

Commune de Briec



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

---

### Orientations d'aménagement et de programmation

---

	Prescrite le :	Approuvée le :
Elaboration du PLU	05/10/2011	16/05/2013
Modification simplifiée n°1	15/10/2013	27/02/2014
Modification n°2	24/02/2020	01/03/2022
Révision allégée n°1	03/03/2020	01/03/2022
Modification n°3	09/04/2021	19/02/2024

Commune de BRIEC

*Plan Local d'Urbanisme – OAP*

# SOMMAIRE

## Table des matières

AVANT PROPOS .....	5
1 . ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS AVOCATION PRINCIPALE D'HABITAT .....	7
OAP N°1 : Rue Michel de Cornouaille.....	10
OAP N°2: QUARTIER GURVALE / RUNIGEN.....	12
OAP n°3 : secteur1 .....	14
OAP n°4:secteur2.....	17
OAP n°5:secteur7.....	19
2 . ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS AVOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES.....	25



# AVANT PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Briec comportent deux thématiques :

- Les orientations concernant les secteurs à vocation principale d'habitat ;
- Les orientations concernant les secteurs à vocation principale d'activités.

Conformément à l'article L.123.1-4 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

**EN CE QUI CONCERNE L'AMENAGEMENT**, les présentes orientations définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles comportent un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants :

- Phase 1 : Secteurs urbanisables à court terme
- Phase 2 : Secteurs urbanisables à moyen terme (5 ans)
- Phase 3 : Secteurs urbanisables à long terme (10 ans)

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**EN CE QUI CONCERNE L'HABITAT**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent compte des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.

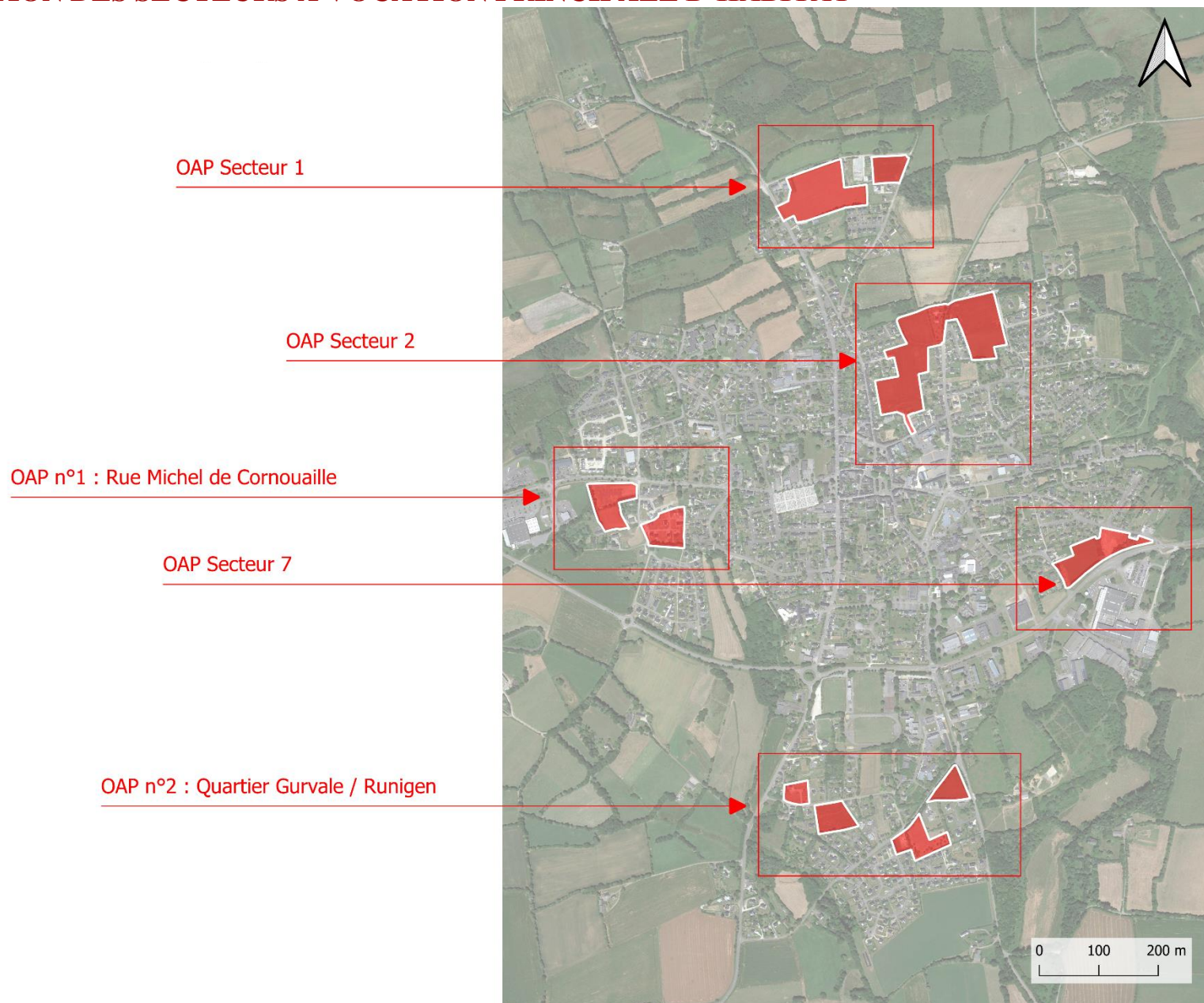
**EN CE QUI CONCERNE LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS**, elles définissent l'organisation de la circulation des véhicules et des personnes, et du stationnement.

# **1 . ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT**





## LOCALISATION DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT



## OAP N°1 : Rue Michel de Cornouaille

### ELEMENTS-CLES DU DIAGNOSTIC

- Un secteur situé sur des terrains privés à usage agricole, en entrée de ville, entre :
  - Au Nord : Une zone industrielle (Peugeot) ;
  - A l'Ouest : Une zone commerciale composée d'une grande surface (Intermarché) et d'un parking appartenant à la ZACOM ;
- A l'Est et au Sud : Les premiers quartiers d'habitation pavillonnaires du centre de Briec ;
- Un secteur classé en zone UHc.

### ENJEUX/ OBJECTIFS

- Aménager de manière cohérente un secteur à vocation mixte permettant :
  - L'accueil d'un équipement public communal ou communautaire ;
  - Le développement des commerces dans le périmètre de centralité défini au PADD ;
  - Le développement de l'habitat, en continuité avec l'existant ;
- Valoriser l'entrée de ville.

