

Commune de Briec



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

Pièce n°1

Complément au rapport de présentation

Exposé des motifs des changements apportés

Dossier d'approbation

	Engagée par Arrêté du Maire en date du :	Approuvé en Conseil Municipal du :
Modification n°3 du PLU	09 avril 2021	19 février 2024

Sommaire

PREAMBULE	3
I. Bien fondé et objets de la procédure de modification du PLU	3
II. Schéma de la procédure	6
LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE 7	
I. Le contexte communal.....	7
A. Contexte géographique	7
B. Articulation avec les documents à portée supra-communale	9
C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel	9
D. Articulation avec les plans de prévention de risques	9
II. Rappel des objectifs du PLU en vigueur	10
OBJET 1 : L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AUH	11
I. Contexte de la modification proposée	11
A. Objet du projet	11
B. Localisation des zones d'urbanisation futures dans le PLU en vigueur	12
II. Justifications de la modification proposée.....	13
A. Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2013	13
B. Un projet nécessaire au regard de la dynamique économique et de l'attractivité de la ville.....	15
C. Un projet nécessaire au regard de la dynamique démographique et du bilan des capacités d'urbanisation	17
D. La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AUh et justification des choix opérés.....	20
III. Les évolutions apportées au PLU	32
A. Synthèse des secteurs retenus pour une ouverture à l'urbanisation	32
B. Synthèse des protections environnementales intégrées à la présente modification.....	33
C. Adaptation du règlement graphique.....	35
D. Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	37
OBJET 2 : MODIFICATIONS DANS LE REGLEMENT ECRIT	44
I. La modification proposée	44
II. Les évolutions apportées	44
TABLEAU DES SURFACES AVANT /APRES	47

PREAMBULE

I. Bien fondé et objets de la procédure de modification du PLU

- *Contexte réglementaire de la présente modification n°3 du PLU*

La Commune de Briec est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 16 mai 2013 et adapté en 2014 (procédure de modification simplifiée n°1) et en 2020 (procédure de modification n°2 et de révision allégée n°1).

La Commune a aujourd'hui la nécessité d'adapter de nouveau son document d'urbanisme, tout en respectant les grandes orientations du PADD.

Cette procédure de modification porte sur les objets suivants :

1/ L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh en densification est indispensable afin de pouvoir continuer à répondre aux nouvelles demandes en terrain constructible pour une ville labellisée Petite Ville de Demain et Territoire d'Industrie qui va connaître une croissance importante de sa population active à court terme dans le cadre des projets de développements économiques en cours. Cela se fait en cohérence totale avec le PLH de Quimper Bretagne Occidentale.

2/ Des modifications mineures dans le règlement littéral.

La procédure de modification

La procédure de modification du PLU permet de reconsidérer des règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur, à condition que l'évolution prévue ne permette pas :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans (pour les PLU adoptés avant le 01/01/2018) suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente procédure de modification du PLU concerne des ajustements du règlement écrit, du règlement graphique, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle est établie conformément au CU, et plus particulièrement en application des articles suivants :

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la Commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, [...] le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La présente procédure de modification du PLU est donc bien fondée, puisqu'elle vise :

- **à adapter le règlement graphique du PLU pour : ouvrir à l'urbanisation des zones 2AUh.**
- **à adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**
- **à modifier quelques éléments mineurs du règlement littéral.**
- **Et n'a pas d'incidences sur le PADD.**

• *Evaluation environnementale*

Le décret n°2021-13-45 du 13 octobre 2021, est venu modifier le champ d'application et la procédure d'évaluation environnementale.

S'agissant des procédures de modification, l'article R104-12 du code de l'urbanisme dispose désormais :

« *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

La modification n°3 du PLU de Briec ne répond pas aux critères de l'article R104-12 du code de l'urbanisme cités ci-avant, puisqu'elle n'affecte pas un site Natura 2000 et n'a pas les mêmes effets qu'une révision au regard de ces objets.

La présente modification n'entre donc pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale systématique.

Ainsi, en application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme, c'est à la Commune qu'il revient d'estimer si la modification du PLU est susceptible ou non d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Suite à la transmission du dossier à l'autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'un 'examen au cas par cas', cette dernière a soumis la présente modification n°3 du PLU à évaluation environnementale dans son avis conforme rendu le 21 décembre 2022 (décision n°2022ACB14).

L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'approbation.

Le présent dossier de modification comprend donc une évaluation environnementale (Pièce n°2), adaptée et proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de modification. Sont également joints dans cette pièce n°2 l'avis de la MRAe en date du 19 octobre 2023 et la réponse que la commune a formulée à cet avis.

Le dossier de modification a été **notifié aux Personnes Publiques Associées** conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme. Cinq organismes ont adressé un courrier qui est également joint au dossier d'approbation (Pièce n°3).

Le dossier a ensuite fait l'objet d'une **enquête publique**, phase principale d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions. Elle s'est tenue du 24 octobre au 24 novembre 2023. A l'issue de cette phase de mise à disposition des pièces au public, le commissaire enquêteur a examiné les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédigé des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents figurent en pièce n°4.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification a été modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Les évolutions apportées au dossier en vue de l'approbation, figurent de manière synthétique au chapitre I.2.C de la présente notice explicative.

La modification du PLU sera ensuite approuvée par le conseil municipal du 19 février 2024. Cette délibération, suivie des mesures de publicité, met un terme à la procédure.

II. Schéma de la procédure

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U. COMPRENANT L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AU

Délibération motivée du Conseil Municipal (DCM) justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones - 6 avril 2021, complétée le 30 novembre 2021
au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme

Arrêté du Maire engageant la procédure de modification du PLU (Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme) – 9 avril 2021



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



Saisie de l'autorité environnementale (MRAe) pour avis conforme sur l'absence d'incidences notables sur l'environnement = Demande d'examen « au cas par cas »
(*avis émis le 21 décembre 2022 : **évaluation environnementale demandée**)
DCM formalisant la décision de réaliser une évaluation environnementale au vu de l'avis conforme de la MRAe et définissant les modalités de concertation - **8 février 2023**



Réalisation de l'évaluation environnementale et de la concertation
(**Concertation réalisée du 30 mai au 28 juin**)



DCM tirant le bilan de la concertation - 6 juillet 2023



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées - 12 septembre 2023
(Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme) -
Et demande d'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale (avis émis sous 3 mois) - Avis émis le 19 octobre 2023



Enquête publique - du 24 octobre au 24 novembre 2023
Remise du PV de synthèse du Commissaire Enquêteur) - 1^{er} décembre 2023
Lettre en réponse de la commune - 18 décembre 2023
Remise du rapport définitif et conclusions motivées du CE - 21 décembre 2023



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



Approbation de la modification du P.L.U. par le Conseil Municipal - 19 février 2024

- ▶ 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

Contrôle de légalité : 2 mois

LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PROCEDURE

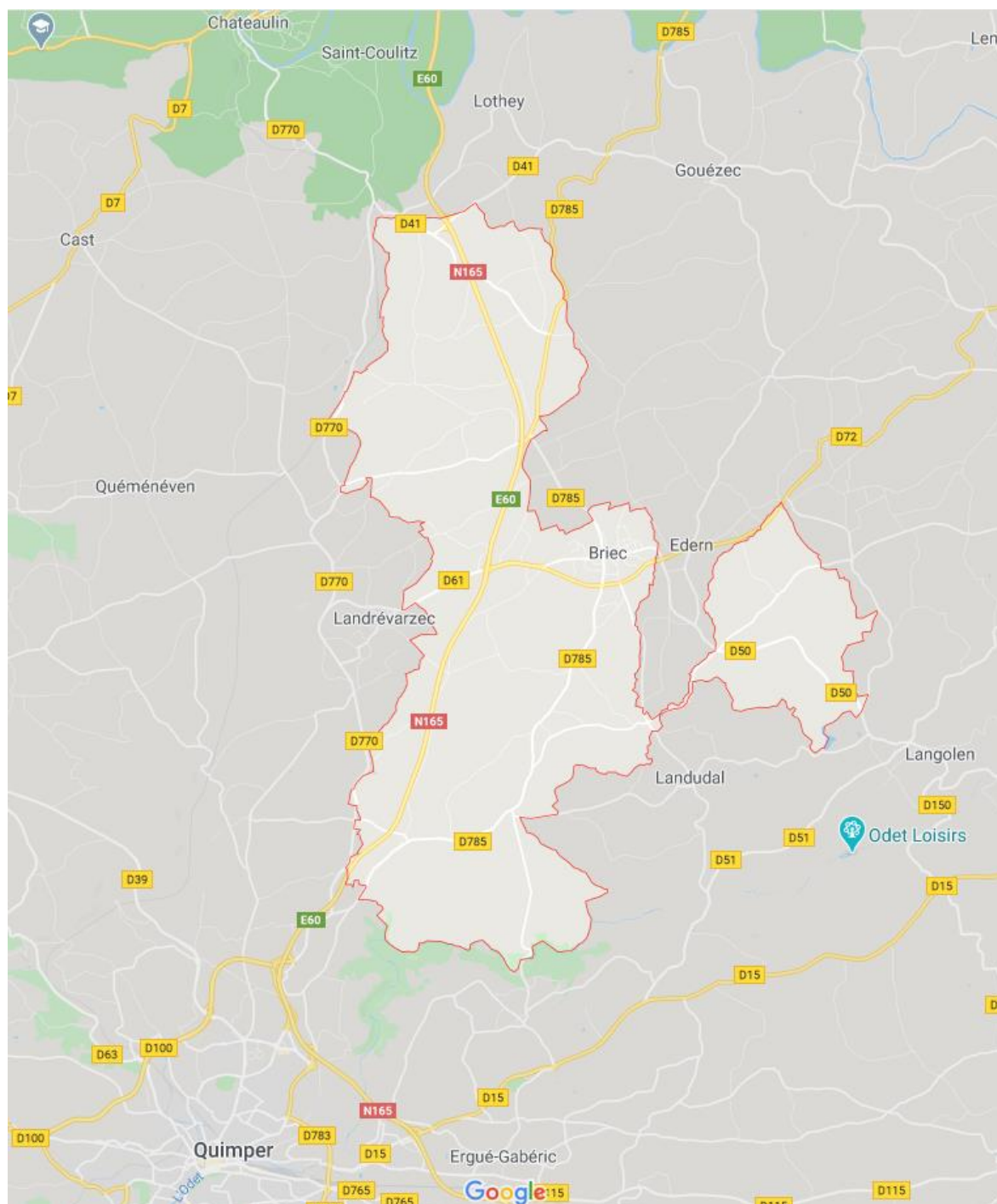
I. Le contexte communal

A. Contexte géographique

Commune du Finistère avec une population totale de 5 924 habitants (Source : INSEE - Population légale en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2024), et une vaste superficie de 6787 hectares composée de 92% de terrains agricoles, Briec se caractérise par un territoire vallonné, et un paysage mêlant bocages et cultures. Séparé en deux entités physiques, connectées par un "bras de terre" de quelques dizaines de mètre de large, le territoire Est de Briec présente la particularité d'être 'enclavé' dans les communes d'Edern et de Landudal.

Plan de situation de la Commune à l'échelle du Finistère, localisée par un repère vert.



Plan de situation de la Commune et de sa desserte routière

Source : Google Maps

Située à une dizaine de kilomètres de Quimper et à une soixantaine de kilomètres de Brest, Briec occupe une place stratégique, car la Commune est traversée par la voie express RN 165 Quimper/Brest sur plus de 17 kilomètres. Favorisée par cet axe routier structurant, l'activité industrielle y est importante et poursuit son développement.

Briec fait partie de la Communauté d'Agglomération de Quimper Bretagne Occidentale depuis le 1^{er} janvier 2017, suite à la fusion de la Communauté de Communes du Pays Glazik avec Quimper Communauté.

B. Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de Briec est concernée par :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odét, approuvé le 06 juin 2012 (en cours de révision),
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de la région Bretagne, approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour les années 2022 à 2027,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Odét, dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral le 20 février 2017 ; une petite partie de son territoire communal (au Nord-Est) est incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Aulne, approuvé par arrêté préfectoral le 1er décembre 2014.

C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

En matière de patrimoine naturel, la Commune de Briec est concernée par :

- La tourbière de Ty Ar Yeun, ZNIEFF de type I, présente au Nord du territoire communal (en limite avec Lothey),
- Le site inscrit du Stangala (site pluricommunal présent à l'extrême Sud de Briec).

En revanche, aucun site Natura 2000 n'est présent sur son territoire. Le plus proche est distant de 8 kilomètres de la Commune (site Natura 2000 FR5300041 - VALLÉE DE L'AULNE).

D. Articulation avec les plans de prévention de risques

La commune n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Naturels, Technologiques, Industriels ou Minier.

II. Rappel des objectifs du PLU en vigueur

Les axes retenus dans le PADD du PLU approuvé en 2013 sont :

1. Organiser la croissance démographique et le développement urbain autour du centre de Briec
2. Accompagner le développement urbain
3. Renforcer la dynamique économique et commerciale
4. Valoriser l'espace agricole
5. Entretenir une qualité paysagère et patrimoniale
6. Promouvoir une gestion durable du territoire

La maîtrise de l'urbanisation ainsi que le renforcement de la centralité s'appuyant sur le centre-ville avec notamment ses commerces, équipements et services sont des enjeux forts afin de maintenir une dynamique communale à la fois urbaine, démographique et économique. Il s'agit de conforter le développement dans une logique d'aménagement qualitatif, quantitatif et de mixité urbaine.

Le PADD du PLU ambitionne de :

- Organiser la croissance démographique et le développement urbain autour du centre de Briec (axe 1) en « favorisant la mixité urbaine et sociale : diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages) »,
- Lier la croissance démographique et la maîtrise foncière, à savoir :
 - o Permettre la croissance démographique de la Commune en assurant l'accueil des nouveaux habitants dans le respect des principes de la mixité sociale,
 - o Prendre en compte les évolutions sociétales comme le desserrement des ménages,
 - o Poursuivre le développement des liaisons piétonnes et cyclables en particulier dans le centre-ville, favoriser le développement des transports en commun,
 - o Permettre le développement urbain tout en définissant les limites de l'urbanisation du territoire,
 - o Gérer l'espace de manière économe.

Il s'agit pour la Commune de pouvoir répondre aux besoins d'accueil important de nouveaux ménages, au regard de son attractivité et de l'installation d'entreprises tout en continuant à développer la densification de la centralité.

III-2- Les objectifs (extrait du PADD)

« Le projet urbain de la Commune de Briec résulte de la volonté de s'appuyer sur ses atouts et de réduire les contraintes, afin d'organiser et de contrôler son développement.

La commune de Briec est attractive, notamment grâce à sa position limitrophe de Quimper et aux nombreux emplois présents sur son territoire, plus de 3 000. Elle bénéficie de plus d'une desserte routière de qualité avec la présence de la voie express RN165 sur son territoire. Avec près de 6 000 habitants, et malgré la proximité de l'aire urbaine de Quimper, Briec demeure un pôle de centralité et possède une influence notoire sur les autres communes de son canton.

Le PLH en cours d'élaboration a retenu pour la Commune de Briec un rythme de construction de 37 logements par an pendant 6 ans, soit un total de 210 logements pour 2018.

