

DEPARTEMENT DU FINISTERE
Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Arrêté n°2018-07-05 du 30 juillet 2018

Prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brélès

Monsieur André TALARMIN, Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;

Vu l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 susvisé, qui dispose que les articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1^{er} janvier 2016, d'une procédure de modification ;

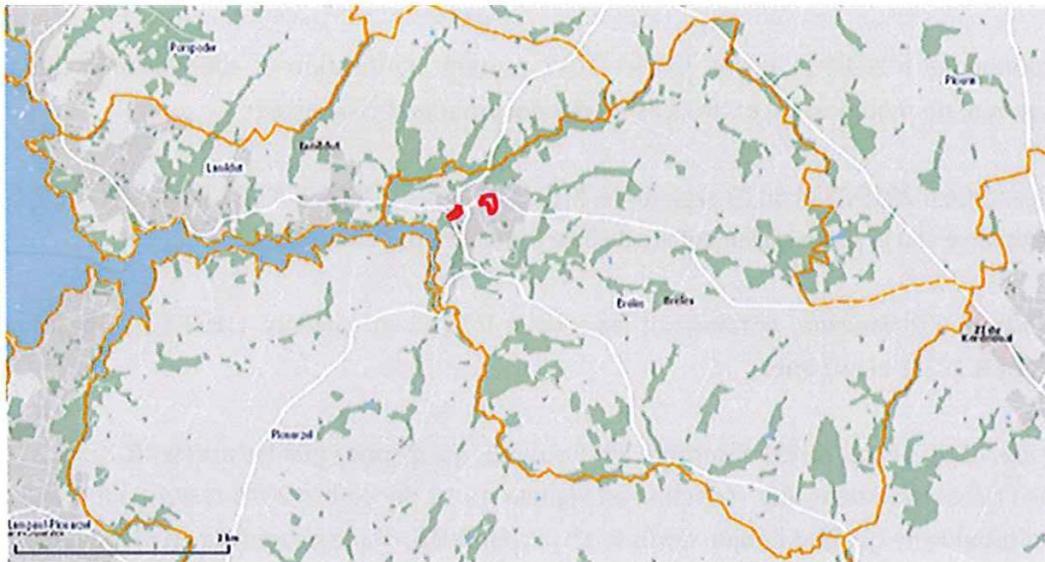
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brélès approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2006 puis ayant fait l'objet de modification n°1 approuvée le 13/12/2007 ;

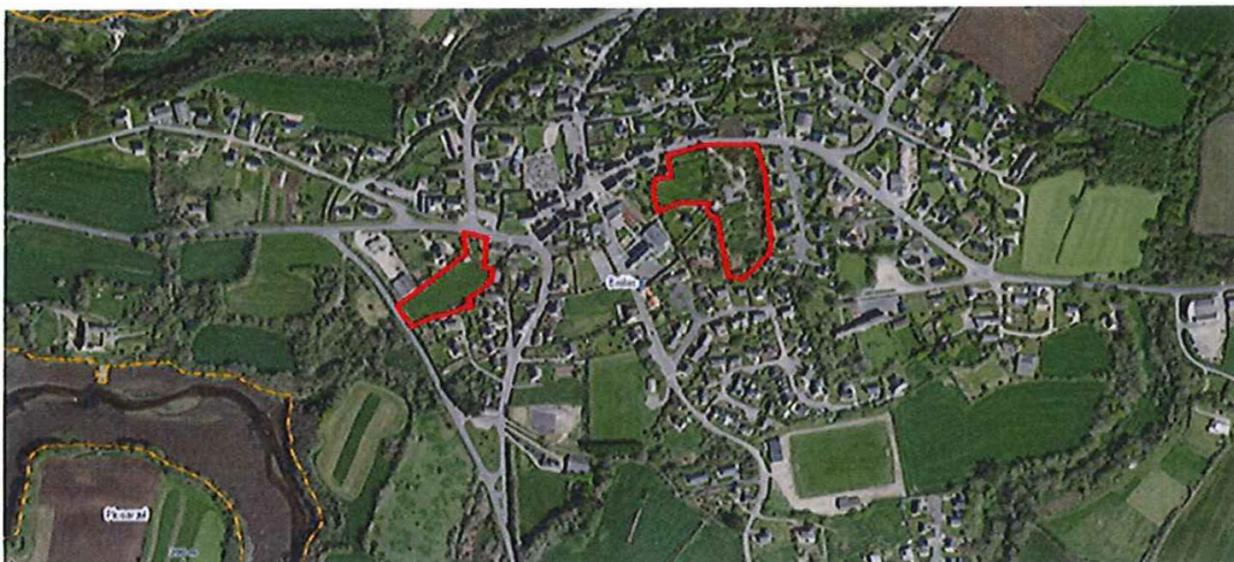
Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- Ouvrir la zone 2AUh de la rue de l'Aber Ildut en plein cœur du bourg de Brélès, d'une superficie d'environ 1,25 ha.

Cette ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh de plus de 9 ans (PLU approuvé le 06/07/2006) n'est possible que par révision générale du PLU sauf si la zone 2AUh a 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. Dans le cas où la collectivité est propriétaire d'une part significative des terrains de la zone 2AUh, la modification est donc envisageable avec une délibération motivée du Conseil Communautaire justifiant l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (zones Uh et 1AUh) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- Lever l'Emplacement Réservé (ER) n°2 au bénéfice de la commune pour réaliser une station d'épuration, situé sur une zone 1AUhb à l'Ouest du bourg. En effet, d'une part la commune n'a plus la compétence « assainissement » transférée depuis le 01/01/2018 à Pays d'Iroise Communauté et d'autre part pour tenir compte de l'impossibilité technique à réaliser une station d'épuration des eaux usées suffisamment dimensionnée et bien positionnée sur le secteur.
- Annexer les périmètres des secteurs relatifs au taux de la Taxe d'Aménagement issus de la délibération du Conseil Municipal de Brélès.





Considérant qu'en application du 4° de l'article L.153-31 une révision s'impose quand la collectivité décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans 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.

Considérant que la collectivité s'engage à avoir acquis une part significative de la zone 2AUh de la rue de l'Aber Ildut avant l'approbation de la procédure de modification n°2 du PLU de Brélès par le Conseil Communautaire ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

Considérant qu'en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°2 portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, une délibération motivée du Conseil Communautaire devra justifier 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.

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU devra être notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132.7 et L.132.9 du Code de l'Urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

ARRETE

Article 1 :

Une procédure de modification n°1 du PLU est engagée en application des dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

Le projet de modification portera sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la rue de l'Aber lldut avec au préalable la justification de 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 par délibération motivée du Conseil Communautaire. Ce reclassement de la zone 2AUh en une zone 1AUh conduira également à réaliser une Orientation d'Aménagement sur le secteur.
- La suppression de l'Emplacement Réservé (ER) n°2, d'une emprise de 5146 m², au bénéfice de la commune, qui avait été mis en place en 2007 pour la création d'une station d'épuration, et se superposant à la zone 1AUhb de l'Ouest du bourg (entre la rue de l'Aber lldut et la RD 27).
- La mise à jour des Annexes du PLU notamment par l'intégration du périmètre des secteurs relatifs au taux de la Taxe d'Aménagement (annexe obligatoire conformément au 10° de l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme).

Article 3 :

Le projet de modification n°2 du PLU sera notifié au préfet et aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique ; le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 4 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Article 5 :

Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication ou affichage au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (et en mairie de Brélès) et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 6 :

Ampliation du présent arrêté sera transmise à Messieurs :

- Monsieur le Préfet du Finistère ;
- Monsieur le Directeur de la DDTM du Finistère ;
- Monsieur le Maire de Brélès.

Fait à Lanrivoaré, le : 30 juillet 2018

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise

André TALARMIN



Commune de BRELES

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-et-un octobre, à 20 heures 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie sous la présidence de M. COLIN, Maire.

Présents : MM. Guy COLIN, Marie-Nelly BEAUVALLET, Gildas FOREST, Lénaïg TERROM, Joséphine PRIGENT, Gilbert LE GALLI, Jean-Luc L'HOSTIS, Laurence GALLAIS, Michèle MICHEL, Laurent PINO, Marie DIVERRES Marie-Françoise OULHEN, Gildas MARZIN.

Absente : Mme Claire ROZEC

Secrétaire de séance : M. Laurent PINO

OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUh DE LA RUE DE L'ABER ILDUT

La commune de Brélès est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 06/07/2006 qui depuis cette date a fait l'objet d'une modification approuvée le 13/12/2007.

Par arrêté en date du 30/07/2018 le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise a prescrit la modification n°2 du PLU de la commune portant sur :

- D'une part, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la rue de l'Aber Ildut en plein cœur de bourg de Brélès et la mise en place d'une Orientation d'Aménagement sur cette nouvelle zone 1AUh. Une partie de la zone 2AUh est reclassée en Uh à l'ouest. Suite à l'étude foncière, il est proposé de reclasser plusieurs terrains classés aujourd'hui en Uh ou 1AUh, en 2AUh du fait de leur éloignement du cœur de bourg et de l'absence de projet ;
- D'autre part, de supprimer l'emplacement réservé n°2 qui avait été prévu pour réaliser une station d'épuration, à l'ouest du bourg ;
- De modifier l'article 2 de la zone Ui en matière de logement de gardiennage ;
- Enfin, d'annexer un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 (annexe obligatoire conformément à l'art. R.151-52-10° du CU).

Depuis le 01/03/2017, la Communauté de Communes du Pays d'Iroise est compétente, en lieu et place des communes, pour réaliser « étude, élaboration, approbation, révision et suivi de plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme tenant lieu de carte communale ». La Communauté de Communes du Pays d'Iroise est donc compétente pour suivre la procédure de modification n°2 du PLU de Brélès.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, la loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) du 24/03/2014 a introduit dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de 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 L.153-38 du code de l'urbanisme).

JUSTIFICATIONS DE L'OUVERTURES A L'URBANISATION

- Un projet de modification guidé par le PADD

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2006 est la suivante : « Afin de per. développement et de conforter et développer ainsi les services publics et privés (éco favoriser l'accueil de nouvelles populations, tout en préservant l'activité agricole et la qualité de l'environnement » [...] « Les objectifs poursuivis sont le renforcement des zones d'habitat prioritairement au niveau du bourg ».

« Conforter et développer les services » ; l'ouverture d'une zone 2AUh en plein cœur de bourg dans le but d'accueillir de nouveaux ménages permettra de maintenir et développer une vie économique et sociale au centre-bourg.

« L'accueil de nouvelles populations » ; l'ouverture d'un Eco-Quartier en plein de bourg à proximité des commerces, services et équipements favorise l'accueil de nouveaux habitants.

« Tout en préservant l'activité agricole et la qualité de l'environnement » ; la localisation en plein cœur de bourg permet de répondre aux enjeux nationaux et locaux de limitation de l'étalement urbain et la consommation de terres notamment agricoles. Par ailleurs, la commune souhaite aménager un Eco-quartier dont les études sont en cours. Cela garantira un aménagement qualitatif et durable dont les paysages, le traitement des espaces extérieurs et les équipements au sein du quartier seront mis en œuvre dans le respect de l'environnement.

