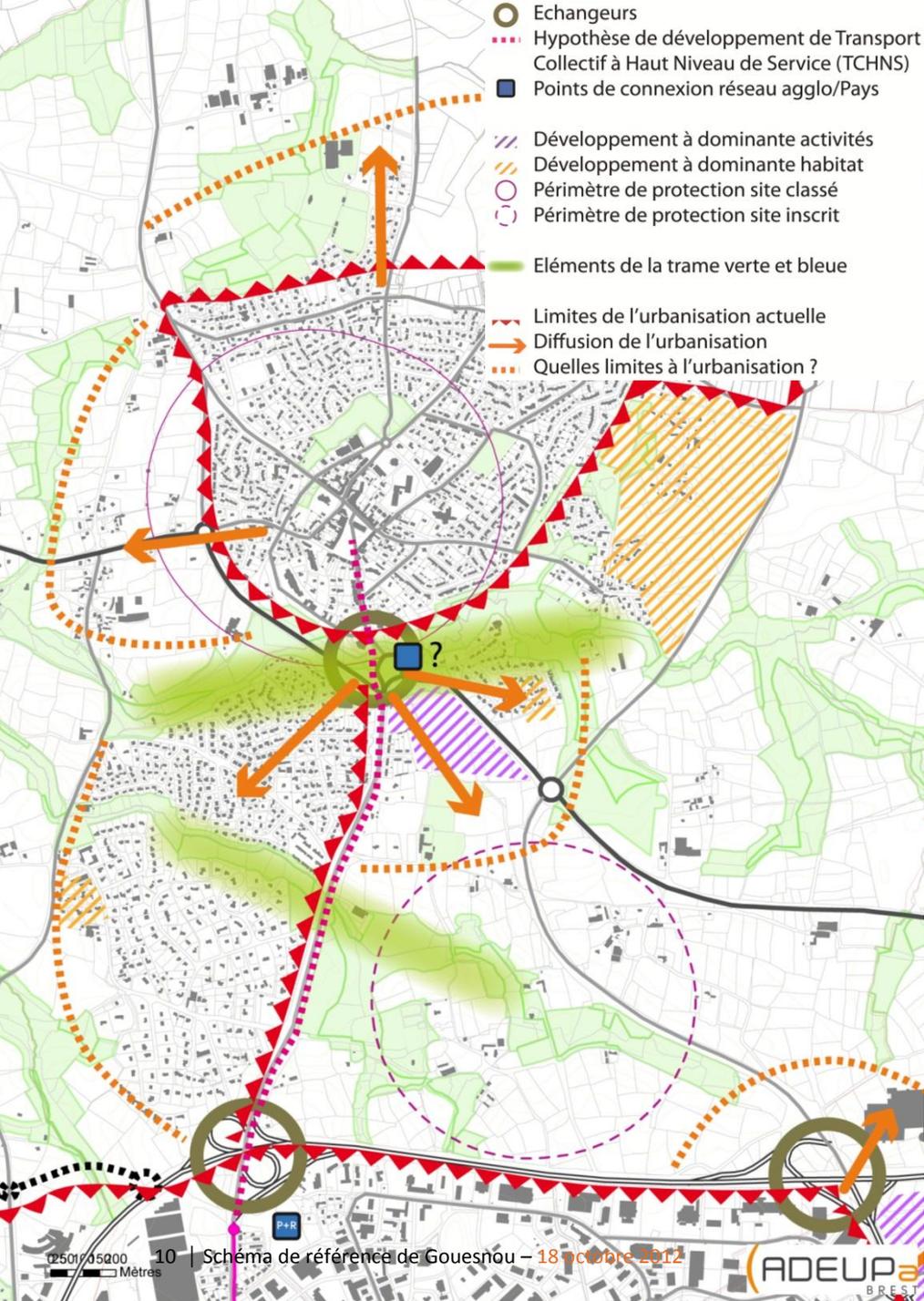
**Le Centre ville** : de l'emploi public, du commerce de détail et des services

**Le Carpont** : Construction et commerce

**Kergaradec** : Une forte spécialisation du commerce de détail (centre Leclerc), services aux entreprises (ISS propreté, GSF Celtus...), commerce de gros, construction, activités financières...



# L'URBANISATION AUJOURD'HUI



## Constat :

Des limites marquées par les infrastructures

Une tendance à la diffusion de l'urbanisation à proximité des échangeurs

Une zone d'activités au sud de la RN12 avec une tendance de développement vers l'Est de l'agglomération brestoise

Un paysage dissymétrique de part et d'autre de la RN12

Un bourg dont le développement va se poursuivre à l'Est (Penhoat) et au Sud (Mescadiou)

## Éléments d'influence :

Le projet d'extension du réseau de transport collectif

La création de la voie de liaison Kergaradec-Spernot

Le développement du secteur Nord-est de l'agglomération brestoise

# L'URBANISATION DEMAIN

Les principes de développement :