Ces données extrapolées, qui ne tiennent pas en compte du développement actuel important et l'accueil de plus de 500 salariés d'ici 2025, peuvent mener la Commune à **prévoir un total de 525 logements sur 15 ans (horizon 2025), accueillant une population supplémentaire de 1 400 à 1 700 habitants.**

Les objectifs de densité retenus par le SCOT pour la Commune de Briec ont été fixés à 20 logements à l'hectare en zone agglomérée, soit une moyenne de 17 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire communal. La consommation foncière induite a été fixée à 1,85 ha par an en zone agglomérée, soit une moyenne de 2,20 ha par an sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, la consommation foncière estimée sur la durée du PLH a été estimée entre 11 et 13 hectares en 6 ans, au minimum

Ces données extrapolées peuvent mener la commune à prévoir une consommation foncière comprise entre 24,1 et 28,6 hectares (horizon 2025), soit une moyenne de 1,7 ha par an, toute zone confondue. »

OBJET 1 : L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE ZONES 2AUH

I. Contexte de la modification proposée

A. Objet du projet

Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation des terrains en zones 2AUh en densification urbaine afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants, en lien direct avec la dynamique économique de la commune et de son attrait.

Cette ouverture à l'urbanisation va permettre de continuer à répondre aux nouvelles demandes en terrains constructibles, notamment dues à la dynamique économique de la commune. Le développement de l'activité au nord de Quimper (Clinique de Kerlic, zone d'activité de Gourvily...), ainsi que l'attrait plus général du Finistère, ont, de façon cumulative, un impact important sur la demande immobilière dans la ville.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh permettra également de concourir à la réalisation de l'objectif, non réalisé, de production de 210 logements, dont minimum 20 % de logements sociaux, sur la période 2019-2024 du PLH (programme communautaire de l'habitat de la communauté d'agglomération "Quimper Bretagne Occidentale") pour répondre aux besoins sur la Commune de Briec. Considérée comme un pôle urbain structurant par le PLH de Quimper Bretagne Occidentale (QBO), le programme prévoit en effet la production de 35 logements par an en moyenne, soit 5 % de la production de logements du territoire de l'agglomération.

		Répartition "actuelle"		Répartition à 0,5%		
		Parc de logements en 2013	Production 2009-2014	%	Moyenne / an	Obj / PLH
Ville Centre	QUIMPER	69%	54%	65%	477	2862
Pôle Urbain structurant	BRIEC	5%	5%	5%	35	210
Pôles de la couronne urbaine	ERGUE-GABERIC	6%	10%	10%	72	432
	PLOMELIN	4%	5%	5%	38	228
	PLUGUFFAN	3%	7%	5%	35	210
Pôles de proximité	LOCRONAN	1%	1%	1%	4-7	24-42
	EDERN	2%	2%	1%	8-13	48-78
	GUENGAT	1%	3%	1%	10-13	60-78
	LANDREVARZEC	1%	3%	1%	10-13	60-78
	LANDUDAL	1%	1%	1%	4-11	24-66
	LANGOLEN	1%	1%	1%	4-6	24-36
	PLOGONNEC	3%	3%	2%	16-22	96-132
	PLONEIS	2%	5%	3%	24-28	144-168
	QUEMENEVEN	1%	1%	1%	4-9	24-54
QBO		100%	100%	100%	741-779	4446 - 4674

Extrait du PLH

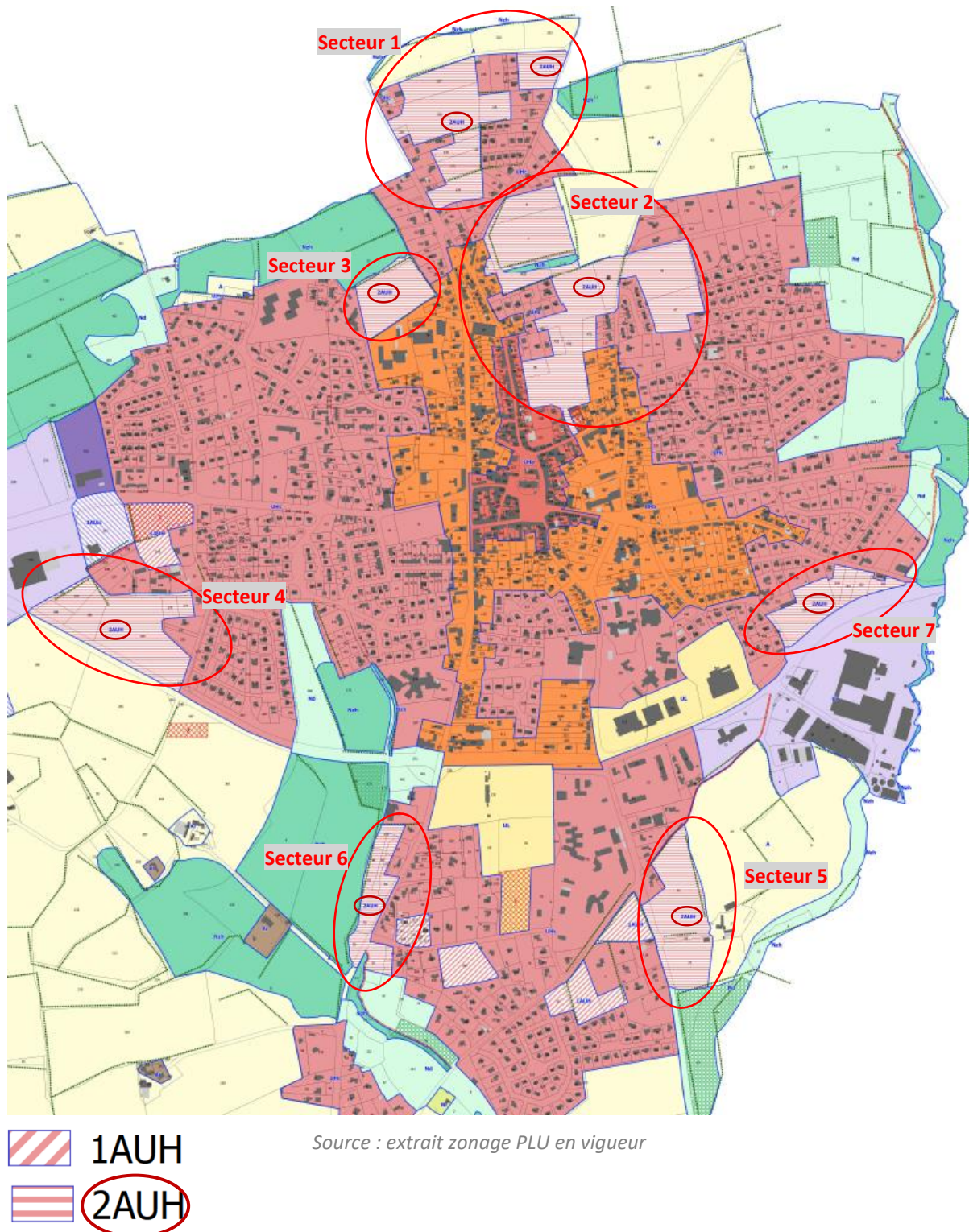
L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera accompagnée d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de poser les principes d'aménagement.

B. Localisation des zones d'urbanisation futures dans le PLU en vigueur

La carte ci-dessous, est un extrait du PLU en vigueur à la suite des procédures de modification n°2 et de révision allégée n°1 du PLU approuvée en Conseil Municipal le 01/03/2022.

La commune compte alors 5 petits secteurs en 1AUh et 7 grands secteurs identifiés en zones 2AUh.

Carte des zones 2AUh identifiées au règlement graphique à la suite des procédures de modification n°2 et de révision allégée n°1 du PLU approuvée en Conseil Municipal le 01/03/2022



II. Justifications de la modification proposée

A. Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2013

Afin de conforter l'agglomération de Briec, le PLU de 2013 a établi **5 zones d'urbanisation 'à court terme' 1AUh, destinées à l'habitat** :

- 4 zones 1AUh sont situées au sud de l'agglomération, Quartier Gervale / Runigen



- Et une zone 1AUh est située à l'ouest, Rue Michel de Cornouaille

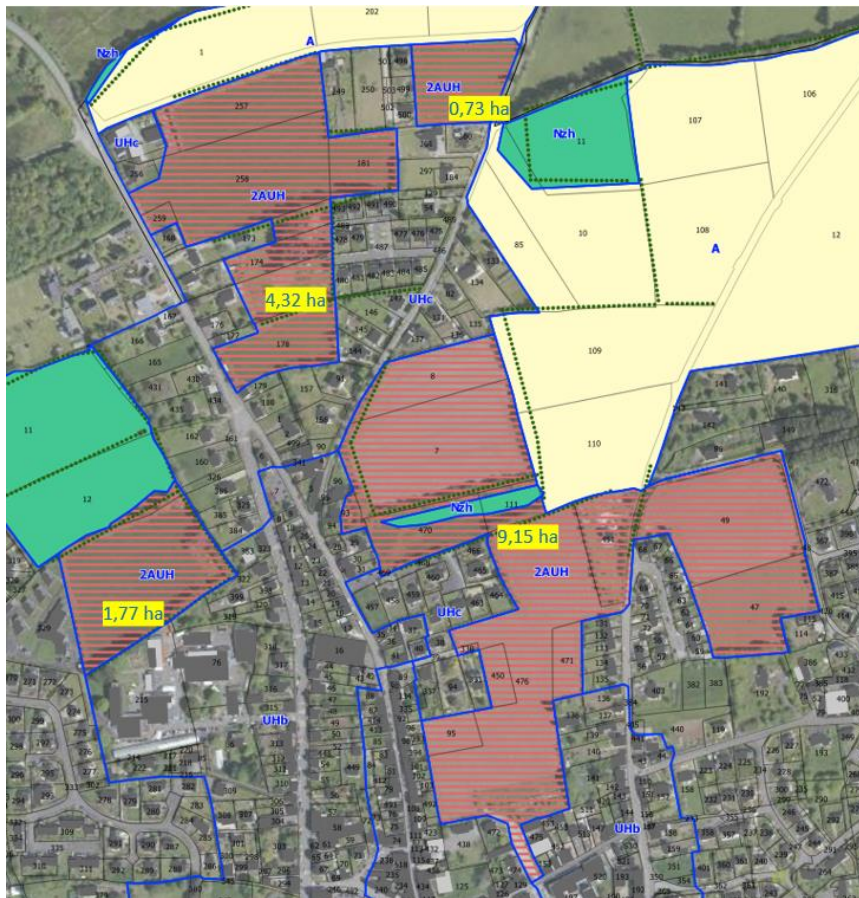


Ces zones 1AUh sont d'une superficie totale de 4,5 ha. 47 logements (dont 2 immeubles de 4 et de 11 logements locatifs sociaux ainsi que 5 maisons individuelles de logement locatifs sociaux) ont été lotis sur 1,2 ha. Des projets sont d'ores et déjà programmés sur les 3,3 ha restants. Les surfaces restantes à lotir correspondent à une année et demie de construction.

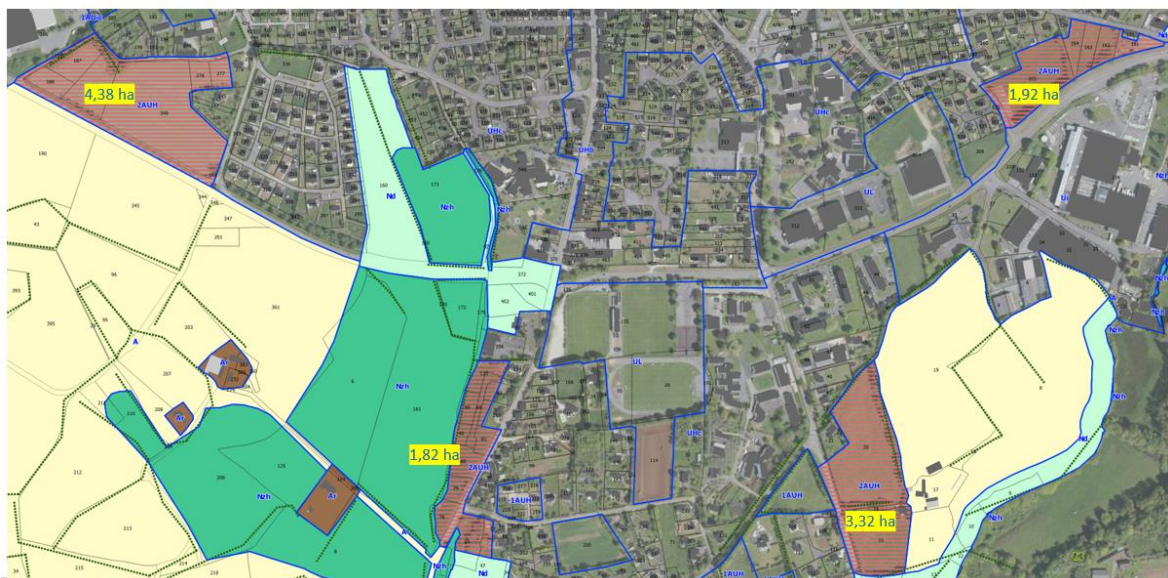
Ainsi, les terrains zonés en 1AUh sont désormais tous urbanisés ou sur le point de l'être. Le dernier Permis d'Aménager est actuellement en cours d'instruction, un autre est en cours de finalisation pour être déposé d'ici la fin février 2024. La municipalité n'a plus de terrains en propriété propre pour engager de nouvelles opérations d'urbanisme et les possibilités de constructions au sein de la zone U restent plus que limitées.

Par ailleurs, des zones d'urbanisation 'à long terme' 2AUh, destinées à l'habitat, ont également été établies par le PLU de 2013. Elles se répartissent sur 7 secteurs, d'une superficie totale de 27,4 ha, contenu dans le périmètre urbain du centre-ville :

- Dans le secteur Nord de l'agglomération : 16 ha



- Et dans le secteur Sud de l'agglomération : 11,4 ha



Il est à noter que ces surfaces sur le Nord et le Sud du centre-ville sont toutes situées en continuité de l'urbanisation dans la suite logique de la volonté de développer la centralité sans mitage tout en préservant le passé et le futur agricole de la commune.

B. Un projet nécessaire au regard de la dynamique économique et de l'attractivité de la ville

Située à une dizaine de kilomètres de Quimper et traversée par la voie express RN 165 qui permet de relier Quimper et Brest, la Commune de Briec occupe une place stratégique. Cet axe routier structurant a favorisé l'implantation des entreprises et facilite le développement de l'activité industrielle agroalimentaire et d'un « pôle majeur de valorisation » qui compte une usine d'incinération d'ordures ménagères et plusieurs entreprises de valorisation et de recyclage (ZI de Lumunoc'h).

La commune de BRIEC est labélisée « territoire d'industrie » et participe ainsi à la stratégie de reconquête industrielle et de développement des territoires initiée et soutenue par l'Etat. Ce cadre permet de dynamiser son développement agro-industriel, et la rendre encore plus attractive sur le volet économique en général.