### PROGRAMME

**Vocation principale** : Equipement public, commerces et habitat ;

**Surface totale** : 3,80 ha dont,

- 0,90 ha pour le secteur à vocation d'accueil de l'équipement public communautaire ;
- 1,40 ha pour le secteur à vocation commerciale ;
- 1,50 ha pour les secteurs à vocation d'habitat (0,50 ha + 1,00 ha) ;

**Densité minimale pour les secteurs à vocation d'habitat** : 20 logements/ hectares ;

**Forme urbaine** : Intermédiaire ou individuel groupé / **Mixité** : 20 % de logements locatifs sociaux

**Programmation** : Phase 1.

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT

#### **Obligations**

Assurer un maillage continu entre les projets mais aussi avec les quartiers pavillonnaires existants (Clos de Lannechuen et Cité des Glycines) afin d'assurer des continuités urbaines et fonctionnelles ;

#### **Recommandations**

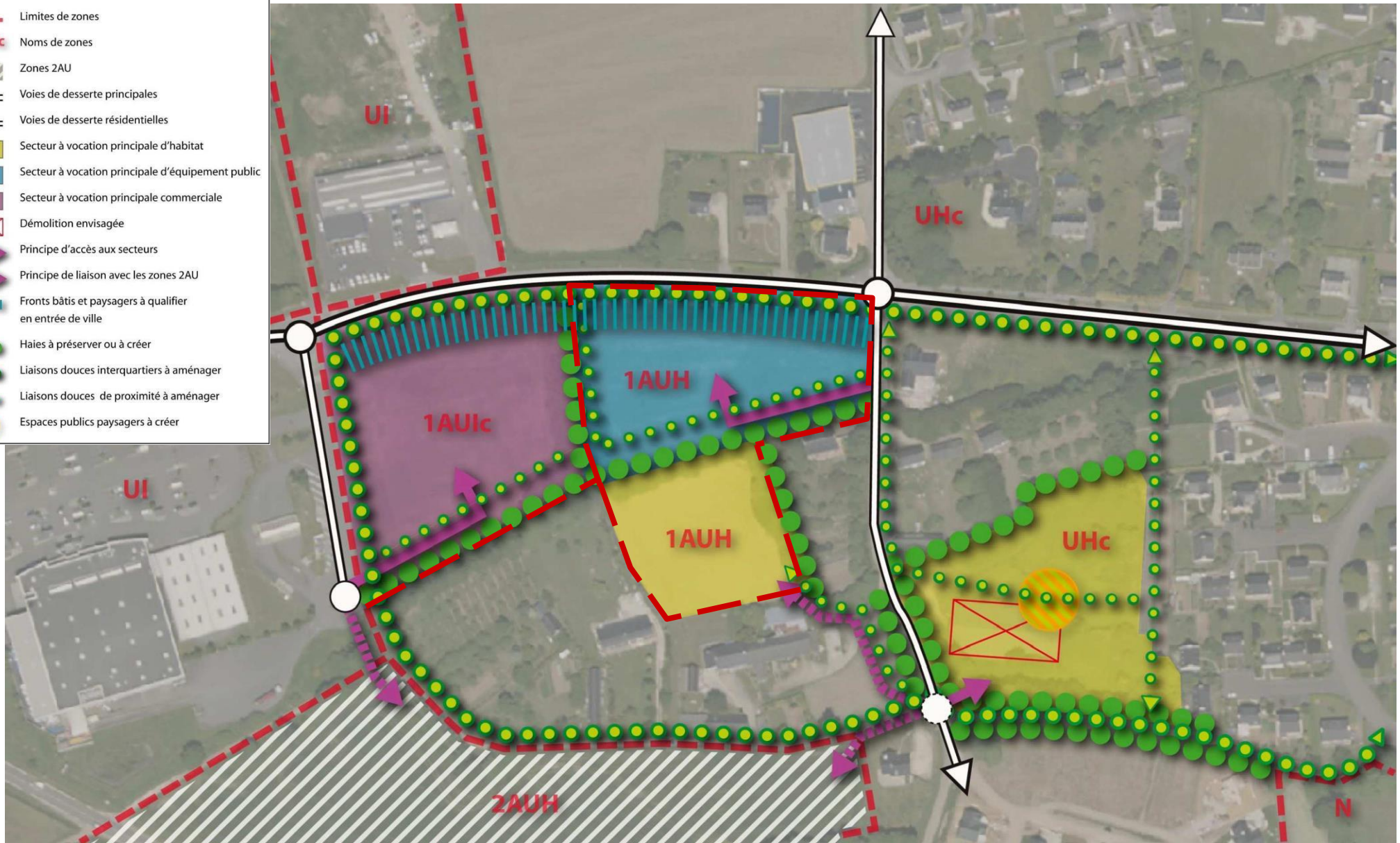
Veiller à la qualification des fronts bâtis et paysagers dans ce secteur stratégique d'entrée de ville ; Intégrer à l'amont des réflexions les possibilités de connexion de ce secteur avec la zone 2AU.



# OAP N°1 : Rue Michel de Cornouaille

**LEGENDE :**

- - - Limites de zones
- Uhc Noms de zones
- Zones 2AU
- Voies de desserte principales
- Voies de desserte résidentielles
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur à vocation principale d'équipement public
- Secteur à vocation principale commerciale
- Démolition envisagée
- ➔ Principe d'accès aux secteurs
- ➔ Principe de liaison avec les zones 2AU
- Fronts bâtis et paysagers à qualifier en entrée de ville
- Haies à préserver ou à créer
- Liaisons douces interquartiers à aménager
- Liaisons douces de proximité à aménager
- Espaces publics paysagers à créer



## OAP N°2 : QUARTIER GURVALE / RUNIGEN

### ELEMENTS-CLES DU DIAGNOSTIC

- Un secteur situé sur des terrains privés à usage agricole au Sud du centre de Briec ;
- Un terrain stratégique situé en entrée de ville le long de la route de Landudal ;
- Des terrains classés en zone UHc ;

### ENJEUX/ OBJECTIFS

- Aménager de manière cohérente un secteur à vocation d'habitat permettant :
  - Le développement de l'habitat, en continuité avec l'existant ;
  - La création d'espaces communs paysagers ;
  - Le renforcement du lien entre le stade et les quartiers d'habitat.