- Mettre en scène les entrées

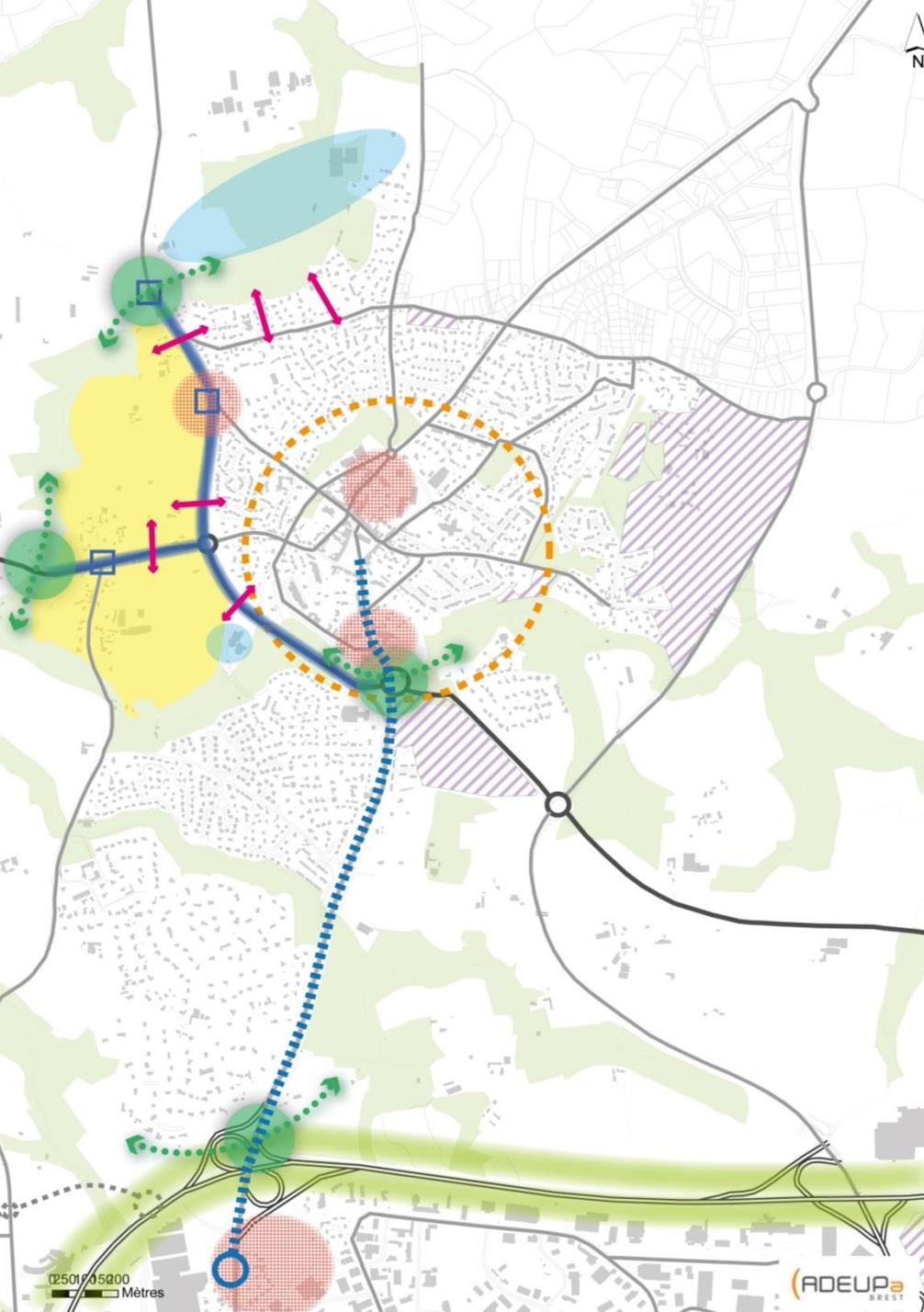
- Valoriser l'entrée d'agglomération brestoise
- Préparer l'évolution de la desserte en TC
- Mettre en scène les entrées de ville et centre ville

- Etoffer l'urbanisation existante

- Recomposition urbaine (vocation, circulation, Renouvellement Urbain ...)
- Coeur de ville de demain ? (potentiel de Renouvellement Urbain)