La commune dispose d'un tissu économique très dense qui mêle activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle dispose de 4 Zones d'Activités Economiques (ZAE) de compétence communautaire (QBO), sur une surface de 91 ha, qui permettent d'accueillir les entreprises dans les meilleures conditions en termes d'accessibilité (proximité immédiate de la RN 165 offrant également une grande visibilité) :

- La zone industrielle des Pays Bas. Il s'agit de la ZAE la plus étendue du territoire communal puisqu'elle est implantée sur plus de 43 hectares. Elle accueille 35 entreprises dont certaines de renommées comme Marie Frais, la biscuiterie Le Glazik, Panier Tanguy et la Sodise qui vient de s'installer sur une friche industrielle. Des extensions sont prévues au PLU.
- La zone industrielle de Lumunoc'h. Répartie sur plus de 20 hectares, sa création en 1991 fait suite à l'installation de l'usine d'incinération du Sidepaq. Cet équipement traite les déchets de plus de 130 000 habitants dans le Sud Finistère et permet de produire 28 000 Mw/H d'électricité en utilisant la vapeur créée par le refroidissement de ses fours. Aujourd'hui, en plus de produire de l'électricité, la vapeur sert à chauffer une boucle d'eau qui à son tour permet de chauffer 7 ha de serres maraîchères. Elle compte aussi des entreprises comme Paprec, Chimirec, SCI Amélie (Amazon),
- La zone industrielle de Rosculec. Au sud de Briec, cette zone de 7 ha a connu une phase de restructuration importante à la suite de l'arrêt des installations Doux en 2001. Aujourd'hui complètement réhabilitée, elle accueille l'ensemble de la production de l'entreprise de fermeture Le Nouy Industries,
- La zone d'activités de Lannechuen. Il s'agit d'une zone à vocation commerciale. Elle est entièrement occupée.

Récemment, l'entreprise Amazon est implantée sur 5 hectares pour la construction d'une base logistique de 11 000 m² avec création de 100 emplois directs et 300 emplois indirects (extension de la ZI de Lumunoc'h sur environ 10 ha). La commune a imposé à l'exploitant de construire un parking à étage pour limiter la consommation de foncier. Ce site est opérationnel depuis le 24 octobre 2022. La friche industrielle de l'entreprise rector a été réinvestie par la SODISE, offrant la création de 250 emplois. Ce site est opérationnel depuis 2022 sur une surface de 6,7 ha.

D'autres projets sont à l'étude pour l'accueil de nouvelles entreprises, dont un projet industriel innovant en lien avec la récupération de chaleur de l'incinérateur, en sus du réseau de chaleur de SAVEOL, qui prévoit la création de nombreux emplois.

C'est ainsi, qu'environ 420 entreprises sont aujourd'hui implantées sur le territoire communal, pour un total de près de 3 000 emplois.

	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	2 958	2 893	2 885
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2 396	2 410	2 422
Indicateur de concentration d'emploi	123,5	120,0	119,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,2	62,3	60,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2021.

L'indicateur de concentration d'emploi est particulièrement élevé sur la Commune. 300 à 350 emplois salariés supplémentaires sont encore attendus du fait du développement des ZAE.

Brieç s'affirme donc comme un des pôles économiques majeur du Sud-Finistère.

La commune s'attache à pouvoir répondre aux attentes des industriels et d'anticiper le développement du territoire et de fait doit également permettre l'installation des travailleurs de son territoire. En effet, le développement économique s'accompagne également d'une demande accrue en termes de logements, qu'elle ne peut aujourd'hui satisfaire. Dans un souci de développement durable et pour répondre aux enjeux climatiques, la commune souhaite développer l'offre de logements à proximité des emplois pour limiter les déplacements pendulaires des employés. Ce constat de pénurie de logements est fortement relayé par les entreprises qui peinent à ce jour à recruter des candidats, puisqu'au-delà de la question de compétences, se pose également celle du pouvoir d'achat et la distance domicile-travail, un critère important dans le choix des ménages.

C. Un projet nécessaire au regard de la dynamique démographique et du bilan des capacités d'urbanisation

La population a connu un taux de croissance de +0,4% par an entre 2014 et 2020 (contre +0,2% par an à l'échelle de QBO), soit un gain de 146 habitants en 6 ans, pour atteindre une population de 5 924 habitants en 2024 (INSEE, population totale 2024). Cette population municipale est majoritairement composée de familles avec enfants. Les ménages sont composés en moyenne de 2,4 personnes par ménage en 2020 (contre 2 à l'échelle de QBO). Cette vitalité se retrouve dans le tissu sportif et socio-culturel animé par une centaine d'associations et dans les établissements scolaires qui comptent près de 1 500 élèves de la maternelle à la 3^{ème} : 2 écoles maternelles, 2 écoles primaires, 2 collèges et 1 institut spécialisé.

Les orientations d'aménagement retenues en 2013 ont été mises en œuvre, et la quasi-totalité des zones 1AUh est aujourd'hui mobilisée (zones 1AUh soit déjà construites, soit concernée par des projets d'aménagement en cours de réalisation ou en cours d'instruction).

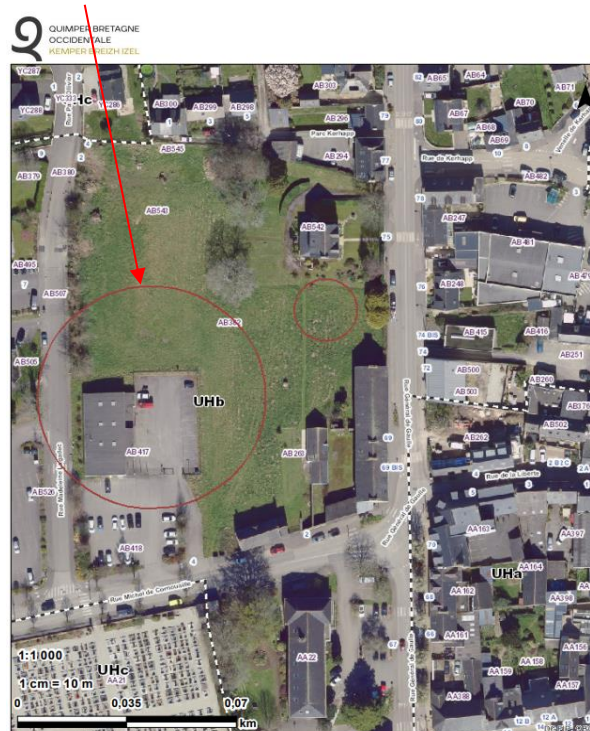


Au regard des projets d'aménagement ci-dessus il ne reste de disponible que 1,24 ha soit environ une trentaine de logements grand maximum. Cette tension, et l'attractivité de la commune, fait exploser le prix du foncier et empêche de nombreuses familles de pouvoir s'installer dans la commune.



Cartes de l'état de la mobilisation des zones 1AUh au 01/09/2022 (sources : mairie et QBO)

De même, il n'existe plus de potentiel significatif au sein des zones Uh, qui sont aujourd'hui toutes mobilisées. Au niveau de ces zones, la commune œuvre en faveur du renouvellement urbain et de la densification, et des opérations sont déjà engagées : l'îlot du centre-ville situé à proximité de la mairie, rue Michel de Cornouaille, a la projet d'accueillir une nouvelle caserne de gendarmerie à la demande du ministère de l'Intérieur. Cette dernière disposera d'une dizaine de logements pour les familles des gendarmes, ainsi qu'un projet de 8 logements collectifs porté par l'OPAC.



En conséquence, un projet de renouvellement urbain du site de l'actuelle caserne, route de Landudal, va permettre un projet d'habitat, réalisé par Finistère Habitat.

Pour répondre à la demande croissante, Briec poursuit une politique soutenue de production de logements depuis 2012, avec une moyenne de presque 35 nouveaux logements par an. La dynamique de production de logements sur le territoire communal est en forte accélération ces 3 dernières années, avec une moyenne de 60 nouveaux logements par an de 2019 à 2021.

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2012-2021)			Sur les 10 dernières années (période 2012-2021)		
COMMUNE DE BRIEC					
données	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements
2021	23		53		76
2020	7	2	40		49
2019	20	10	25		55
2018	17	7	11		35
2017	23	10	11		44
2016	7	2	8		17
2015	13				13
2014	12				12
2013	12				12
2012	15	15			30
TOTAL	149	46	148	0	343
Moyenne annuelle	14,9	4,6	14,8	0,0	34,3

Logements autorisés par type et par commune ces 10 dernières années à Briec – Source : Sitadel2

Pour ne pas subir cette pression foncière, la municipalité de Briec s'engage avec une implication forte au travers de ses choix politiques en faveur du Développement Durable au sens large. Ainsi, elle n'a pas attendu la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) pour réduire sa consommation foncière et œuvrer pour un urbanisme résilient. Le PLU de 2013 s'est attaché à ne proposer des terrains à l'urbanisation qu'en densification au sein de l'enveloppe urbaine ou dans sa proximité immédiate en limitant ainsi l'impact sur les exploitations agricoles. De plus, le PLU impose, depuis 2013, une densité de logements de l'ordre de 20 logements/ha minimum dans les opérations d'ensemble, ainsi que dans les projets individuels, ce qui est supérieur aux attendus du SCoT (17 en moyenne sur la commune). Finalement, la commune observe même que des opérateurs privés et publics proposent des densités supérieures et que les projets s'insèrent parfaitement dans le centre-ville de Briec tant d'un point de vue urbain que sociétal. Peuvent être citées par exemple les dernières opérations réalisées :

- Aiguillon Constructions « Les jardins du Patronage » : 127 logements/hectares (44 logements sur une parcelle de 3 460 m²)
- SAS HLM Les Foyers (PC accordé en 2023) 115 logements/hectares (78 logements sur une parcelle de 6 759 m²)
- Projet NEXITY sur une surface de 9 252 m²
- Projet SOFT sur une parcelle de 2 699 m²

Briec s'affirme donc plus que jamais comme pôle résidentiel attractif.

Forte de ces atouts géographiques et économiques, la Commune est en pleine évolution et ne cesse de se développer. Le PLU se doit de répondre aux besoins de son territoire tout en prenant en compte le contexte environnemental.

D. La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AUh et justification des choix opérés

1. La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation

Briec compte plus de 5 900 habitants et 2 800 logements (au 01/01/2024). Elle bénéficie d'une importante offre de services que l'on ne retrouve pas toujours ailleurs, et qui sert à la population municipale ainsi qu'aux communes voisines du Pays Glazik (13 000 habitants) : collèges, écoles, maison de l'enfance, centre social, IME, ESAT, EHPAD, équipements culturels / médiathèque et sportifs/piscine. Ces équipements sont regroupés dans une proximité urbaine qui constitue un atout pour la ville. Chef-lieu de canton, Briec, à l'instar de la commune de Fouesnant, est considérée dans le SCoT de l'Odet comme un pôle urbain structurant. La labélisation "petite ville de demain" obtenue en 2021, engage la municipalité à élaborer son projet de territoire s'appuyant sur une stratégie d'attractivité du centre-ville visant à y favoriser l'habitat. Une Opération Revitalisation du Territoire (ORT) est également en cours.

Par ailleurs, Briec dénombre plus de 400 entreprises et sa population active est en forte croissance. Elle a récemment été labélisée "Territoire d'Industrie" ce qui engendre une pression encore plus forte sur le parc de logements et notamment social.

Partant du constat qu'aujourd'hui, la commune de Briec connaît des limites de disponibilité de terrains constructibles dans sa centralité et dans la périphérie immédiate du centre-ville, et que l'un des enjeux pour la municipalité est de pouvoir continuer à répondre favorablement aux souhaits de nouveaux habitants et d'offrir une diversité de terrains constructibles. La commune connaît un renouvellement urbain très actif et les biens du parc de logements existants trouvent rapidement preneurs (la Commune traite en moyenne une centaine de Déclaration d'Intention d'Aliéner annuellement).

Au PLU approuvé en 2013, 27,4 hectares avaient été classés en zone 2AUh afin de privilégier dans un premier temps l'urbanisation des zones U à vocation d'habitat (253 hectares) et 1AUh (4,5 hectares). Aujourd'hui, le constat est qu'il ne reste quasiment plus aucune disponibilité au sein des zones UH et 1AUh pour permettre de répondre aux demandes d'installation des ménages pour les années à venir.

Aussi, il est aujourd'hui nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AUh de la Commune, ceci afin de pouvoir répondre à la demande d'installation de nouveaux travailleurs et ménages attirés par le cadre de vie de qualité, l'attractivité géographique, la politique de mixité sociale et de diversification de l'habitat, le faible taux de chômage, l'implantation de nouvelles entreprises, la qualité éducative dispensée et l'offre culturelle

...

Cette ambition d'accueil de population s'inscrit également dans les objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat), définit à l'échelle de la communauté d'agglomération Quimper Bretagne Occidentale sur la période 2019-2024. Pour mémoire, le PLH a identifié les objectifs suivants pour la commune de Briec : produire 210 logements sur la période, soit 35 logements/an en moyenne. La dynamique constructive observée ces dernières années est passée d'une moyenne de 20 logements/an entre 2012 et 2018 à 26 logements/an depuis 2019. C'est dans l'objectif de réalisation des 210 logements attendus par le PLH que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation les secteurs 2AUh.

C'est donc dans ce cadre de croissance, qu'a été initiée dès début 2021 la modification n°3 du PLU. Cette modification avait pour but initialement d'ouvrir l'ensemble des zones 2AUH identifiées au PLU, soit 7 secteurs sur un peu plus de 27ha. Cet objectif visait à répondre à la forte demande de logements recensées par la municipalité sur son territoire communal (environ 500 demandes de logements constatées actuellement sur la commune).

Cependant, la loi Climat & Résilience et plus globalement les politiques publiques engagent depuis fin 2021 les collectivités à davantage de sobriété foncière. Consciente des enjeux pour le climat et pour la préservation de la biodiversité à son échelle locale, la commune a acté que la totalité des zones ne pourraient être ouvertes à l'urbanisation. Elle s'est de plus attachée à conduire une évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure de modification de son PLU. Ainsi, chaque secteur a fait l'objet d'une expertise environnementale, permettant d'identifier les sensibilités de chaque site au regard de la présence d'éléments vecteur du maintien et du développement de la biodiversité (zone humide, éléments constitutifs de la trame verte et bleue, ...). *Le rapport complet de l'évaluation environnementale figure en pièce 2 du présent dossier*

d'approbation. Pour éclairer la présentation de la justification des choix dans la présente notice explicative seuls quelques extraits sont repris dans le chapitre à venir.