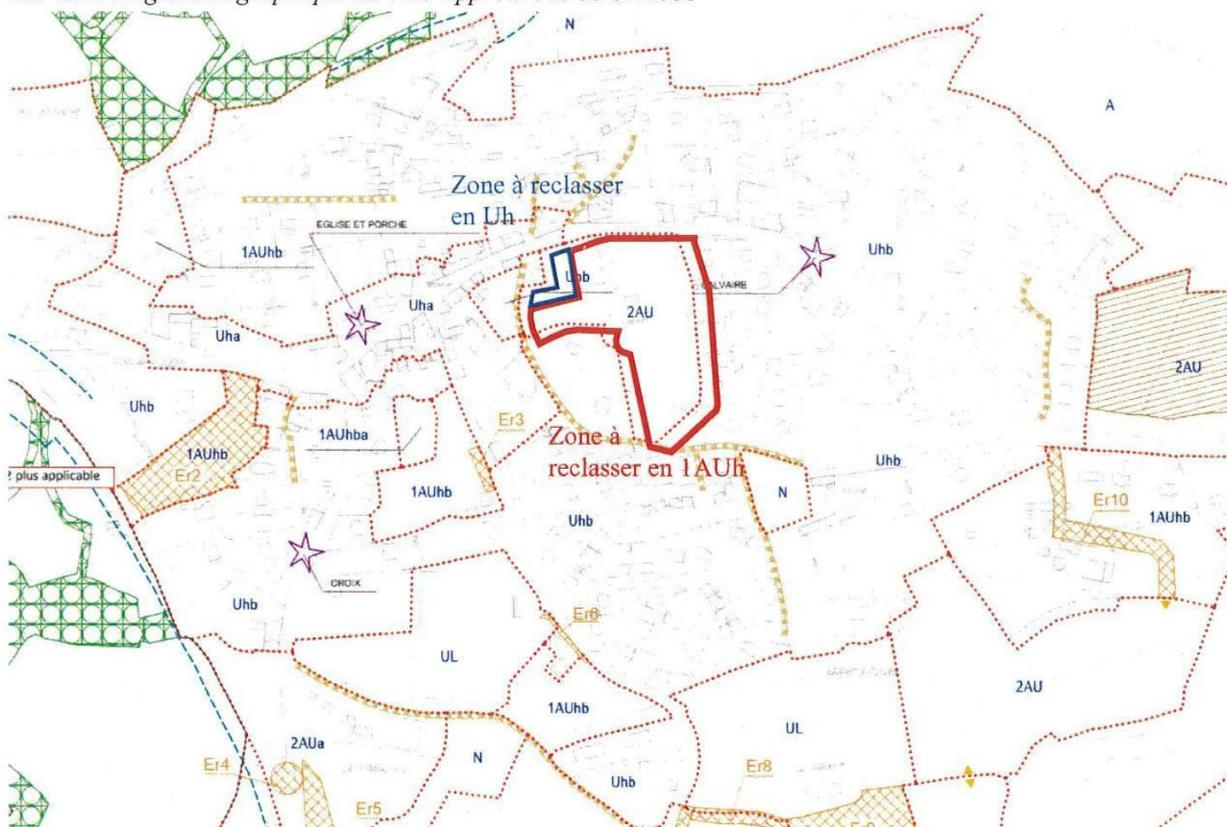
Le PADD affiche ainsi son intention d'accueillir de nouveaux ménages en cœur de bourg. Celle-ci est rendue possible par la réalisation d'opérations d'aménagements et donc sur des secteurs identifiés en zones à urbaniser au PLU. La commune a en effet souhaité mettre en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation et notamment, classer en 2AU les secteurs non bâtis afin de parvenir à un développement urbain progressif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la rue de l'Aber lldut répond donc à de multiples objectifs et enjeux ; de maintien d'une vie locale par l'accueil en cœur de bourg de nouvelles familles permettant le développement économique et social comme cela vient d'être exposé, de densification de la vie résidentielle sur des terrains sans vocation agricole, d'attractivité du bourg, de dynamique sociale et scolaire, de réduction des émissions de gaz à effet de serre...

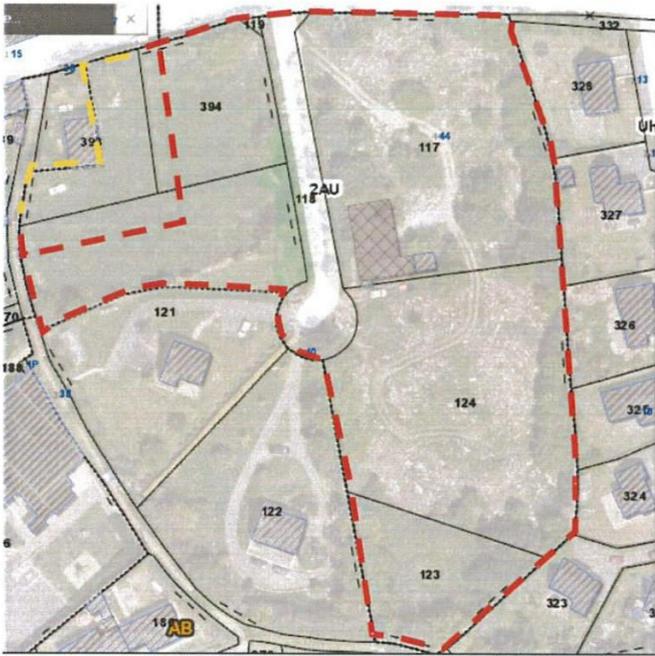
Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPI, approuvé pour la période 2018-2023, définit pour les 6 prochaines années un objectif de production de logements sur la commune de Brélès de 30 logements sur 6 ans.

➤ La zone 2AUh de la rue de l'Aber

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 06/07/2006



La zone 2AUh à reclasser en 1AUh et pour une petite partie en Uh est composée de 6 parcelles de 2 parcelles pour partie (AB121-393). Les parcelles précitées seront donc reclassées en 393 sera reclassée en Uh.



En effet le zonage 2AUh venait contourner la maison de ladite parcelle prenant donc son jardin et ne lui permettant pas de réaliser une extension (en haut à gauche sur l'extrait précédent, ancien trait de zone 2AU en jaune et nouvelle proposition en rouge). Les parcelles à reclasser en 1AUh représentent une surface de 11 800 m² et la partie à reclasser en Uh représente quant à elle 670 m².

La commune est aujourd'hui propriétaire de l'intégralité de la zone à reclasser en 1AUh.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone vise donc à répondre à plusieurs objectifs :

- Densifier le centre-bourg, conformément aux objectifs nationaux et supra communaux ;
- La localisation de cet îlot dans le bourg permet au secteur de bénéficier de ses réseaux notamment en termes d'assainissement collectif ;
- La création d'un Eco-quartier avec une réflexion sur les réseaux (eau, déchets, stationnement, voies...), les paysages, l'ensoleillement des constructions, la gestion des espaces partagés ;
- Enfin l'absence d'intérêt agricole des terres, la localisation au sein d'un espace urbanisé justifie l'urbanisation de ces parcelles.

➤ Une ouverture à l'urbanisation également nécessaire pour maintenir la dynamique communale

Dans le but de pratiquer une politique de gestion économe de l'espace, la commune a inscrit les possibilités de développement de l'urbanisation dans le temps avec des surfaces constructibles immédiatement réduites, afin de justifier l'ouverture des zones 2AUh en fonction des besoins, cela permettant d'assurer une urbanisation progressive.

L'évolution de la structure démographique communale montre un dynamisme constant depuis les années 1990 (période où la population était en baisse). La croissance démographique est constante entre 1999 et 2011, +0,8% et plus récemment elle est de +1,3%. La commune est toutefois vieillissante avec une augmentation de la part des + de 60 ans au détriment de la tranche des jeunes de moins de 30 ans qui diminue.

L'école privée de la commune présente une baisse de ses effectifs scolaires (89 élèves en 2015 et 2016, 75 élèves en 2017 et 69 élèves en 2018), ceci illustrant le vieillissement de la population. On observe toutefois entre 2011 et 2016, un solde migratoire en hausse et un solde naturel quant à lui en baisse alors que c'était l'inverse les années précédentes. Ainsi, on remarque le dynamisme et l'attractivité amorcée de la commune.

Ainsi, le développement souhaité se justifie donc aujourd'hui par la volonté d'accroître l'urbanisation la zone 2AUh de la rue de l'Aber, par la réalisation d'un Eco-quartier et de commerces de proximité.

➤ Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées (U) et des zones à urbaniser (AU) à vocation d'habitat

L'analyse du potentiel de densification a écarté les terrains :

- ▶ Les terrains de moins de 666 m²,
- ▶ Les terrains enclavés, sans accès,
- ▶ Les terrains dont la configuration du site ne permet pas ou rend difficile son aménagement,
- ▶ De plus, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'usage actuel du sol ou de la forte pente, facteurs limitant leur constructibilité.

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne 2018 et de la connaissance des projets réalisés ou en cours indiqués par la commission communale en charge de la modification du PLU, sur la base d'une densité de 15 logements/ ha conformément au SCOT en vigueur, le potentiel d'espace disponible et théoriquement immédiatement constructible, au sein de l'espace urbanisé (zones Uh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) est d'environ 2,33 ha, soit près de 35 logements potentiels.

On remarque que le potentiel localisé à l'ouest du bourg est éloigné du cœur de bourg et aucun projet n'existe sur ces terrains. La commune souhaite donc privilégier l'aménagement des parcelles les plus centrales et ainsi classer ces terrains en 2AUh pour un aménagement secondaire, après l'urbanisation des parcelles du cœur de bourg et après la détermination d'un projet d'aménagement. Ceci va dans le sens d'un urbanisme de projet et un urbanisme qualitatif.

Ces terrains à reclasser en 2AUh représentent 1,55 ha ; dès lors le nouveau potentiel mobilisable ces prochaines années en zone U est de 0,77ha.

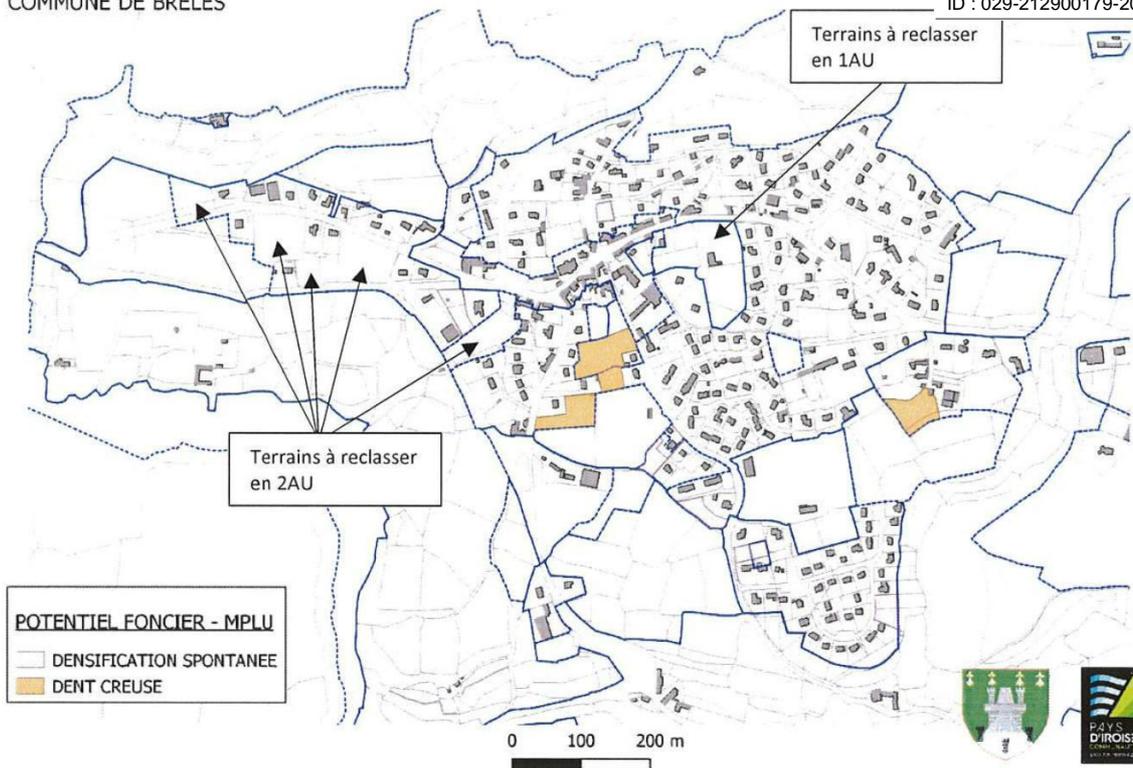
A ce potentiel en zone Uh, vient théoriquement s'ajouter celui des parties non urbanisées des zones 1AUh.

Le potentiel 'théorique' d'espaces disponibles au sein de l'espace à urbaniser en zone 1AU (à vocation d'habitat) est d'un peu moins de 1,56 ha (cf. extraits des pages précédentes), soit 23 logements potentiels.

Toutefois, l'une des zones 1AUh dispose d'une aptitude des sols médiocres pour un assainissement autonome et aucun projet n'est envisagé sur ce terrain. Dès lors il ne semble pas pertinent de le comptabiliser dans le potentiel et donc par conséquent, il est prévu de le reclasser également en zone 2AU, c'est-à-dire urbanisable à long terme après l'urbanisation des parcelles du cœur de bourg et après la détermination d'un projet d'aménagement. Le potentiel mobilisable en zone 1AUh est donc de 1,05 ha.