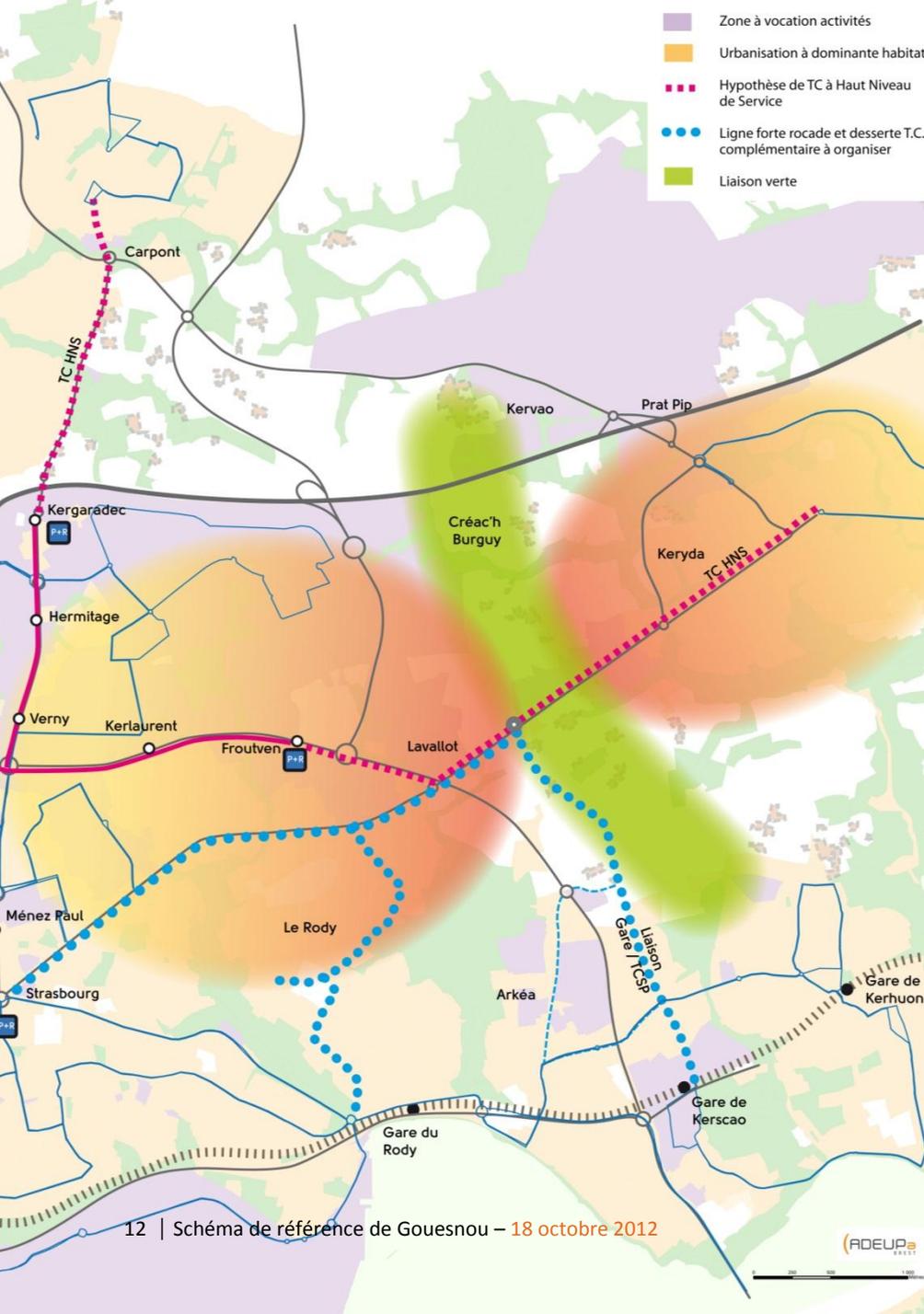
- Préparer des développements économes en espace

- Développements futurs
- Zones d'extensions programmées
- Regroupement d'équipements
- Traitement plus urbain de la voie et des carrefours
- Liaisons avec l'urbanisation existante



# ENTRÉE MÉTROPOLITAINE

## UNE ÉTUDE DANS LE CADRE DU PLU

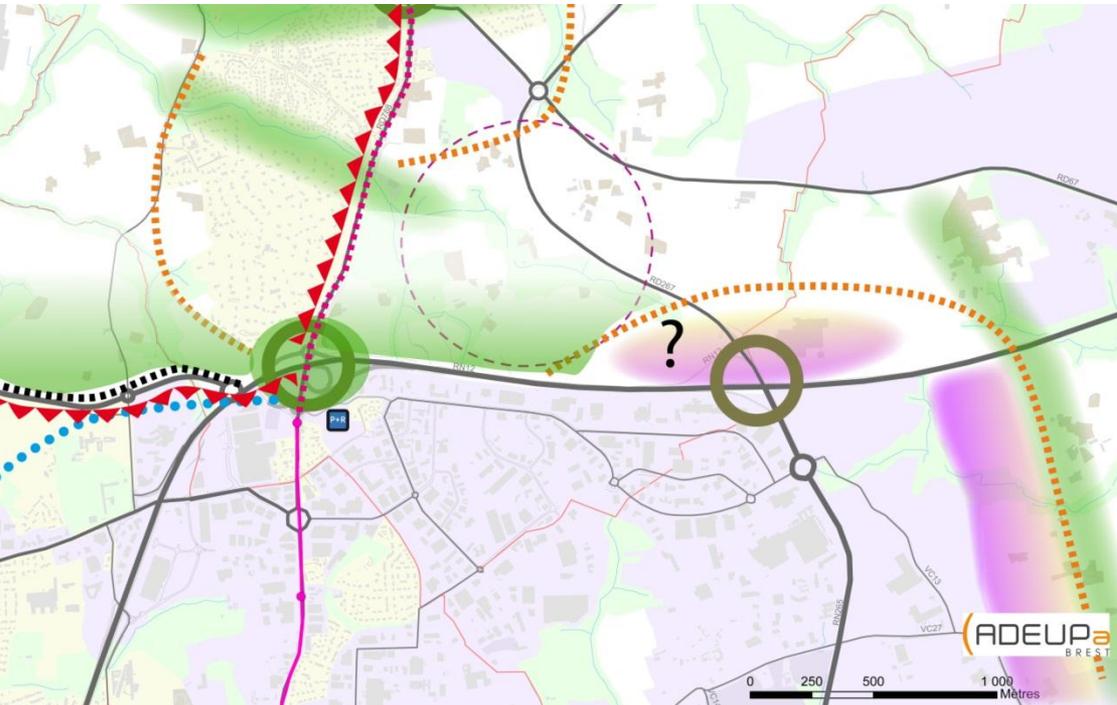


Une étude menée sur le secteur Nord Est de l'agglomération dans le cadre du PLU.

