



---

# EDERN

ÉTUDE PRÉALABLE DE PROGRAMMATION ET  
D'AMÉNAGEMENT MULTISITE EN CENTRE-BOURG

// PRÉSENTATION COPIL 1  
PHASE DIAGNOSTIC

---

ICI MÊME SCOP  
C2J CONSEIL  
GUAM CONSEIL  
TUGEC

---

ici  
même

C2j  
études & conseil  
aménagement  
d'urbanisme commercial

G  
U  
A  
M  
CONSEIL  
URBANISME  
AMÉNAGEMENT

tugec.  
Ingénierie

EDERN

---

# OÙ EN SOMMES-NOUS ?

## PHASE 1 UN DIAGNOSTIC URBAIN ET ECONOMIQUE

2 mois

### > RÉUNION DE LANCEMENT - PROMENADE ÉLUS

- > Enquête de terrain / entretiens
- > Expertise
- > Programmation de chaque secteur
- > Enjeux et Leviers

> COPIL 1\_12 MARS

## PHASE 2 IDENTIFICATION DES POTENTIALITÉS DE CHAQUE ZONE

2 mois

### > RÉSIDENCE SEPTEMBRE : « IMAGINONS LA SUITE »

- > Table ouverte élus, techniciens et partenaires 2 AVRIL
- > Table ouverte habitants et usagers 2 AVRIL

> COPIL 2 + CONSEIL MUNICIPAL \_ 6 MAI OU 13 MAI EN VISIO ?

## PHASE 3 PROPOSITION DE DIFFERENTS SCENARII DEVANT CONDUIRE A LA DEFINITION D'UN PARTI D'AMENAGEMENT

2 mois

### > RÉSIDENCE DÉCEMBRE : « LES PRIORITÉS »

- > Table ouverte élus, techniciens et partenaires 28 MAI OU 4 JUIN

> COPIL 3 + CONSEIL MUNICIPAL + REUNION PUBLIQUE\_ FIN JUIN DATE?

# 01.

## CONTEXTE D'ÉTUDE

p.4

périmètre d'étude  
cadres réglementaires  
étude prospective Edern vision  
2030  
environnement et paysage  
démographie  
mobilités  
habitat  
activité économique, touristique  
et commerciale

# 02.

## DÉMARCHE PARTICIPATIVE

p.32

promenade exploratoire  
enquête terrain

# 03.

## DIAGNOSTIC

p.37

contexte réglementaire  
rue du puits  
rue des écoles

# 04.

## SYNTHÈSE

p.49

enjeux liés au contexte  
premières pistes de travail





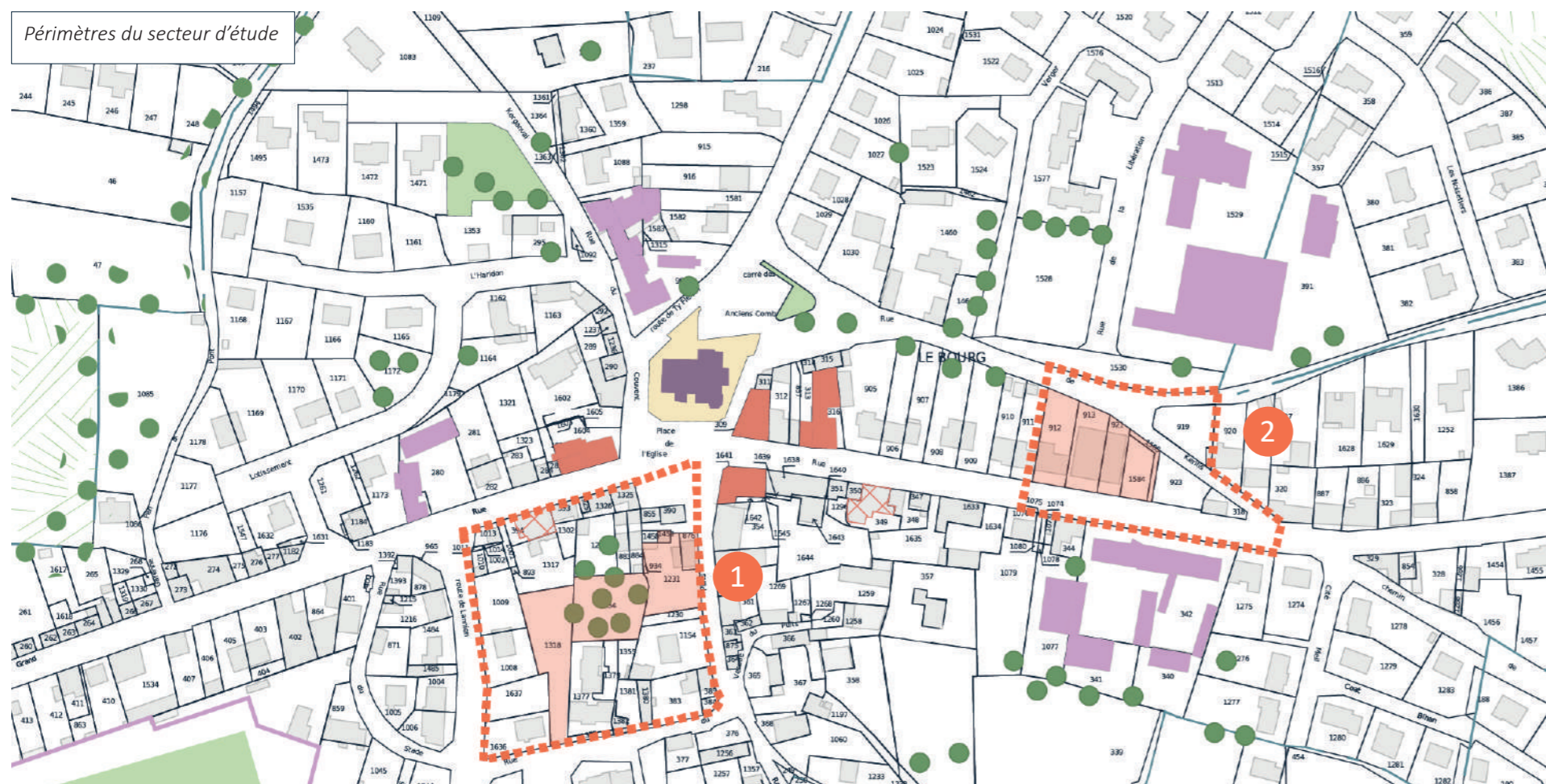
# 01.