En conclusion, sur l'ensemble des zones Uh/ 1AUh, il reste près de 1,82 ha soit un potentiel théorique d'environ 27 logements. Ce potentiel reste théorique (parcelles privées). On remarque que les zones restantes représentent des surfaces souvent petites ne permettant pas la réalisation d'une opération d'ensemble telle que souhaitée sur la zone de la rue de l'Aber Ildut.

Compte tenu de ces éléments, la commune souhaite reclasser la zone en 2AUh de la rue de l'Aber Ildut. C'est par ailleurs 2,07 ha qui seront reclassés en 2AUh.

POTENTIEL FONCIER -
COMMUNE DE BRELES

➤ La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, pour répondre à des intérêts variés

Comme l'a montré l'analyse du foncier disponible, les secteurs réellement mobilisables sont assez peu nombreux et peu adaptés à la réalisation d'opérations d'ensemble et, par conséquent, peu attractifs pour des opérateurs fonciers.

En effet :

- Les secteurs identifiés en zone U portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « compte-goutte » ;
- L'absence de maîtrise et d'intervention publique limite la réalisation de projets ;
- De plus, les secteurs représentent un potentiel théorique correspondant souvent à des jardins dont les propriétaires ne sont pas vendeurs.

Ainsi pour poursuivre son développement démographique et assurer un renouvellement de sa population, il est indispensable pour l'avenir et la dynamique de la commune d'attirer de nouveaux ménages avant la mise en œuvre du futur PLU intercommunal, qui n'entrera pas en vigueur avant 2023.

Délibération :

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Brélès approuvé le 06/07/2006.

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 30/07/2018 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune notamment pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la rue de l'Aber Idut ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et sa prise de compétence « étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme tenant lieu de carte communale » effective depuis le 01/03/2017 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-38 ;

Vu le projet de modification n°2 du PLU de Brélès ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal de Brélès décide de donner un avis favorable à l'ouverture à l'urbanisation :

- de la zone 2AUh de la rue de l'Aber Ildut, correspondant à des terrains appartenant à la commune de Brélès;
- Au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME.

LE MAIRE.



**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DELEGUES

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-sept novembre
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Maire de Plouarzel.

EN EXERCICE : 54

ETAIENT PRESENTS : Tous les membres en exercice.

PRESENTS : 45

ABSENTS EXCUSES :

VOTANTS : 54

M. LE BEC, Lampaul Plouarzel a donné pouvoir à Mme LAVANANT
M. HELIES a donné pouvoir à Mme TANGUY
Mme GODEBERT a donné pouvoir à M. OGOR
M. MASSON, Molène a donné pouvoir à M. TALARMIN
Mme LAMOUR, Ploudalmézeau a donné pouvoir à M. STEPHAN
M. MARVILLON, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Mme DAMOY
M. PELLEAU, Ploudalmézeau, a donné pouvoir à M. QUEMENER
Mme LE POITTEVIN, Plougonvelin a donné pouvoir à M. GOUEREC
Mme TANGUY GOMES, Ploumoguier a donné pouvoir à M. PLUVINAGE

Monsieur MOUNIER Gilles a été élu secrétaire de séance.

CC2019-11-25/PLUI-03 : DELIBERATION MOTIVEE EN VUE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH DE LA RUE DE L'ABER ILDUT AU PLU DE BRELES

Exposé :

La commune de Brélès est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 06/07/2006 qui depuis cette date a fait l'objet d'une modification approuvée le 13/12/2007.

Par arrêté en date du 30/07/2018 le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise a prescrit la modification n°2 du PLU de la commune portant sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la rue de l'Aber en plein cœur de bourg de Brélès et la mise en place une Orientation d'Aménagement sur cette nouvelle zone 1AUh ;
- La suppression de l'Emplacement Réservé n°2 (ER2) qui avait été prévu pour réaliser une station d'épuration, à l'ouest du bourg ;
- La modification de l'article 2 de la zone Ui en matière de logement de gardiennage ;
- L'adjonction au dossier des Annexes du PLU d'un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la Taxe d'Aménagement (TA), en application de l'article L.331-14 et L.331-15 (annexe obligatoire conformément à l'art. R.151-52-10° du CU).

Depuis le 01/03/2017, la Communauté de Communes du Pays d'Iroise est compétente, en lieu et place des communes, compétente pour suivre la procédure de modification n°2 du PLU de Brélès.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, la loi ALUR (Accès au Logement et à Urbanisme Rénové) du 24/03/2014 a introduit dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de 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 L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

Justifications de l'ouvertures à l'urbanisation

- Un projet de modification guidé par le PADD

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2006 est la suivante : « *Afin de permettre à la commune de poursuivre son développement, de conforter et développer ainsi les services publics et privés (écoles, commerces...), les élus souhaitent favoriser l'accueil de nouvelles populations, tout en préservant l'activité agricole et la qualité de l'environnement* » [...] « *Les objectifs poursuivis sont le renforcement des zones d'habitat prioritairement au niveau du bourg* ».

« *Conforter et développer les services* » ; l'ouverture d'une zone 2AUh en plein cœur de bourg dans le but d'accueillir de nouveaux ménages permettra de maintenir et développer une vie économique et sociale au centre-bourg.

« *L'accueil de nouvelles populations* » ; l'ouverture d'un EcoQuartier en plein cœur de bourg à proximité des commerces, services et équipements favorise l'accueil de nouveaux habitants.

« *Tout en préservant l'activité agricole et la qualité de l'environnement* » ; la localisation en plein cœur de bourg permet de répondre aux enjeux nationaux et locaux de limitation de l'étalement urbain et la consommation de terres, notamment agricoles. Par ailleurs, la commune souhaite aménager un EcoQuartier dont les études en cours sont bien avancées. Cela garantira un aménagement qualitatif et durable dont les paysages, le traitement des espaces extérieurs et les équipements au sein du quartier seront mis en œuvre dans le respect de l'environnement.

Le PADD affiche son intention d'accueillir de nouveaux ménages en cœur de bourg. Celle-ci est rendue possible par la réalisation d'opérations d'aménagements et donc sur des secteurs identifiés en zones à urbaniser au PLU. La commune avait en effet souhaité mettre en place un calendrier d'ouverture à l'urbanisation et, notamment, classer en 2AU les secteurs non bâtis ou ayant encore une activité économique en exercice, afin de parvenir à un développement urbain progressif.

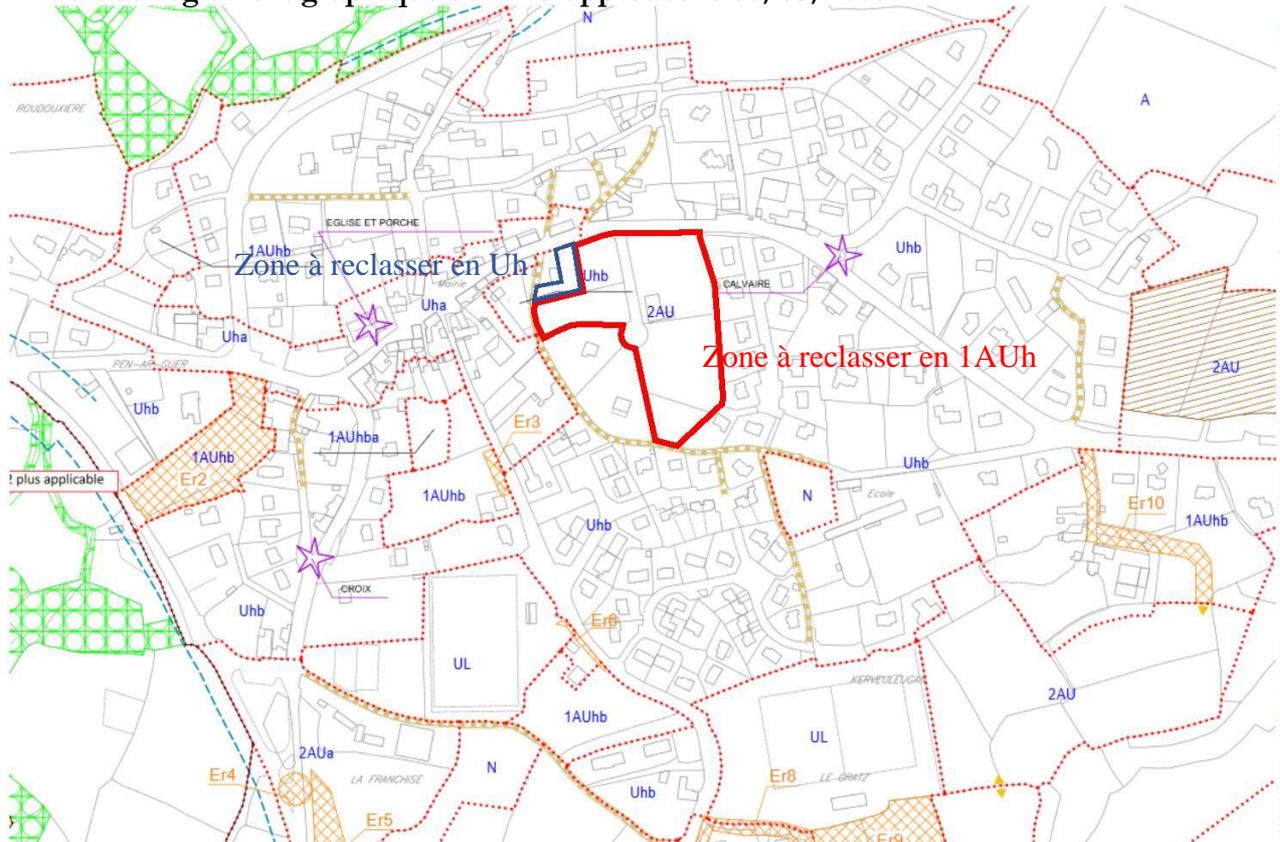
Suite à la délocalisation de l'activité du tailleur de pierres qui exerçait son activité au niveau de la zone 2AUh de la rue de l'Aber Ildut, les terrains constituaient une friche « artisanale ». L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la rue de l'Aber répond donc à de multiples objectifs et enjeux :

- Maintien d'une vie locale par l'accueil en cœur de bourg de nouvelles familles permettant le développement économique et social comme cela vient d'être exposé,
- Densification de la vie résidentielle sur des terrains sans vocation agricole,
- Renforcement de l'attractivité du bourg, de la dynamique sociale et scolaire,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre...

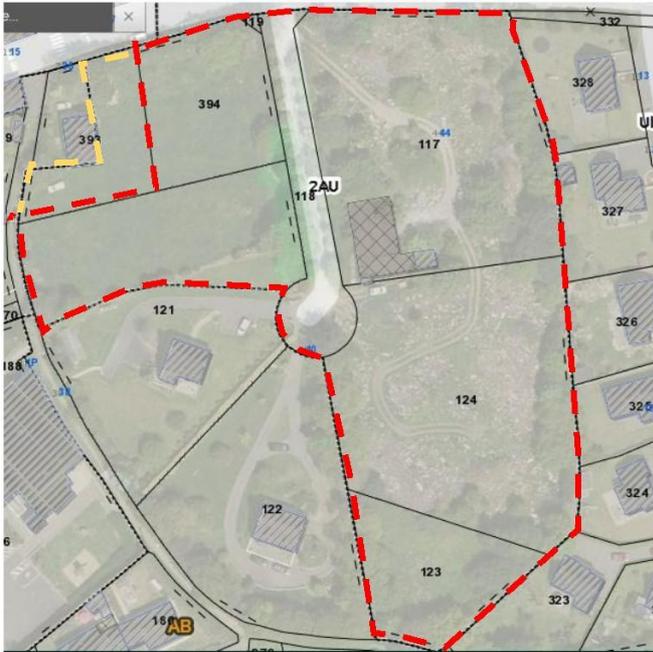
Par ailleurs, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPI, approuvé pour la période 2018-2023, définit pour les 6 prochaines années un objectif de production de logements sur la commune de Brélès de 30 logements sur 6 ans.

- La zone 2AUh de la rue de l'Aber

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé le 06/07/2006



La zone 2AUh à reclasser en 1AUh et pour une petite partie en Uh est composée de 6 parcelles (AB117 à AB119, AB123, AB124, AB394) et de 2 parcelles pour partie (AB121, AB393). Les parcelles précitées seront donc reclassées en 1AUh et seule la partie de parcelle AB393 sera reclassée en Uh.