Au terme de cette expertise, 3 des 7 secteurs inscrits en 2AUh ont finalement été écartés au regard prioritairement des enjeux environnementaux. Les périmètres des 4 sites conservés ont également été affinés. **Ainsi, à l'issue de la concertation et de la réalisation de l'évaluation environnementale seuls 12,3 ha ont été envisagés pour être ouverts à l'urbanisation.**

Par la suite, au regard des remarques des PPA, du public et des conclusions du Commissaire Enquêteur, le projet a été ajusté en vue de son approbation. **En définitive, 3 secteurs sont retenus pour être ouverts à l'urbanisation à court terme : les secteurs 1, 2 et 7 pour un total de 11,6 ha permettant d'envisager la production de 230 logements.**

2. Le déroulé de la procédure de modification n°3

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la municipalité s'est attachée à délimiter des zones 1AUh sur des grands ensembles de terrains situés au cœur du centre-ville et des zones 2AUh au sein même de l'enveloppe urbaine ou dans le prolongement direct de celle-ci de manière à opérer un développement concentrique du centre-ville. La priorité d'urbanisation étant donnée aux zones 1AUh. Arrivant au terme de la consommation de ces dits-secteurs et ayant à cœur de poursuivre son développement en répondant à la demande forte, la commune s'est donc engagée dans la procédure de modification n°3 visant à ouvrir à l'urbanisation les zones 2AUh.

La procédure a connu 5 étapes majeures :

Etape 1. La prescription et le lancement des études

La modification a débuté avec la volonté d'ouvrir l'ensemble des zones 2AUh, soit les 7 secteurs pour 27,4 ha.

La commune avait envisagé un phasage pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh au regard du délai de mobilisation du foncier et des contraintes d'aménagement de chaque zone. Ainsi, les secteurs 1, et une partie du 2 étaient prioritaires avec une urbanisation envisagée à court terme, venaient ensuite les secteurs 4, 5 et 6 à moyen terme, puis le reliquat du secteur 2 et le 3 et le 7 sur du plus long terme.

Etape 2. La décision de la MRAe suite à la demande d'examen au Cas par Cas de soumettre la modification du PLU à une évaluation environnementale

Le fond de cette décision, reposait sur un projet qualifié trop ambitieux. La MRAe évoque « un projet d'ouverture à l'urbanisation, essentiellement orienté vers la consommation et l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels conduisant à une augmentation du rythme de production de logements bien supérieur à celui que la commune a connu jusqu'à présent. Un projet ne tenant pas suffisamment compte de la présence d'espaces protégées et des continuités écologiques ou des zones humides.

La MRAe engage donc la commune à revoir son projet afin de mieux maîtriser son développement urbain, accompagner la croissance démographique sur un rythme comparable à celui observée sur la dernière décennie, prendre en compte les sensibilités écologiques de son territoire, et limiter sa consommation foncière en densifiant les opérations afin de s'inscrire dans l'objectif « zéro artificialisation nette » introduit par la loi Climat& Résilience promulguée fin 2021 ».

Etape 3. La concertation préalable et la reprise du projet par l'évaluation environnementale

La réalisation de l'évaluation environnementale a conduit la commune à opérer des choix, répondant aux préconisations de la MRAe. Elle s'est fixée pour objectif de ne conserver qu'une douzaine d'hectares afin de répondre à la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Afin d'objectiver ces choix, l'évaluation environnementale s'est attachée à expertiser l'ensemble des secteurs afin d'identifier les sensibilités de chacun de ces secteurs, cela a conduit également à protéger les haies les plus significatives, jouant un rôle tant pour la biodiversité que le paysage. *Le rapport complet de l'évaluation environnementale figure en pièce 2 du présent dossier d'approbation. Pour éclairer la présentation de la justification des choix dans la présente notice explicative seuls quelques extraits sont repris dans le chapitre à venir.*

En parallèle de cette évaluation environnementale, la commune a mené une concertation auprès du public et particulièrement resserrée auprès des propriétaires concernés. *(Le bilan de la concertation a fait l'objet d'une délibération spécifique qui figure en pièce 0 du présent dossier d'approbation).*

L'évaluation environnementale a permis d'expertiser les 7 secteurs proposés à l'ouverture à l'urbanisation. Les inventaires de terrain font apparaître les résultats suivants :

- Secteur 1 :
 - **Enjeux faune**
 - Présence d'une espèce d'oiseau protégé classé vulnérable : Serin cini
 - D'autres espèces d'oiseaux protégés mais plus commun (Accenteur mouchet, Choucas des tours, Merle noire, Mésange bleue, Pigeon ramier, Pinson des arbres, Rougegorge familier)
 - Présence potentielle du Lézard des murailles, Lézard à deux raies, Couleuvre helvétique
 - **Enjeux habitat / zone humide**
 - Haies multistrates et arbres remarquables favorables à la faune
 - Espèce végétale invasive : Laurier palme
 - Zone humide de 0,03 ha : Jonchaie
- Secteur 2 :
 - **Enjeux faune**
 - Présence espèces d'oiseaux protégés mais plus commun (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Merle noir)
 - Présence potentielle du Lézard des murailles, Hérisson d'Europe, Ecureuil roux
 - **Enjeux habitat / zone humide**
 - Masse d'eau temporaire, roncier, saussaie, prairie et haies + arbres remarquables favorables à la faune
 - Espèce végétale invasive : Herbe de la Pampa
 - Zone humide de 2,9 ha
- Secteur 3 :
 - **Enjeux faune**
 - Présence d'une espèce d'oiseau protégés classé vulnérable : Serin cini
 - Des espèces d'oiseaux protégés mais plus communs (Accenteur mouchet, Pinson des arbres, Mésange bleue)
 - Présence potentielle du Lézard des murailles, Hérisson d'Europe, Ecureuil roux
 - **Enjeux habitat/ zone humide**
 - Haies multistrates et ronciers favorables à la faune
 - Aucune zone humide
- Secteur 4 :
 - **Enjeux faune**
 - Des espèces d'oiseaux protégés mais plus communs (Choucas des tours)

- Présence potentielle du Lézard des murailles, Lézard à deux raies
- **Enjeux habitat/ zone humide**
 - Haies multistrates et arbres remarquables favorables à la faune
 - Aucune zone humide
- Secteur 5 :
 - **Enjeux faune**
 - Des espèces d'oiseaux protégés mais plus communs (Accenteur mouchet, Mésange charbonnière, Pinson des arbres, Rougegorge familier)
 - Présence potentielle du Lézard des murailles, Hérisson d'Europe, Ecureuil roux
 - **Enjeux habitat/ zone humide**
 - Haies multistrates et 13 arbres remarquables favorables à la faune
 - Aucune zone humide
- Secteur 6 :
 - **Enjeux faune**
 - Des espèces d'oiseaux protégés mais plus communs (Mésange bleue, Pinson des arbres)
 - Présence potentielle du Lézard des murailles, Hérisson d'Europe, Ecureuil roux
 - **Enjeux habitat/ zone humide**
 - Haies multistrates, roncier et boisement favorables à la faune
 - Zone humide identifiée de 0,27 h
- Secteur 7 :
 - **Enjeux faune**
 - Des espèces d'oiseaux protégés mais plus communs (Mésange bleue, Mésange charbonnière, Pinson des arbres)
 - Présence potentielle du Lézard des murailles, Hérisson d'Europe, Ecureuil roux
 - **Enjeux habitat/ zone humide**
 - Haies multistrates et zones de jardins favorables à la faune
 - Aucune zone humide





Synthèse des inventaires environnementaux par secteurs 2AUh (Source : SCE)

○ Conclusions de l'évaluation environnementale

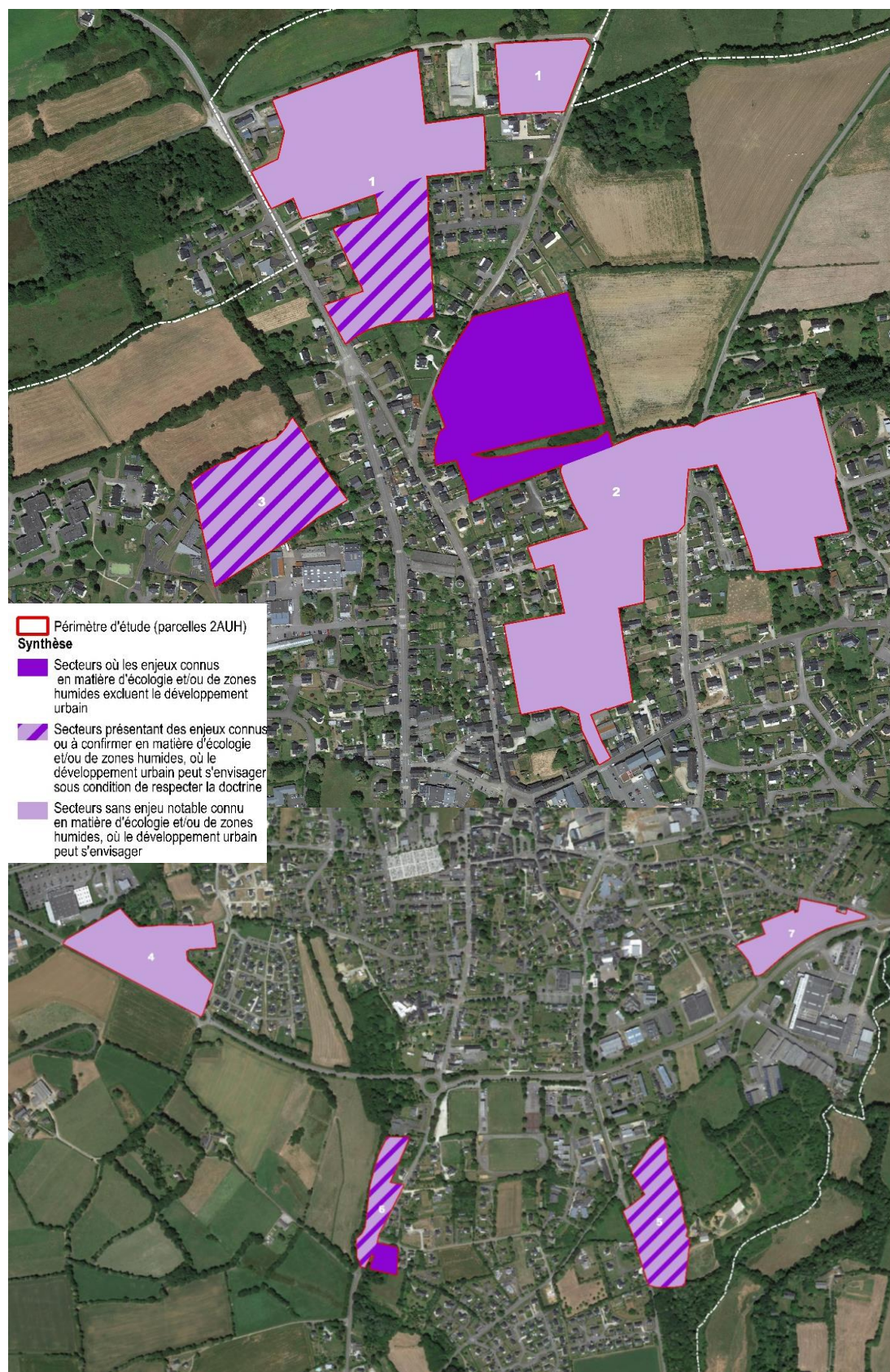
De manière générale, la présence des haies, boisements ronciers et arbres remarquables sont à préserver.

Trois secteurs présentent de plus forts enjeux : 1, 3 et 6 avec la présence de zones humides et espèces protégées.

Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation seront à appliquer.

Les résultats des inventaires nécessitent des mesures et des ajustements de la modification n°3 du PLU :

- ❖ Evitement des zones humides sur les secteurs 1, 2 et 6 et classement en zone N
 - **Secteur 1** : 0,03 ha non aménageable sur les 5 ha initiaux pour préserver la zone humide
 - **Secteur 2** : 3 ha non aménageable sur les 9,1 ha initiaux pour préserver la zone humide
 - **Secteur 6** : 0,27 ha non aménageable sur les 1,9 ha initiaux pour préserver la zone humide
- ❖ Préservation des zones à enjeux
 - Préservation des haies sur le secteur 1, 2, 3 et 4 en complément de celles déjà classées favorables à la faune
 - Préservation de zones de fourrés, ronciers
 - Mise en place d'une bande enherbée de part et d'autre de la haie
 - Clôture perméable pour le passage petite faune
 - Zone à enjeux non éclairée



Synthèse de l'expertise environnementale par secteurs 2Auh (Source : SCE)

Au terme de cette expertise, la commune s'est fixée un objectif d'ouverture à l'urbanisation moindre. Elle a projeté de réduire à 12,3 ha les zones ouvertes à l'urbanisation, en retirant les secteurs 3, 5 et 6 en totalité et en réduisant les secteurs 1 et 2.



Présentation des secteurs proposés pour une ouverture à l'urbanisation en phase de consultation (PPA et public)

L'inventaire des haies protégées au règlement graphique est également complété par les haies et arbres ayant été identifiés par l'expertise environnementale et ceci tant pour les zones projetées pour une ouverture à l'urbanisation à court terme (zones 1Auh) que les zones fermées à l'urbanisation (secteurs conservés en 2Auh). Ainsi, 3,65 km linéaire de protection sont ajoutés au règlement graphique.

Les OAP sont également revues afin d'intégrer ces évolutions :

- seuls les secteurs proposés en 1Auh disposent d'une OAP.
- les haies inventoriées sont inscrites via le poste de légende « haies à préserver ou paysagement à créer »
- la partie littérale des OAP est complétée afin d'intégrer des prescriptions spécifiques pour le maintien et la protection de la faune locale (adaptation de la prescription relative aux clôtures, ajout de l'obligation de conserver ou créer une bande enherbée de part et d'autre des haies protégées).
- le secteur 1 a été réduit sur sa partie sud et est
- le secteur 2 a été réduit sur sa partie nord
- le phasage tel qu'envisagé est conservé dans les périmètres retenus (horizon 3 ans pour les secteurs 1 et 2, 6 ans pour le 7 et 9 ans pour le 4).

Ces évolutions ont été présentées en concertation préalable et ont été traduites dans le dossier notifié aux PPA et présenté à l'enquête publique.

Etape 4. La notification du dossier aux Personnes Publiques Associées (PPA) et l'enquête publique

Pendant la phase de concertation, la commune a reçu un certain nombre de remarques et observations de la part des Personnes Publiques Associées, du public et du commissaire enquêteur. *L'ensemble de ces éléments figurent en pièce 3 et 4 du présent dossier d'approbation et est présenté de manière synthétique ci-dessous.*

La MRAe a remis un avis sur le projet de modification n°3 tel qu'ajusté suite à l'évaluation environnementale le 19/10/2023. L'avis mentionnait le besoin de clarifier la présentation et la justification des choix, car il ne lui semblait pas clairement exposé la volonté communale de réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation. La Commune a produit un mémoire en réponse lui-même joint à l'enquête publique, permettant de clarifier le projet communal. (Cf. pièce 2 du présent dossier d'approbation).

