Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage

COMMUNE DE BRIEC

RÉVISION ALLÉGÉE N°1

& MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Briec
Kêr Vrieg

Réunion de travail

Mercredi 1er juillet 2020

Présentation des procédures à la nouvelle commission urbanisme

LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1

SCHÉMA DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE :

Délibération du Conseil Municipal lançant la procédure en date du 03 mars 2020

au titre de l'article L.153-32 du code de l'urbanisme

↓

Elaboration technique du projet de révision allégée du P.L.U.

↓

Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (MRAe)
(Cf. décision n° 2020DKB30 du 9 juin 2020)

↓

Délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet

au titre de l'article L.153-32 du code de l'urbanisme

↓

Examen conjoint (réunion) du projet avec les Personnes Publiques Associées

Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme

↓

Enquête publique

↓

Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et autres PPA, et de l'enquête publique (le cas échéant)

↓

Délibération du Conseil Municipal approuvant la révision allégée du PLU

►Délibération publiée dans un journal local et affichée en mairie pendant un mois

►*Révision allégée r*endue exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture.

L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU

Justification de la révision allégée

⇨ Afin de répondre aux besoins de développement de l'entreprise SODISE qui s'installe sur la ZI des Pays-Bas, en réinvestissant une friche industrielle, il est nécessaire de déclasser 5,1 ha de zone agricole A en zone à vocation d'activités économiques 1AUi.

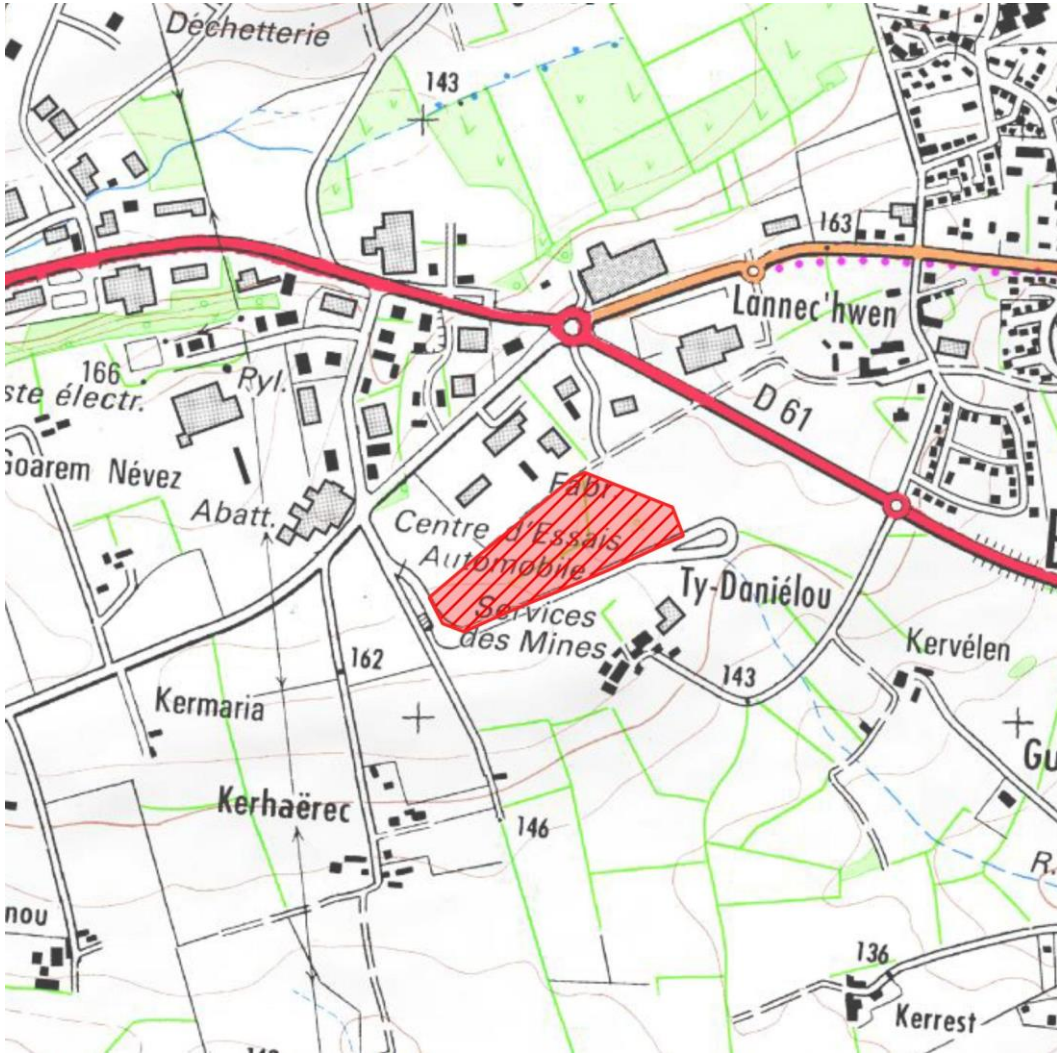
L'accompagnement de ce projet de développement des activités économiques est considéré comme majeur par les élus locaux et communautaires à plusieurs titres :

- Il permet **une opération de renouvellement urbain** qui va valoriser la friche industrielle de l'ancien site de la LPO (actuellement RECTOR) .

- En plus des **retombées financières pour la collectivité** grâce aux taxes perçues, le **bassin d'emploi** sera **conforté** sur Briec et QBO ; ce qui contribuera également à **dynamiser toute la vie locale** (commerces, services, écoles…).

RECLASSER 5,1 HA DE ZONE AGRICOLE (A) EN ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (1AUi) SUR LA ZI DES PAYS-BAS