En effet le zonage 2AUh venait contourner la maison de ladite parcelle prenant donc son jardin et ne lui permettant pas de réaliser une extension (en haut à gauche sur l'extrait précédent, ancien trait de zone 2AU en jaune et nouvelle proposition en rouge). Les parcelles à reclasser en 1AUh représentent une surface de 11 800 m² et la partie à reclasser en Uh représente quant à elle 670 m².

La commune est aujourd'hui propriétaire de l'intégralité de la zone à reclasser en 1AUh.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone vise donc à répondre à plusieurs objectifs :

- La densification du centre-bourg, conformément aux objectifs nationaux et supra communaux ;
- La localisation de cet îlot dans le bourg permet au secteur de bénéficier de ses réseaux notamment en termes d'assainissement collectif ;
- La création d'un ÉcoQuartier avec une réflexion sur les réseaux (eau, déchets, stationnement, voies...), les paysages, l'ensoleillement des constructions, la gestion des espaces partagés ;
- Enfin l'absence d'intérêt agricole des terres, la localisation au sein d'un espace urbanisé justifie l'urbanisation de ces parcelles.

- Une ouverture à l'urbanisation également nécessaire pour maintenir la dynamique communale

Dans le but de pratiquer une politique de gestion économe de l'espace, la commune a inscrit les possibilités de développement de l'urbanisation dans le temps avec des surfaces constructibles immédiatement réduites, afin de justifier l'ouverture des zones 2AUh en fonction des besoins, cela permettant d'assurer une urbanisation progressive.

L'évolution de la structure démographique communale montre un dynamisme constant depuis les années 1990 (période où la population était en baisse). La croissance démographique est constante entre 1999 et 2011, +0,8% et plus récemment elle est de +1,3%. La commune est toutefois vieillissante avec une augmentation de la part des + de 60 ans au détriment de la tranche des jeunes de moins de 30 ans qui diminue.

L'école privée de la commune présente une baisse de ses effectifs scolaires (89 élèves en 2015 et 2016, 75 élèves en 2017 et 69 élèves en 2018), ceci illustrant le vieillissement de la population. On observe toutefois entre 2011 et 2016, un solde migratoire en hausse et un solde naturel quant à lui en baisse alors que c'était l'inverse les années précédentes. Ainsi, on remarque le dynamisme et l'attractivité amorcée de la commune.

Ainsi, le développement souhaité se justifie donc aujourd'hui par la volonté d'accueillir de jeunes ménages, en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AUh de la rue de l'Aber, par la réalisation d'un ÉcoQuartier en cœur de bourg avec l'implantation de commerces de proximité.

- Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées (U) et des zones à urbaniser (AU) à vocation d'habitat

L'analyse du potentiel de densification a écarté les terrains :

- De moins de 666 m²,
- Enclavés, sans accès,
- En cours d'aménagement -permis (ce qui est le cas de quelques terrains),
- Dont la configuration du site ne permet pas ou rend difficile son aménagement,
- De plus, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'usage actuel du sol ou de la forte pente facteurs limitant leur constructibilité.

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne 2018 et de la connaissance des projets réalisés ou en cours indiqués par la commission communale en charge de la modification du PLU, sur la base d'une densité de 15 logements/ ha pour tenir compte du SCOT en vigueur, le potentiel d'espace disponible et théoriquement immédiatement constructible, au sein de l'espace urbanisé (zones Uh à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) est d'environ 2,33 ha, soit près de 35 logements potentiels.

On remarque que le potentiel localisé à l'ouest du bourg est éloigné du cœur de bourg et aucun projet n'existe sur ces terrains. La commune souhaite donc privilégier l'aménagement des parcelles les plus centrales et ainsi classer ces terrains en 2AUh pour un aménagement secondaire, après l'urbanisation des parcelles du cœur de bourg et après la détermination d'un projet d'aménagement. Ceci va dans le sens d'un urbanisme de projet et un urbanisme qualitatif.

Ces terrains à reclasser en 2AUh représentent 1,5 ha ; dès lors le nouveau potentiel mobilisable ces prochaines années en zone U est de 0,77 ha.

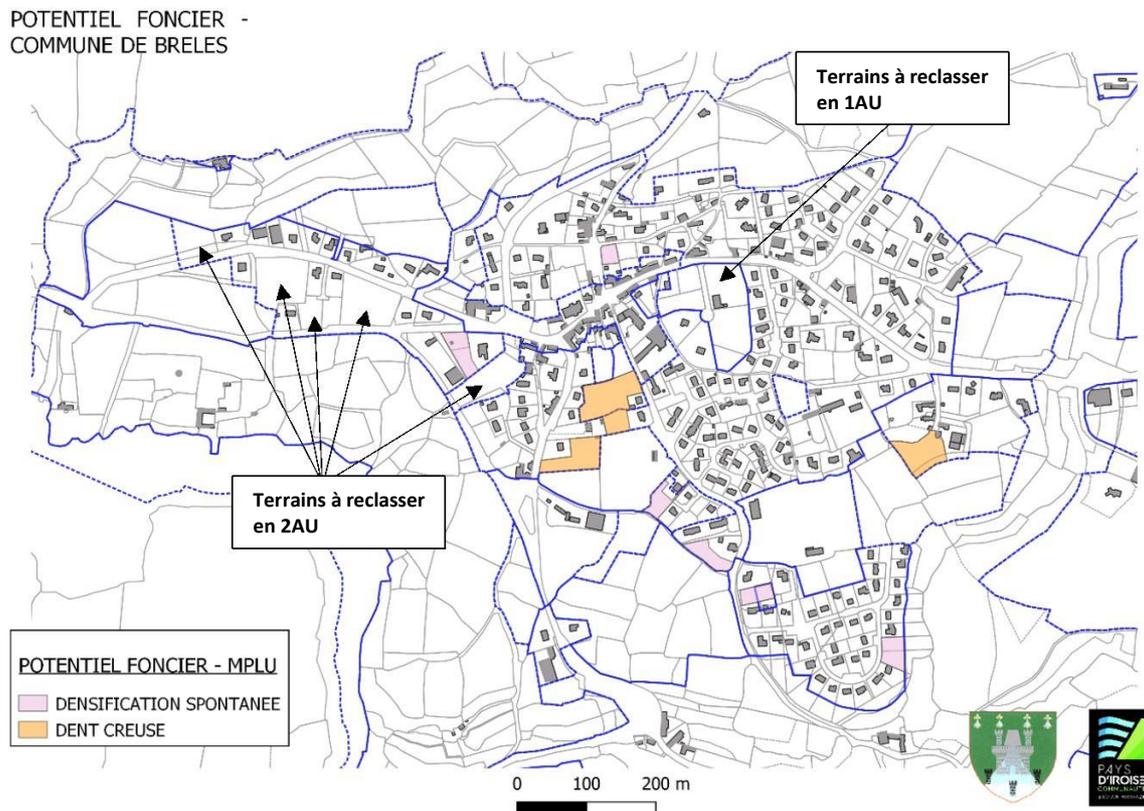
A ce potentiel en zone Uh, vient théoriquement s'ajouter celui des parties non urbanisées des zones 1AUh.

Le potentiel 'théorique' d'espaces disponibles au sein de l'espace à urbaniser en zone 1AU (à vocation d'habitat) est d'un peu moins de 1,5 ha (cf. extraits des pages précédentes), soit 23 logements potentiels.

Toutefois, l'une des zones 1AUh dispose d'une aptitude des sols médiocre pour un assainissement autonome et aucun projet n'est envisagé sur ce terrain. Dès lors, il ne semble pas pertinent de le comptabiliser dans le potentiel et donc par conséquent, il est prévu de le reclasser également en zone 2AU, c'est-à-dire urbanisable à long terme après l'urbanisation des parcelles du cœur de bourg et après la détermination d'un projet d'aménagement. **Le potentiel mobilisable en zone 1AUh est donc d'environ 1 ha.**

En conclusion, sur l'ensemble des zones Uh/ 1AUh, il reste près de **1,8 ha soit un potentiel théorique d'environ 27 logements**. Les zones restantes représentent des surfaces souvent petites ne permettant pas la réalisation d'une opération d'ensemble telle que souhaitée sur la zone de la rue de l'Aber.

Compte tenu de ces éléments, la collectivité souhaite reclasser en 1AUh la zone actuellement classée en 2AU de la rue de l'Aber. C'est par ailleurs environ 2 ha qui seront reclassés en 2AUh.



- La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, pour répondre à des intérêts variés

Comme l'a montré l'analyse du foncier disponible, **les secteurs réellement mobilisables sont assez peu nombreux et peu adaptés à la réalisation d'opérations d'ensemble** et, par conséquence, peu attractifs pour des opérateurs fonciers.

En effet :

- Les secteurs identifiés en zone U portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « compte-goutte » ;
 - L'absence de maîtrise et d'intervention publique limite la réalisation de projets ;
 - De plus, les secteurs représentent un potentiel théorique correspondant souvent à des jardins dont les propriétaires ne sont pas vendeurs.
- Ainsi pour poursuivre son développement démographique et assurer un renouvellement de sa population, il est indispensable pour l'avenir et la dynamique de la commune d'attirer de nouveaux ménages avant la mise en œuvre du futur PLU intercommunal, qui n'entrera pas en vigueur avant 2023.

Délibération :

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Brélès approuvé le 06/07/2006 puis modifié le 13/12/2007 ;

Vu l'arrêté du Maire du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 30/07/2018 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune notamment pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la rue de l'Aber ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et sa prise de compétence « étude, élaboration, approbation, révision et suivi d'un plan local d'urbanisme intercommunal, de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme tenant lieu de carte communale » effective depuis le 01/03/2017 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-38 ;

Vu le projet de modification n°2 du PLU de Brélès l'exposé des motifs et les justifications présentées ci-dessus ;

Vu la délibération de la commune de Brélès du 21/10/2019 donnant un avis favorable sur la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation.

Il est proposé au Conseil de Communauté de valider la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la rue de l'Aber, correspondant à des terrains appartenant à la commune de Brélès, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la difficile faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

DECISION DU CONSEIL COMMUNUTAIRES : ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Président,

M. TALARMIN André

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt et un, le six octobre
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 45

VOTANTS : 53

ETAIENT PRESENTS :

Madame DIVERRES, Brélès (suppléante Guy COLIN) ; Madame APPRIOUAL, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur JOURDEN, Lampaul-Plouarzel ; Madame JAMET, Lampaul-Plouarzel ; Monsieur COLIN, Landunvez ; Madame TANGUY, Landunvez ; Monsieur BRIANT, Lanildut ; Madame ANDRE, Lanrivoaré ; Monsieur RAGUENES, Lanrivoaré ; Monsieur MILIN, Le Conquet ; Madame HUELVAN, Le Conquet ; Madame STORCK, Le Conquet ; Madame GODEBERT, Locmaria-Plouzané ; Monsieur MEON, Locmaria-Plouzané ; Madame CLECH, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT, Locmaria-Plouzané ; Madame LAI, Milizac Guipronvel ; Madame PROVOST, Milizac Guipronvel ; Monsieur TALARMIN, Plouarzel ; Madame CONQ, Plouarzel ; Monsieur BATANY, Plouarzel ; Madame CHENTIL, Plouarzel ; Madame LAMOUR, Ploudalmézeau ; Monsieur CORBEAU, Ploudalmézeau ; Monsieur BIVILLE, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY, Ploudalmézeau ; Monsieur DENIEL, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE, Ploudalmézeau ; Monsieur GOUEREC, Plougonvelin ; Madame KUHN, Plougonvelin ; Monsieur CORRE, Plougonvelin ; Madame LAIR, Plougonvelin ; Monsieur BACOR, Plougonvelin ; Monsieur PLUVINAGE, Ploumoguier ; Madame LAINEZ, Plourin ; Monsieur ROBIN, Porspoder ; Madame LOQUET-LEGALL, Porspoder ; Monsieur MOUNIER, Saint Renan ; Madame ARZUR, Saint Renan ; Madame DUSSORT, Saint Renan ; Monsieur LE CORRE, Saint Renan ; Madame TALARMAIN, Saint Renan ; Madame JAOUEN, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL, Trébabu ; Monsieur KERMARREC, Tréouergat (suppléant de Monsieur TREGUER Reun)

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur QUILLVERE, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Monsieur TALARMIN

Monsieur BRIANT, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Madame PROVOST

Monsieur LANDURE, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Madame LAI

Monsieur DELHALLE, Moléne a donné pouvoir à Monsieur MOUNIER
Madame LAOT, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Madame DAMOY
Madame LE GALL, Ploumoguier a donné pouvoir à Monsieur
PLUVINAGE
Monsieur COROLLEUR, Plourin a donné pouvoir à Madame LAINEZ
Monsieur COLLOC, Saint Renan a donné pouvoir à Madame ARZUR
Monsieur GUENEUGUES, Locmaria-Plouzané ; Monsieur TARQUIS,
Saint Renan

Madame LAMOUR Marguerite a été élue secrétaire de séance.