○ Les avis PPA :

- **Commune d'Edern** : avis en date du 19/09/2023. **Avis favorable**
- **La chambre des métiers et de l'artisanat** : avis en date du 25/09/2023. **Avis favorable** qui souligne la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des terrains au regard des projections démographiques et du dynamisme économique impliquant l'accueil de population nouvelle. Elle estime par ailleurs la commune en capacité d'encadrer les projets pour limiter les impacts environnementaux.
- **L'INAO** : avis en date du 25/09/2023. **Sans observation.**
- **La chambre d'agriculture** : avis en date du 5/10/2023. L'avis souligne que le projet est cohérent avec les objectifs ZAN à l'échelle communale et répond au besoin de logements exprimés. Cependant, il relève que le **secteur 4** ne relève pas de la définition de la densification mais présente les caractéristiques d'une extension de l'urbanisation, d'autant plus que les terrains sont actuellement cultivés et répondent au projet de PAT (Projet Agricole de Territoire). Aussi, la chambre d'agriculture invite la commune à revoir le projet d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et souligne que d'autres terrains au nord du bourg répondent davantage à la notion de densification au regard de l'enclavement de certaines parcelles au sein de la zone urbaine.
- **La CCI Métropolitaine Bretagne Ouest** : avis en date du 10/10/2023. **Avis favorable** qui souligne l'importance de créer des logements dans un bassin d'emplois attractif.

○ Les remarques du public et les conclusions du Commissaire enquêteur :

Pendant la phase d'enquête publique (du 24 octobre au 24 novembre), 36 personnes se sont déplacées pour rencontrer le commissaire enquêteur qui ont fait l'objet de 11 observations formalisées par des écrits, soit directement dans le registre, par courrier ou par courriels. Le commissaire enquêteur a remis son rapport provisoire le 1^{er} décembre et l'a commenté en réunion de présentation au maire et ses adjoints chargés de l'urbanisme. La commune a remis son mémoire en réponse le 19/12/2023. Le commissaire enquêteur a remis son rapport définitif le 21/12/2023.

Les remarques du public et du commissaire enquêteur concernent :

- **Remarque générale**
 - Revoir la présentation du dossier pour le rendre plus lisible
- **Le choix par secteur**
 - Secteur 1 : conserver le sud du secteur en 2AUh n'appelle pas de remarques. En revanche, la partie Est (parcelle YD3) pourrait être réétudiée
 - Secteur 2 : conserver le nord du secteur en 2AUh n'appelle pas de remarques. En revanche, la partie Est (parcelles YD47, 48 et 49) pourrait être réétudiée
 - Secteur 3 : conserver le secteur en 2AUh n'appelle pas de remarques
 - Secteur 4 : Les enjeux agricoles relevés par la chambre d'agriculture devraient être pris en compte
 - Secteur 5 : conserver le secteur en 2AUh n'appelle pas de remarques
 - Secteur 6 : conserver le secteur en 2AUh n'appelle pas de remarques

- Secteur 7 : conserver le secteur en 1AUh n'appelle pas de remarques
- **Les OAP**
 - Adapter la représentation graphique des haies et cheminements pour une meilleure lisibilité
 - S'interroger sur le cheminement doux inscrit au sud du secteur 4.
 - L'OAP du secteur 7 pourrait être revue afin de prendre en compte les nuisances sonores générées par la proximité de la RD
 - L'OAP du secteur 1 pourrait être adaptée pour mieux présenter les enjeux d'accès et de circulation interne
 - Avis favorable pour l'adaptation de l'OAP du secteur 2 afin répondre aux enjeux d'accès
- **Le règlement graphique**
 - S'assurer de la bonne cohérence des pièces entre les prescriptions des haies inscrites dans les OAP et sur le règlement graphique
- **Le règlement écrit**
 - Avis favorable du commissaire enquêteur
- **La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation**
 - Le besoin en logements est avéré, le projet semble suffisamment dimensionné pour accompagner la dynamique économique et démographique
- **Analyse des incidences sur l'environnement**
 - Les surfaces ouvertes à l'urbanisation via la modification n°3 étaient déjà prévues au PLU, donc règlementairement, la modification ne conduit pas à une augmentation des surfaces consommées
 - L'artificialisation des sols est une résultante inévitable de la construction de bâtiments
 - Les OAP prévoient des prescriptions permettant de maîtriser le ruissellement des eaux pluviales engendré par l'imperméabilisation des sols
 - La gestion de la ressource en eau pourrait faire l'objet de prescriptions spécifiques au sein des OAP
 - La STEP est en capacité de gérer l'augmentation des eaux usées
 - Les secteurs identifiés en 1AUh ne présentent pas de zones humides. L'évitement est assuré.
 - La biodiversité est bien prise en compte

En conclusion l'avis du commissaire enquêteur est favorable, assorti de 4 recommandations :

1. Corriger les documents graphiques pour d'une part bien différencier les éléments des OAP (haies et cheminements doux) et d'autre part, de mettre en cohérence les différentes présentations autour du règlement graphique (protection des haies)
2. Si le cheminement doux initialement prévu dans l'OAP N°4 au Sud du secteur 4 est maintenu, il devra apparaître dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme et non dans l'OAP
3. Les principes d'aménagements imposés aux bâtisseurs, en ce qui concerne la gestion de l'eau potable, ne sont selon moi, pas assez contraignants. À minima, des systèmes hydro-économiques et de récupérateurs d'eau de pluie pourraient être imposés dès la conception des projets de logements, dans le règlement des OAP
4. Une ambiguïté subsiste sur l'OAP N°1 concernant le nombre d'accès, et les voies de circulation qui ne sont pas indiquées. Je recommande d'indiquer les voies d'accès intérieures à l'OAP.

Etape 5. L'ajustement des pièces post enquête en vue de l'approbation

Au regard des avis des personnes publiques associées reçus et des conclusions du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, la commune a apporté des adaptations mineures au projet de modification n°3 du PLU.

Ainsi sont finalement retenus dans le cadre la modification simplifiée n°3, les secteurs 1, 2 et 7, soit 11,6ha, (contre 12,3ha dans le dossier présenté à l'enquête publique). A noter également que les contours des secteurs 1 et 2 ont été affinés. Les OAP ont été modifiées en conséquence.

Pour répondre aux enjeux de cohérence entre les pièces, les haies protégées figurant aux OAP et au règlement graphique sont identiques.

Aux seins des OAP, quelques ajustements ont été apportés :

- **D'une manière générale :**
 - Modification de la symbologie de représentation des haies et des cheminements pour une meilleure lisibilité
 - Vérification de la bonne cohérence entre les haies inscrites aux OAP et sur le règlement graphique
 - Suppression des éléments relatifs aux OAP sur les secteurs non retenus (par exemple, le cheminement le long de la RD61, qui est effectivement en réflexion au niveau du Département, mais son emplacement n'est pas encore retenu).

A noter par ailleurs que dans le domaine de la gestion de la ressource en eau, la commune n'a pas souhaité prendre en compte la remarque du commissaire enquêteur. En effet, la commune privilégie les principes d'infiltration, si elle ne s'oppose à la pose d'équipement de récupération des eaux de toiture pour l'arrosage des jardins privés, elle ne souhaite pas imposer la récupération des eaux de pluie.

- **Secteur 1 :**
 - Intégration de la parcelle YD3
 - Reprise du calcul de surface et des objectifs de production de logements qui découle de ce nouveau périmètre
 - Ajout des principes d'accès et de voirie interne sur la partie graphique et écrite
- **Secteur 2 :**
 - Intégration des parcelles YD47, 48 et 49
 - Reprise du calcul de surface et des objectifs de production de logements qui découle de ce nouveau périmètre
 - Relocalisation du principe d'accès pour ne pas couper la parcelle privée
 - Ajout du principe de désenclavement des parcelles internes au cœur d'ilot
- **Secteur 7 :**
 - Identification d'une prescription spécifique « Bruit » : « un aménagement en bordure de la RD sera à prévoir pour isoler le lotissement du bruit de la circulation »

De plus, la présente notice de présentation a été refondue afin de faciliter la compréhension des choix de la municipalité.

Les pièces modifiées ou créées par l'approbation de la modification n°3 sont présentées au « *chapitre III – les évolutions apportées au PLU* ».

3. Un projet cohérent pour le développement de la commune

a) Un projet phasé dans le temps

La priorité est toujours donnée à l'urbanisation des dents creuses au sein de la zone U, cependant les surfaces ne permettent pas d'offrir l'opportunité de concevoir des opérations d'ensemble. Ces dernières seront principalement mises en œuvre au sein des zones 1AUh. Afin de garantir un bon accueil à l'ensemble des futurs habitants et ne pas perturber l'équilibre actuel, la Municipalité va procéder par étape. Les secteurs 1 et 2 seront urbanisés par phase en premier lieu, viendra ensuite le secteur 7. A court-moyen terme, les nouveaux secteurs 1AUh vont permettre d'accueillir au minimum 235 logements, dont 46 logements sociaux.

Pendant la phase d'élaboration de la modification, la commune a pris conscience qu'elle ne pourrait ouvrir l'ensemble des zones 2AUh via cette unique procédure, il lui faudra procéder par étape. Dans ce cadre, elle projette de prescrire une révision générale du PLU courant 2024, pour se mettre en conformité avec le SRADDET et le SCoT de l'Odet et planifier son développement sur la prochaine décennie. Par la suite un PLUi devrait être lancé à l'échelle de l'Agglomération, mais pas avant 2027. Ce calendrier prévisionnel permet de réguler la mise en œuvre des projets par une ouverture raisonnée et régulière des zones à urbaniser et laisse le temps à la collectivité d'adapter certains équipements communaux pour absorber en douceur les nouvelles populations.

b) Une capacité des réseaux adaptée au projet

La collectivité (commune et communauté d'Agglomération Quimper Bretagne Occidentale) s'est assurée que la capacité des réseaux existants (eaux usées et capacité épuratoire de la STEP, eau potable, et électricité) permettra de répondre aux besoins de l'ensemble des opérations qui seront développées dans ces zones.

En particulier, la station d'épuration communale de BRIEC- LANNÉNÉVER, qui a une capacité nominale de 45 000 EH, et elle dispose encore d'une importante capacité de raccordements supplémentaires : en 2020, la charge maximale en entrée a été de 29 856 EH.

c) Un projet qui prévoit des quartiers connectés au centre-ville

Grace au réseau de cheminements doux existants au sein du centre-ville, les futurs projets seront connectés de façon sécurisée au quartier dans lequel ils s'inscrivent et vers les services et équipements. La municipalité sera vigilante à ce qu'au sein des opérations soient prévues les connexions pour développer ce réseau de cheminements.

Le Département mène actuellement une réflexion sur la mise en place d'une piste cyclable sécurisée sur la RD61, mais les études ne sont pas suffisamment abouties pour inscrire une emprise foncière dédiée à l'ouvrage.

d) Un projet qui prend en compte la biodiversité et le paysage

L'expertise environnementale menée sur l'ensemble des secteurs 2AUh a permis d'adapter le projet. Ainsi :

- aucune des Zones humides recensées ne sera impactée par les ouvertures à l'urbanisation
- les haies et arbres significatifs font l'objet d'une protection au règlement graphique et pour assurer leur préservation, il est demandé aux opérateurs de conserver une bande enherbée suffisamment dimensionnée pour assurer la pérennité de ces plantations

Les projets devront, par ailleurs, respecter les prescriptions paysagères inscrites au PLU permettant d'accompagner l'urbanisation dans le tissu urbain existant (limitation de la hauteur des constructions, marge de recul, clôtures, ...).

e) Un projet qui n'a pas d'impact sur l'agriculture

Aucune des zones classées en 2AUh n'est référencée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) comme étant utilisée à des fins agricoles. Les secteurs retenus pour un passage en 1AUh était initialement classé en 2AUh, les exploitants ont donc été informés au plus tôt du souhait de la commune d'urbaniser ces terrains.

Cependant, comme la chambre d'agriculture l'a souligné le secteur 4 présente des atouts pour être intégré au projet de "Projet Alimentaire Territorial" (PAT). Consciente de cet enjeu, la commune se donne le temps de la réflexion avant d'envisager son urbanisation ; il ne fait donc pas parti des secteurs retenus pour un passage en 1AUh via cette procédure de modification.

Par ailleurs, la commune a mis en place un dispositif de concertation permanent avec les agriculteurs locaux, en lien avec la Chambre d'Agriculture, pour permettre de mieux faire connaître les métiers agricoles et surtout de permettre le développement de l'installation de jeunes agriculteurs.

Les zones retenues pour une urbanisation à court moyen terme sont localisées en continuité directe du centre-ville, au sein de l'enveloppe urbaine. L'urbanisation va nécessairement conduire à une artificialisation des sols que la municipalité s'attache à maîtriser via les prescriptions inscrites aux AOP et au règlement écrit (densité minimale de 20 logements/ha).

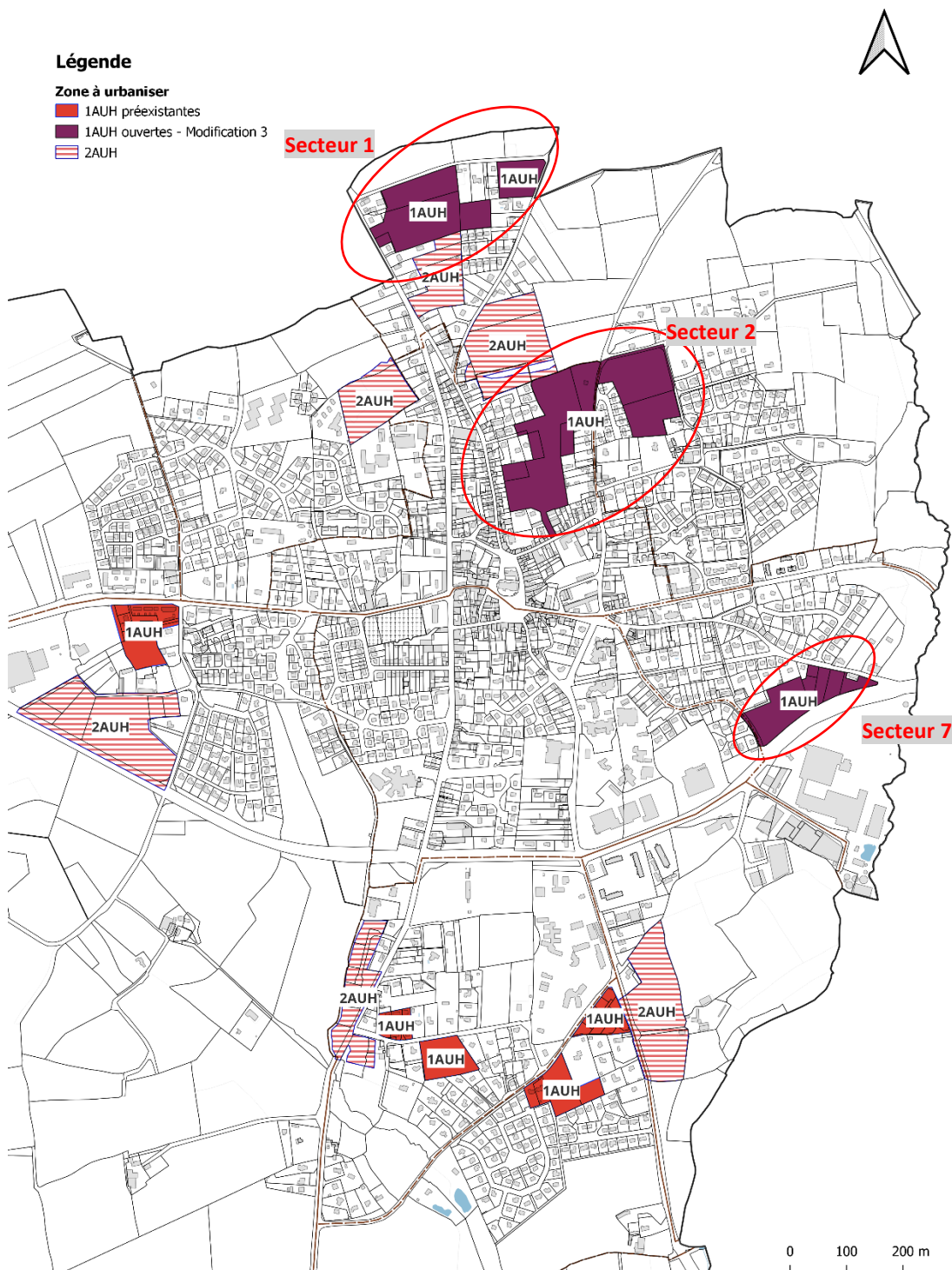
f) Un projet qui prend en compte la ressource en eau

Le PLU, au travers des prescriptions inscrites aux OAP, s'attache à limiter les conséquences de l'artificialisation sur le ruissellement. En effet, elles prévoient de favoriser le traitement des eaux pluviales selon le principe d'infiltration à la parcelle, et les aménagements des espaces publics et particulièrement des voiries, seront traitées pour maîtriser le ruissellement des eaux pluviales (aménagement de noues,). Ces prescriptions laissent la possibilité aux particuliers de prévoir des dispositifs de récupération des eaux de pluie pour une utilisation dans les jardins privés sans toutefois les rendre obligatoires.