### PROGRAMME

**Vocation principale** : Habitat

**Surface totale** : 3,10 ha, dont :

- 0,40 ha pour le secteur 1
- 0,80 ha pour le secteur 2
- 1,20 ha pour le secteur 3
- 0,70 ha pour le secteur 4

**Densité minimale pour le secteur à vocation d'habitat** : 20 logements/ hectares

**Forme urbaine** : Intermédiaire ou individuel groupé (secteur 1 à 3), collectif (secteur 4) **Mixité** : 10-20 % de logements locatifs sociaux

**Programmation** : Phase 1

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT

#### **Obligations**

Assurer un maillage continu entre les projets mais aussi avec les quartiers pavillonnaires existants (Ker Pennarun) afin d'assurer une continuité urbaine et fonctionnelle ;

#### **Recommandations**

Veiller à la qualification des fronts bâtis et paysagers des terrains situés en entrée de ville le long de la route de Landudal ; Intégrer à l'amont des réflexions les possibilités de connexion de ces secteurs avec la zone 2AU.

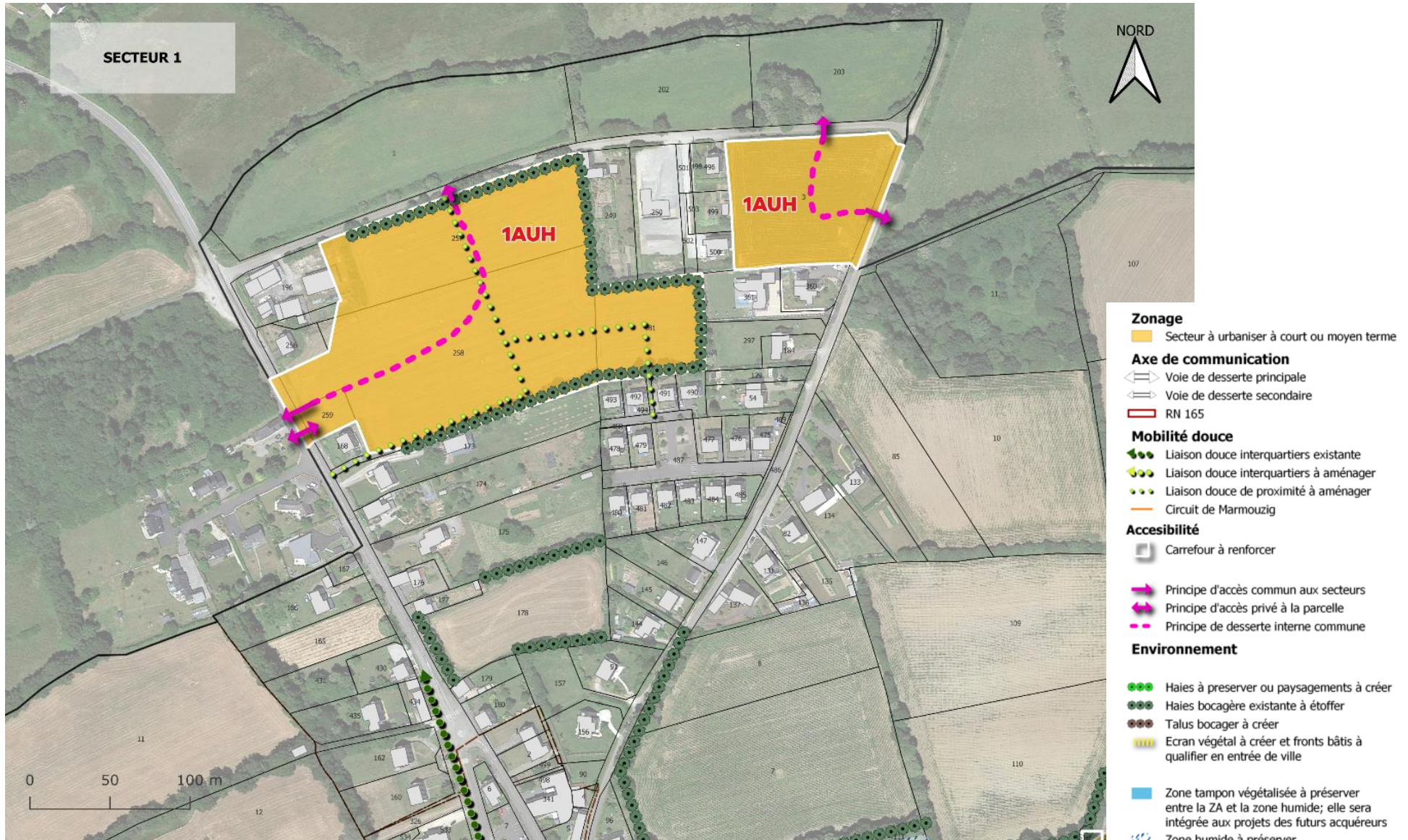
Favoriser l'intégration d'équipements liés à l'utilisation des énergies renouvelables (notamment sola