CC2021_10_14 : BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE À LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE BRÉLÈS

Exposé

Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise rappelle que la collectivité a décidé, par arrêté du Président en date du 30 juillet 2018, de lancer une procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Brélès avec les objectifs suivants :

- D'une part, d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh de la rue de l'Aber en plein cœur de bourg de Brélès et de mettre en place une Orientation d'Aménagement sur cette nouvelle zone 1AUh. Une partie de la zone 2AUh est reclassée en Uh à l'ouest. Suite à l'étude foncière, il est proposé de reclasser plusieurs terrains aujourd'hui classés en Uh ou 1AUh, en 2AUh du fait de leur éloignement du cœur de bourg et de l'absence de projet ;
- D'autre part, de supprimer l'emplacement réservé n°2 qui avait été prévu pour réaliser une station d'épuration, à l'ouest du bourg ;
- De modifier l'article 2 de la zone Ui en matière de logement de gardiennage ;
- Enfin, d'annexer un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 (annexe obligatoire conformément à l'art. R.151-52-10° du CU).

Depuis l'arrêté, deux autres objets se sont ajoutés pour tenir compte des nouveaux projets et aussi pour tenir compte de problèmes rencontrés lors de l'instruction :

- Ajouter un emplacement réservé pour la création d'un cheminement vélo en entrée est du bourg ;
- Modifier l'article 11 du règlement écrit pour les zones Uh et AUh en matière de largeur des pignons et de débord de toiture pour les constructions s'inspirant de l'architecture locale traditionnelle.

La loi d'Accélération et Simplification de l'Action Publique (ASAP) n°2020-1525 du 7 décembre 2020 est entrée en vigueur le 8 décembre 2020, et a notamment modifié l'article L.303-3 du Code de l'Urbanisme. L'article 40 de cette loi modifie, en ce qui concerne les procédures de PLU, plusieurs règles relatives à la concertation et à l'évaluation environnementale et s'applique à toutes les procédures lancées à cette date.

Désormais les procédures de modification de PLU doivent faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations

locales et les autres personnes concernées dès lors que cette modification du PLU est soumise à évaluation environnementale.

Ces nouvelles dispositions ne s'appliquent qu'aux procédures engagées après la publication de la loi ASAP, soit les procédures engagées après le 8 décembre 2020 (article 148 de la loi ASAP).

Au regard de l'entrée en vigueur de cette loi et de la réalisation d'une évaluation environnementale, une concertation a été menée dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Brélès.

Délibération

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-7 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brélès approuvé par délibération du conseil municipal en date du 06/07/2006 puis ayant fait l'objet de modification n°1 approuvée le 13/12/2007 ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise prescrivant la modification du PLU en date du 30/07/2018 ;

Considérant que du fait de l'entrée en vigueur de la loi d'accélération et simplification de l'action publique (ASAP), les modalités de concertation ont été définies dans la délibération du Conseil Communautaire en date du 09/06/2021 ;

Les modalités de concertation étaient les suivantes :

- Mise à disposition du projet de modification n°2 et de l'évaluation environnementale, au fur et à mesure de sa rédaction à partir du mercredi 09/06/2021 jusqu'à la date du Conseil Communautaire qui en tirera le bilan (au plus tôt le mercredi 29/09/2021) :
 - En version papier : en mairie de Brélès et au siège de la CCPI à Lanrivoaré aux jours et heures d'ouverture habituels,
 - Sur les sites Internet de la CCPI (www.pays-iroise.bzh) et de la commune de Brélès (www.breles.fr).
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre de concertation préalable mis à disposition en mairie de Brélès ou sur celui situé au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise à Lanrivoaré.
- Le public pourra également adresser ses observations écrites :
 - Par courrier postal à l'adresse suivante : ZA de Kerdrioual – CS 10078 – 29290 LANRIVOARE,
 - Par courrier électronique à l'adresse suivante : registres.urbanisme@ccpi.bzh, en précisant dans les 2 cas, la mention « concertation préalable relative à la modification n°2 du PLU de Brélès » et « à l'attention du Président de la CCPI ».

M. le Président explique qu'à l'issue de la concertation préalable qui s'est terminée le 29/09/2021 dont a fait l'objet le projet de modification n°2 du PLU, un bilan doit en être tiré.

Le bilan de la concertation, qui s'est déroulée conformément aux modalités prévues dans la délibération du 09/06/2021, peut en être tiré :

Moyens d'informations utilisés :

- Mise à disposition du projet de modification n°2 et de l'évaluation environnementale:
 - En version papier : en mairie de Brélès et au siège de la CCPI à Lanrivoaré aux jours et heures d'ouverture habituels,
 - Sur les sites Internet de la CCPI (www.pays-iroise.bzh) et de la commune de Brélès (www.breles.fr).

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Mise à disposition d'un registre de concertation préalable en mairie de Brélès et au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise à Lanrivoaré.
- Possibilité d'écrire au Président par courrier postal à l'adresse suivante : ZA de Kerdrioual – CS 10078 – 29290 LANRIVOARE, ou par courrier électronique à l'adresse suivante : registres.urbanisme@ccpi.bzh, en précisant dans les 2 cas, la mention « concertation préalable relative à la modification n°2 du PLU de Brélès » et « à l'attention du Président de la CCPI ».

Aucune observation n'a été inscrite sur les 2 registres mis à disposition et aucun courrier postal ou électronique n'a été réceptionné pendant la période de concertation préalable.

En conclusion, M. le Président précise que compte tenu de l'absence de remarques durant la période de concertation préalable, le dossier ainsi que la procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Brélès peut se poursuivre sans qu'aucune évolution des pièces ne soit demandée.

Le dossier de modification du PLU accompagné du présent bilan de la concertation et des avis des services de l'État, des Personnes Publiques et de la MRAe sera ensuite mis à l'enquête publique.

Enfin, à l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire délibérera et adoptera le projet éventuellement adapté pour tenir compte des avis émis par la MRAe, les Personnes Publiques Associées et de l'enquête, par délibération motivée.

Après avoir entendu l'exposé du Président, et en avoir délibéré, il est proposé au Conseil Communautaire :

De valider le bilan de la concertation préalable tel que détaillé ci-dessus.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Président,

M. TALARMIN André



DEPARTEMENT DU FINISTERE
Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Arrêté n°2022-01-20 du 28 janvier 2022
Ordonnant l'ouverture d'une enquête publique
en vue de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brélès

L'AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR ORGANISER L'ENQUÊTE
(André TALARMIN, Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise)

- Vu** Le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 ;
- Vu** Le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-21 ;
- Vu** L'arrêté du Président de la Communauté de Communes du pays d'Iroise en date du 30/07/2018 prescrivant la modification n°2 du PLU ;
- Vu** Les pièces du dossier de modification du PLU comprenant également les avis du Préfet et des différentes Personnes Publiques Associées ;
- Vu** L'avis Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne sur la modification n°2 du PLU de Brélès comportant une évaluation environnementale ;
- Vu** La décision n°E21000197/35 du 29/12/2021 par laquelle le Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Françoise ISAAC en qualité de commissaire enquêteur ;

COVID-19 : RECOMMANDATIONS & MESURES SANITAIRES

La téléconsultation du dossier soumis à enquête et l'envoi des observations par mail sont à privilégier.

Des mesures de prévention contre le COVID19 ont été prises avec un protocole affiché sur site avec mises en place de mesures adaptées (respect des règles de distanciation, gel hydro-alcoolique, kit de désinfection, salle d'attente, salle des permanences aérées...). Le port du masque est obligatoire.

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête publique

La Communauté de Communes du Pays d'Iroise, représentée par M. le Président, va procéder à une enquête publique environnementale sur les dispositions du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Brélès.

Article 2 : Personne responsable de l'enquête

La personne responsable de projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées, est le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise.

Article 3 : Dates et durée de l'enquête

L'enquête publique environnementale sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Brélès se déroulera du **mercredi 23 février 2022 (9H) au vendredi 25 mars 2022 (17H) inclus**, soit pendant **31 jours** consécutifs.

Article 4 : Désignation du commissaire enquêteur

Madame Françoise ISAAC, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le Tribunal Administratif de RENNES.

Article 5 : Composition du dossier d'enquête

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) modifié remplacera l'actuel PLU. Cette modification n°2 du PLU entraînera des adaptations dans différentes pièces du dossier de PLU en vigueur. A savoir :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de la rue de l'Aber en plein cœur de bourg de Brélès et la mise en place d'une Orientation d'Aménagement sur cette nouvelle zone 1AUh. Une partie de la zone 2AUh reclassée en zone Uh à l'Ouest. Suite à l'étude foncière, il est proposé de reclasser plusieurs terrains aujourd'hui classés en Uh ou 1AUh en 2AUh du fait de leur éloignement du cœur de bourg et de l'absence de projet ;
- La suppression de l'emplacement réservé (ER) n°2 qui avait été prévu pour réaliser une station d'épuration, à l'Ouest du bourg ;
- La modification de l'article 2 de la zone Ui en matière de logement de gardiennage ;

- La mise en annexe d'un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 (annexe obligatoire conformément à l'art. R.151-52-10° du CU) ;
- Ajouter un emplacement réservé pour la création d'un cheminement vélo en entrée Est du bourg ;
- Modifier l'article 11 du règlement écrit pour les zones Uh et AUh en matière de largeur des pignons et de débord de toiture pour les constructions s'inspirant de l'architecture locale traditionnelle.

Article 6 : Evaluation environnementale

Parmi les pièces du dossier d'enquête, seront mis à disposition du public l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU, intégrée au rapport de présentation, son résumé non technique, ainsi que l'avis de l'Autorité environnementale.

Article 7 : Siège et permanences de l'enquête

Le siège de l'enquête est situé à la mairie de Brélès, 1 rue du Stade - 29810 BRELES. Toutes les permanences de la commissaire enquêtrice auront lieu à la mairie de Brélès.

Article 8 : Registres d'enquête, consultation du dossier et recueil des observations du public

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, seront mis à la disposition du public à la mairie de Brélès et au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- **Mairie de Brélès, 1 rue du Stade - 29810 BRELES**
Lundi, mardi et vendredi : 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
Mercredi, jeudi et samedi : 09h00 à 12h00
- **Communauté de Communes du Pays d'Iroise – ZA de Kerdrioual - 29290 LANRIVOARE**
Du lundi au vendredi : 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h (le vendredi 16h30)

L'ensemble du dossier d'enquête pourra également être consulté sur un poste informatique au siège de la CCPI à Lanrivoaré pendant la durée de l'enquête aux mêmes dates et horaires. Il sera également disponible sur les sites Internet de la CCPI et de la commune de Brélès : pays-iroise.bzh et breles.fr.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations, propositions sur le registre d'enquête principal en mairie de Brélès ou sur celui situé à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (registre secondaire).

Le public pourra également adresser ses observations et propositions écrites à la commissaire enquêtrice par courrier :

- Postal à l'adresse suivante : Communauté de Communes du Pays d'Iroise - ZA de Kerdrioual - 29290 LANRIVOARE,
- Électronique à l'adresse suivante : registres.urbanisme@ccpi.bzh.

En précisant, dans les 2 cas, la mention « enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Brélès » et « à l'attention de la commissaire enquêtrice ».

Les courriers postaux et électroniques, reçus dans les délais fixés pour l'enquête publique, seront mis en ligne sur le site Internet de la CCPI dans les plus brefs délais et annexés au format papier au dossier d'enquête situé à Brélès.