III. Les évolutions apportées au PLU

A. Synthèse des secteurs retenus pour une ouverture à l'urbanisation

Via la présente modification 3 nouveaux secteurs, pour un total de 11,6 ha viennent s'ajouter aux zones 1AUH préexistantes, déjà urbanisées ou en passe de l'être.



Présentation des secteurs ouverts à l'urbanisation suite à la modification n°3

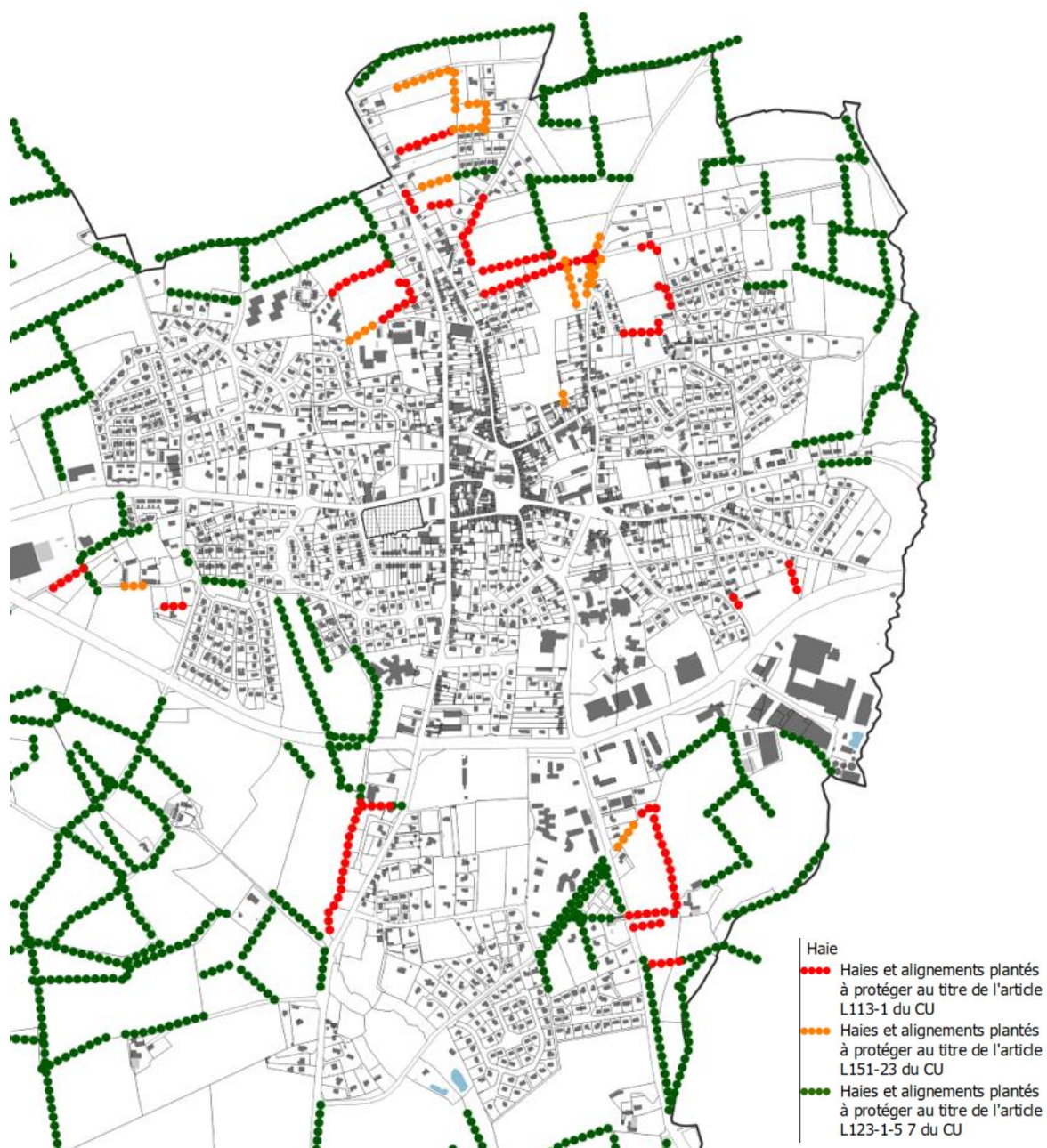
B. Synthèse des protections environnementales intégrées à la présente modification

Au sein de tous les secteurs (1AUh et ceux maintenus en 2AUh), les haies et arbres d'intérêts identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale sont intégrés au règlement graphique (et sur les OAP pour les secteurs retenus), selon le degré de protection suivant :

- Les haies à fort enjeu sont protégées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (représentées en **rouge** dans les extraits ci-dessous). **Total = 2,47 km.**
- Les haies à enjeu moyen et les ronciers sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (représentées en **orange** dans les extraits ci-dessous). **Total = 1,18 km.**
- Les arbres remarquables sont, soit inclus au sein de haies protégées au titre des EBC, soit inscrits en tant qu'arbres remarquables au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. **Total = 23 arbres intégrés aux haies inscrites au titre de l'article 113-1).**

Ces protections viennent s'ajouter aux protections préexistantes au sein du PLU (en **vert** sur la carte ci-dessous)

NB : Les zones humides, toutes localisées au sein des secteurs maintenus en 2AUh et ne faisant pas l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, seront intégrées au PLU lors de la prochaine révision. La commune, labellisée au programme « Territoires engagés pour la nature », conduira un inventaire affiné des zones humides, notamment au sein des zones AU, dans le cadre de cette révision.



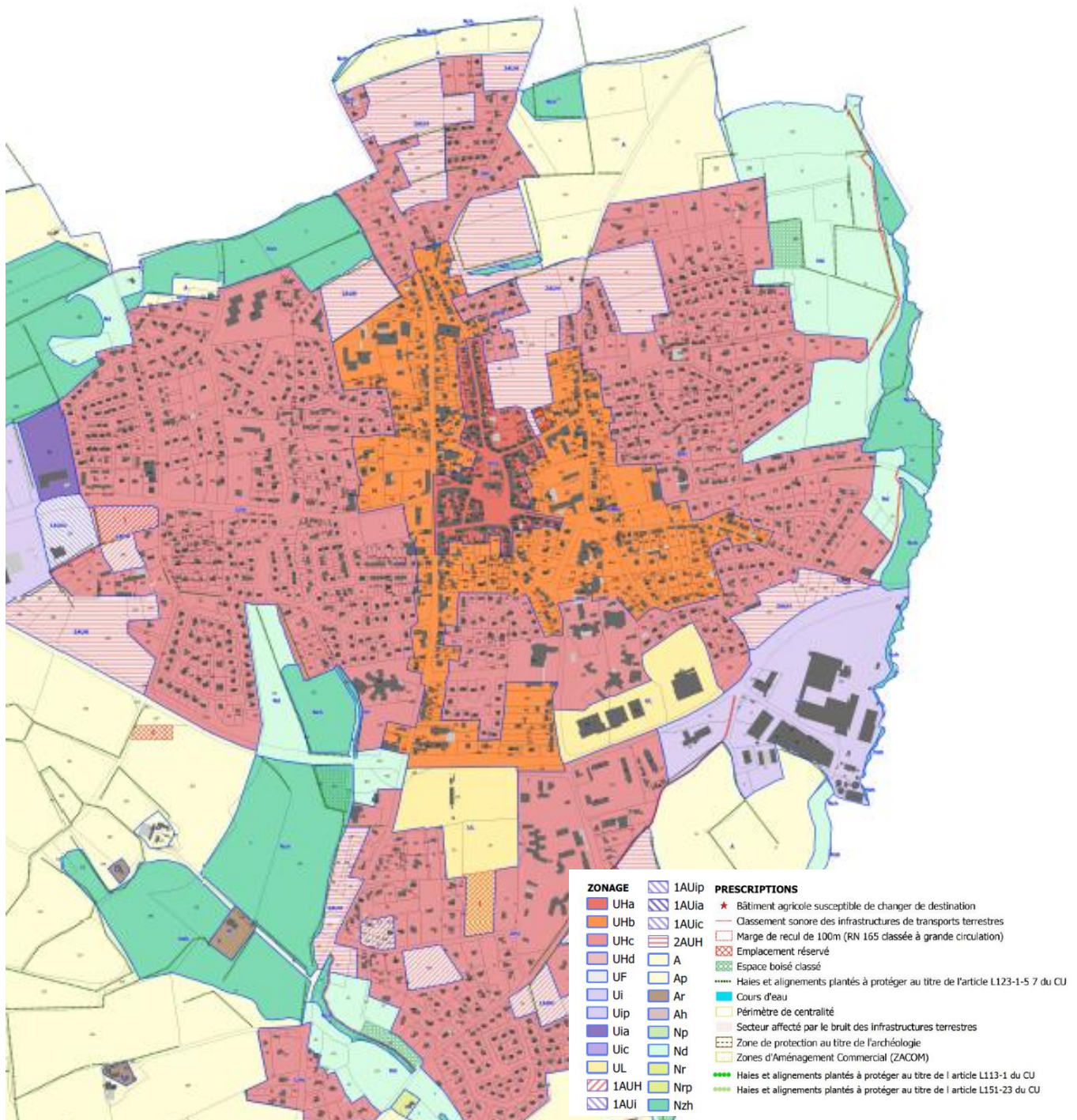
Présentation des protections réglementaires mis en place sur les haies dans le cadre de la modification n°3

C. Adaptation du règlement graphique

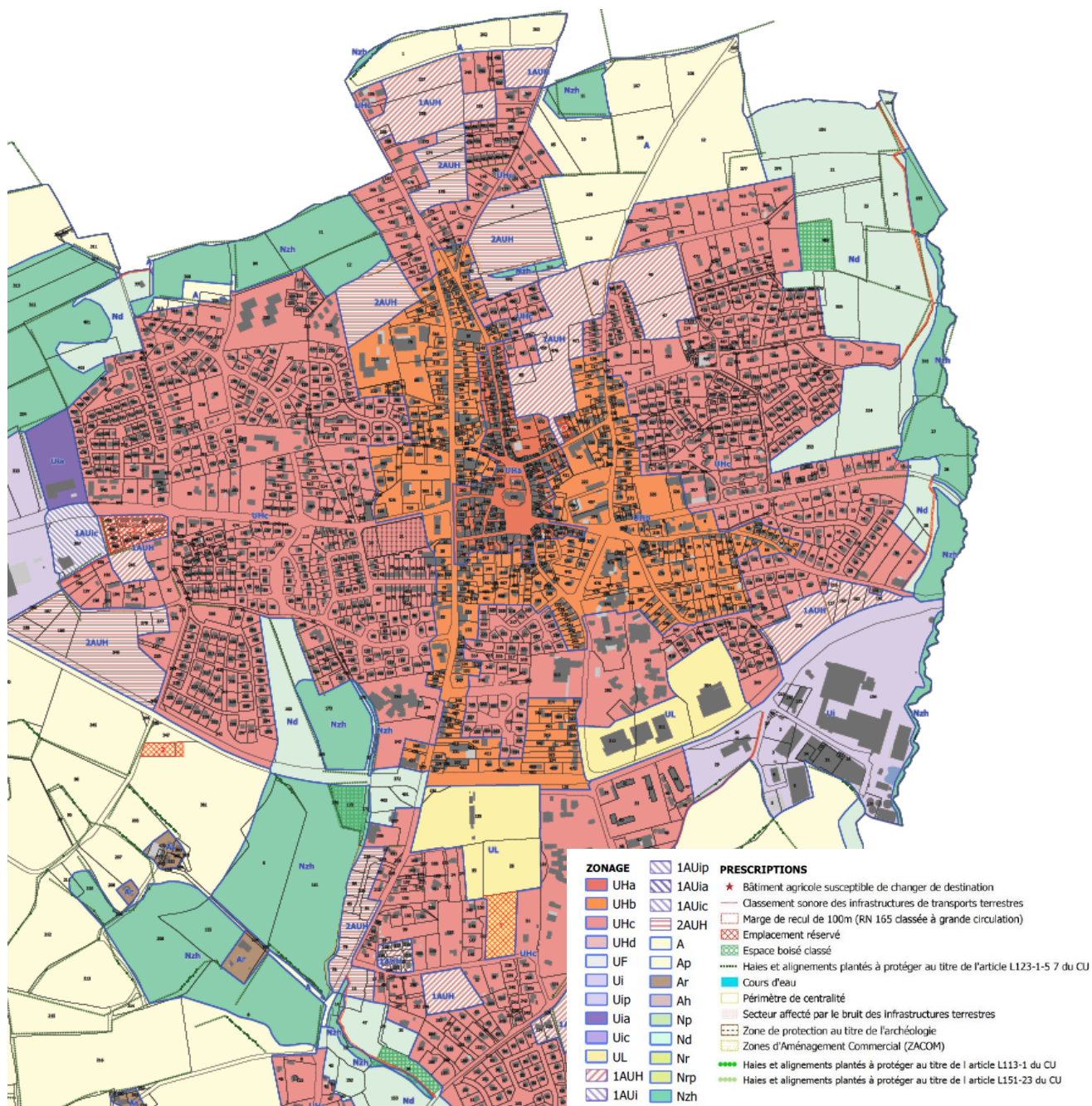
Comme vu précédemment, dans le cadre de la présente modification :

- 3 secteurs sont ouverts à l'urbanisation passant d'un zonage 2AUH à 1AUH
- Des alignements de haies au sein des secteurs 1AUH et 2AUH sont ajoutés en tant que protection réglementaire

Les cartes ci-après représentent un extrait du zonage Avant et Après modification n°3 du PLU. Les plans en versions AO figurent en annexe.