## OAP N°2 : QUARTIER GURVALE / RUNIGEN

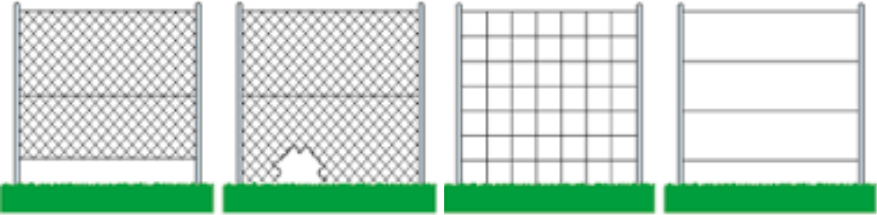


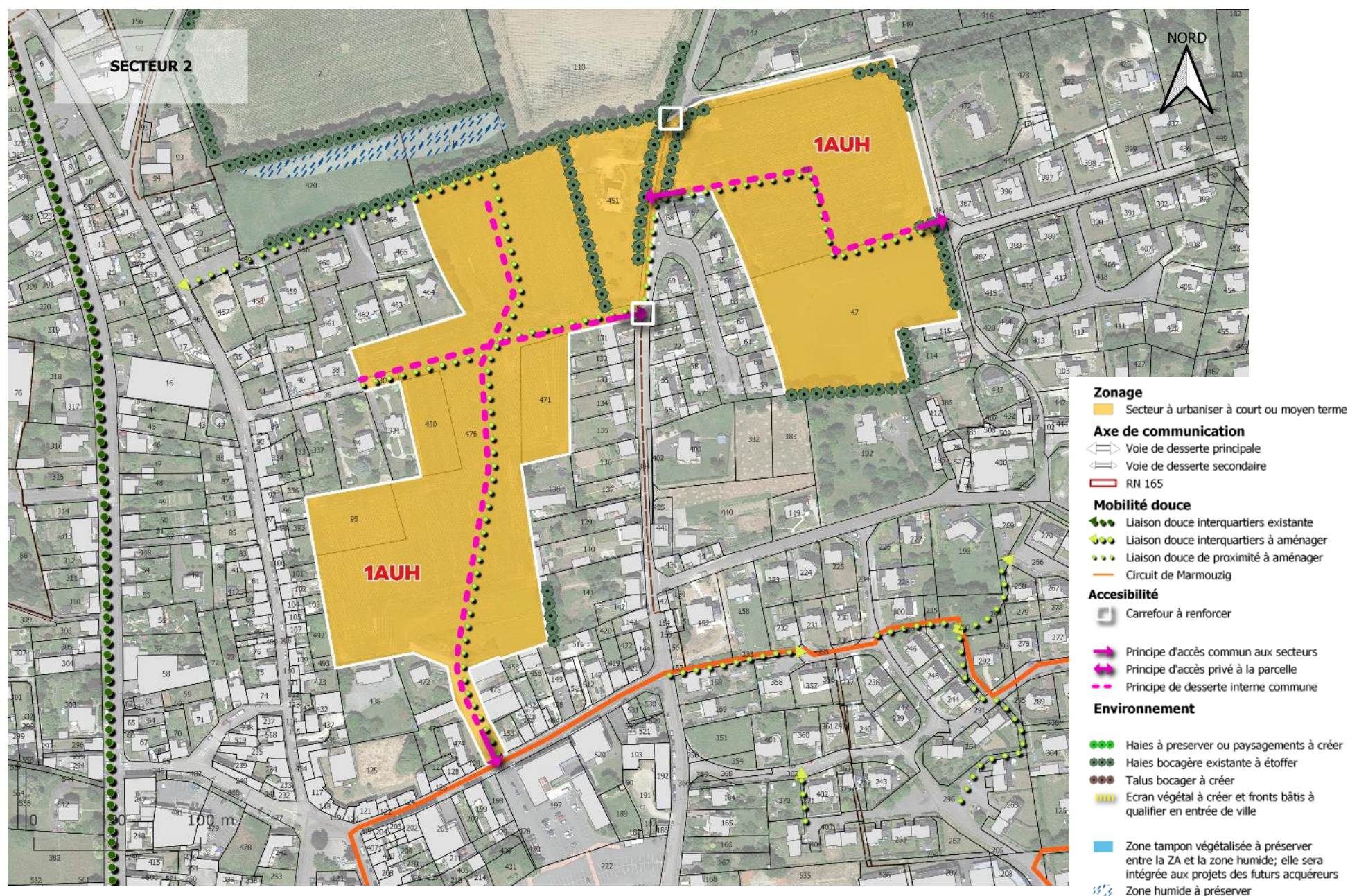
## OAP n°3 : secteur 1



**OAP n°3 : secteur 1**

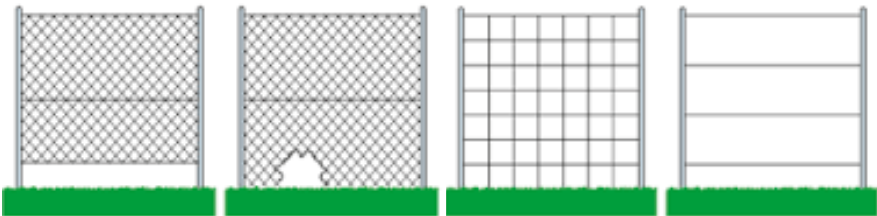
## Principe d'aménagement

<b>Densité, formes urbaines et organisation du bâti</b>	<p><b>Densité minimale</b> : une densité minimale de 20 logements/ha, soit un minimum de 74 logements à réaliser sur les 3,7 ha de l'OAP</p> <p><b>Mixité sociale</b> : 20 % minimum de logements sociaux (petit collectif), soit un minimum de 14 logements sociaux</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel (en lots libres ou en bande) et habitat intermédiaire</p> <p><b>Implantation du bâti</b> : 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</p> <p><b>Orientation du bâti</b> : les lotisseurs favoriseront l'apport solaire pour la définition des orientations des constructions</p> <p><b>Clôtures</b> : une uniformisation des clôtures est imposée aux lotisseurs. Elles devront être perméables à la petite faune</p> <p><i>Exemple :</i></p> 
<b>Déplacements</b>	<p><b>Desserte automobile</b> : 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><b>Liaisons douces</b> : 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><b>Voirie</b> : 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><b>Stationnement</b> : 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><b>Ordures ménagères</b> : 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>
<b>Paysage et environnement</b>	<p><b>Paysage</b> : 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><b>Eclairage public</b> : chaque lotissement disposera d'éclairage public. Cet éclairage LED devra limiter les nuisances lumineuses à la faune et à la flore</p>
<b>Gestion des eaux pluviales et réseaux</b>	<p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : 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>