Article 9 : Permanences et accueil du public pendant l'enquête publique

La commissaire enquêtrice assurera **3 permanences** et recevra le public selon les modalités suivantes :

Mercredi	23/02/2022	9h00 – 12h00	-	Mairie de Brélès
Samedi	12/03/2022	9h00 – 12h00		Mairie de Brélès
Vendredi	25/03/2022	-	14h00 - 17h00	Mairie de Brélès

Article 10 : Information et communication au public

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique environnementale en s'adressant à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise dès affichage du présent arrêté ou obtenir des informations auprès de Monsieur le Président de la Communauté de Communes, responsable du projet d'enquête publique.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Les informations relatives à l'enquête publique de la modification n°2 du PLU de Brélès peuvent également être consultées sur les sites Internet de la :

- Communauté de Communes du Pays d'Iroise : pays-iroise.bzh (rubrique Urbanisme-Habitat-Mobilités/ Planification urbaine et PLUI-H/ Évolution des documents d'urbanisme communaux) ;
- Commune de Brélès : breles.fr (rubrique Actualités de la commune).

Article 11 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par la commissaire enquêtrice qui dispose d'un délai de 8 jours pour rencontrer le Président ou son représentant et lui transmettre un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le Président pourra produire ses observations éventuelles sous un délai de 15 jours.

Article 12 : Rapport et conclusions motivées

La commissaire enquêtrice établira ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non.

A partir de la clôture de l'enquête, il disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre, au Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et au Président du Tribunal Administratif de Rennes, le dossier accompagné de son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Article 13 : Consultation du rapport et des conclusions

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice au siège de la Communauté de Communes du Pays de d'Iroise et à la mairie de Brélès aux jours et heures habituels d'ouverture au public pendant une durée de 1 an à compter de sa transmission à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise.

Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables, pendant 1 an, sur les sites Internet de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et de la commune de Brélès.

Article 14 : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département : Ouest France et Le Télégramme.

Dans les mêmes délais, et pendant toute la durée de l'enquête, cet avis sera publié par voie d'affiches :

- Au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise,
- En mairie de Brélès.

Dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé à l'affichage du même avis sur les 4 lieux concernés par la modification.

Ces affiches devront être visibles et lisibles de la voie publique et être conformes à l'article 3 de l'arrêté du 9 septembre 2021, relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement, fixe les caractéristiques et les dimensions de l'affichage de l'enquête publique.

L'avis sera également publié sur le site Internet de la CCPI (pays-iroise.bzh).

Article 15 : Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête

Après l'enquête publique, le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Brélès, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête, ainsi que du rapport et des conclusions motivées de la Commissaire Enquêtrice, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Le Plan Local d'Urbanisme ainsi approuvé sera tenu à la disposition du public et mention de cette approbation sera faite dans la presse.

Article 16 : Exécution

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et le maire de la commune de Brélès sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 17 : Ampliation

Ampliation du présent arrêté sera faite à :

- Préfet du Finistère ;
- Commissaire Enquêtrice ;
- Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à Lanrivoaré, le : 28 janvier 2022.

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise

André TALARMIN



Département du
FINISTERE

Arrondissement
De BREST

Nbre de Conseillers
En exercice : 15

Commune de BRELES

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-deux, le 14 juin à 20 heures 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie sous la présidence de M. COLIN, Maire.

Président : M. COLIN, Maire

Présents : MM. Guy COLIN, Marie DIVERRES, Gildas FOREST, Jean-Luc L'HOSTIS, Gildas MARZIN, Joséphine PRIGENT, Roland JESTIN, Sandrine LECANTE, Vincent MARQUE, Gilbert LE GALL, Laëtitia CADALEN, Michelle MICHEL, Hélène VINCENT.

Excusés : MM. Laurent PINO, Bernard QUEMENEUR et Laëtitia CADALEN qui donnent respectivement pouvoir à MM. Marie DIVERRES, Roland JESTIN et Joséphine PRIGENT.

Secrétaire de séance : M. Gildas MARZIN.

CC2022_06 : AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE BRELES AVANT APPROBATION PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

CONTEXTE

La commune de Brélès est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 06 juillet 2006 puis ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 13 décembre 2007.

L'objectif initial de cette procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 30/07/2018, est d'adapter le PLU en vigueur. Afin de faire évoluer certains éléments du PLU, tout en respectant l'économie générale du PADD, Pays d'Iroise Communauté souhaite accompagner la commune dans l'adaptation de son PLU sur les points suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la rue de l'Aber en plein cœur de bourg de Brélès et de mettre en place une Orientation d'Aménagement sur cette nouvelle zone 1AUh. Une partie de la zone 2AU est reclassée en Uh au Sud et une partie de la zone UHb est reclassée en 1AUh au Nord-Ouest. Suite à l'étude foncière, il est proposé de reclasser plusieurs terrains aujourd'hui classés en Uh ou 1AUh, en 2AU du fait de leur éloignement du cœur de bourg et de l'absence de projet ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°2 qui avait été prévu pour réaliser une station d'épuration, à l'ouest du bourg ;
- Modifier l'article 2 de la zone Ui en matière de logement de gardiennage ;
- Annexer un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 (annexe obligatoire conformément à l'art. R.151-52-10° du CU).
- Ajouter un emplacement réservé pour la création d'un cheminement vélo en entrée est du bourg ;
- Modifier l'article 11 du règlement écrit pour les zones Uh et AUh en matière de largeur des pignons et de débord de toiture pour les constructions s'inspirant de l'architecture locale traditionnelle.

Etant donnés les enjeux environnementaux de la création de l'écoquartier, objet principal de la modification n°2 du PLU, la collectivité a décidé de réaliser directement une évaluation environnementale de la modification du PLU sans passer par l'étape de la demande d'examen au cas par cas.

Dans le cadre de la réalisation de cette évaluation environnementale, une concertation préalable a été organisée selon des modalités définies dans la délibération du Conseil Communautaire du 09/06/2021. Cette concertation s'est déroulée jusqu'au 06/10/2021 date à laquelle un bilan en a été tiré par délibération du Conseil Communautaire. Aucune observation n'a été inscrite sur les 2 registres mis à disposition et aucun courrier postal ou électronique n'a été réceptionné pendant la période de concertation préalable. Aucun changement n'a donc été apporté au projet de modification n°2 du PLU et son évaluation environnementale.

Le projet de modification n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale a ensuite été notifié pour avis aux services de l'Etat, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'Autorité environnementale (MRAE). Toutes les personnes consultées qui ont répondu ont émis un avis favorable avec parfois quelques observations.

Le projet de modification n°2 du PLU, accompagné des avis émis lors de la phase de consultation des services, a ensuite été soumis à enquête publique, ordonnée par arrêté du Président de la CCPI en date du 28/01/2022 et s'est déroulée du 23/02/2022 au 25/03/2022.

Durant cette enquête, aucune observation, que ce soit par écrit sur les 2 registres d'enquête (mairie et CCPI), par courrier postal ou électronique, n'a été formulée.

La Commissaire Enquêtrice (Mme ISAAC Françoise) a rendu son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable.

Les résultats et suite apportés aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'enquête publique :

La collectivité doit, suite aux avis et remarques émis par les PPA, la MRAE et lors de l'enquête publique, apprécier la pertinence des demandes et remarques pour éventuellement prendre en compte et amender les documents du projet de modification n°2 du PLU avant son approbation.

Toutes ces remarques et demandes ont été examinées par le groupe de travail communal lors de la réunion du 23/03/2022.

En ce qui concerne les avis des services de l'Etat, des Personnes Publiques Associées et de la MRAE, ceux de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Bretagne Ouest et du Conseil Régional de Bretagne, sont tous favorables et n'appellent aucune remarque particulière.

La Chambre d'Agriculture de Bretagne a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'une principale observation concernant la modification de l'article 2 du règlement de la zone Ui, elle propose d'ajouter la précision « bâtiment d'activité existant ou nouvellement construit mais ayant une vocation principale d'activité » et "compatibles avec la vocation de la zone et nécessaire aux activités admises dans la zone ».

La Mission régionale d'Autorité environnementale de Bretagne a émis un avis favorable avec des observations en indiquant notamment que la modification n°2 du PLU :

- Va dans le sens d'un meilleur regroupement de l'urbanisation et d'une limitation de l'artificialisation des sols, même si cette intention aurait pu être mieux affirmée par un reclassement des parties ouest en zones agricole ou naturelle plutôt qu'en 2AU (urbanisation simplement différée).
- Différentes dispositions sont en outre prises en faveur de l'environnement, vis-à-vis de la biodiversité, du paysage et de la qualité énergétique des futurs bâtiments.
- En revanche, le mode de gestion des eaux usées de la commune devrait être réexaminé, à l'occasion de la création du futur quartier, dans un contexte d'assainissement communal déficient et de forte sensibilité des milieux récepteurs (commune littorale).
- Par ailleurs, l'OA et le règlement écrit pourraient être plus précis sur quelques autres points, concernant la préservation des haies périphériques, la gestion des eaux pluviales, la qualité paysagère, la composition du bâti et les mesures bioclimatiques.

Le Conseil Départemental du Finistère a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de plusieurs observations :

- Des principes d'aménagement de l'éco-quartier plus ambitieux (pris en compte des eaux pluviales, du revêtement des stationnements et d'un système de clôture privilégiant le passage de la petite faune) ;
- La question du talus présent sur l'ER n°11 ;
- La question de l'assainissement.

Le Préfet a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations concernant l'Orientation d'Aménagement et l'assainissement.

Toutes ces observations ont été prises en compte particulièrement dans l'adaptation de l'OA de la nouvelle zone 1AUh ainsi qu'au niveau du règlement graphique (inscription de la haie et du cheminement doux à créer). Concernant l'assainissement, une étude sur la capacité de traitement de la station d'épuration du stade de la commune de Brélès a été réalisée en février 2022 par le laboratoire départemental d'analyse Labocea afin de connaître la capacité de traitement disponible de la STEP du stade. Le projet d'éco-quartier sera adapté en fonction de la capacité du système semi-collectif et, si le raccordement n'est pas possible mise en place d'un système d'assainissement individuel. Le talus existant au niveau de l'emprise de l'Emplacement Réserve n°11 sera déplacé en limite Sud.

En ce qui concerne l'enquête publique, à travers les différents supports proposés, aucune observation n'a été inscrite sur les différents supports disponibles. La Commissaire Enquêtrice a émis un avis favorable assortie d'une seule recommandation qui était de répondre dans la mesure du possible aux différentes observations issues de la consultation de services.

Ces 2 démarches successives (consultation des services et enquête publique) ont pour objectif de recueillir, avant l'approbation de la modification n°2 du PLU, les remarques et/ou demandes d'adaptations du projet de modification n°2 du PLU.

Une annexe à la présente délibération détaille l'ensemble des observations issues de la consultation des services étudiées et précise la suite qu'il est proposé de donner à chacune qu'elle soit favorable ou non.

Les adaptations proposées par rapport au dossier d'enquête sont ponctuelles et mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification n°2 du PLU de Brélès, lequel peut donc être approuvé.

Monsieur le Maire présente le projet de modification n°2 du PLU de Brélès tel qu'il sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire et rappelle qu'il comprend les 5 documents adaptés suivants :

- Rapport de présentation,
- Orientations d'Aménagement (OA),
- Règlement graphique,
- Règlement écrit,
- Annexes.

DÉLIBÉRATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brélès approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2006 puis ayant fait l'objet de modification n°1 approuvée le 13/12/2007 ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 30/07/2018 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune de Brélès ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 27/11/2019 portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la rue de l'Aber Ildut au PLU en Brélès ;

Vu les délibérations du Conseil Communautaire en date du 09/06/2021 fixant les modalités de concertation préalable, rendue nécessaire par la réalisation d'une évaluation environnementale, et celle du 06/10/2021 tirant le bilan de cette concertation préalable qui n'a amenée à aucun changement dans le projet de modification n°2 du PLU ;

Vu les avis des services de l'Etat, de la MRAe de Bretagne et des Personnes Publiques Associées reçus et joints au dossier d'enquête publique ;

Vu l'arrêté du Président en date du 28/01/2022 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Brélès ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal de synthèse établi par la Commissaire Enquêtrice et le mémoire en réponse de la CCPI ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable de la Commissaire Enquêtrice ;

Vu l'annexe jointe à la présente délibération et présentant aux conseillers les réponses apportées à l'ensemble des avis et remarques des PPA ;

Considérant que les avis rendus, par les autorités consultées, justifient de quelques adaptations du projet de modification n°2 du PLU, exposés dans l'annexe à la présente délibération ;

Considérant que ces adaptations du PLU sont issues des résultats de la consultation des autorités consultées et de l'enquête publique ;

Considérant que les modifications à apporter par rapport au projet de modification n°2 du PLU, suite à la consultation des services et à l'enquête publique n'ont pas pour effet de remettre en cause les orientations d'aménagement et partis d'urbanisme retenus et ne bouleversent donc pas l'économie générale du projet de modification n°2 du PLU ;

Considérant que le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Brélès, tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé par le Conseil Communautaire conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, par 15 voix pour, de :

- Prendre acte, des avis favorables des services de l'Etat, de la MRAe et des Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées et des conclusions et de l'avis favorable de la Commissaire Enquêtrice qui n'amènent que quelques adaptations ponctuelles et mineures (par rapport au dossier présenté à l'enquête publique). Le détail de la décision prise pour chacune des observations des PPA est donné dans l'annexe jointe à la présente délibération.
- Donner un avis favorable à l'approbation, par le Conseil de Communauté, du projet de modification n°2 du PLU de la commune de Brélès telle qu'il est présenté.
- Dire que la présente délibération sera transmise à la Communauté de Communs du Pays d'Iroise.