Un schéma directeur des zones d'activités en cours afin de définir les besoins et de fixer des objectifs de réduction de la consommation d'espace.

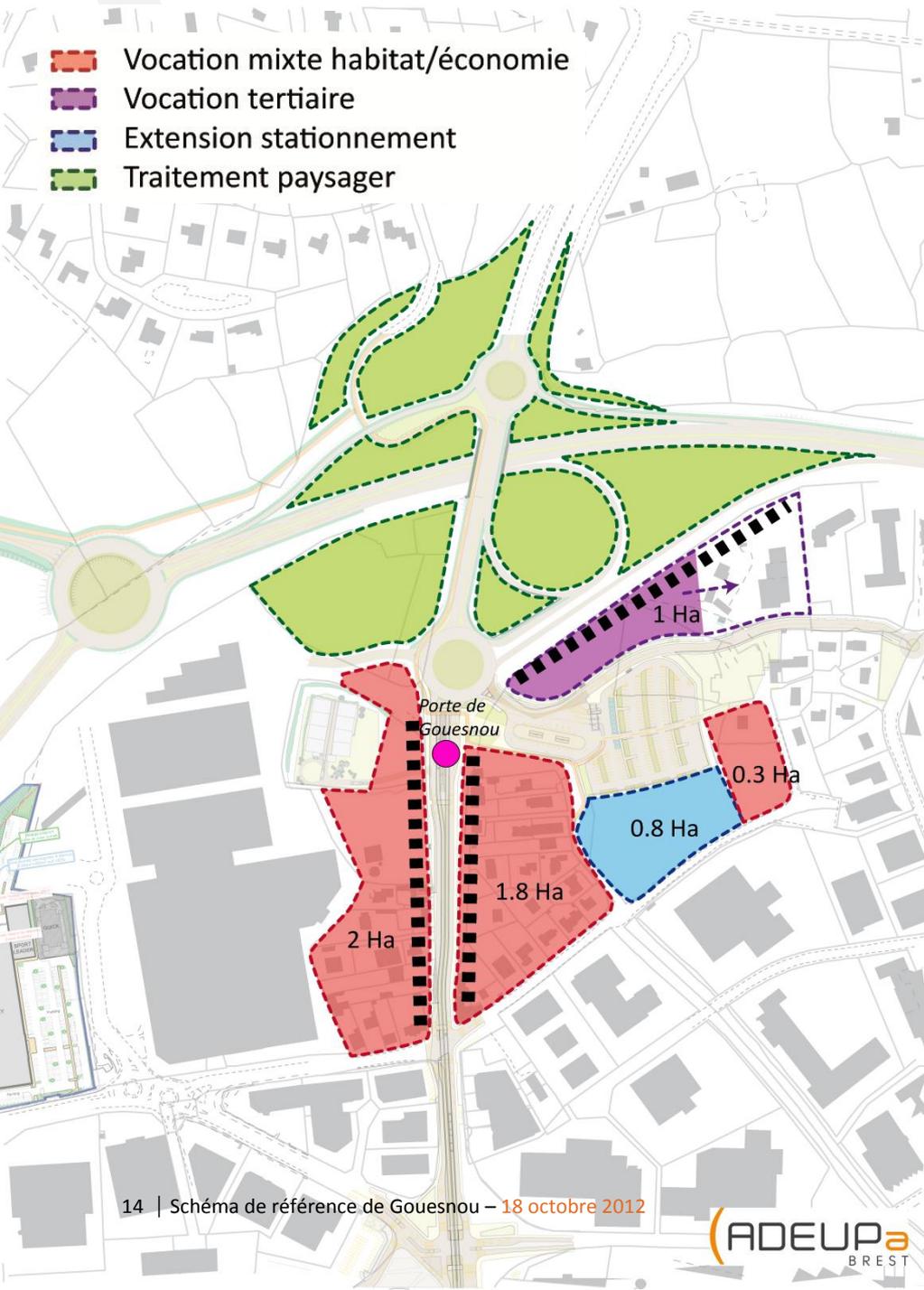
# ENTRÉE MÉTROPOLITAINE

- Une extension de l'urbanisation autour de Savéol ?
- 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 ?