## CONTEXTE D'ÉTUDE

- > périmètre d'étude
- > cadres réglementaires
- > étude prospective Ederne vision 2030
- > environnement et paysage
- > mobilités
- > démographie
- > habitat
- > activité économique, touristique et commerciale



# 01. CONTEXTE - PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



## LES SECTEURS D'ÉTUDE

Deux îlots au potentiel d'espace «signal» d'entrée et de sortie d'hyper-bourg

### > RUE DU PUIITS 1

- Périmètre opérationnel : 1234 + 1231 + 934 + 1459 + 876 + 1318

- Vocation à opération mixte (densification et requalification des espaces publics, locaux commerciaux?)

### > RUE DES ÉCOLES 2

- Périmètre opérationnel : 912 + 913 + 921 + 1584 + 1585

- Proximité d'équipements structurants (écoles, salle de sport)

- Programmation à définir

- Sol potentiellement pollué

### > ENJEUX

- Actuellement les espaces publics du bourg s'orientent et s'articulent au nord de la rue des écoles ainsi qu'autour de l'église

- En travaillant sur la requalification des deux secteurs opérationnels l'objectif est d'élargir le tissu urbain du cœur de bourg et de promouvoir un dynamisme pour tout ce nouvel ensemble.

### > LÉGENDE

PÉRIMÈTRES

▭ d'étude

▭ opérationnel

ESPACE

▭ publics

▭ verts

• boisés

▭ agricoles

LOCALS

▭ équipements

▭ commerces

▭ commerces en questionnement



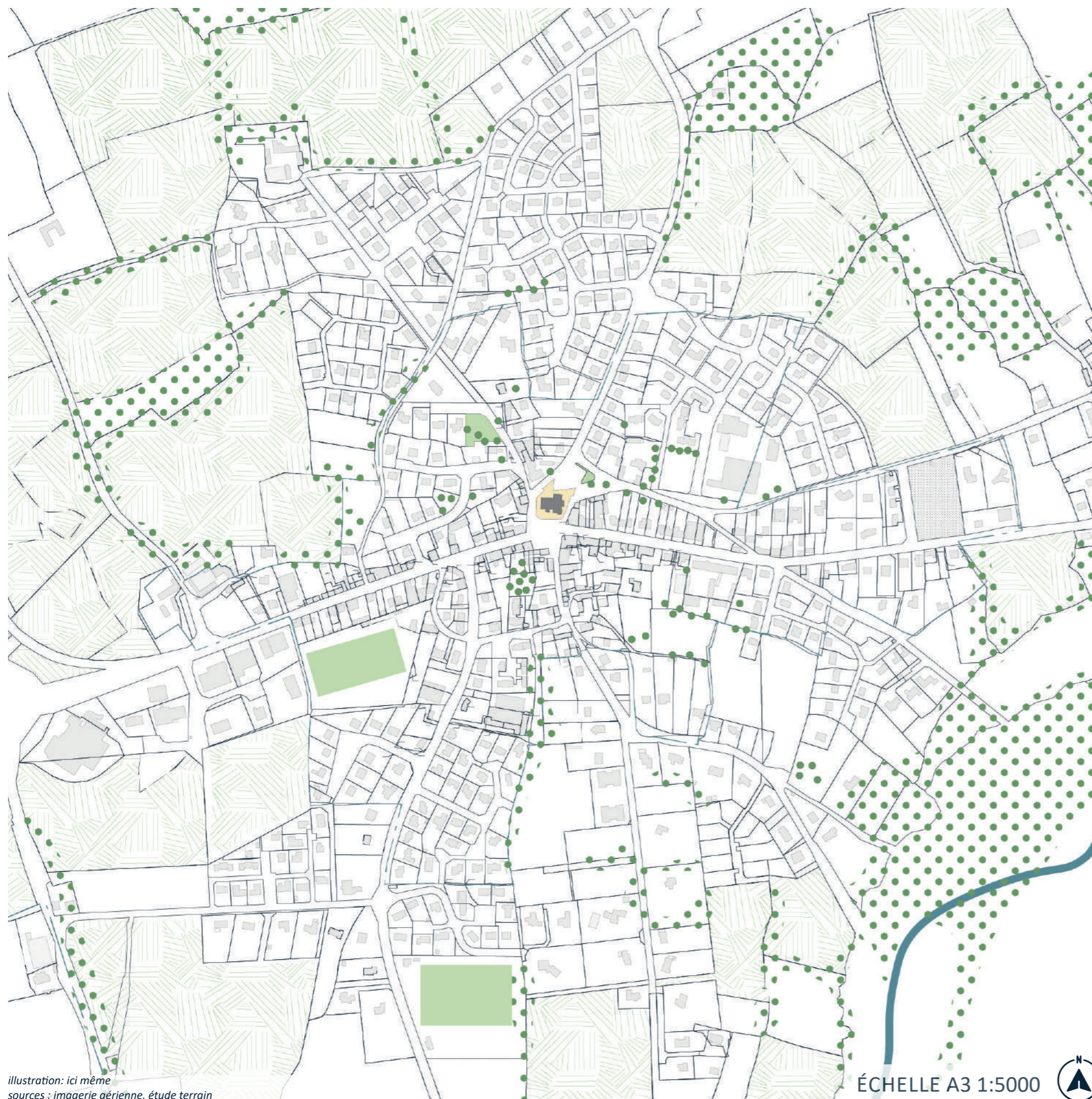


illustration: ici même  
sources : imagerie aérienne, étude terrain

ÉCHELLE A3 1:5000



ici même scop, C2J conseil, GUAM, TUGEC

### ENVIRONNEMENT NATUREL

Une commune avec du patrimoine naturel très présent

#### > PATRIMOINE VÉGÉTAL

- **Haies bocagères** nombreuses et à préserver en raison des «services» environnementaux qu'elles apportent. En effet, les haies bocagères sont des espaces de haute qualité pour la biodiversité. En accueillant des espèces d'oiseaux et en créant des zones d'ombre, elles permettent de limiter l'utilisation de pesticides (ce qui est un avantage à proximité des habitations) et favorisent une meilleure perméabilité des sols (et donc facilitent l'infiltration des eaux de pluie).
- **Arbres du bourg** : les essences dans l'espace public sont souvent des variétés décoratives exotiques qui pourraient bénéficier d'un espace désimperméabilisé autour de leur pied (réduisant ainsi les risques de soulèvement de l'enrobé). Dans les zones privées, une belle diversité d'arbres remarquables, notamment de nombreux chênes, est à préserver.
- **Espaces paysagers**, souvent restreints et situés à proximité d'espaces de stationnement. Ces espaces sont bien entretenus, avec des espèces arbustives à fleurs.

#### > PATRIMOINE AGRICOLE

- De nombreuses terres agricoles en périphérie de bourg, avec des parcelles de taille moyenne (élevage et culture), favorisant la diversification des cultures et l'utilisation optimale des sols. Cela encourage également l'épanouissement de la biodiversité et renforce la résilience des territoires face aux changements climatiques. De plus, ces configurations favorisent la mise en place de petites exploitations, contribuant ainsi à promouvoir l'emploi local.