DELIBERE EN SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME.

LE MAIRE.



**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt deux, le vingt neuf juin
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 42

VOTANTS : 52

ETAIENT PRESENTS :

Madame DIVERRES Marie, Brélès (suppléante Guy COLIN) ; Madame APPRIOUAL Anne, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur JOURDEN Michel, Lampaul-Plouarzel ; Monsieur COLIN Christophe, Landunvez ; Madame TANGUY Marie-France, Landunvez ; Monsieur BRIANT Jean Noël, Lanildut ; Monsieur RAGUENES Joseph, Lanrivoaré ; Madame HUELVAN Annaïg, Le Conquet ; Madame STORCK Christiane, Le Conquet ; Madame GODEBERT Viviane, Locmaria-Plouzané ; Monsieur MEON Philippe, Locmaria-Plouzané ; Monsieur GUENEUGUES Jean-Michel, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT Loïc, Locmaria-Plouzané ; Madame LAI Sylviane, Milizac Guipronvel ; Monsieur BRIANT Bernard, Milizac Guipronvel ; Madame PROVOST Véronique, Milizac Guipronvel ; Monsieur TALARMIN André, Plouarzel ; Madame CONQ Anne-Marie, Plouarzel ; Monsieur BATANY Philippe, Plouarzel ; Madame LAMOUR Marguerite, Ploudalmézeau ; Madame LAOT Anne, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY Valérie, Ploudalmézeau ; Monsieur DENIEL Romain, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE Logann, Ploudalmézeau ; Monsieur PRUNIER Patrick, Plougonvelin ; Madame KUHN Audrey, Plougonvelin ; Monsieur CORRE Stéphane, Plougonvelin ; Madame CALVEZ Christine, Plougonvelin ; Monsieur THOMAS Philippe, Plougonvelin ; Monsieur LE HIR François, Ploumoguier ; Madame LE GALL Chantal, Ploumoguier ; Monsieur ROBIN Yves, Porspoder ; Madame LOQUET-LEGALL Myriam, Porspoder ; Monsieur MOUNIER Gilles, Saint Renan ; Madame ARZUR Claudie, Saint Renan ; Monsieur COLLOC Jean-Louis, Saint Renan ; Madame DUSSORT Fabienne, Saint Renan ; Monsieur LE CORRE Albert, Saint Renan ; Madame JAOUEN Armelle, Saint Renan ; Monsieur PRUVOST Alexandre, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL Lucien, Trébabu ; Monsieur TREGUER Reun, Tréouergat

ABSENTS EXCUSES :

Madame JAMET Brigitte, Lampaul-Plouarzel a donné pouvoir à Monsieur JOURDEN Michel
Madame ANDRE Pascale, Lanrivoaré a donné pouvoir à Monsieur

RAGUENES Joseph
Monsieur MILIN Jean-Luc, Le Conquet a donné pouvoir à Madame HUELVAN Annaïg
Madame CLECH Frédérique, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Monsieur MEON Philippe
Monsieur QUILLEVERE Bernard, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Madame LAI Sylviane
Madame CHENTIL Josiane, Plouarzel a donné pouvoir à Madame CONQ Anne-Marie
Monsieur CARREGA David, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Madame LAMOUR Marguerite
Monsieur BIVILLE Sébastien, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Madame DAMOY Valérie
Monsieur COROLLEUR Antoine, Plourin a donné pouvoir à Monsieur TALARMIN André
Madame TALARMAIN Claire, Saint Renan a donné pouvoir à Madame DUSSORT Fabienne
Monsieur LANDURE Jean-Pierre, Milizac Guipronvel ; Monsieur DELHALLE Didier, Moléne ; Madame LAINEZ Marie-Christine, Plourin

Madame GODEBERT Viviane a été élue secrétaire de séance.

CC2022_06_34B : MODIFICATION N°2 DU PLU DE BRÉLÈS : APPROBATION

Exposé

La commune de Brélès est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 06 juillet 2006 puis ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 13 décembre 2007.

L'objectif initial de cette procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 30/07/2018, est d'adapter le PLU en vigueur. Afin de faire évoluer certains éléments du PLU, tout en respectant l'économie générale du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI) souhaite accompagner la commune dans l'adaptation de son PLU sur les points suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la rue de l'Aber en plein cœur de bourg de Brélès et de mettre en place une Orientation d'Aménagement sur cette nouvelle zone 1AUh. Une partie de la zone 2AU est reclassée en Uh au Sud et une partie de la zone UHb est reclassée en 1AUh au Nord-Ouest. Suite à l'étude foncière, il est proposé de reclasser plusieurs terrains aujourd'hui classés en Uh ou 1AUh, en 2AU du fait de leur éloignement du cœur de bourg et de l'absence de projet ;
- Supprimer l'emplacement réservé n°2 qui avait été prévu pour réaliser une station d'épuration, à l'ouest du bourg ;
- Modifier l'article 2 de la zone Ui en matière de logement de gardiennage ;

- Annexer un plan des périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L.331-14 et L.331-15 (annexe obligatoire conformément à l'art. R.151-52-10° du CU) ;
- Ajouter un emplacement réservé pour la création d'un cheminement vélo en entrée est du bourg ;
- Modifier l'article 11 du règlement écrit pour les zones Uh et AUh en matière de largeur des pignons et de débord de toiture pour les constructions s'inspirant de l'architecture locale traditionnelle.

Étant donné les enjeux environnementaux de la création de l'écoquartier, objet principal de la modification n°2 du PLU, la collectivité a décidé de réaliser directement une évaluation environnementale de la modification du PLU sans passer par l'étape de la demande d'examen au cas par cas.

Dans le cadre de la réalisation de cette évaluation environnementale, une concertation préalable a été organisée selon des modalités définies dans la délibération du Conseil Communautaire du 09/06/2021. Cette concertation s'est déroulée jusqu'au 06/10/2021 date à laquelle un bilan en a été tiré par délibération du Conseil Communautaire. Aucune observation n'a été inscrite sur les 2 registres mis à disposition et aucun courrier postal ou électronique n'a été réceptionné pendant la période de concertation préalable. Aucun changement n'a donc été apporté au projet de modification n°2 du PLU et son évaluation environnementale.

Le projet de modification n°2 du PLU comprenant une évaluation environnementale a ensuite été notifié pour avis aux services de l'État, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'Autorité environnementale (MRAe). Toutes les personnes consultées qui ont répondu ont émis un avis favorable avec parfois quelques observations.

Le projet de modification n°2 du PLU, accompagné des avis émis lors de la phase de consultation des services, a ensuite été soumis à enquête publique, ordonnée par arrêté du Président de la CCPI en date du 28/01/2022 et s'est déroulée du 23/02/2022 au 25/03/2022.

Durant cette enquête, aucune observation, que ce soit par écrit sur les 2 registres d'enquête (mairie et CCPI), par courrier postal ou électronique, n'a été formulée.

La Commissaire Enquêtrice (Mme ISAAC Françoise) a rendu son rapport et ses conclusions motivées avec un avis favorable.

Les résultats et suite apportés aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'enquête publique

La collectivité doit, suite aux avis et remarques émis par les PPA, la MRAe et lors de l'enquête publique, apprécier la pertinence des demandes et remarques pour éventuellement prendre en compte et amender les documents du projet de modification n°2 du PLU avant son approbation.

Toutes ces remarques et demandes ont été examinées par le groupe de travail communal lors de la réunion du 23/03/2022.

En ce qui concerne les avis des services, ceux de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest et du Conseil Régional de Bretagne, sont tous favorables et n'appellent aucune remarque particulière.

La Chambre d'Agriculture de Bretagne a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte d'une principale observation concernant la modification de l'article 2 du règlement de la zone Ui, elle propose d'ajouter la précision « bâtiment d'activité existant ou nouvellement construit mais ayant une vocation principale d'activité » et « compatibles avec la vocation de la zone et nécessaire aux activités admises dans la zone ».

La Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a émis, dans son [avis délibéré n°2021-009346/2022AB3 du 6/01/2022](#), un avis favorable, avec des observations en indiquant notamment que la modification n°2 du PLU :

- « Va dans le sens d'un meilleur regroupement de l'urbanisation et d'une limitation de l'artificialisation des sols, même si cette intention aurait pu être mieux affirmée par un reclassement des parties ouest en zones agricole ou naturelle plutôt qu'en 2AU (urbanisation simplement différée).
- Différentes dispositions sont en outre prises en faveur de l'environnement, vis-à-vis de la biodiversité, du paysage et de la qualité énergétique des futurs bâtiments.
- En revanche, le mode de gestion des eaux usées de la commune devrait être réexaminé, à l'occasion de la création du futur quartier, dans un contexte d'assainissement communal déficient et de forte sensibilité des milieux récepteurs (commune littorale).
- Par ailleurs, l'Orientation d'Aménagement et le règlement écrit pourraient être plus précis sur quelques autres points, concernant la préservation des haies périphériques, la gestion des eaux pluviales, la qualité paysagère, la composition du bâti et les mesures bioclimatiques. »

Le Conseil Départemental du Finistère a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de plusieurs observations :

- « Des principes d'aménagement de l'écoquartier plus ambitieux (pris en compte des eaux pluviales, du revêtement des stationnements et d'un système de clôture privilégiant le passage de la petite faune) ;
- La question du talus présent sur l'ER n°11 ;
- La question de l'assainissement. »

Le Préfet a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations concernant l'Orientation d'Aménagement et l'assainissement.

Toutes ces observations ont été prises en compte particulièrement dans l'adaptation de l'Orientation d'Aménagement de la nouvelle zone 1AUh ainsi qu'au niveau du règlement graphique (inscription de la haie et du cheminement doux à créer). Concernant l'assainissement, une étude sur la capacité de traitement de la station d'épuration du stade de la commune de Brélès a été réalisée en février 2022 par le laboratoire départemental d'analyse Laboceca afin de connaître la capacité de traitement disponible de la STEP du stade. Le projet d'écoquartier sera adapté en fonction de la capacité du système semi-collectif et, si le raccordement n'est pas possible mise en place d'un système d'assainissement individuel. Le talus existant au niveau de l'emprise de l'Emplacement Réservé n°11 sera déplacé en limite Sud.

En ce qui concerne l'enquête publique, à travers les différents supports proposés, aucune observation n'a été inscrite sur les différents supports disponibles. La Commissaire Enquêtrice a émis un avis favorable assortie d'une seule recommandation qui était de répondre dans la mesure du possible aux différentes observations issues de la consultation de services.

Ces 2 démarches successives (consultation des services et enquête publique) ont pour objectif de recueillir, avant l'approbation de la modification n°2 du PLU, les remarques et/ou demandes d'adaptations du projet de modification n°2 du PLU.

Une annexe à la présente délibération détaille l'ensemble des observations issues de la consultation des services étudiées et précise la suite qu'il est proposé de donner à chacune qu'elle soit favorable ou non.

Les adaptations proposées par rapport au dossier d'enquête sont ponctuelles et mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification n°2 du PLU de Brélès, lequel peut donc être approuvé.

Monsieur le Président présente le projet de modification n°2 du PLU de Brélès tel qu'il est soumis à l'approbation du Conseil Communautaire et rappelle qu'il comprend les 5 documents adaptés suivants :

- Rapport de présentation (Tome 1 et Tome 2),
- Orientations d'Aménagement (OA),
- Règlement graphique,
- Règlement écrit,
- Annexe supplémentaire (Zonage Taxe Aménagement).