**Le scénario retenu tiendra compte des résultats des études menées dans le cadre du PLU**

# KERGARADEC



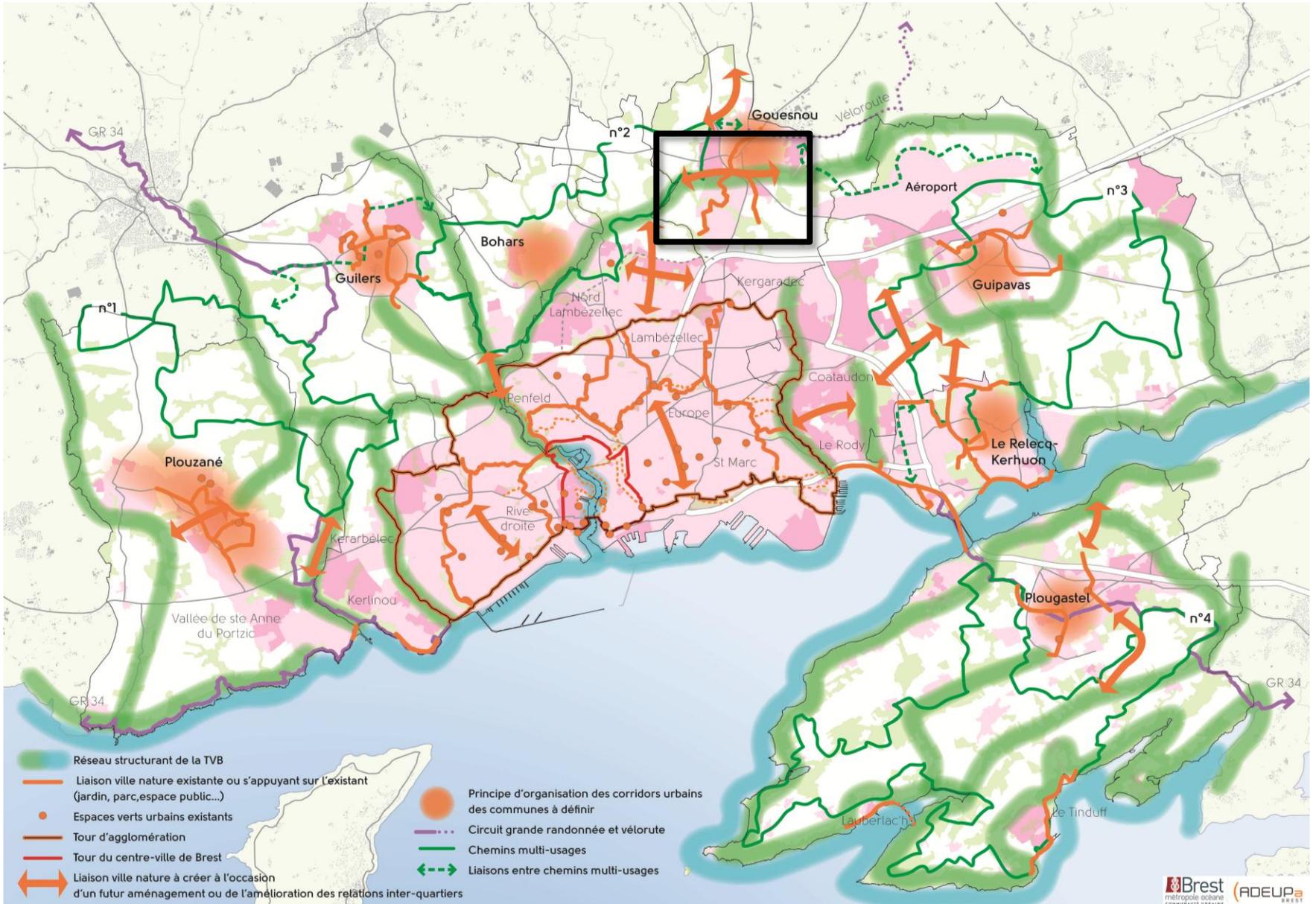
- Quelle image pour l'entrée métropolitaine ?
- Quels changements apportés par l'arrivée du tramway ?
- Quelles évolutions du tissu possibles ?

A noter qu'une étude sur l'image de la zone de Kergaradec est en cours.

## Objectifs de l'étude

- définir des actions réalistes pour améliorer l'image et la fonctionnalité du site
- maîtriser à court / moyen / long terme l'évolution du site

# INSCRIPTION DE L'ENTRÉE DU CENTRE VILLE DANS L'ARMATURE VERTE ET BLEUE DU PLU



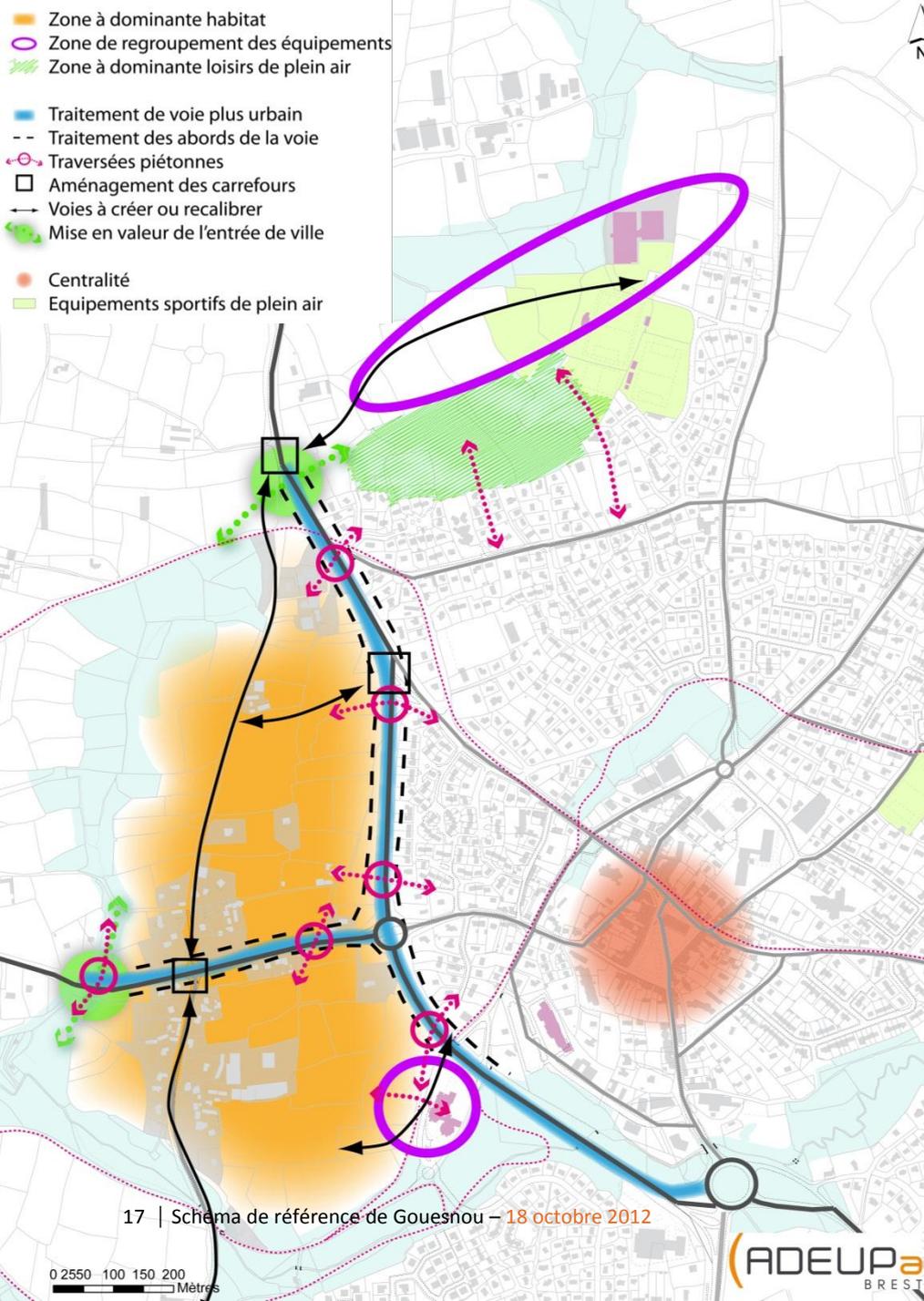
# ENTRÉE DU CENTRE VILLE : LE CARPONT - EXEMPLE DE TRADUCTION