#### > LÉGENDE

##### Espaces

- verts
- boisés
- agricoles
- eau





Haie bocagère, route de Lannien

## ENVIRONNEMENT NATUREL

Une commune avec du patrimoine arboré riche à préserver



Lotissement Haridon



Lotissement Haridon



Lotissement Haridon



Lotissement Haridon



Rue du Couvent



Route de Kerganaval



Route de Kerganaval



Grande rue



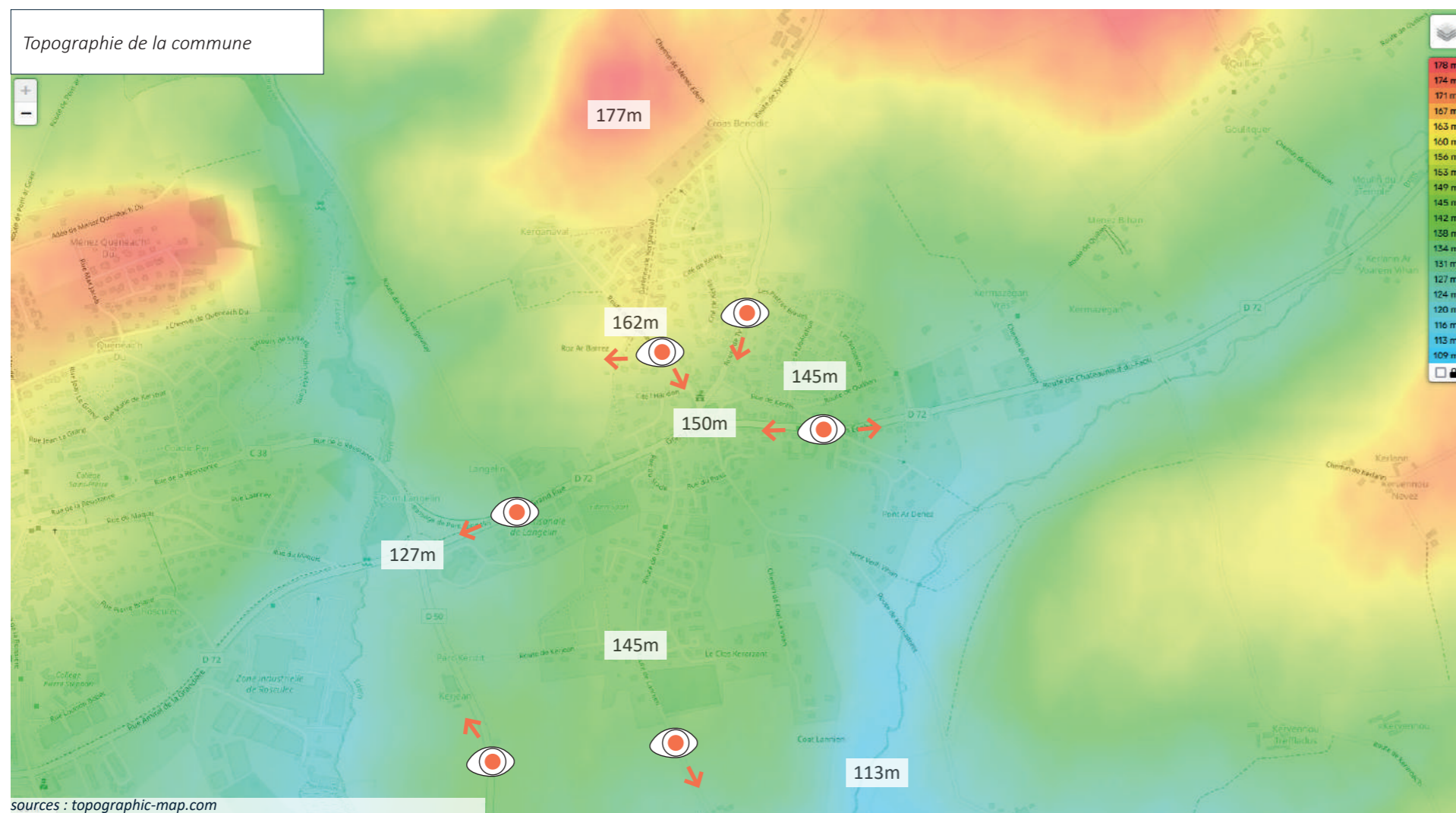
Pl. Jean-Edern Hallier



Rue des Ecoles



# 01. CONTEXTE - ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



## ENVIRONNEMENT NATUREL

Une commune faite de dénivelés

### > TOPOGRAPHIE

- La commune est relativement vallonnée avec des différences de niveaux variant d'une 50 aine de mètres.
- Le cœur de bourg est relativement plan et tourne autour d'une altitude de 140m.

### > POINTS DE VUES

- Le clocher de l'église est principalement visible par les voies pénétrantes nord du bourg, là où la topographie surplombe le bourg.
- Dans le bourg, la densité des habitations ne permet pas de grandes percées sur le paysage. Une fois en périphérie du cœur de bourg il est possible de profiter de belles perspectives sur le grand paysage.

**Si la commune souhaite mettre en place un tour de ville piéton, un itinéraire passant par ces lieux pourrait-être intéressant.**