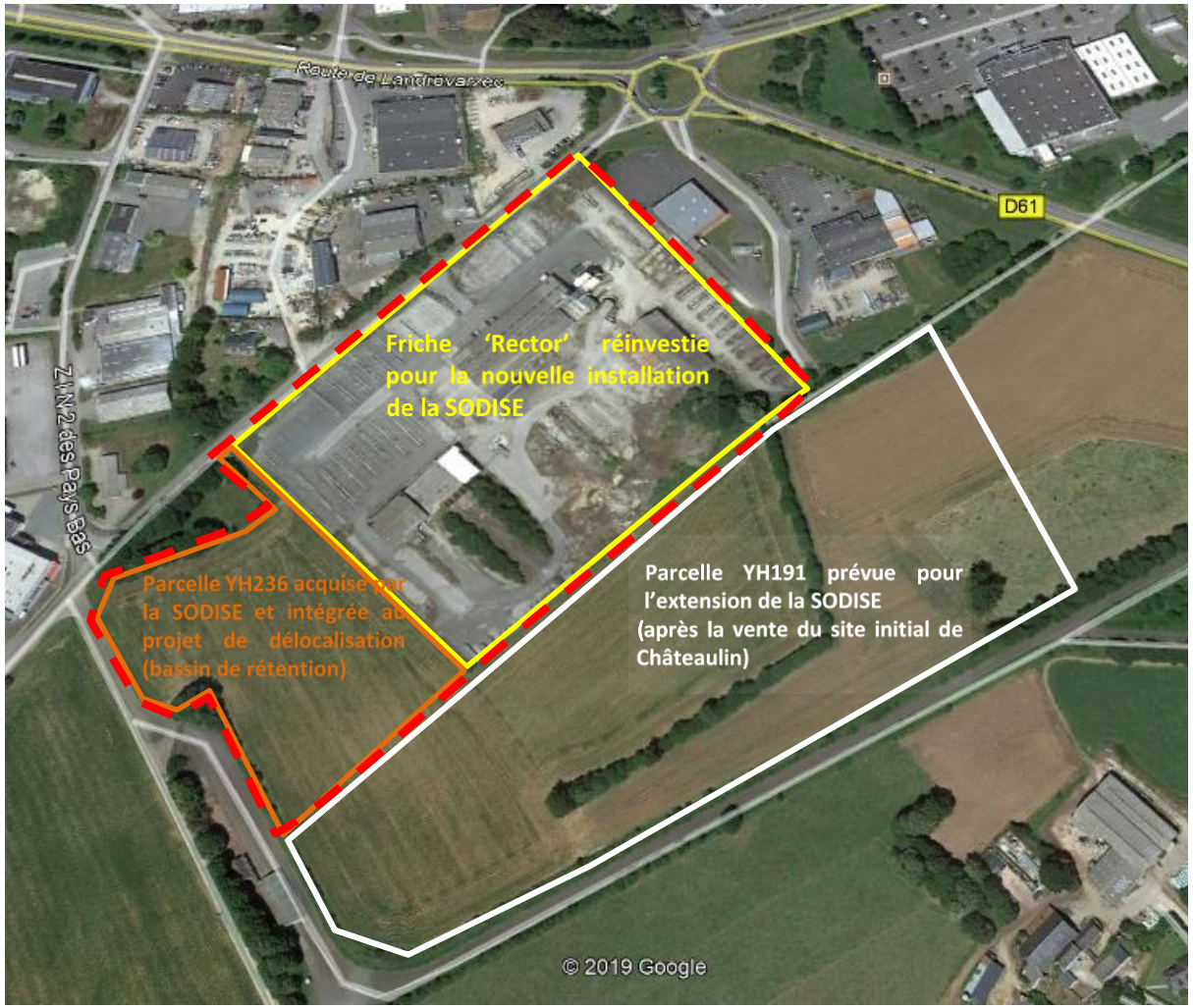
Zoom sur le terrain concerné par la révision allégée



Parcelle concernée par le projet (en hachuré rouge) - source : Scan25 IGN

RECLASSER 5,1 HA DE ZONE AGRICOLE (A) EN ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (1AUi) SUR LA ZI DES PAYS-BAS

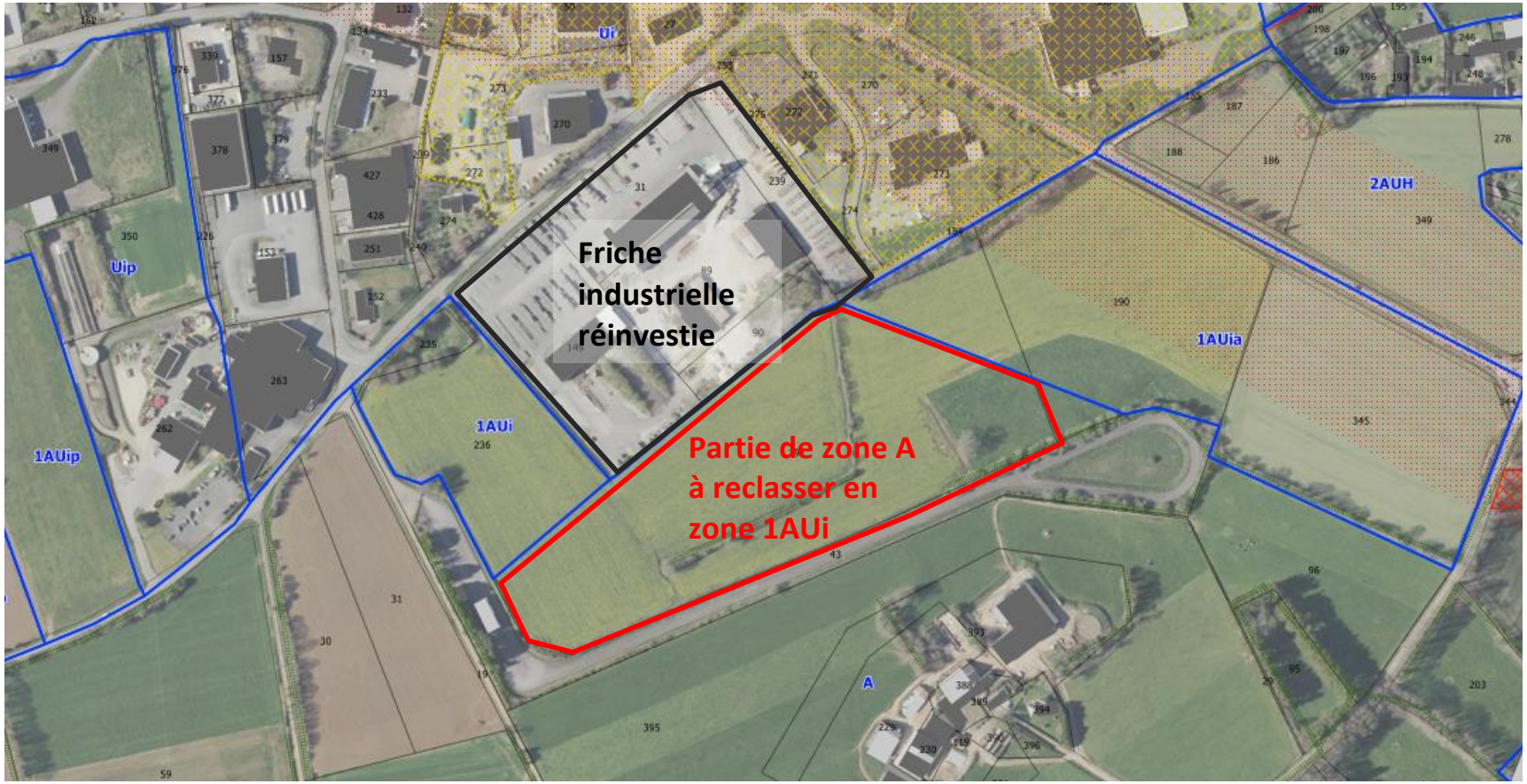
Phasage prévu - En pointillé rouge : le site immédiatement investi par l'entreprise SODISE



Source : Google Earth – Image satellite 09/07/2019

RECLASSER 5,1 HA DE ZONE AGRICOLE (A) EN ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (1AUi) SUR LA ZI DES PAYS-BAS