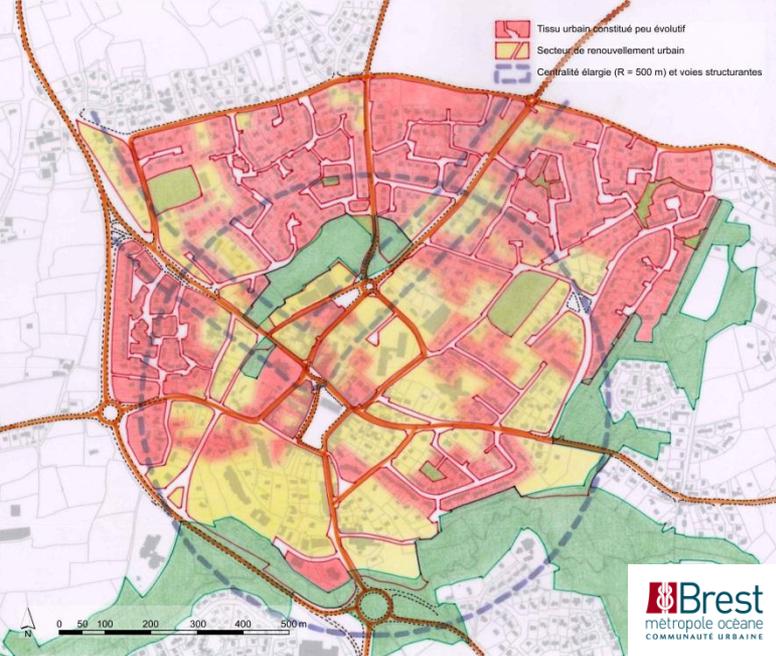
- SÉQUENCE ① : Penfeld  
Ensemble des espaces participant à la mise en valeur paysagère de l'entrée du centre ville.
- SÉQUENCE ② : Entrée de ville  
Le bâti est mis en valeur par la coulée verte et inversement. Vocation équipements et services.
- SÉQUENCE ③ : Alignement  
L'alignement bâti vient accompagner l'accès au cœur de ville.
- SÉQUENCE ③ ET ④ : Cœur de ville  
Centralité élargie et composite, offrant des possibilités de renouvellement des fonctions et des formes urbaines.

- Coulée verte
- Front bâti en dialogue avec la coulée verte
- Alignement du bâti en accompagnement de voirie
- Accès / desserte
- ... Cheminements piétons
- Traversées piétonnes à sécuriser