ici même scop, C2J conseil, GUAM, TUGEÇ



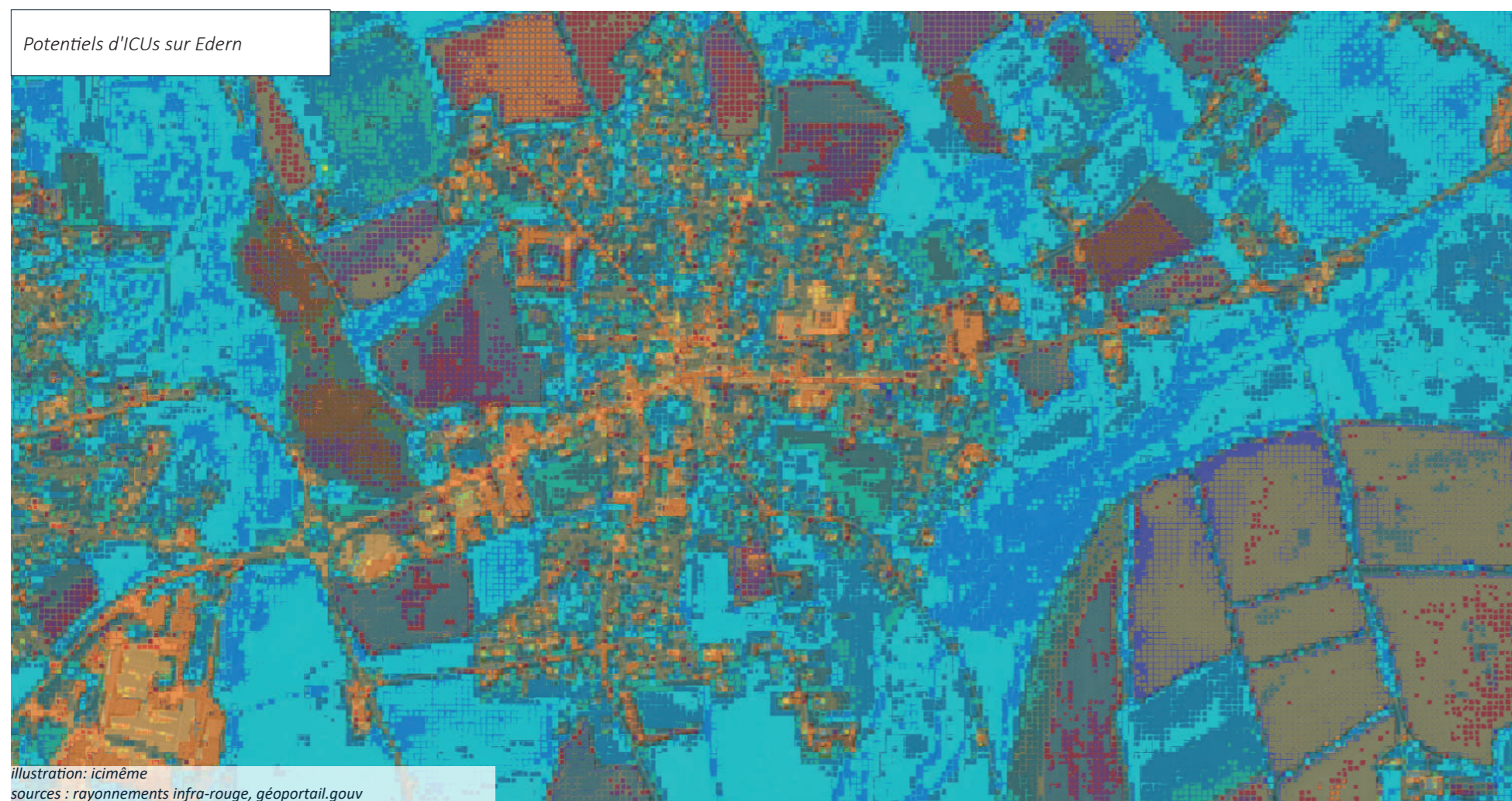


illustration: Fonctionnement des îlots de chaleurs \_ Icimême  
sources : d'après IAU (2010), Vivre en ville \_ Catherine Dubois (2014) et EDIC (2014)

## ENVIRONNEMENT NATUREL

### Îlots de chaleurs urbains

Si les effets du réchauffement climatique sont visibles et quantifiables au niveau mondial, on retrouve à l'échelle locale le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU). Ces îlots de chaleurs renforcent d'avantage les phénomènes d'augmentation des températures.

En ville et dans les espaces péri-urbain, on remarque l'influence de l'aspect morphologiques des zones urbaines sur la création de ces ICUs qui se traduisent par au augmentation locales des températures en particulier pendant les périodes de canicule, tant le jour que la nuit.

Pendant la journée, l'environnement urbain, avec son caractère fortement artificialisé, se réchauffe plus rapidement que les zones périphériques et rurales plus végétalisées. La nuit, les matériaux qui composent la ville libèrent la chaleur accumulée pendant la journée, ce qui est encore plus problématique dans les rues étroites appelées "canyons" où la chaleur reste piégée et a du mal à se dissiper.

### > CE QUI DYSFONCTIONNE

- Présence de zone à fort potentiel rayonnant au niveau des parkings et zones industrielles
- Zones agricoles de monoculture ayant un pouvoir rayonnant modéré