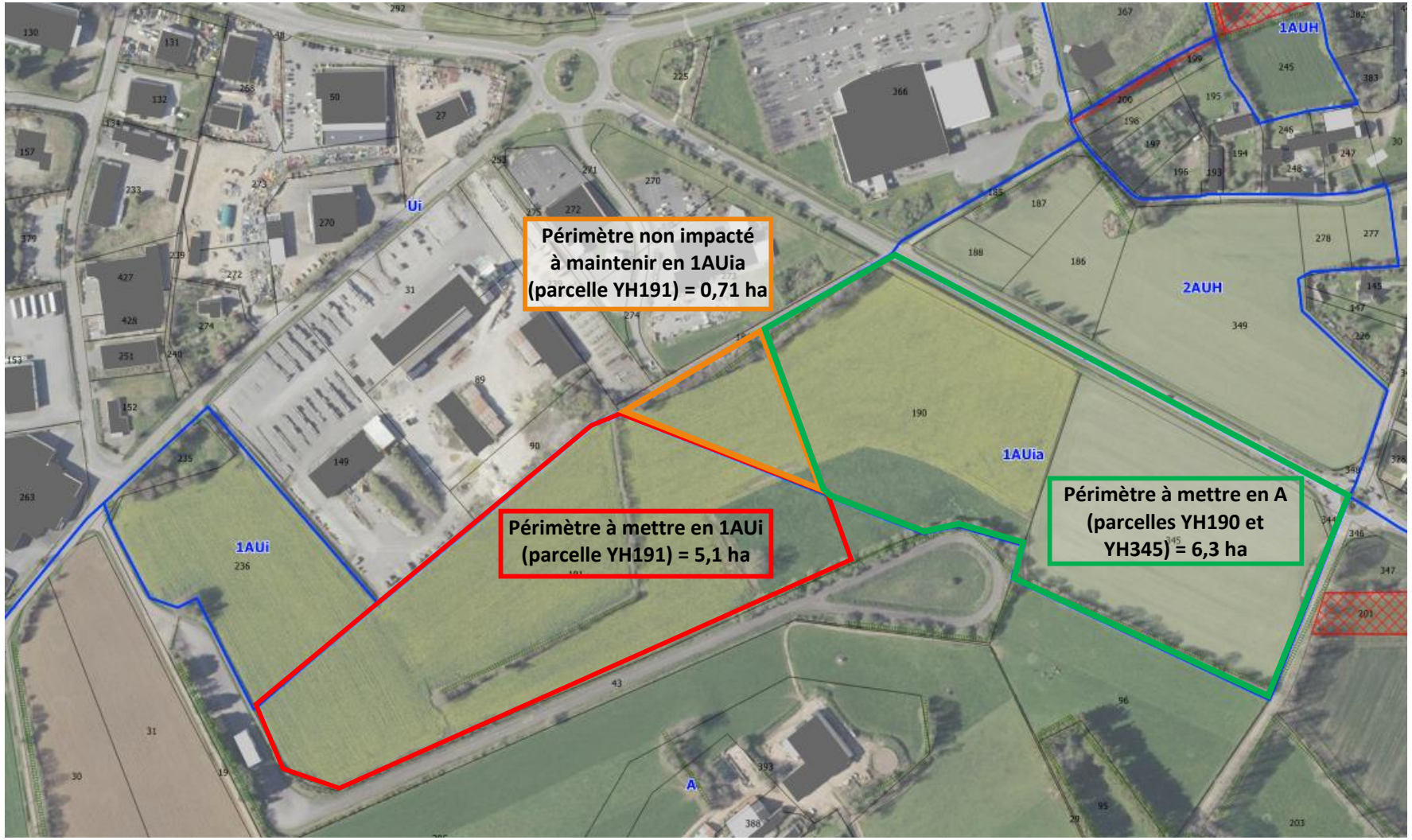
Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Source : Orthophoto IGN 2015

EN COMPENSATION (via la procédure de modification du PLU menée en parallèle) : DIMINUTION DE LA ZONE 1AUia ADJACENTE AU PROFIT DE LA ZONE AGRICOLE

Projet de révision allégée n°1 et de modification n°2



Les conséquences sur le dossier de PLU

⇨ Seuls le règlement graphique du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont adaptés dans le cadre de la révision allégée n°1.

Les autres pièces (PADD, règlement écrit, annexes) sont inchangées.

Adaptation du règlement graphique

A. Un zonage réajusté

La parcelle cadastrale YH 191, initialement en zone agricole « A », est mise en zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques « 1AUi ».

A. Le maintien de la prise en compte des éléments de paysage

Les talus existants sur le site ou en bordure du site, et déjà identifiés comme éléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (= ex article L123-1-5 7 du CU) dans le PLU en vigueur avant la révision allégée n°1, sont maintenus.