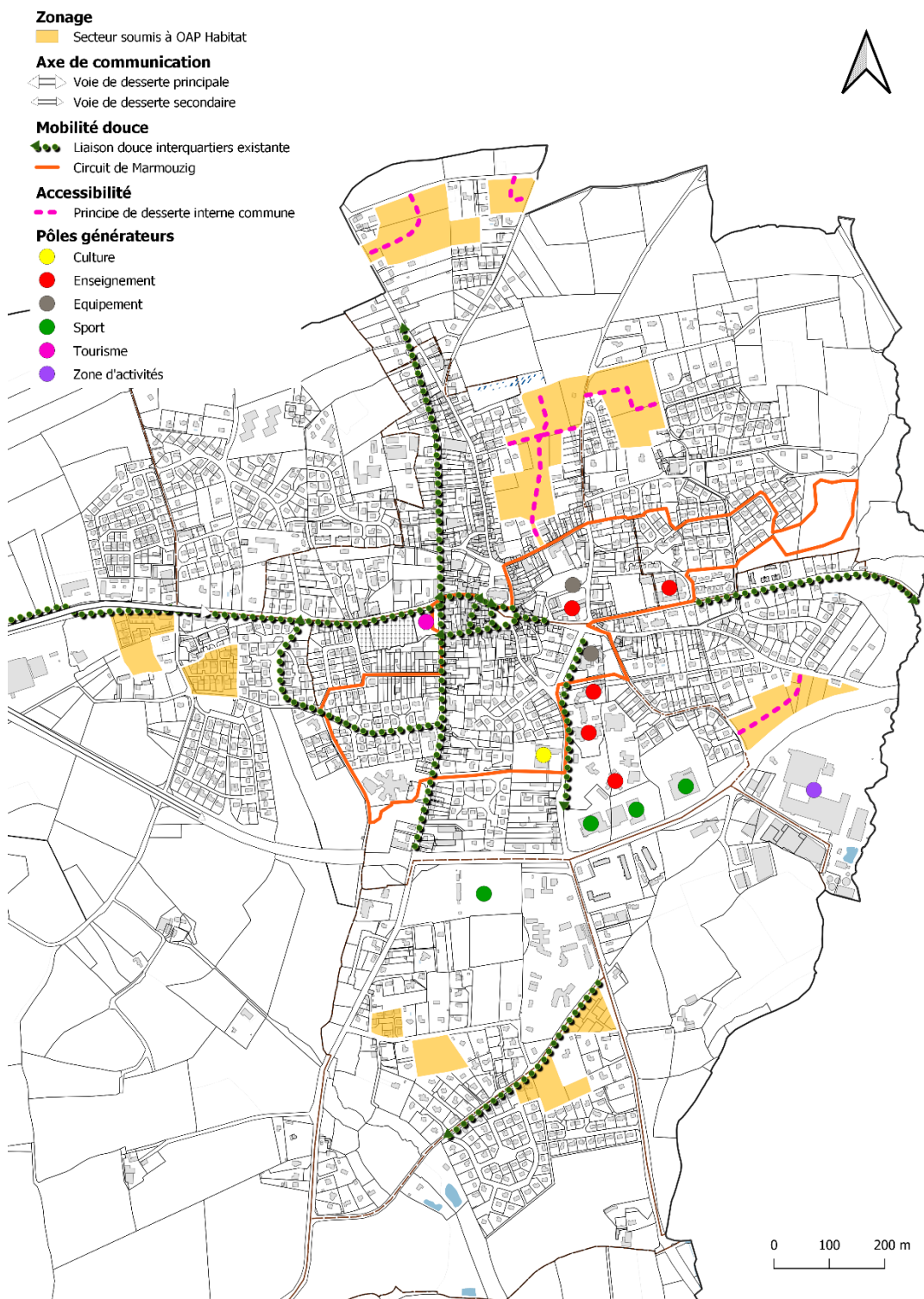
Extrait du règlement graphique Avant modification n°3



Extrait du règlement graphique Après modification n°3

D. Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

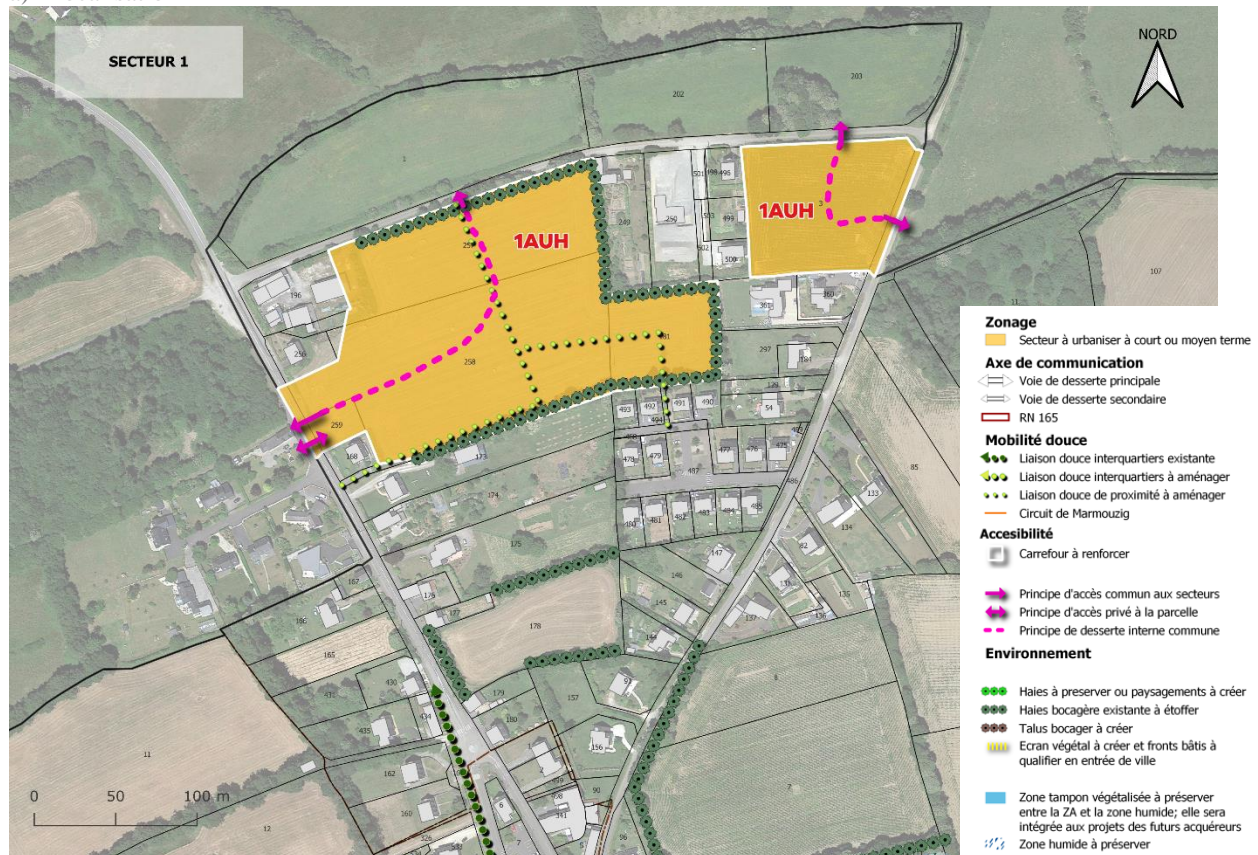
Dans le cadre de la présente modification, des OAP sont créés pour les 3 secteurs ouverts à l'urbanisation. Elles sont présentées individuellement ci-après.



Carte générale des OAP à vocation d'habitat

1. Secteur 1

a) Localisation



b) Principes d'aménagement

Densité, formes urbaines et organisation du bâti

Densité minimale : une densité minimale de 20 logements/ha, soit un minimum de 74 logements à réaliser sur les 3,7 ha de l'OAP

Mixité sociale : 20 % minimum de logements sociaux (petit collectif), soit un minimum de 14 logements sociaux

Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande) et habitat intermédiaire

Implantation du bâti : alignement du front bâti avec l'existant sur la rue du Général de Gaulle, en laissant toutefois la largeur nécessaire pour la réalisation d'un accès au cœur d'îlot depuis la rue du Général de Gaulle

Orientations du bâti : les lotisseurs favoriseront l'apport solaire pour la définition des orientations des constructions

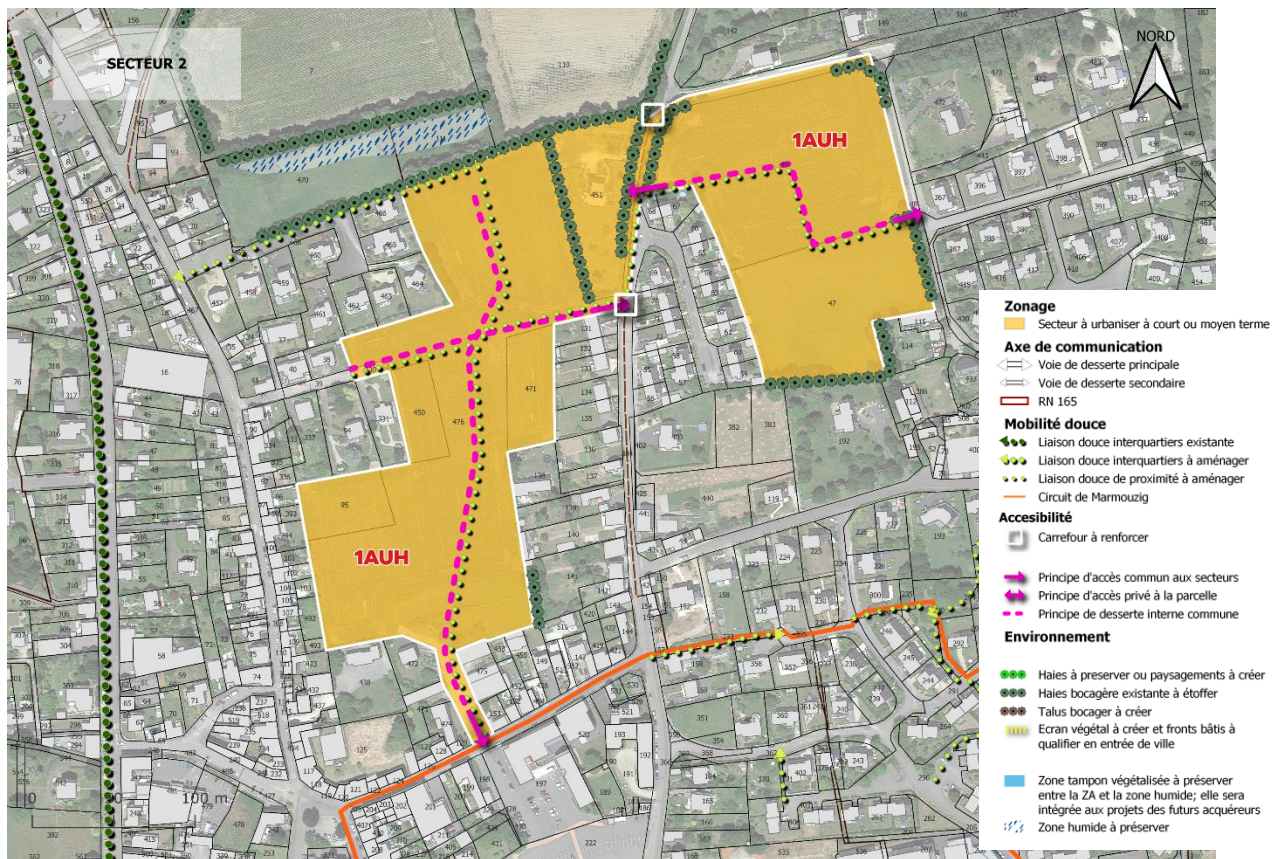
Clôtures : une uniformisation des clôtures est imposée aux lotisseurs. Elles devront être perméables à la petite faune

Exemple :

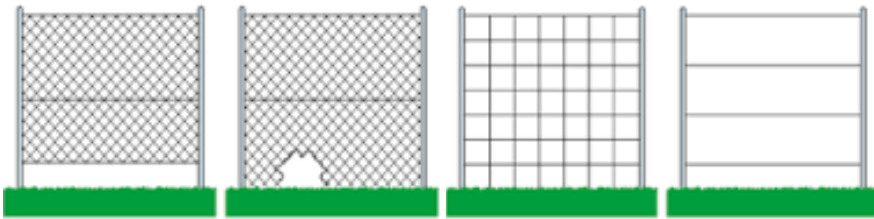
	
Déplacements	<p>Desserte automobile : prévoir 2 accès (rue du Général de Gaulle et chemin de Croas Ver) afin d'assurer un bouclage de la circulation automobile et d'éviter un aménagement en impasse</p> <p>Liaisons douces : la trame principale longe la voirie automobile. Des liaisons secondaires permettent de raccorder la trame principale au réseau de liaisons douces de la Commune</p> <p>Voirie : la voirie devra correspondre aux usages et avoir les caractéristiques répondant aux exigences du PLU. Elle devra être conçue pour prévoir une circulation apaisée et sécurisée facilitant la coexistence entre piétons, vélos et véhicules motorisés. La giration sur les voies devra être conforme et répondre aux besoins des véhicules notamment pour les secours, les déménageurs et les services d'ordures ménagères. Une réflexion pourra être menée en ce qui concerne l'aménagement d'espaces partagés</p> <p>Stationnement : une stratégie de stationnement mutualisé répartie de manière harmonieuse et fonctionnelle sera menée par les lotisseurs et devra répondre aux besoins des futurs aménagements</p> <p>Ordures ménagères : les aires de stockage des ordures ménagères devront être situées le long des voies principales. A prévoir en concertation avec les services de Quimper Bretagne Occidentale</p>
Paysage et environnement	<p>Paysage : préserver les haies bocagères existantes et les étoffer. Les talus, haies et espaces boisés seront conservés ou compensés intégralement. En bordure des haies protégées, une bande enherbée de part et d'autre de ces dernières est à préserver (maintien ou création).</p> <p>Eclairage public : chaque lotissement disposera d'éclairage public. Cet éclairage LED devra limiter les nuisances lumineuses à la faune et à la flore</p>
Gestion des eaux pluviales et réseaux	<p>Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif</p> <p>Eaux pluviales : favoriser un traitement des eaux pluviales à la parcelle. Les eaux pluviales des voies internes seront traitées pour ne pas apporter plus d'eaux pluviales que le terrain n'en apportait avant son aménagement</p>