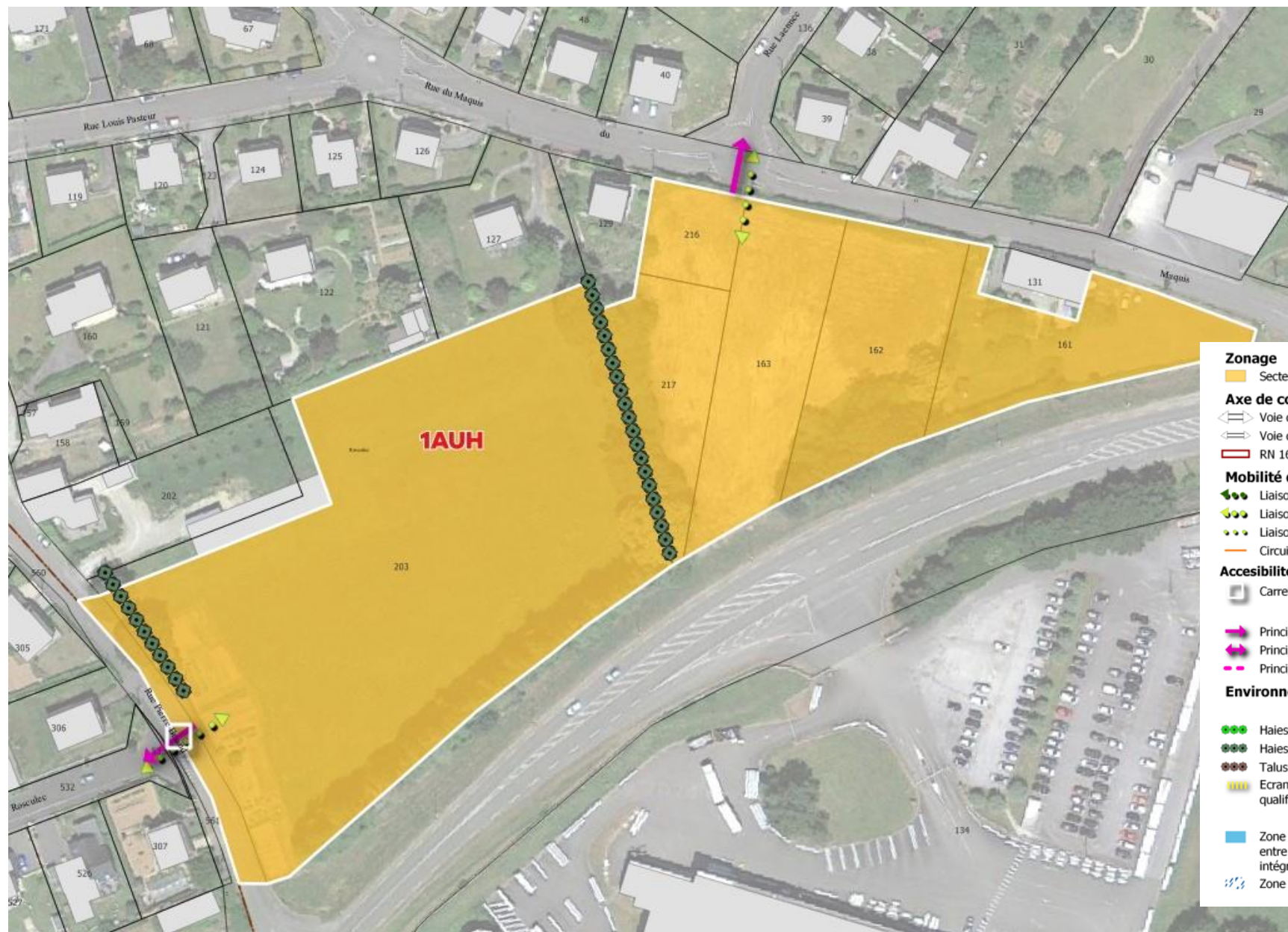




## Principe d'aménagement

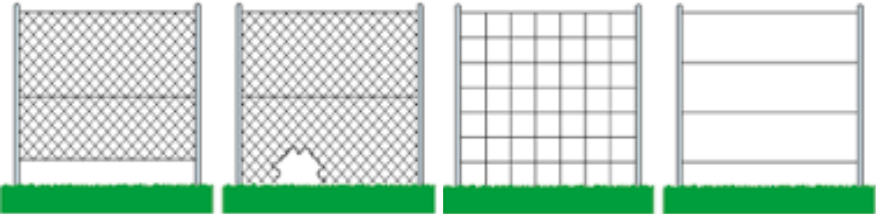
<p><b>Densité, formes urbaines et organisation du bâti</b></p>	<p><b>Densité minimale</b> : une densité minimale de 20 logements/ha, soit un minimum de 122 logements à réaliser sur les 6,1 ha de l'OAP</p> <p><b>Mixité sociale</b> : 20 % minimum de logements sociaux (petit collectif), soit un minimum de 24 logements sociaux</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel (en lots libres ou en bande) et habitat intermédiaire</p> <p><b>Orientation du bâti</b> : 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> 
<p><b>Déplacements</b></p>	<p><b>Desserte automobile</b> : 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 / Ménez 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 Saint-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><b>Liaisons douces</b> : 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><b>Voirie</b> : 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><b>Stationnement</b> : 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><b>Ordures ménagères</b> : 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>

<b>Paysage et environnement</b>	<p><b>Paysage</b> : 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><b>Eclairage public</b> : chaque lotissement disposera d'éclairage public. Cet éclairage LED devra limiter les nuisances lumineuses à la faune et à la flore</p>
<b>Gestion des eaux pluviales et réseaux</b>	<p><b>Eaux usées</b> : 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><b>Eaux pluviales</b> : 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>



- Zonage**
- Secteur à urbaniser à court ou moyen terme
- Axe de communication**
- ◁ Voie de desserte principale
  - ◁ Voie de desserte secondaire
  - ▭ RN 165
- Mobilité douce**
- Liaison douce interquartiers existante
  - Liaison douce interquartiers à aménager
  - Liaison douce de proximité à aménager
  - Circuit de Marmouzig
- Accessibilité**
- ◻ Carrefour à renforcer
  - ➡ Principe d'accès commun aux secteurs
  - ➡ Principe d'accès privé à la parcelle
  - ➡ Principe de desserte interne commune
- Environnement**
- Haies à préserver ou paysages à créer
  - Haies bocagère existante à étoffer
  - Talus bocager à créer
  - Ecran végétal à créer et fronts bâtis à qualifier en entrée de ville
  - Zone tampon végétalisée à préserver entre la ZA et la zone humide; elle sera intégrée aux projets des futurs acquéreurs
  - Zone humide à préserver

## Principe d'aménagement

<p><b>Densité, formes urbaines et organisation du bâti</b></p>	<p><b>Densité minimale</b> : une densité minimale de 20 logements/ha, soit un minimum de 38 logements à réaliser sur l'1.9 ha de l'OAP</p> <p><b>Mixité sociale</b> : 20 % minimum de logements sociaux (petit collectif), soit un minimum de 7 logements sociaux</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel (en lots libres ou en bande) et habitat intermédiaire</p> <p><b>Orientation du bâti</b> : les lotisseurs favoriseront l'apport solaire pour la définition des orientations des constructions</p> <p><b>Clôtures</b> : une uniformisation des clôtures est imposée aux lotisseurs. Elles devront être perméables à la petite faune</p> <p><i>Exemple :</i></p> 
<p><b>Déplacements</b></p>	<p><b>Desserte automobile</b> : 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><b>Liaisons douces</b> : 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><b>Voirie</b> : 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><b>Stationnement</b> : 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><b>Ordures ménagères</b> : 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>
<p><b>Paysage et environnement</b></p>	<p><b>Paysage</b> : 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) Afin de préserver la haie centrale, deux accès à minima devront être aménagés.</p> <p><b>Eclairage public</b> : chaque lotissement disposera d'éclairage public. Cet éclairage LED devra limiter les nuisances lumineuses à la faune et à la flore</p> <p><b>Bruit</b> : 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**

**Eaux usées** : raccordement à l'assainissement collectif

**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

## **Définition des Orientations d'aménagement et de programmation « habitat »**

### **LIMITES ET NOMS DE ZONES :**

Les limites et noms de zones sont ceux mentionnés au plan de zonage du PLU.