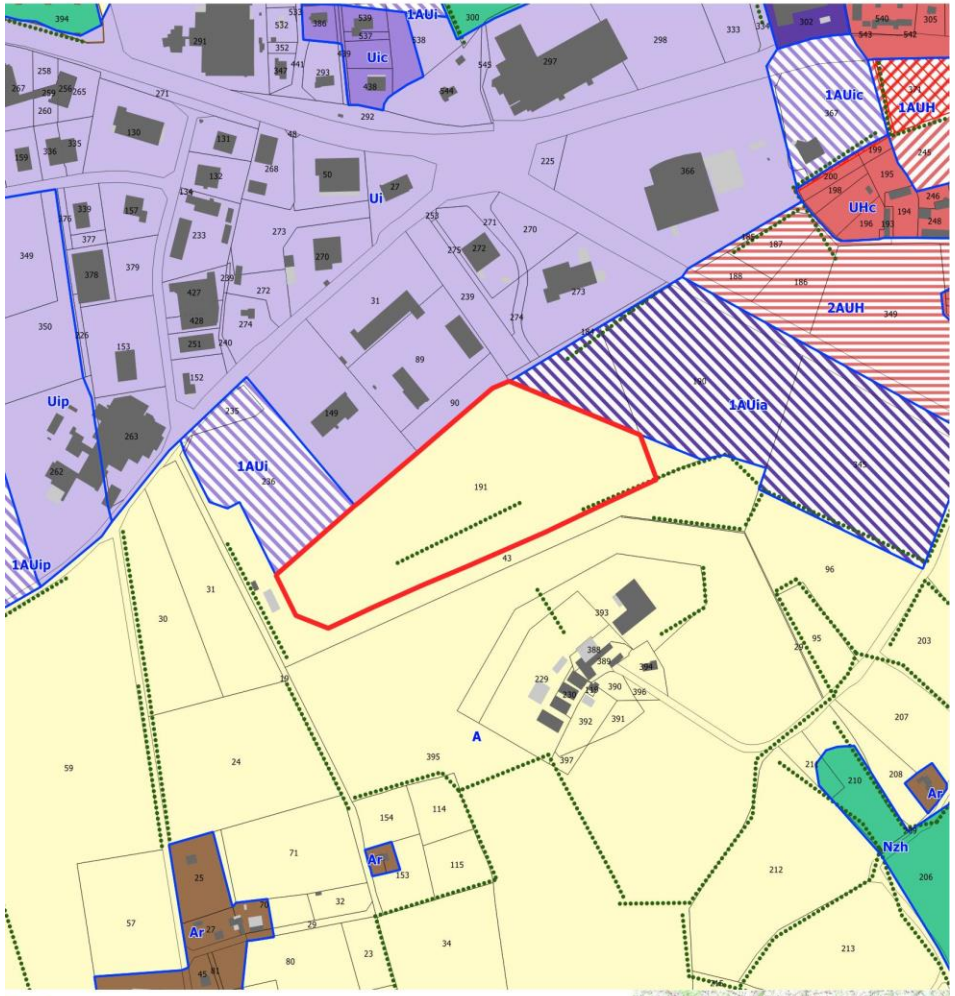
BRIEC

Révision allégée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme

Extrait du document graphique du PLU en vigueur avant la révision allégée n°1

N 0 100 m

Futur Proche



Limite de zonage

Emprise du projet

Prescriptions

Emplacement réservé

Elements de patrimoine et de paysage à protéger

Haies et alignements plantés

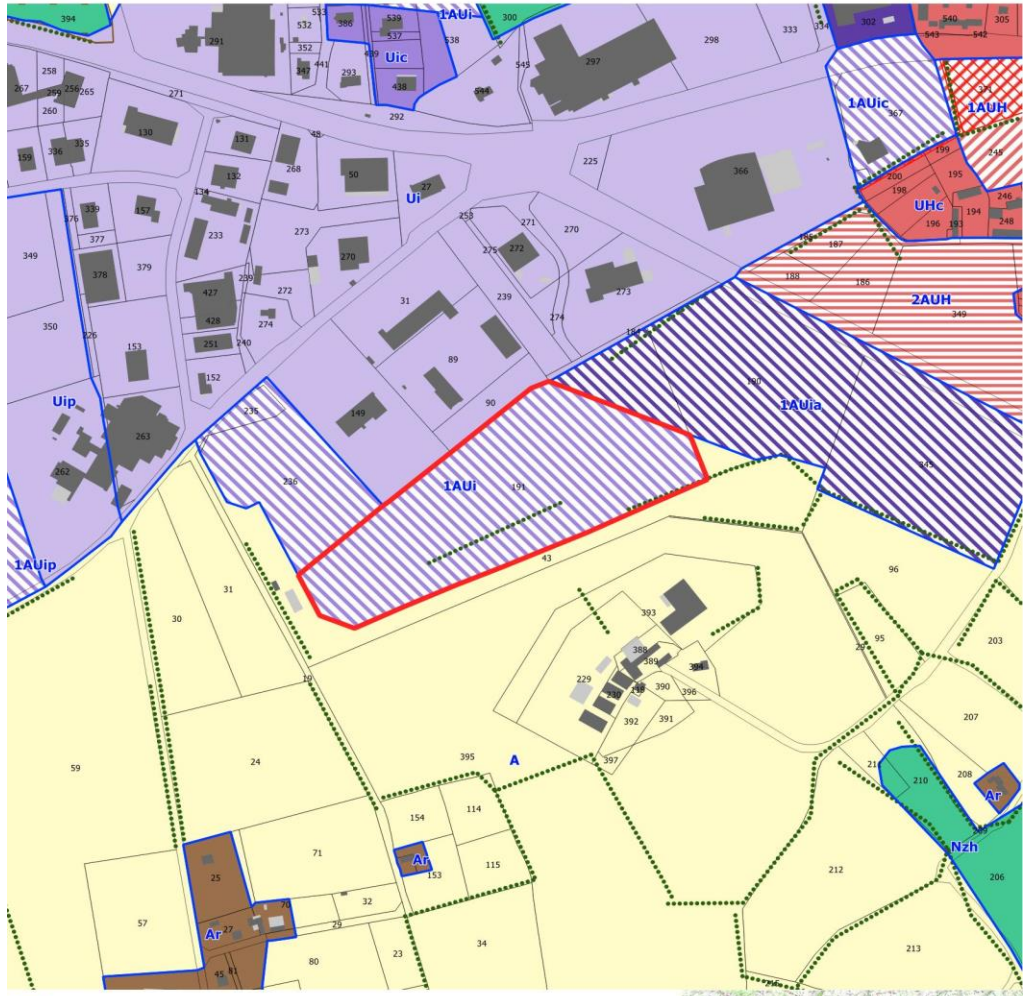
BRIEC

Révision allégée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme

Extrait du document graphique du PLU après la révision allégée n°1

N 0 100 m

Futur Proche



Limite de zonage

Emprise du projet

Prescriptions

Emplacement réservé

Elements de patrimoine et de paysage à protéger

Haies et alignements plantés

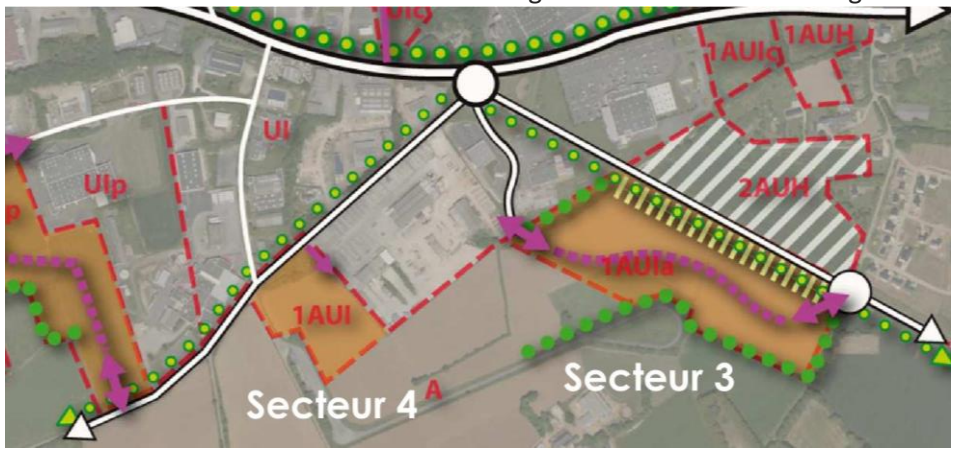
RECLASSER 5,1 HA DE ZONE AGRICOLE (A) EN ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (1AUi) SUR LA ZI DES PAYS-BAS

Adaptation des OAP

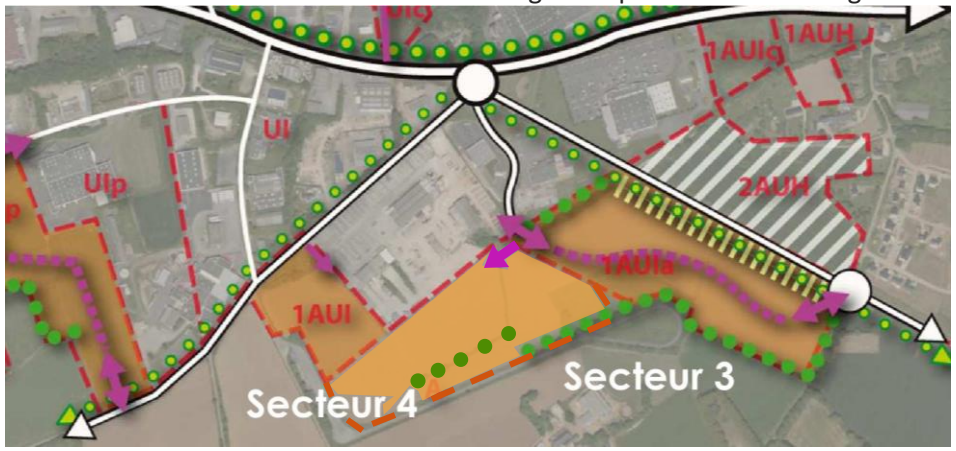
A. Modification du secteur 3 de l'OAP n°3

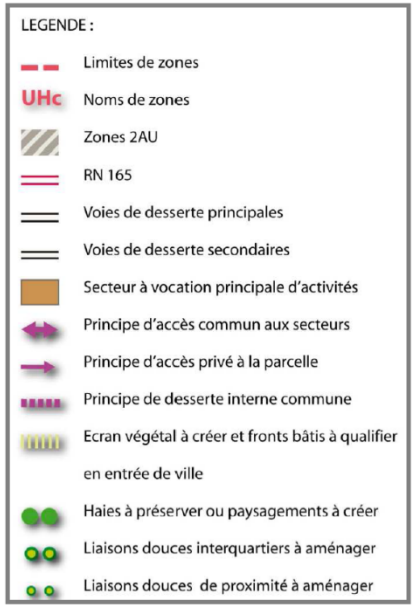
L'OAP n°3 - qui correspond au quartier d'activités (ZI de Lumunoc'h, ZI des Pays-Bas, zone commerciale de Lannec'huen) – est complétée pour intégrer la parcelle YH 191.