- Dans le bourg 3 typologies d'espaces sont principalement responsable de la création d'ICU: les parkings, les cours d'écoles et le cimetière.

### > ENJEUX

- Renaturation des sols et plantation d'arbres : générateurs de fraîcheur
- Réflexion à avoir sur les revêtements de bitume (modification de matériaux, couleurs claires)
- Végétaliser les parkings
- Travailler la matérialité des espaces bétonnés pour rendre les espaces perméables et moins rayonnant





Carte état major 1820-1866



Vue aérienne 1950



Vue aérienne 2023

### ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL

Évolution du bourg

#### > TRACÉ AVANT 1900

- Axe structurant de la commune toujours existant (D72)
- Tracé de la route de Ty Flean et route de Lannien visible
- Typologie de bourg rural caractéristique avec deux axes routiers nord/sud et est/ouest organisé autour de l'église
- On y retrouve quelques habitations à proximité de l'église et des fermes aux alentours

#### > TRACÉ DE 1950

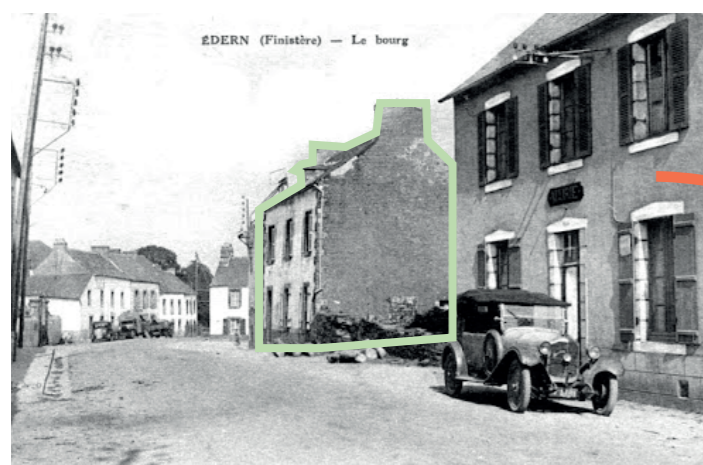
- Développement modéré d'habitations autour de l'axe principal (d71)

#### > TRACÉ DEPUIS 1950

- Développement d'une peri-urbanisation sous forme de lotissement pavillonnaire sous la forme de grandes maisons individuelles construites en milieu de parcelles et avec un accès direct à la rue. Cette urbanisation est très consommatrice d'espace (large voiries destinées aux voitures) ce qui explique en partie l'extension rapide en trente ans.