### **VOIES DE DESSERTE PRINCIPALES :**

Les voies de desserte principales comprennent les voies départementales et communales existantes, irrigant l'ensemble du territoire communal. Elles présentent un maillage cohérent, assurent le bouclage des communications et peuvent supporter un trafic de transit important.

### **VOIES DE DESSERTE RESIDENTIELLES :**

Les voies de desserte résidentielles comprennent les voies communales existantes, irrigant principalement les quartiers d'habitat. Elles peuvent être en impasse et supportent un trafic peu important, essentiellement résidentiel.

### **PRINCIPE D'ACCES AUX SECTEURS :**

Ce principe définit l'accès et le débouché possible d'une voie de desserte interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'un principe d'accès au lot qui devra être défini dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur. L'emplacement est indicatif. L'accès peut s'effectuer à double sens mais son nombre est fixe. Si une opération d'aménagement devait s'effectuer ultérieurement dans le prolongement de celle concernée, un accès supplémentaire peut être autorisé dans la mesure où il contribue à un maillage cohérent de la voirie favorisant le bon fonctionnement du quartier à une plus grande échelle. Le stationnement des véhicules doit être conforme au règlement du PLU.

### **SECURITE ROUTIERE ET PRINCIPES D'ACCES :**

**OAP N°1 :** L'accès de la zone Nord pourra faire l'objet d'une étude spécifique (traitement des dégagements de visibilité). L'accès de la zone Sud pourra faire l'objet d'une étude spécifique au niveau du carrefour donnant sur la voie communale (carrefour giratoire avec un traitement des dégagements de visibilité).

**OAP N°2 :** L'accès du secteur 1 pourra faire l'objet d'une étude spécifique au niveau de son intersection avec la rue de Gurvale (traitement des dégagements de visibilité).

### **PRINCIPE DE LIAISON AVEC LES ZONES 2AU :**

La commune ayant identifié des secteurs d'aménagement à long terme concomitants des opérations concernées, un principe de liaison entre les différents secteurs peut être envisagé dans la mesure où il contribue à un maillage cohérent de la voirie favorisant le bon fonctionnement du quartier à une plus grande échelle.

### **FRONTS BATIS ET PAYSAGERS A QUALIFIER EN ENTREE DE VILLE :**

Certains secteurs présentant un intérêt stratégique par leur localisation en entrée de ville, un soin particulier sera apporté à l'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions, de manière à ce que ces dernières contribuent à la valorisation de l'image de la commune. La création d'un écran végétal peut compléter cette disposition.

### **HAIES A PRESERVER OU A CREER :**

Les haies, alignements plantés et arbres remarquables situés à l'intérieur de chaque secteur ou le bordant figurant au plan de zonage du PLU en tant qu'éléments identifiés au titre de la Loi Paysage devront être maintenus. Les haies à préserver et à créer comprennent toutes plantations destinées à créer une séparation visuelle végétale, arbustive ou arborescente, entre deux secteurs. Elles peuvent inclure un cheminement doux paysager.

### **LIAISONS DOUCES INTERQUARTIERS A AMENAGER :**

La commune de Briec a recensé un réseau de cheminements doux constituant un « tour de bourg » mais aussi un maillage cohérent de liaisons piétonnes et cycles reliant l'ensemble des quartiers d'habitat aux équipements, commerces et services, à l'échelle du bourg, mais aussi aux transports en commun. Ce réseau, concomitant des principales voies de communication routière, peut être renforcé. Ces liaisons s'accompagnent d'un traitement de voirie permettant d'assurer la sécurité des usagers. Elles doivent être paysagées et contribuer à la moindre imperméabilisation des sols possible. Leur traversée par la circulation automobile est possible, à condition de mettre en œuvre les moyens nécessaires à la sécurité des usagers.

### **LIAISONS DOUCES DE PROXIMITE A AMENAGER :**

Ces liaisons, préservées du trafic automobile, concourent au maillage des cheminements doux de proximité, à l'intérieur d'un même quartier ou entre quartiers. Dédiées aux activités de loisirs, leur aménagement peut rester succinct. Elles doivent néanmoins être paysagées et ne peuvent contribuer à l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être reliées au réseau de liaisons douces interquartiers afin de contribuer à la cohérence du maillage piétonnier, cycles et transport en commun existant.

### **ESPACES PUBLICS PAYSAGERS A CREER :**

Ces espaces verts et paysagers constituent des espaces communs de respiration et de socialité au sein des opérations concernées, sur lesquels peuvent se greffer le réseau de liaisons douces de proximité. Ils ne sont pas des espaces résiduels. Ils ont un rôle structurant dans l'aménagement et doivent être qualifiés dans le cadre de l'opération d'aménagement : place, square, mail, jardin partagé, etc. Ils peuvent faire l'objet d'installation d'aires de jeux pour les enfants ou de mobilier urbain permettant des activités de loisirs. Ils peuvent inclure des systèmes de rétention d'eaux pluviales. Le cas échéant, ils doivent être paysagés et accessibles au public en toute sécurité. En aucun cas ils ne peuvent consister en un parc de stationnement automobile.

### **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET PLUVIALES :**

Le raccordement des parcelles aux réseaux des eaux usées et pluviales doit être conforme au règlement de Plan Local d'Urbanisme et aux prescriptions / recommandations du Schéma Directeur des Eaux usées et pluviales.