Extrait du schéma de l'OAP n°3 du PLU en vigueur avant la révision allégée n°1



Extrait du schéma de l'OAP n°3 du PLU en vigueur après la révision allégée n°1

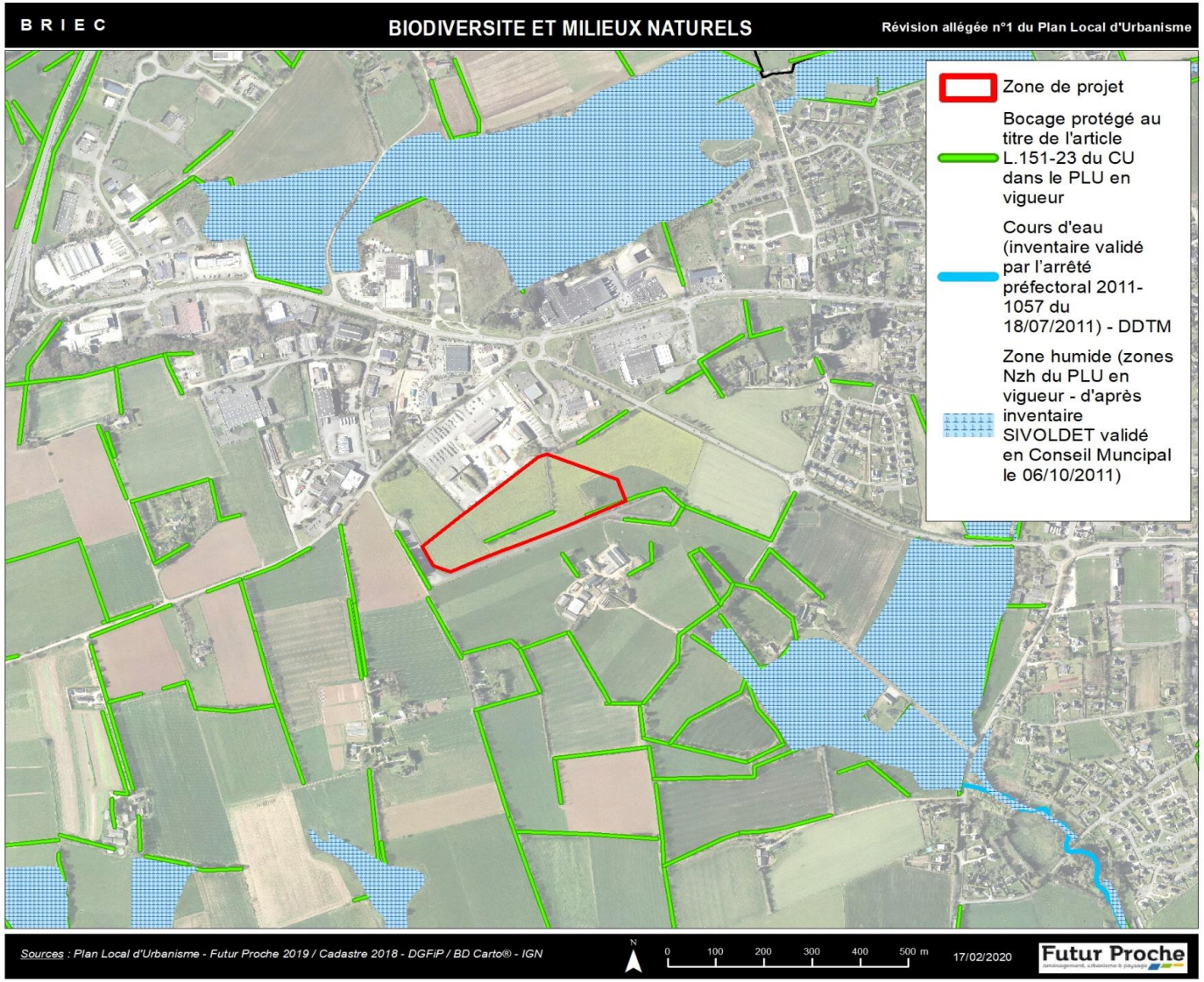




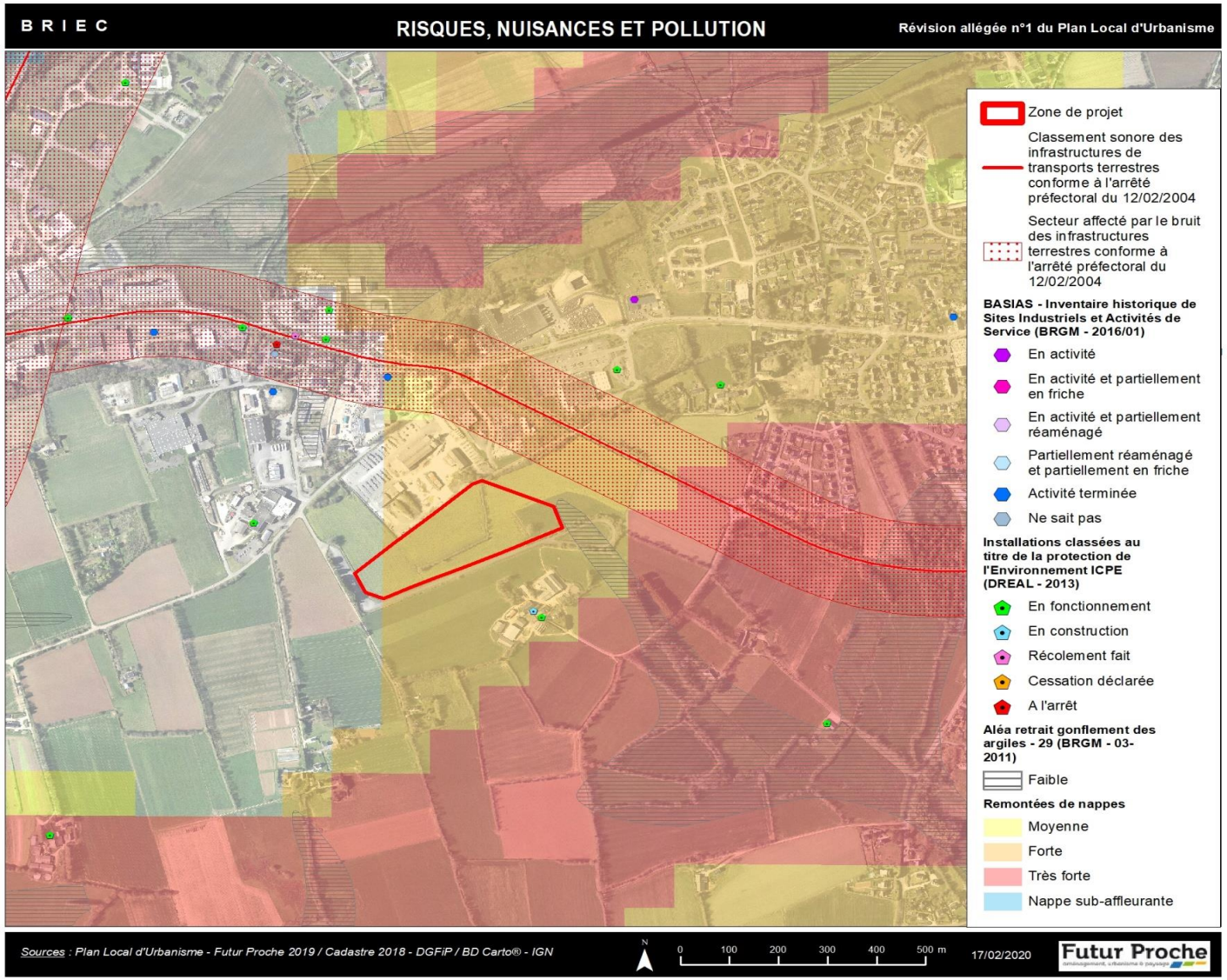
Source : OAP du PLU de Briec

L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT : L'AVIS DE LA MRAe SUR L'EXAMEN AU 'CAS PAR CAS'

RECLASSER 5,1 HA DE ZONE AGRICOLE (A) EN ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (1AUi) SUR LA ZI DES PAYS-BAS



RECLASSER 5,1 HA DE ZONE AGRICOLE (A) EN ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (1AUi) SUR LA ZI DES PAYS-BAS



Décision n° 2020DKB30 / 2020-008054 du 9 juin 2020

1/ Considérant les caractéristiques de la zone dont l'ouverture à l'urbanisation est envisagée :

- zone d'une surface de 5,1 hectares, localisée au sud de la zone industrielle des Pays-Bas et à l'ouest d'une zone à urbaniser pour les activités économiques 1AUi ;
- classée en zone agricole dans le PLU en vigueur et exploitée en cultures et prairie ;
- abritant deux haies bocagères identifiées comme éléments de paysage à préserver dans le PLU ;

2/ Considérant qu'une surface équivalente à la surface ouverte à l'urbanisation sera reclassée en zone A dans le secteur adjacent 1AUi à l'est de la zone par le biais d'une procédure de modification ;

3/ Considérant la localisation en continuité d'une zone industrielle existante et à proximité immédiate d'une friche industrielle qu'il est prévu de réinvestir ;

4/ Considérant que les éléments de paysage identifiés comme étant à préserver sont maintenus et
devront être pris en compte dans les aménagements futurs ;

Décision n° 2020DKB30 / 2020-008054 du 9 juin 2020