# 01. CONTEXTE - ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE



## ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL

Évolution du bourg

### > TRANSFORMATION DES ESPACES

- Architecture «typique» des maisons bretonnes de bourg : toiture à deux pans, deux niveaux plus combles avec un décor en pierre autour des fenêtres.
- De larges espaces entre les bâtiments

### > TRANSFORMATION DES ESPACES

- Le cimetière à proximité directe de l'église a été déplacé pour permettre la construction de bâtiments.
- La place de vie devant l'église a été transformée en parking.
- La chaussée a été modifiée avec de larges espaces destinés à la voiture et des trottoirs étroits pour donner accès aux habitations.

### > ENJEUX

- Retrouver des espaces publics de rencontres qui ont été délaissés au profit de parkings
- Requalification de cet axe traversant de la ville en redonnant de l'espace pour les piétons
- Valoriser le cadre bâti historique en rénovant les façades



# 01. CONTEXTE - ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

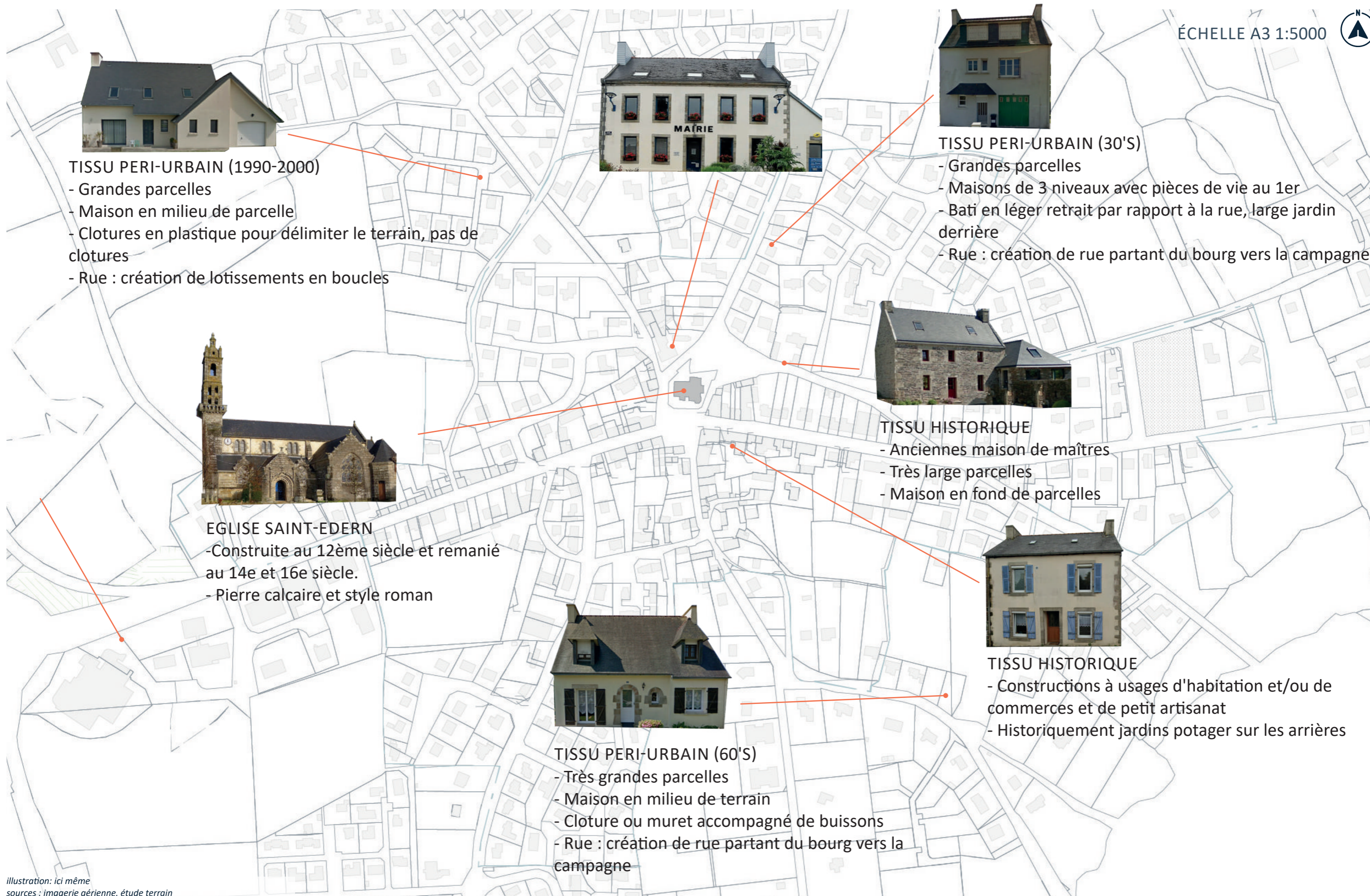


illustration: ici même  
sources : imagerie aérienne, étude terrain



# 01. CONTEXTE - ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

ÉCHELLE A3 1:5000



D72 VERS BRIEC

- piste cyclable bidirectionnelle
- accès double sens voiture
- absence de cheminement piéton



ROUTE DE TY FLEHAN

- voie double sens voiture
- absence de piste cyclable
- cheminement piéton non sécurisé