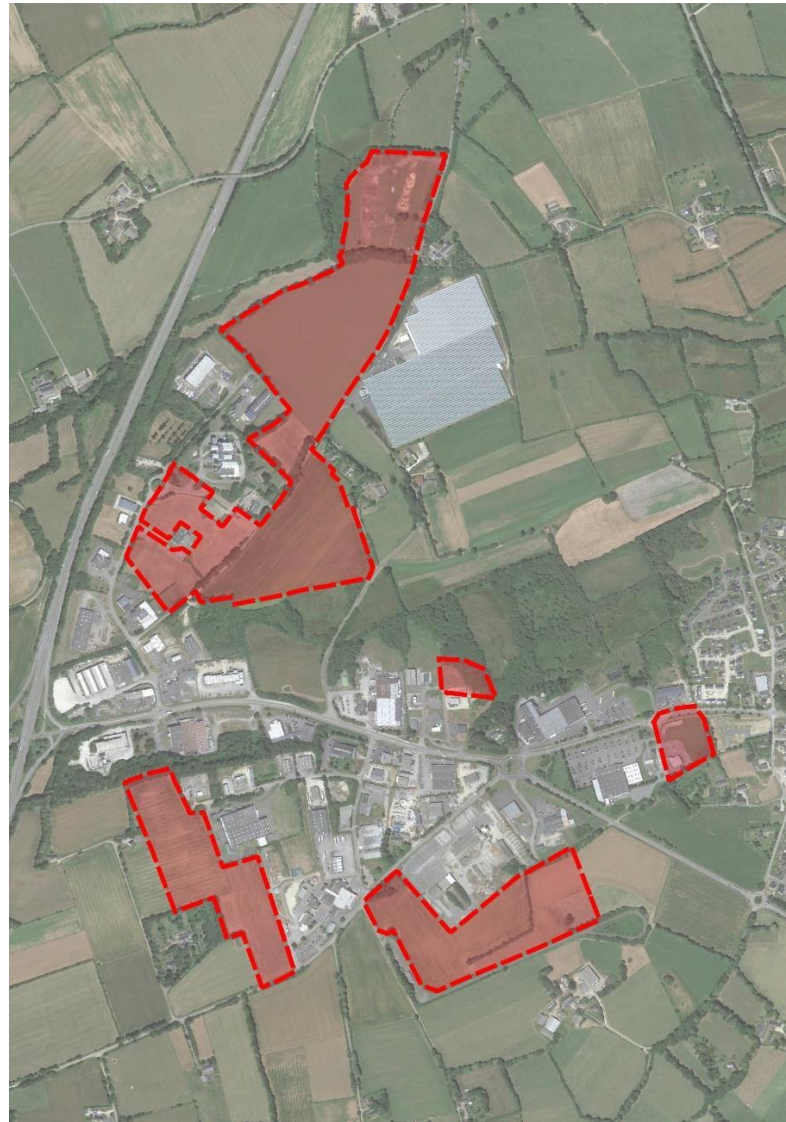




## **2 . ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES**



## LOCALISATION DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES



## OAP N°3 : QUARTIER D'ACTIVITES

### ELEMENTS-CLES DU DIAGNOSTIC

- Des secteurs situés dans le prolongement des zones à vocation d'activités existantes ;
- Un positionnement stratégique et une bonne accessibilité depuis la RN165 ;
- Une intégration urbaine à revaloriser en entrée de ville.

### ENJEUX/ OBJECTIFS

- Aménager de manière cohérente un secteur à vocation d'activités permettant :
  - Le développement des activités existantes ;
  - L'accueil de nouvelles activités, en continuité avec l'existant ;
  - La création d'espaces qualitatifs sur le plan urbain, paysager et fonctionnel ;
  - Le renforcement du lien entre chaque secteur ;
  - Le traitement des franges en lien avec les quartiers d'habitat.

### PROGRAMME

**Vocation principale et types d'activités attendus** : Activités industrielles et artisanales, activités tertiaires, etc.

**Surface totale** : 41,05 ha, dont :

- 16,0 ha pour le secteur 1
- 0,80 ha pour le secteur 2
- 9,93 ha pour le secteur 3
- 7,72 ha pour le secteur 4
- 6,60 ha pour le secteur 5

**Programmation** : Phase 1

### PRINCIPE D'AMENAGEMENT :

#### **Obligations**

Assurer un maillage continu entre les projets mais aussi avec les quartiers d'activités existants afin d'assurer une continuité urbaine et fonctionnelle ;

Traiter les franges concomitantes des quartiers d'habitat afin de réduire les risques et les nuisances de toute nature (sonores, olfactives, visuelles, etc.) ;

Veiller à la qualification des fronts bâtis et paysager des terrains situés en entrée de ville le long de la route de Landrévarzec et de la RD61.



## OAP N°3 : QUARTIER D'ACTIVITES



### OAP N°3 : QUARTIER D'ACTIVITES

#### Zonage

- Secteur à vocation principale d'activités
- Zone 2AUH

#### Axes de communication

- Voies de desserte secondaires
- Voies de desserte principales
- RN 165

#### Mobilités douces

- Liaisons douces interquartiers à aménager
- Liaisons douces de proximité à aménager

#### Accessibilité

- Principe d'accès privé à la parcelle
- Principe d'accès commun aux secteurs
- Principe de desserte interne commune

#### Environnement

- Haie à préserver ou paysagements à créer
- Haie bocagère existante à étoffer
- Talus bocager à créer
- Ecran végétal à créer et fronts bâtis à qualifier en entrée de ville
- Zone tampon végétalisée à préserver entre la ZA et la zone humide; elle sera intégrée aux projets des futurs acquéreurs



## **Définition des Orientations d'aménagement et de programmation « activités »**

### **LIMITES ET NOMS DE ZONES :**

Les limites et noms de zones sont ceux mentionnés au plan de zonage du PLU.

### **RN 165 ET VOIES DE DESSERTE PRINCIPALES :**

La RN 165 (Nantes-Brest) constitue la principale infrastructure routière desservant le territoire communal à l'échelle de la région et du département. Les voies de desserte principales comprennent les voies départementales et communales existantes, irrigant l'ensemble du territoire communal. Elles présentent un maillage cohérent, assurent le bouclage des communications et peuvent supporter un trafic de transit important.

### **VOIES DE DESSERTE SECONDAIRES :**

Les voies de desserte secondaires comprennent les voies communales existantes, irrigant notamment les zones d'activités. Elles peuvent être en impasse et supportent un trafic moins important.