7/ Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, **la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Briec n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;**

Décide :

En application des dispositions du livre Ier, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Briec n'est pas soumise à évaluation environnementale.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2

Schéma de la procédure de modification avec ouverture à l'urbanisation :

Arrêté du Maire **en date du 24 février 2020** **lançant la procédure de modification du PLU**
au titre de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme

Délibération motivée du Conseil Municipal **en date du 03 mars2020**
au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme

↓

Elaboration technique du projet de modification du P.L.U.

↓

Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (MRAe)

↓

Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées
Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

↓

Enquête publique

↓

Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et autres PPA, et de l'enquête publique (le cas échéant)

↓

Approbation de la modification du PLU par le Conseil Municipal

►Délibération publiée dans un journal local et affichée en mairie pendant un mois

►*Modification* rendue exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture.

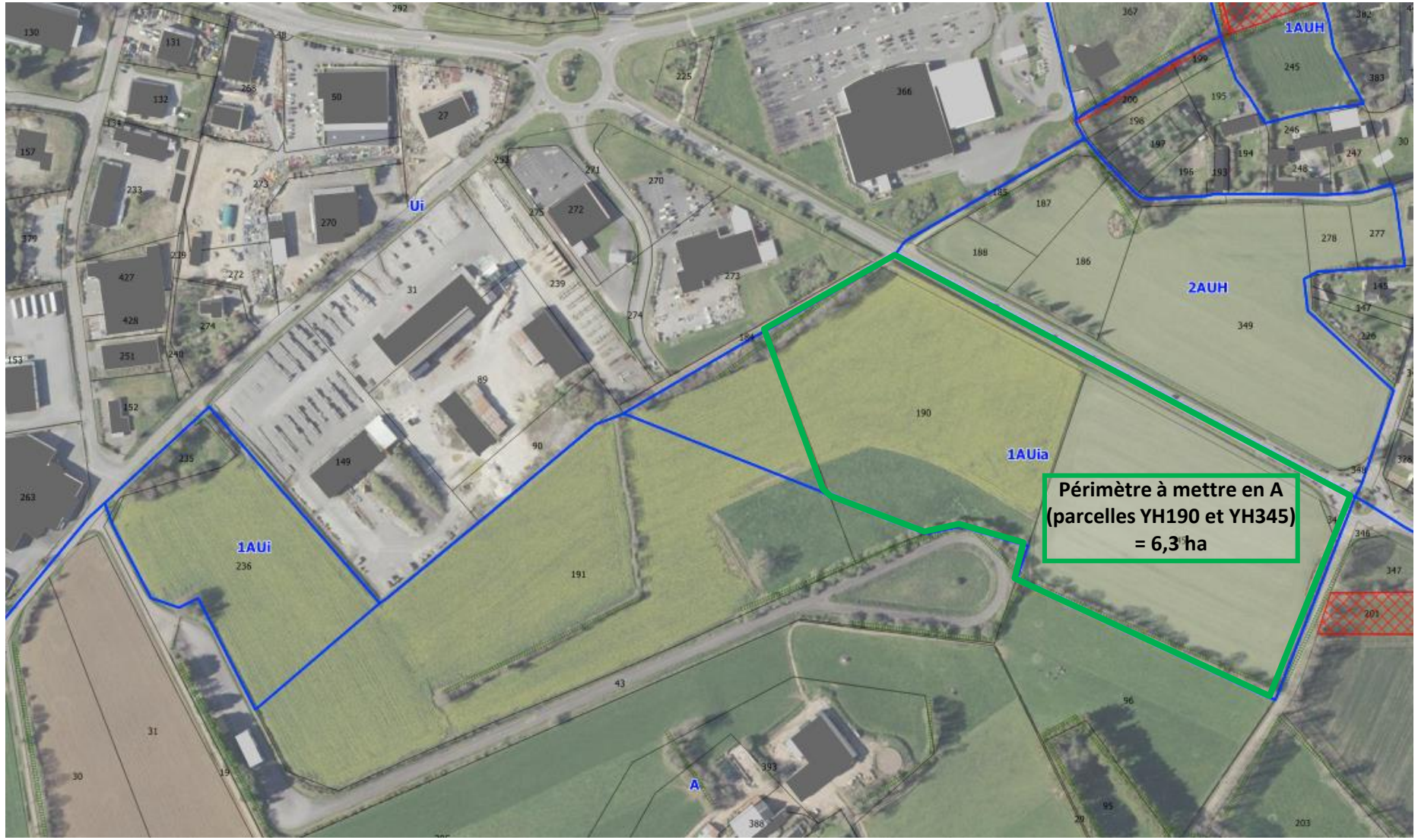
LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

OBJET 1 : RÉDUCTION DE LA ZONE 1AUia SITUÉE AU SUD-EST DE LA ZI DES PAYS-BAS AU PROFIT DE LA ZONE AGRICOLE (A)

Justification de la modification proposée

⇨ Il s'agit pour la Commune de compenser le terrain agricole prélevé pour permettre le projet de l'entreprise SODISE (Cf. procédure de révision allégée menée en parallèle pour le réinvestissement de la friche industrielle 'Rector').