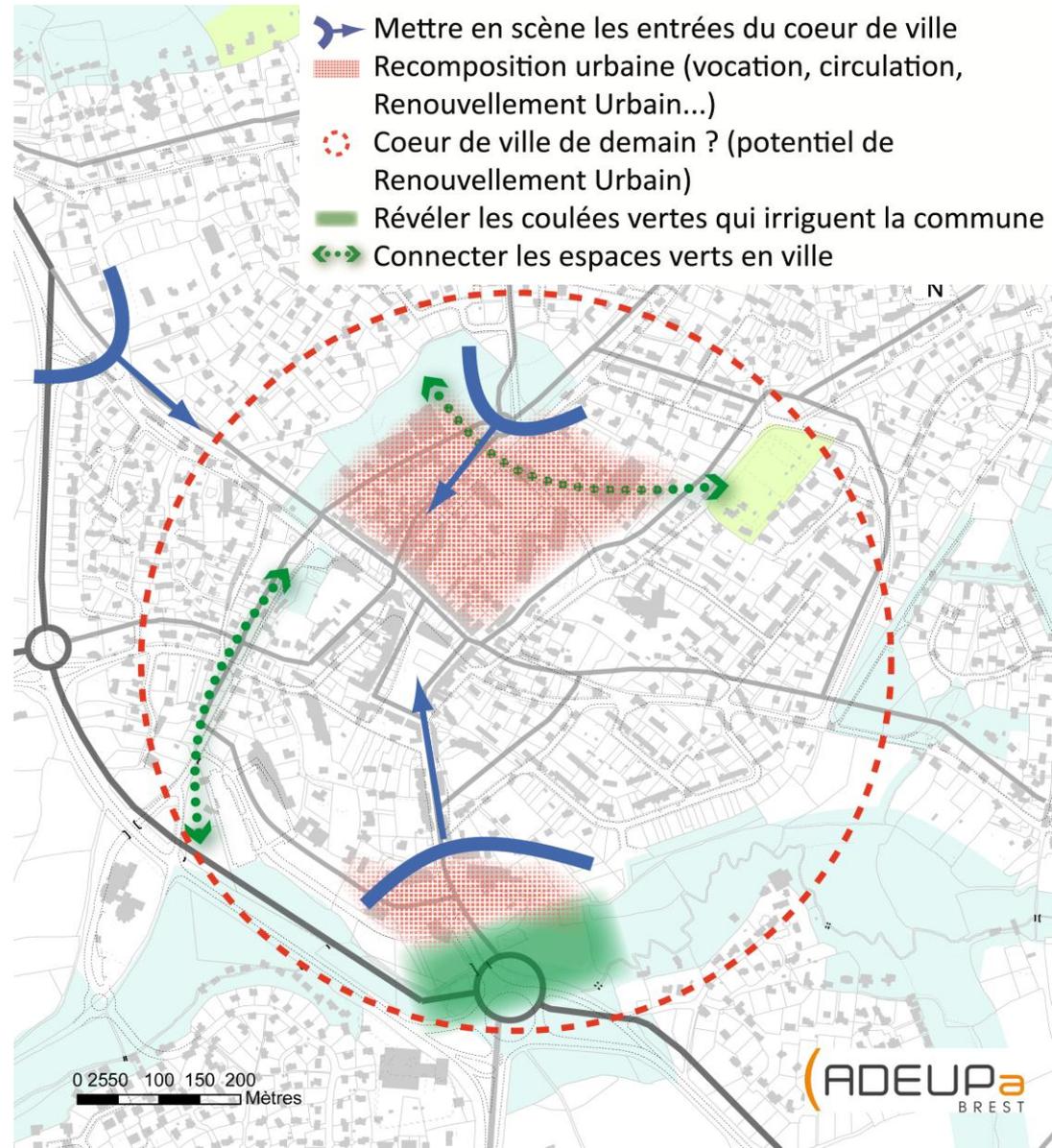
# SECTEURS NORD ET OUEST



- Le secteur Ouest : un potentiel de 30 Ha urbanisables
- Le secteur Nord : une réservation pour le regroupement des équipements ?
- Un potentiel de 1 800 nouveaux habitants
- Traitement des routes départementales de manière plus urbaine (liens entre l'urbanisation existante et future)
- Mise en valeur des coulées vertes qui irriguent la commune
- Prévoir le développement des équipements