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brélès approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2006 puis ayant fait l'objet de modification n°1 approuvée le 13/12/2007 ;

Vu l'arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise en date du 30/07/2018 prescrivant la modification n°2 du PLU de la commune de Brélès ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 27/11/2019 portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la rue de l'Aber Ildut au PLU en Brélès ;

Vu les délibérations du Conseil Communautaire en date du 09/06/2021 fixant les modalités de concertation préalable, rendue nécessaire par la réalisation d'une évaluation environnementale, et celle du 06/10/2021 tirant le bilan de cette concertation préalable qui n'a amenée à aucun changement dans le projet de modification n°2 du PLU ;

Vu les avis des services de l'État, de la MRAe de Bretagne et des Personnes Publiques Associées reçus et joints au dossier d'enquête publique ;

Vu l'arrêté du Président en date du 28/01/2022 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Brélès ;

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique ;

Vu le procès-verbal de synthèse établi par la Commissaire Enquêtrice et le mémoire en réponse de la CCPI ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable de la Commissaire Enquêtrice ;

Vu la délibération préalable du Conseil Municipal de Brélès donnant un avis favorable sur le projet d'approbation de la modification n°2 du PLU de la commune de Brélès en date du 14/06/2022 ;

Vu l'annexe jointe à la présente délibération et présentant aux conseillers les réponses apportées à l'ensemble des avis et remarques des PPA ;

Considérant que les avis rendus, par les autorités consultées, justifient de quelques adaptations du projet de modification n°2 du PLU, exposés dans l'annexe à la présente délibération ;

Considérant que ces adaptations du PLU sont issues des résultats de la consultation des autorités consultées et de l'enquête publique ;

Considérant que les modifications à apporter par rapport au projet de modification n°2 du PLU, suite à la consultation des services et à l'enquête publique n'ont pas pour effet de remettre en cause les orientations d'aménagement et partis d'urbanisme retenus et ne bouleversent donc pas l'économie générale du projet de modification n°2 du PLU ;

Considérant que le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Brélès, tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé par le Conseil Communautaire conformément aux dispositions de l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, il est proposé de :

- Dire qu'après examen, les avis favorables des services de l'État, de la MRAe et des Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées, et les conclusions et de l'avis favorable de la Commissaire Enquêtrice, n'amènent que quelques adaptations ponctuelles et mineures (par rapport au dossier présenté à l'enquête publique). Le détail de la décision prise pour chacune des observations des PPA et du public est donné respectivement dans l'annexe jointe à la présente délibération.
- Approuver le dossier modification n°2 du PLU de la commune de Brélès tel qu'annexé à la présente délibération.

La présente délibération, accompagnée du dossier de la modification n°2 du PLU, sera transmise à Monsieur le Préfet du Finistère.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant 1 mois au siège de la CCPI et en mairie de Brélès, d'une publication au recueil des actes administratifs et sur le site Internet de la communauté et d'une mention dans le journal Le Télégramme.

La délibération sera exécutoire dès le premier jour de l'accomplissement de la dernière mesure de publicité et le dossier de modification est tenu à la disposition du public au siège de la CCPI et en mairie de Brélès aux jours et heures habituels d'ouverture.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A LA MAJORITE (1 ABSTENTION (LOÏC RAULT)

Le Président,

M. TALARMIN André

Date	PPA	AVIS	Remarques des PPA et de l'autorité environnementale	Avis collectif
20/10/2021	Chambre des Métiers et de l'Artisanat	FAVORABLE	RAS	RAS
15/11/2021	Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Bretagne Ouest	FAVORABLE	RAS	RAS
03/12/2021	Chambres d'agriculture de Bretagne	FAVORABLE	Concernant la modification de l'article 2 du règlement de la zone Ui : propose d'ajouter la précision "bâtiment d'activité existant ou nouvellement construit mais ayant une vocation principale d'activité" Concernant la modification de l'article 2 du règlement de la zone Ui : propose d'ajouter la précision "compatibles avec la vocation de la zone et nécessaire aux activités admises dans la zone " pour les changements de destination	Observation prise en compte Pas de changement
07/12/2021	Conseil Régional de Bretagne	/	RAS	RAS
17/12/2021	Conseil Départemental du Finistère	FAVORABLE sous réserve	<u>Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh</u> (rue de l'Aber), la commune évoque un projet d'éco-quartier (p.8), or les principes d'aménagement présentés page 26 et suivantes semblent insuffisamment ambitieux dans cette perspective : - le § stationnements n'évoque pas le type de revêtement à privilégier et la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant une infiltration à la parcelle sur ces zones ; - le § eaux pluviales pourrait être plus explicite sur le fait de privilégier un traitement eaux pluviales et de ruissellement "à ciel ouvert" (par un système de noues notamment), permettant là aussi de limiter l'impermabilisation des sols et le ruissellement des eaux ; - enfin, un § clôture pourrait être ajouté en indiquant que les système de clôtures privilégiant le passage de la petite faune sont à privilégier sur cet éco-quartier <u>Concernant la création de l'emplacement réservé (ER) n°11</u> (cheminement vélo), sa surface est réduite (180m²) mais il semble qu'il se superpose avec un linéaire bocager identifié (p.27 de l'évaluation environnemtale, p.63 du document global). La création de ce cheminement vélo nécessitera-t-il la suppression du bocage existant ? Si oui, des mesures compensatoires sont-elles prévues ? <u>Concernant l'Assainissement</u> , l'ouverture à l'urbanisation rue de l'Aber aura très peu d'incidence en matière d'eau et assainissement (ANC). A noter que l'ER n°2 pour la mise en oeuvre future d'un traitement des eaux usées est supprimé , alors que les 2 petits collectifs en service dans la zone du bourg sont saturés et qu'aucune solution de traitement n'est prévue à court terme au niveau communautaire (transfert potentiel vers une station d'épuration existante devant elle-même être restructurée).	- la question du stationnement a été traitée dans l'écrit de l'OA afin de privilégier les stationnements perméables. - la question des eaux pluviales a été discuté lors d'une réunion avec le bureau d'étude URBATEAM en charge du permis d'aménager afin de privilégier un traitement de ces dernières à ciel ouvert en fonction des spécificités du secteur. L'OA reprends plusieurs principes dont la recherche en priorité de l'infiltration à la parcelle et, étant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. - la question des clôtures a été traitée dans l'écrit de l'OA Le talus ne sera pas supprimé, il sera déplacé. La question de l'Assainissement été étudiée et a fait l'objet d'étude avec Labocéa en février 2022 afin de connaître la capacité de traitement de la STEP du stade, résultat : capacité disponible de 16 logements. Solution : répartition de l'assainissement collectif/ autonome dans le secteur en fonction de la capacité d'accueil de la STEP.
06/01/2021	MRAe	<i>L'avis vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.</i>	<u>Concernant la limitation de l'artificialisation des sols</u> , la collectivité devrait s'interroger sur la pertinence de maintenir les zones situées à l'ouest du bourg en zone d'urbanisation future future (2AU), ou expliquer ce choix, ... une partie de ces parcelles sont actuellement des terres cultivées et pourraient être par exemple reclassées en zone naturelle ou agricole . <u>Concernant la gestion des eaux usées</u> , l'Ae recommande à l'intercommunalité porteuse de la présente modification, compte tenu de la forte sensibilité des milieux récepteurs dans cette commune située à proximité du littoral et de la saturation des installations existantes, de réexaminer, à l'occasion de la création du futur EcoQuartier, le mode de gestion des eaux usées sur la communes de Brélès. <u>Concernant la gestion des eaux pluviales</u> , pour favoriser la régulation et l'infiltration des eaux pluviales, la collectivité prévoit la réalisation de liaisons piétonnes dotées de revêtements perméables, la mise en place d'un coefficient de végétalisation à la parcelle ainsi que la possibilité de favoriser les toitures végétalisées. Afin de s'assurer de leur efficacité, ces mesures devraient être repises au sein de l'OAP, au titre des principes d'aménagement du futur écoquartier. <u>Concernant la biodiversité et la préservation de la trame bocagère</u> , il serait nécessaire de prévoir au sein de l'OAP ou dans le règlement écrit de la zone 1AUh, des marges de recul des constructions suffisantes pour préserver le développement des branches et du système racinaire et limiter les risques liés à la proximité des arbres. <u>Concernant le cadre de vie et la qualité paysagère</u> , l'OAP pourrait être plus précise quant à l'implantation des futures zones bâties ainsi que les dimensions et la typologie des bâtiments, afin de mieux intégrer l'enjeu de qualité paysagère , à la fois en termes de cadre de vie pour les futurs habitants et d'harmonie avec le bâti existant. <u>Concernant le changement climatique, énergie et déplacement</u> , la collectivité a prévu un certain nombre de mesures, notamment la conception bioclimatique des constructions situées sur le futur éco-quartier. Il conviendra de les intégrer dans l'OAP afin de s'assurer que les bâtiments à construire prendront en compte ces exigences.	La commune ne souhaite pas directement déclasser les terrains des zones 1AUh de l'Ouest du bourg en zone naturelles ou agricoles car il faudrait également se poser la question du reclassement des zones Uh situées de part et d'autre de la rue du Calvaire. Le reclassement en zone 2AU gèle déjà toute nouvelle construction. Ce reclassement de la partie linéaire située à l'Ouest du bourg sera traitée dans le PLUi-H en cours d'élaboration. En l'absence de zonage d'assainissement et de données sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome, un 1ère étude avait été mene par la CCPI sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome qui avait indiqué qu'il était techniquement possible. Entre-temps, une amélioration de la station d'épuration sur laquelle le secteur pouvait se raccorder a été réalisée. Une étude complémentaire a été effectuée en 2022 par la CCPI et Labocéa sur la capacité de traitement de cette dernière. Elle a montré qu'une partie de la zone 1AUh nouvellement créée pouvait être raccordée à hauteur de l'équivalent de 16 logements. - la question des eaux pluviales a été discuté lors d'une réunion avec le bureau d'étude URBATEAM en charge du permis d'aménager afin de privilégier un traitement de ces dernières à ciel ouvert en fonction des spécificités du secteur. L'OA reprends plusieurs principes dont la recherche en priorité de l'infiltration à la parcelle et, étant donné la superficie, une étude loi sur l'eau sera nécessaire parallèlement à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. - un coefficient de végétalisation de la parcelle est demandé dans l'OA - la question a été discuté lors d'une réunion avec le bureau d'étude URBATEAM en charge du permis d'aménager et les implantations des constructions seront réfléchies dans ce sens. - la question de l'implantation des constructions et du paysage et de l'architecture a été traitée dans l'OA. Le permis d'aménager, en cours d'élaboration, fait l'objet de nombreuses réunions pour prendre en compte toutes les observations dont l'implantation des nouvelles constructions. Notamment du fait de la topologie du secteur, l'ensolleillement est une thématique prioritaire (par exemple au Sud du secteur, un secteur non constructible a été identifié dans l'OA pour préserver les talus et assurer l'ensolleillement des façades) - il est demandé dans l'OA de favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et des technologies soucieuses de l'environnement
18/01/2022	Préfet	FAVORABLE sous réserve	L'orientation d'aménagement mériterait d'être complété afin de préciser comment cette zone s'intègre dans l'aménagement global du quartier et du bourg. Par ailleurs, en raison de la saturation de l'un des deux systèmes d'assainissement semi-collectif, il est prévu que les effluents des constructions soient traités sous forme d'assainissement individuel . L'étude réalisé en 2018 par le bureau d'étude TPAe à établi que l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif y était moyennement favorable (solutions proposées : tranchées d'épandage profond ou filtre à sable vertical non drainé.) L'orientation devra être modifié en ce sens.	L'OA a été modifiée dans ce sens, comme par exemple la création d'un cheminement piéton en lisière Est-Sud afin de bénéficier au nouveau quartier mais aussi au quartier voisin afin de rejoindre le chemin de l'école et rejoindre les équipements publics. La parcelle AB n°393 a été intégré dans la nouvelles zone 1AUh et la volonté de la commune est d'y développer des commerces et des services qui profitera à tous le bourg de Brélès. La question de l'Assainissement été étudiée et a fait l'objet d'étude avec Labocéa en février 2022 afin de connaître la capacité de traitement de la STEP du stade, résultat : capacité disponible de 16 logements. Solution : répartition de l'assainissement collectif/ autonome dans le secteur en fonction de la capacité d'accueil de la STEP.