OBJET 1 : RÉDUCTION DE LA ZONE 1AUia SITUÉE AU SUD-EST DE LA ZI DES PAYS-BAS AU PROFIT DE LA ZONE AGRICOLE (A)



OBJET 2 : OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AUi EN 1AUi SUR LA ZA DE LUMUNOC'H AFIN DE PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Justification de la modification proposée

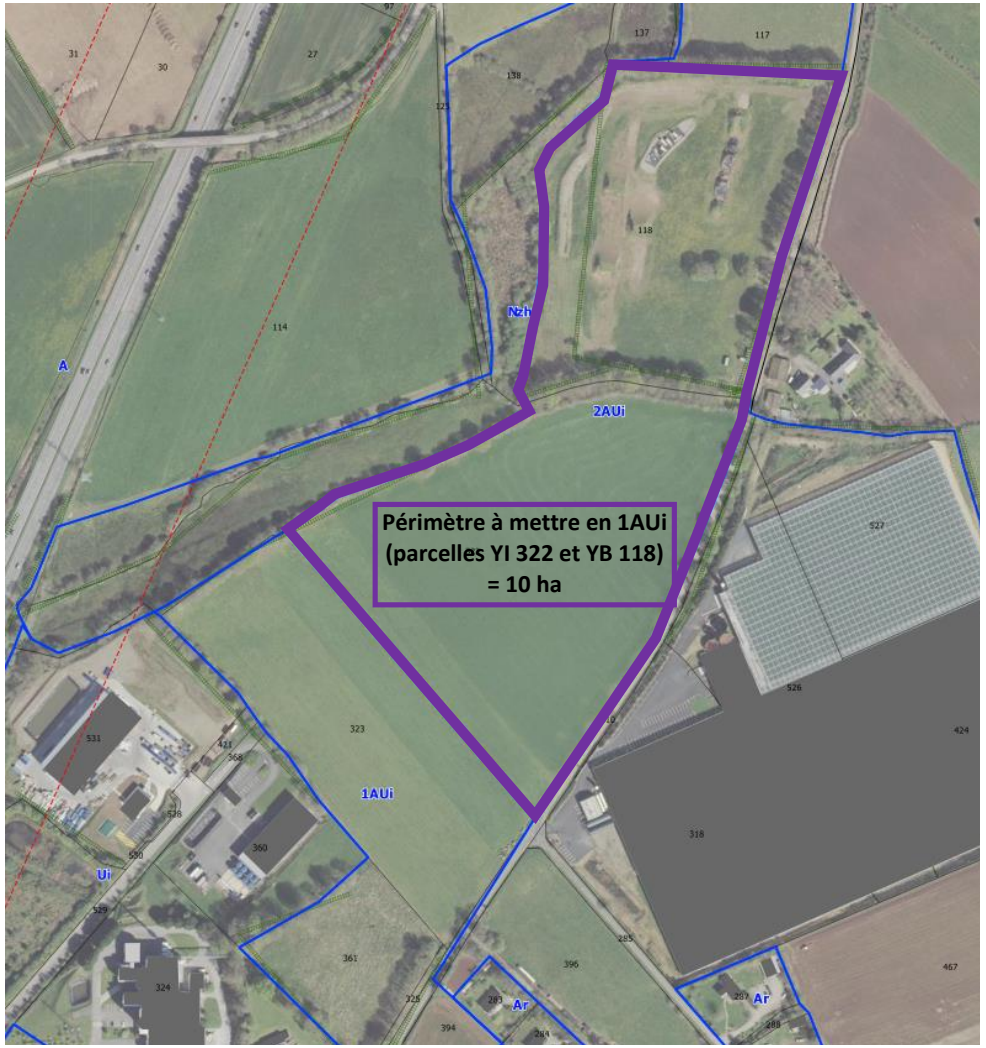
⇨ Il s'agit pour la Commune, en lien avec QBO (compétence économique), de pouvoir répondre aux projets d'installation d'activités industrielles et logistiques nécessitant des terrains de grandes tailles et désireuses de s'implanter sur le territoire de Quimper Bretagne Occidentale.

Ce projet est considéré comme majeur par les élus locaux et communautaires à plusieurs titres :

- Il **s'inscrit dans l'axe 3 des orientations du PADD** du PLU approuvé en 2013 qui affirme la volonté de« RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE», en offrant des « **possibilités d'agrandissement aux zones à vocation d'activités existantes** ».

- Il est **nécessaire** pour répondre aux **demandes d'implantation de nouvelles entreprises**, avec pour enjeu de **conforter le bassin d'emplois local**.

OBJET 2 : OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AUi EN 1AUi SUR LA ZA DE LUMUNOC'H AFIN DE PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



OBJET 2 : OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AUi EN 1AUi SUR LA ZA DE LUMUNOC'H AFIN DE PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, le Conseil Municipal doit **justifier, par délibération motivée, « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »**.

OBJET 2 : OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AUi EN 1AUi SUR LA ZA DE LUMUNOC'H AFIN DE PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