2. Secteur 2

a) Localisation



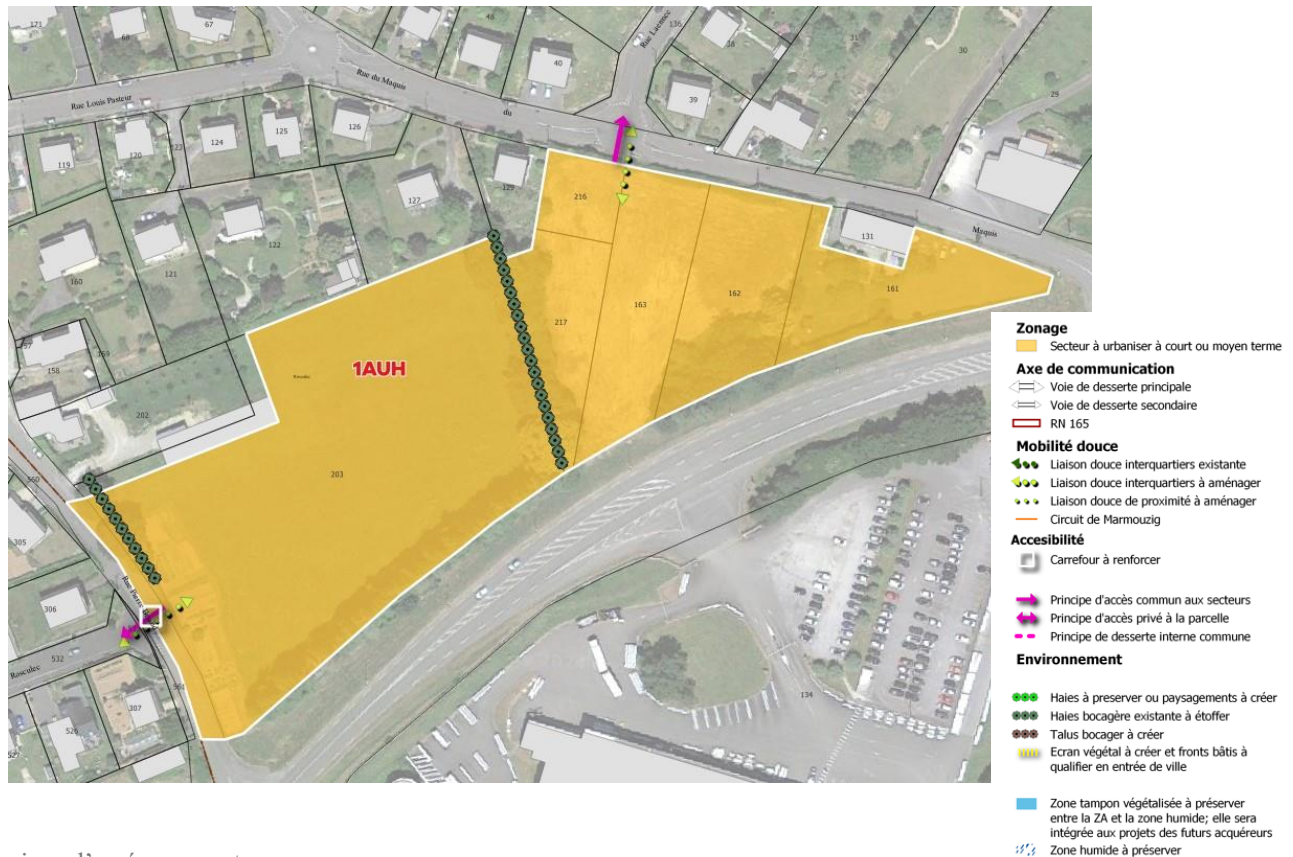
b) Principes d'aménagement

<p>Densité, formes urbaines et organisation du bâti</p>	<p>Densité minimale : une densité minimale de 20 logements/ha, soit un minimum de 122 logements à réaliser sur les 6,1 ha de l'OAP</p> <p>Mixité sociale : 20 % minimum de logements sociaux (petit collectif), soit un minimum de 24 logements sociaux</p> <p>Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande) et habitat intermédiaire</p> <p>Orientations du bâti : les lotisseurs favoriseront l'apport solaire pour la définition des orientations des constructions</p> <p>Clôtures : une uniformisation des clôtures est imposée aux lotisseurs. Elles devront être perméables à la petite faune</p> <p><i>Exemple :</i></p> 
--	--

Déplacements	<p>Desserte automobile : prévoir plusieurs points d'accès (rue de la Paix, rue St-Maudet) afin d'assurer un bouclage de la circulation automobile et d'éviter un aménagement en impasse. De même pour les parcelles à l'est prévoir un bouclage entre la rue St-Maudet et la rue Max Jacob.</p> <p>Le carrefour rue St-Maudet / Ménéz Quénéach Du sera renforcé par l'aménagement d'un carrefour sécurisé desservant la parcelle YD 49.</p> <p>Un aménagement devra également être mis en œuvre un peu plus au sud de la rue St-Maudet pour assurer la sécurité au niveau de l'entrée dans le futur quartier.</p> <p>L'aménageur devra avoir une attention particulière aux propriétés riveraines enclavées et prendre en compte cette contrainte dans le projet global pour résorber la situation</p> <p>Liaisons douces : la trame principale longe la voirie automobile. Des liaisons secondaires permettent de raccorder la trame principale au réseau de liaisons douces de la Commune</p> <p>Voirie : la voirie devra correspondre aux usages et avoir les caractéristiques répondant aux exigences du PLU. Elle devra être conçue pour prévoir une circulation apaisée et sécurisée facilitant la coexistence entre piétons, vélos et véhicules motorisés. La giration sur les voies devra être conforme et répondre aux besoins des véhicules notamment pour les secours, les déménageurs et les services d'ordures ménagères. Une réflexion pourra être menée en ce qui concerne l'aménagement d'espaces partagés</p> <p>Stationnement : une stratégie de stationnement mutualisé répartie de manière harmonieuse et fonctionnelle sera menée par les lotisseurs et devra répondre aux besoins des futurs aménagements</p> <p>Ordures ménagères : les aires de stockage des ordures ménagères devront être situées le long des voies principales. A prévoir en concertation avec les services de Quimper Bretagne Occidentale</p>
Paysage et environnement	<p>Paysage : préserver les haies bocagères existantes et les étoffer. Les talus, haies et espaces boisés seront conservés ou compensés intégralement. De même, la zone humide sera conservée ou compensée intégralement, dans un respect strict de la réglementation. En bordure des haies protégées, une bande enherbée de part et d'autre de ces dernières est à préserver (maintien ou création)</p> <p>Eclairage public : chaque lotissement disposera d'éclairage public. Cet éclairage LED devra limiter les nuisances lumineuses à la faune et à la flore</p>
Gestion des eaux pluviales et réseaux	<p>Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif. En cas d'impossibilité ou d'accord avec QBO, la possibilité d'un assainissement individuel pour quelques parcelles pourra être étudié</p> <p>Eaux pluviales : favoriser un traitement des eaux pluviales à la parcelle. Les eaux pluviales des voies internes seront traitées pour ne pas apporter plus d'eaux pluviales que le terrain n'en apportait avant son aménagement</p>

3. Secteur 7

a) Localisation



b) Principes d'aménagement

Densité, formes urbaines et organisation du bâti

Densité minimale : une densité minimale de 20 logements/ha, soit un minimum de 38 logements à réaliser sur l'1.9 ha de l'OAP

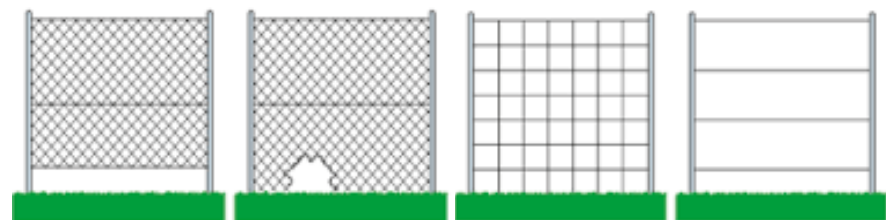
Mixité sociale : 20 % minimum de logements sociaux (petit collectif), soit un minimum de 7 logements sociaux

Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou en bande) et habitat intermédiaire

Orientation du bâti : les lotisseurs favoriseront l'apport solaire pour la définition des orientations des constructions

Clôtures : une uniformisation des clôtures est imposée aux lotisseurs. Elles devront être perméables à la petite faune

Exemple :



Déplacements	<p>Desserte automobile : prévoir 2 accès (giratoire de la rue du Maquis et rue Pierre Briand) et renforcer le carrefour rue Pierre Briand / impasse privée afin d'assurer un bouclage de la circulation automobile et de limiter les aménagements en impasse</p> <p>Liaisons douces : la trame principale longe la voirie automobile. Des liaisons secondaires permettent de raccorder la trame principale au réseau de liaisons douces de la Commune, notamment le long de la RD</p> <p>Voirie : la voirie devra correspondre aux usages et avoir les caractéristiques répondant aux exigences du PLU. Elle devra être conçue pour prévoir une circulation apaisée et sécurisée facilitant la coexistence entre piétons, vélos et véhicules motorisés. La giration sur les voies devra être conforme et répondre aux besoins des véhicules notamment pour les secours, les déménageurs et les services d'ordures ménagères. Une réflexion pourra être menée en ce qui concerne l'aménagement d'espaces partagés</p> <p>Stationnement : une stratégie de stationnement mutualisé répartie de manière harmonieuse et fonctionnelle sera menée par les lotisseurs et devra répondre aux besoins des futurs aménagements</p> <p>Ordures ménagères : les aires de stockage des ordures ménagères devront être situées le long des voies principales. A prévoir en concertation avec les services de Quimper Bretagne Occidentale</p>
Paysage et environnement	<p>Paysage : préserver les haies bocagères existantes, les étoffer et les compléter. Un aménagement paysagé le long de la RD sera demandé. L'entretien ultérieur devra être appréhendé au moment de la proposition d'aménagement. En bordure des haies protégées, une bande enherbée de part et d'autre de ces dernières est à préserver (maintien ou création)</p> <p>Afin de préserver la haie centrale, deux accès à minima devront être aménagés.</p> <p>Eclairage public : chaque lotissement disposera d'éclairage public. Cet éclairage LED devra limiter les nuisances lumineuses à la faune et à la flore</p> <p>Bruit : un aménagement en bordure de la RD sera à prévoir pour isoler le lotissement du bruit de la circulation</p>
Gestion des eaux pluviales et réseaux	<p>Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif</p> <p>Eaux pluviales : favoriser un traitement des eaux pluviales à la parcelle. Les eaux pluviales des voies internes seront traitées pour ne pas apporter plus d'eaux pluviales que le terrain n'en apportait avant son aménagement</p>

OBJET 2 : MODIFICATIONS DANS LE REGLEMENT ECRIT

I. La modification proposée

La commune souhaite soutenir la dynamique économique de l'hyper centre. En effet, des créations et reprises de commerces ont été observées dans l'hyper centre de Brieç. Pour répondre à la demande actuelle et à venir, l'article UH12 du règlement applicable à la zone UH est modifié.

II. Les évolutions apportées

Les dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apportées aux dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur apparaissent ci-dessous **en rouge surligné jaune**. Les éléments des articles non présentés restent inchangés.

ARTICLE UH12 – Aires de stationnement

Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

1. Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu :

- a) Pour l'habitat collectif :
 - 1 place par logement (du studio au 3 pièces)
 - 2 places par logements (du 4 pièces et plus)
 - + 1 place banalisée pour 4 logements
- b) Pour l'habitat intermédiaire :
 - 1 place par logement
 - + 1 place banalisée pour 2 logements
- c) Pour l'habitat individuel hors opération d'habitat groupé :
 - 2 places par logement réalisées sur le lot
- d) Pour les opérations d'habitat groupé :
 - 2 places par logement dont 1 au moins sur le lot
 - + 1 place banalisée pour 4 logements
- e) Pour les foyers de personnes âgées (EHPAD)
 - 1 place pour 5 logements

2. Pour les constructions à usage d'activités, il sera prévu :

a) pour les commerces de moins de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- pour les surfaces de moins de 150m² : aucune place n'est exigée.
- pour les surfaces comprises entre 150m² et 500m² : 1 place pour 30m²
- pour les surfaces comprises entre 500m² et 1 000m² : 1 place pour 15m²

b) pour les commerces de plus de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :

- 1 place pour 15m² de surface de plancher.

c) pour les bureaux et activités de services y compris bâtiments publics :

- 1 place pour 40m² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supplémentaires pourront être exigées.

d) pour les établissements industriels ou artisanaux :

- soit une place de stationnement pour 2 employés
- soit une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher en prenant la norme la plus favorable au stationnement.

e) Pour les hôtels et les restaurants :

- Une place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres
- Au-delà de 20 chambres, les places de stationnement seront déterminées en fonction de la capacité d'accueil et du type de fréquentation
- Une place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant avec une franchise de 100m². Pour les hôtels-restaurant, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

f) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- 1 place pour 2 lits.

3. Pour les constructions à usage d'équipement, il sera prévu :

a) pour les établissements d'enseignement :

- 1 place par classe pour les établissements du 1er degré
- 2 places par classe pour les établissements du 2nd degré

b) pour les équipements sportifs et de loisirs :

- Les capacités de stationnement doivent être prévues en fonction des emplois occupés et de la fréquentation de ces équipements.

c) Pour les salles de spectacles, de réunions :

- a) 1 place pour 5 personnes assises

d) Pour les lieux de culte :

- a) 1 place pour 15 personnes assises

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à

mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement).

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un terrain défini dans le permis de construire, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123.1-12 et L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article UH13.

Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

La commune de Briec est labellisée « Petite Ville de demain ». L'objectif principal de la Commune est de dynamiser le commerce et la réhabilitation des logements anciens en centralité par la reprise et l'ouverture de commerces. Ces demandes génèrent des réhabilitations de logements anciens mais aussi de nouveaux commerces en hyper centre (Uha).

Dans ce cadre, il sera possible, après étude, de permettre une adaptation en matière de stationnement.

TABLEAU DES SURFACES AVANT /APRES

Plan Local d'Urbanisme avant la modification n°3 du PLU (Version approuvée le 01/03/2021, suite à la modification n°2 et la révision allégée n°1) <i>Recalculé sous SIG</i>	
Zones	Surface totale (ha)
UHa	6,0
UHa	35,1
UHa	139,3
UHa	19,0
UF	1,7
Ui	82,6
Uia	1,7
Uic	0,9
Uip	5,9
UL	10,3
TOTAL zones U	302,6
1AUH	4,5
1AUi	33,6
1AUia	0,7
1AUic	1,4
1AUip	6,6
2AUH	27,5
TOTAL zones AU	74,4
A	5140,8
Ap	48,4
Ah	20,1
Ar	119,2
TOTAL zones A	5328,5
Nd	250,7
Np	97,1
Nr	5,5
Nrp	7,0
Nzh	696,6
TOTAL zones N	1056,9
TOTAL ZONES	6762,4

Plan Local d'Urbanisme après la modification n°3 du PLU (Version approuvée le 15/02/2023)		
Zones	Surface totale (ha)	
UHa	6,0	
UHa	35,1	
UHa	139,3	
UHa	19,0	
UF	1,7	
Ui	82,6	
Uia	1,7	
Uic	0,9	
Uip	5,9	
UL	10,3	
TOTAL zones U	302,6	
1AUH	16,2	+11,6
1AUi	33,6	
1AUia	0,7	
1AUic	1,4	
1AUip	6,6	
2AUH	15,9	-11,6
TOTAL zones AU	74,4	
A	5140,8	
Ap	48,4	
Ah	20,1	
Ar	119,2	
TOTAL zones A	5328,5	
Nd	250,7	
Np	97,1	
Nr	5,5	
Nrp	7,0	
Nzh	696,6	
TOTAL zones N	1056,9	
TOTAL ZONES	6762,4	