D72 VERS CHATEAUNEUF-DU-FAOU

- voie double sens voiture
- absence de piste cyclable
- cheminement piéton non sécurisé



ROUTE DE LANNIEN

- voie double sens voiture
- absence de piste cyclable
- cheminement piéton non sécurisé



# 01. CONTEXTE - MOBILITÉS

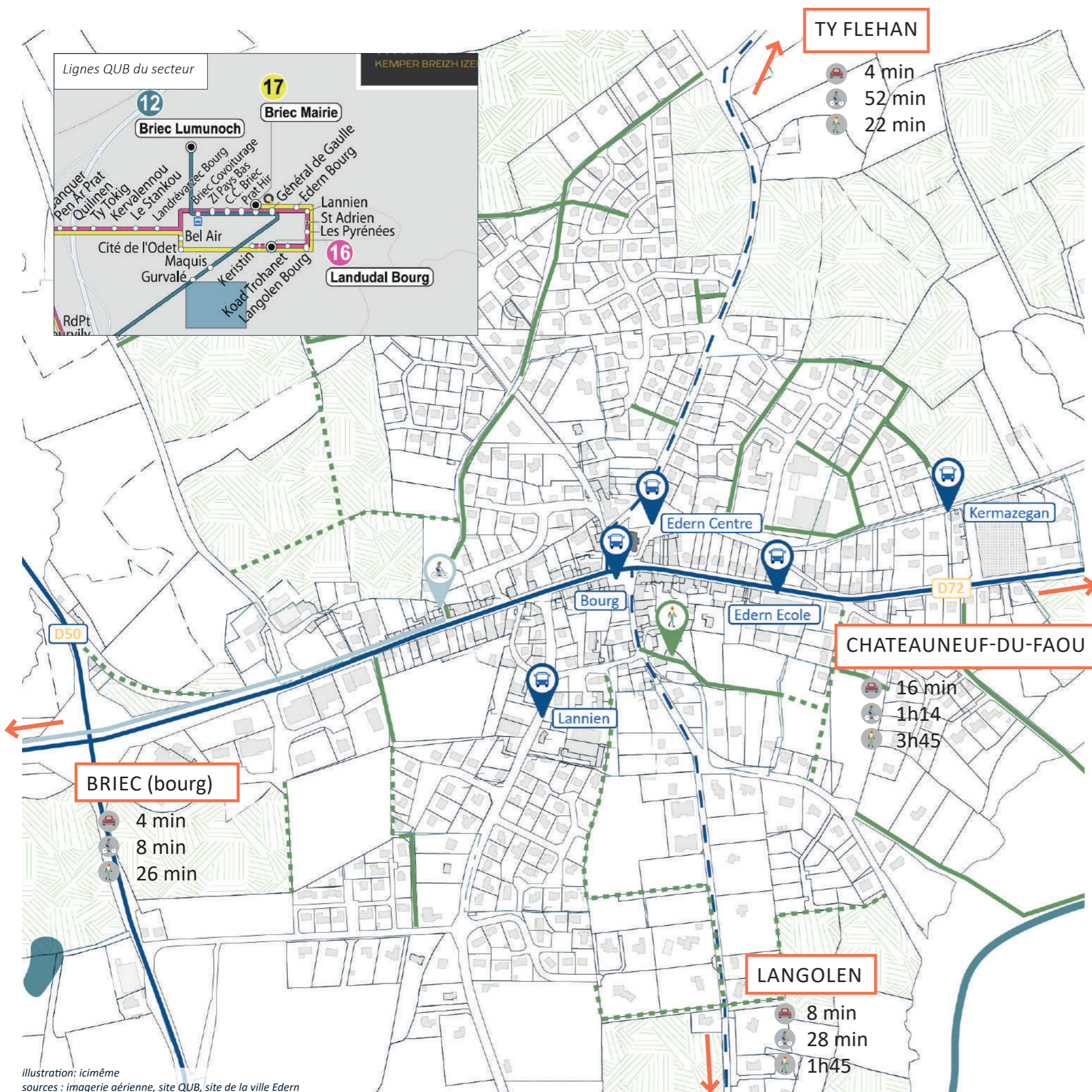


illustration: icimême  
sources : imagerie aérienne, site QUB, site de la ville Edern

ici même scop, C2J conseil, GUAM, TUGEC

## ACCÈS ROUTIERS

Des rapports fort avec Briec et le territoire de Quimper

### > AXES STRUCTURANTS

- D72 : Axe Reliant Châteauneuf-du-Faou - Briec - Quimper
- Piste cyclable bidirectionnelle reliant Briec

Présence d'un axe structurant historique en cœur de bourg (D71) qui est tout de fois alléger par la présence d'une route nationale (N164) desservant les deux grandes villes proches. Les espaces publics sont largement dédiés à la circulation et au stationnement automobiles.