### **PRINCIPE D'ACCES COMMUN AUX SECTEURS :**

Ce principe définit l'accès et le débouché possible d'une voie de desserte interne à l'opération concernée. Il ne s'agit pas d'un principe d'accès au lot qui devra être défini dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur. L'emplacement est indicatif. L'accès peut s'effectuer à double sens mais son nombre est fixe. Si une opération d'aménagement devait s'effectuer ultérieurement dans le prolongement de celle concernée, un accès supplémentaire peut être autorisé dans la mesure où il contribue à un maillage cohérent de la voirie favorisant le bon fonctionnement de la zone à une plus grande échelle. Le stationnement des véhicules doit être conforme au règlement du PLU.

Concernant le secteur 4, la rue de Pont Gwin sera interdite aux véhicules de plus de 3,5 T en transit (à partir des parkings de la SBA).

Concernant les secteurs 1 et 3 (ZA de Lumunoc'h), des travaux permettant de sécuriser la circulation sur la rue William Rankine seront réalisés pour répondre au trafic de l'ensemble de la zone ; sur la partie Sud de la rue William Rankine, la circulation sera limitée par la création du nouvel axe qui est prévu par QBO pour la desserte du futur bâtiment de la société Vectura ainsi que par les aménagements de la RD61.

### **PRINCIPE D'ACCES PRIVE A LA PARCELLE :**

Compte-tenu de la taille des parcelles concernées et de leur localisation, ce principe définit l'accès et le débouché possible d'une voie de desserte aux lots. L'emplacement est indicatif.

L'accès peut s'effectuer à double sens mais son nombre est fixe. Si une opération d'aménagement devait s'effectuer ultérieurement incluant ces parcelles ou dans le prolongement de celles-ci, cet accès pourrait être substitué par un principe d'accès commun au secteur dans la mesure où il contribue à un maillage cohérent de la voirie favorisant le bon fonctionnement de la zone à une plus grande échelle. Dans tous les cas, l'objectif est de créer le moins d'accès direct sur les voies de desserte secondaires et de favoriser leur mutualisation. Le stationnement des véhicules doit être conforme au règlement du PLU.

### **PRINCIPE DE DESSERTE INTERNE COMMUNE :**

Compte-tenu de la taille des parcelles concernées et de leur localisation, ce principe définit la desserte interne possible commune à plusieurs lots. L'emplacement est indicatif. La desserte peut s'effectuer à double sens mais son nombre est fixe. Dans le cas d'une impasse, l'extrémité de cette desserte devra être aménagée de manière à ce que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. Si une opération d'aménagement devait s'effectuer ultérieurement dans le prolongement de ces parcelles, cette desserte peut être complétée dans la mesure où celle-ci contribue à un maillage cohérent de la voirie favorisant le bon fonctionnement de la zone à une plus grande échelle.

### **PRINCIPE DE DESSERTE PAR LES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :**

Le passage de fourreaux dédiés aux communications électroniques doit être prévu lors de la réalisation de chaque opération d'aménagement. Le raccordement au réseau électrique, téléphonique ou autre du secteur ou des parcelles concernées par ces opérations d'aménagement, ou les travaux de voirie nécessaires à l'opération d'aménagement doivent permettre l'installation de ces fourreaux.

### **ECRAN VEGETAL A CREER ET FRONTS BATIS A QUALIFIER EN ENTREE DE VILLE :**

Certains secteurs présentant un intérêt stratégique par leur localisation en entrée de ville ou par leur proximité avec un quartier d'habitat futur, un soin particulier sera apporté à l'intégration architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des constructions, de manière à ce que ces dernières contribuent à la valorisation de l'image de la commune et à la préservation des nuisances et risques de toute nature vis à vis des personnes et des biens. L'écran végétal comprend toutes plantations destinées à créer une séparation visuelle végétale, arbustive ou arborescente, entre deux secteurs, dans une bande de 5m de large et de 2m de hauteur minimum. Il peut inclure un cheminement doux paysager.

### **HAIES A PRESERVER OU A CREER :**

Les haies, alignements plantés et arbres remarquables situés à l'intérieur de chaque secteur ou le bordant figurant au plan de zonage du PLU en tant qu'éléments identifiés au titre de la Loi Paysage devront être maintenus. Les haies à préserver et à créer comprennent toutes plantations destinées à créer une séparation visuelle végétale, arbustive ou arborescente, entre deux secteurs. Elles peuvent inclure un cheminement doux paysager.

Au niveau du secteur 3, la haie bocagère existante le long de la rue William Rankine sera étoffée afin de préserver les riverains.

### **LIAISONS DOUCES INTERQUARTIERS A AMENAGER :**

La commune de Briec a recensé un réseau de cheminements doux constituant un « tour de bourg » mais aussi un maillage cohérent de liaisons piétonnes et cycles reliant l'ensemble des quartiers d'habitat aux zones d'activités, à l'échelle du bourg, mais aussi aux transports en commun. Ce réseau, concomitant des principales voies de communication routière, peut être renforcé. Ces liaisons s'accompagnent d'un traitement de voirie permettant d'assurer la sécurité des usagers. Elles doivent être paysagées et contribuer à la moindre imperméabilisation des sols possible. Leur traversée par la circulation automobile est possible, à condition de mettre en œuvre les moyens nécessaires à la sécurité des usagers.

### **LIAISONS DOUCES DE PROXIMITE A AMENAGER :**

Ces liaisons, préservées du trafic automobile, concourent au maillage des cheminements doux de proximité, à l'intérieur d'une même zone d'activités ou entre zones d'activités. Leur aménagement peut rester succinct. Elles doivent néanmoins être paysagées et ne peuvent contribuer à l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être reliées au réseau de liaisons douces interquartiers afin de contribuer à la cohérence du maillage piétonnier, cycles et transport en commun existant.

**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS POUR UN PROJET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET FAIBLEMENT CONSOMMATEUR DE RESSOURCES :**

L'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants sera prise en compte afin d'utiliser aux mieux les ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, éclairage naturel...). De même, les formes bâties compactes seront privilégiées pour limiter les déperditions d'énergie. Le recours aux énergies renouvelables sera encouragé.

**ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET PLUVIALES :**

Le raccordement des parcelles aux réseaux des eaux usées et pluviales doit être conforme au règlement de Plan Local d'Urbanisme et aux prescriptions / recommandations du Schéma Directeur des Eaux usées et pluviales.

**PRESERVATION DES ZONES HUMIDES :**

Au niveau du secteur 3, une zone tampon végétalisée devra être intégrée au projet des futurs acquéreurs afin de préserver la zone humide située à l'Ouest.