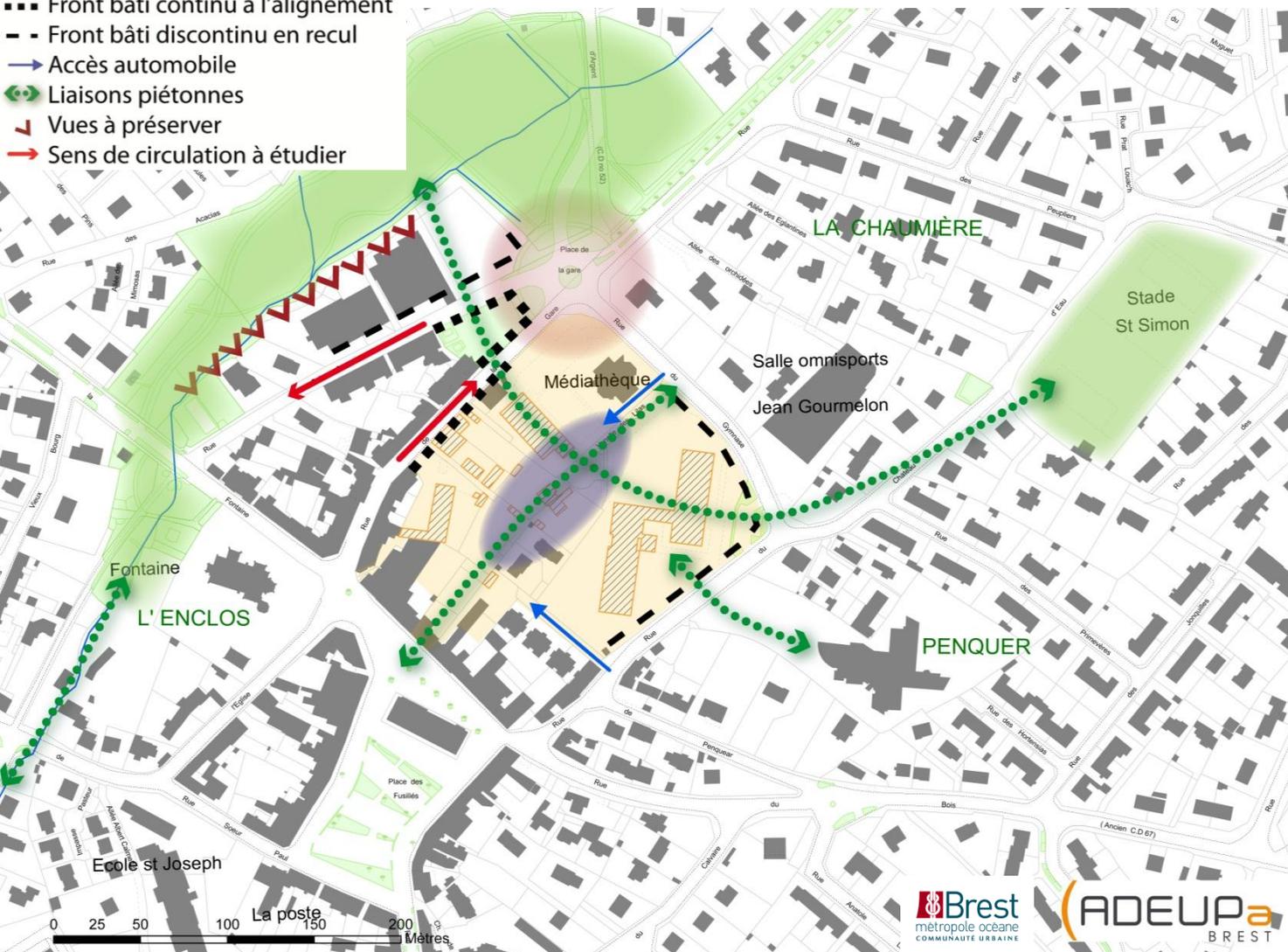
# LE CENTRE ÉLARGI



- Extensions urbaines constituées, « étanches » et peu évolutives
- Centralité élargie et composite, offrant des possibilités de renouvellement des fonctions et des formes urbaines
- Accessibilité renforcée de la **voirie principale** et densification du cadre bâti le long des **voies structurantes** (Gare, Fontaine)

# L'ILOT MAIRIE ET SES ABORDS - EXEMPLE DE TRADUCTION

-  Espaces verts et coulée verte
-  Ilot à recomposer
-  Bâti mutable
-  Coeur d'îlot
-  Traitement du carrefour et de ses abords plus urbain
-  Front bâti continu à l'alignement
-  Front bâti discontinu en recul
-  Accès automobile
-  Liaisons piétonnes
-  Vues à préserver
-  Sens de circulation à étudier



Une entrée de ville requalifiée

Un îlot recomposé

Un cœur d'îlot ouvert sur son environnement

Un cœur d'îlot vivant avec des espaces publics partagés

Des espaces verts reconnectés

Des espaces publics repensés

## SCÉNARIO 1



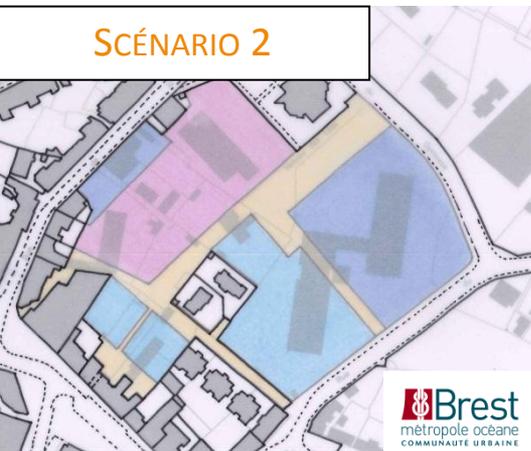
■ Etude de la réhabilitation du groupe scolaire sur son emprise parcellaire actuelle (1,1 ha) – NB : Travaux en milieu occupé

■ Habitat collectif et intermédiaire 0,4 ha

■ Habitat individuel groupé 0,4 ha

---

## SCÉNARIO 2



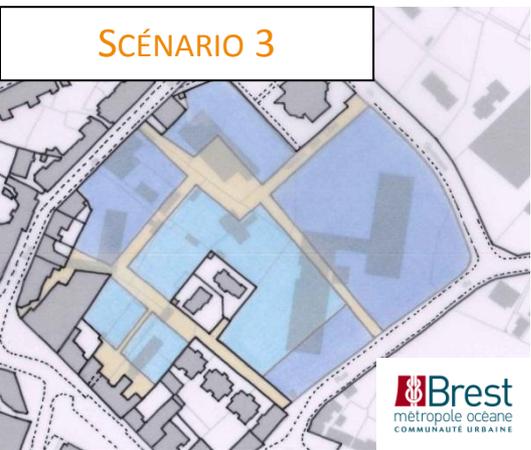
■ Reconstruction du groupe scolaire dans l'îlot sur une nouvelle emprise parcellaire (5400 m<sup>2</sup>) NB : Cession de l'emprise actuelle

■ Habitat collectif et intermédiaire 0,7 ha

■ Habitat individuel groupé 0,5 ha

---

## SCÉNARIO 3



■ Relocalisation du groupe scolaire sur un autre site (Moulins, Crann...) NB : Pas de possibilité d'implantation en centre-bourg

■ Habitat collectif et intermédiaire 1,1 ha

■ Habitat individuel groupé 0,6 ha