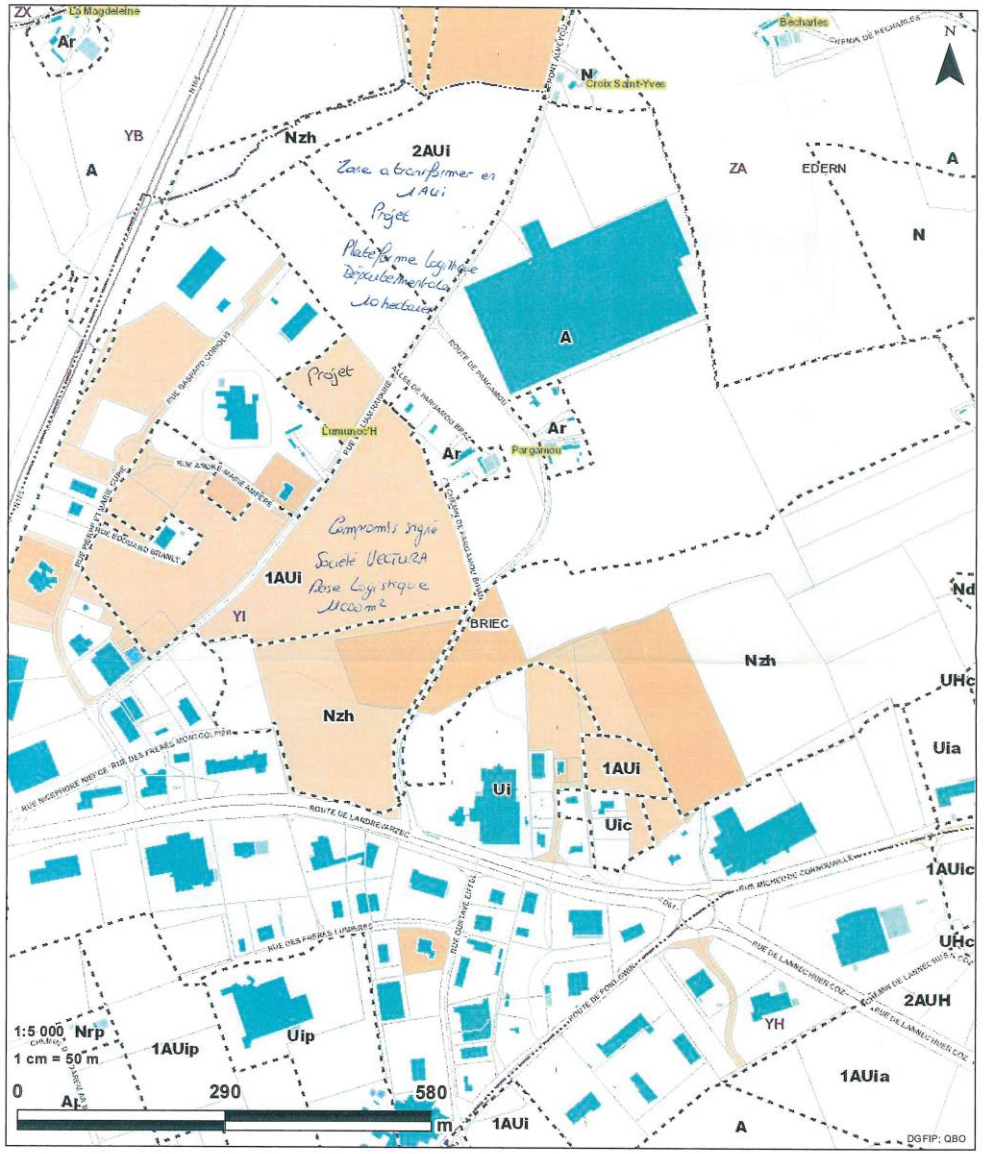
Un projet nécessaire pour répondre aux demandes d'implantation d'activités industrielles et logistiques nécessitant des terrains de grandes tailles, avec pour enjeu de conforter le bassin d'emplois local

- **Une forte demande d'implantation des entreprises sur la ZI de Lumunoc'h**, le long de la voie express Quimper-Brest (Cf. entreprises Vectura sur 6 hectares pour la construction d'une base logistique de 11 000 m² avec création de 100 emplois directs et 300 emplois indirects / La société COPAB souhaite également 10 hectares pour y développer sa plateforme départementale de logistique avec 200 salariés à terme (80 aujourd'hui) et sur 20 000 m² de construction minimum…)

- Mais **aucun des secteurs Ui et 1AUi** identifiés aujourd'hui comme potentiellement disponibles dans le PLU **n'est de taille suffisante et mobilisable à court terme** pour pouvoir accueillir de nouvelles entreprises ayant besoin d'un foncier important

QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE
KEMPER BREIZH IZEL

Carte

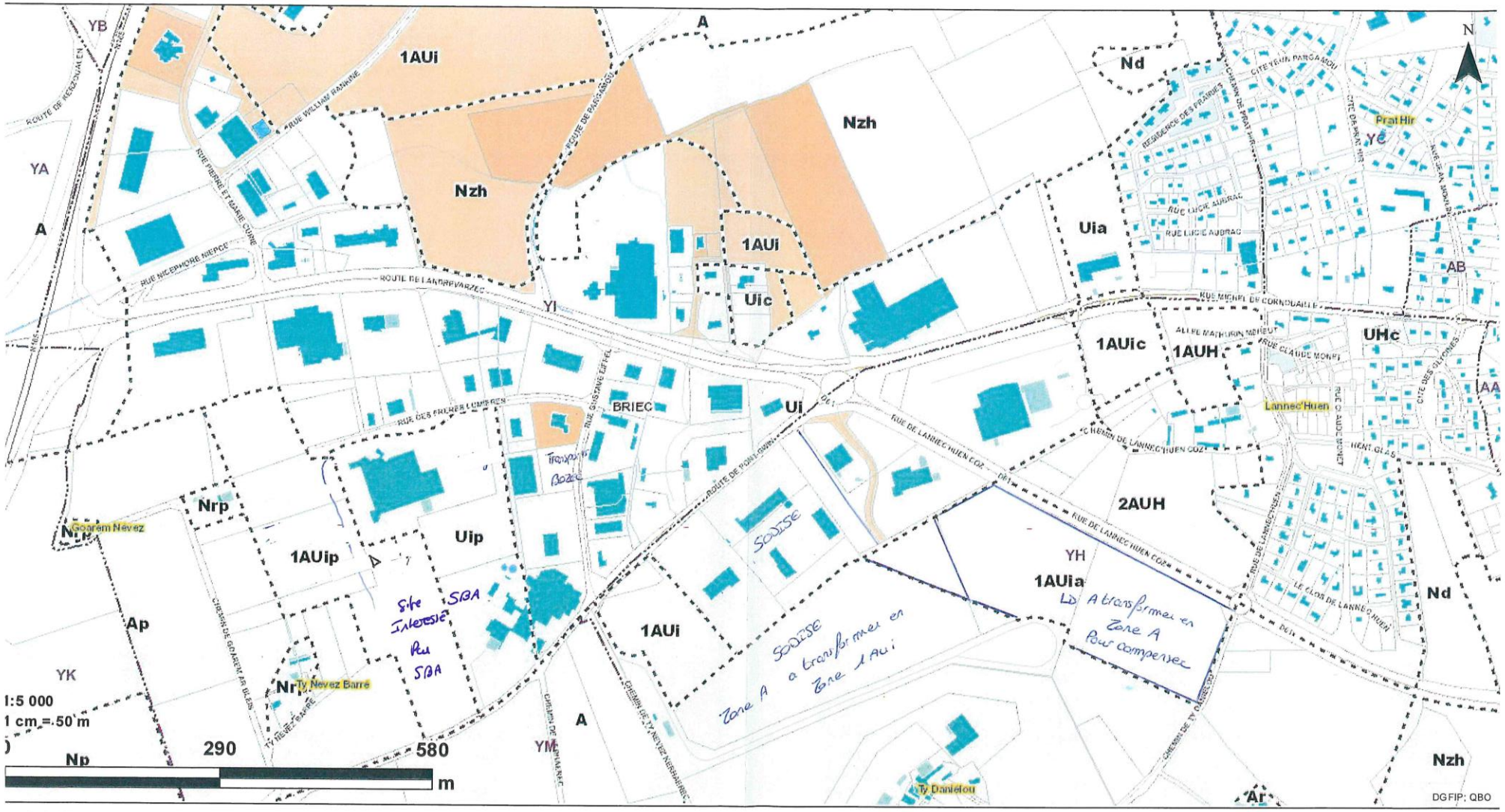


9 janvier 2020

Document non contractuel / Copyright © Quimper Bretagne Occidentale / SIG

QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE
KEMPER BREIZH IZEL

Carte



anvier 2020

Document non contractuel / Copyright © Quimper Bretagne Occidentale / SIG