### > MAILLAGE DE TRANSPORTS EN COMMUNS

- Service QUB (Quimper Bretagne Occidentale) gratuit le weekend et éligible à la prime transport (12E/mois)
- ligne17 Briec-Quimper
- ligne16 Landudal- Langolen -Edern -Birec -Landrévarzec -Quimper
- Service de transport scolaire + Service de transport à la demande (même tarification que le réseau classique) + Service à la demande pour les PMR (HandiQUB)

### > AUTRES SERVICES DE TRANSPORTS

- Location de vélo électrique : urbains, pliants, cargo, longtail, classique sur des durées de 3,6 ou 12 mois

### > CHEMINEMENTS DOUX

- Tour de bourg existant et en projet (pointillés)
- Bon maillage qui complète les trottoirs de lotissements

**Grand dynamisme dans le secteur pour proposer des alternatives à l'utilisation de la voiture privée. Prise en compte des publics fragiles**

### > ENJEUX

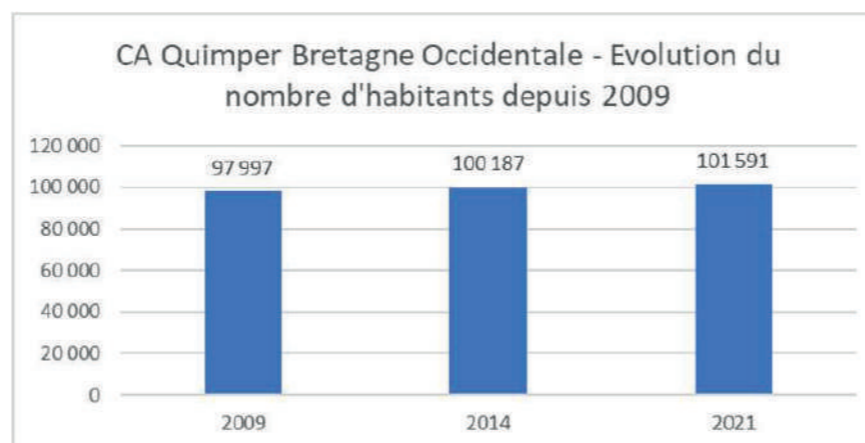
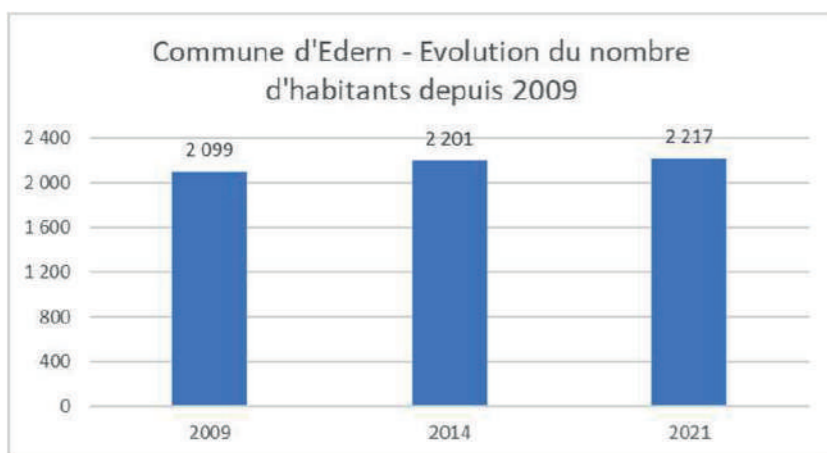
- Prise en compte des modes actifs plus large (liaisons douces vers les hameaux et vers le terrain de sport rue de Lannien)
- Prolongement des pistes cyclables, élargissements de trottoirs dans le bourg
- Rééquilibrage du partage des voiries et de l'espace public.



# 01. CONTEXTE - DÉMOGRAPHIE

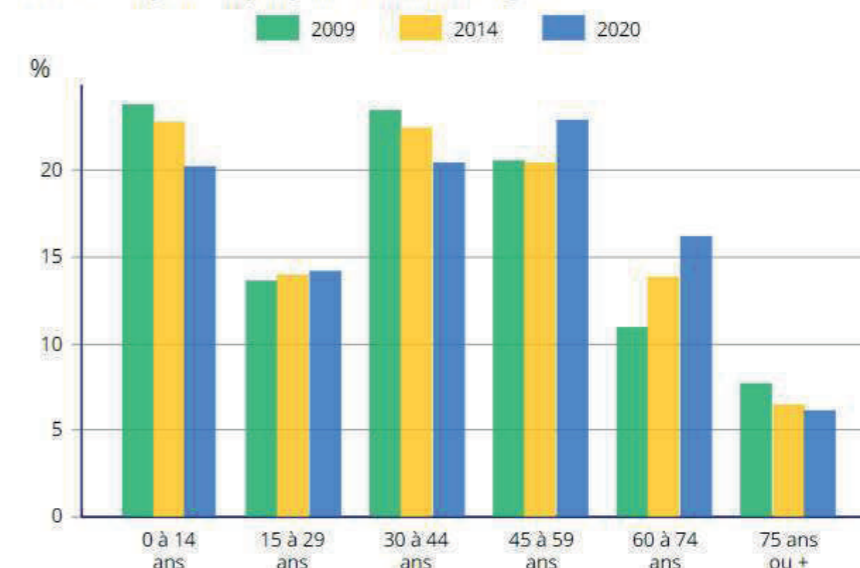
## Edern : 2099 habitants en 2009 - 2 217 en 2021

Après une baisse de population depuis les années 20, la population a cru régulièrement depuis la fin des années 60. Entre 2009 et 2021, la commune a vu sa population **progresser de 5,6%**, tandis que la population de l'EPCI augmentait de 3,7% (France métropolitaine : 4,9%).

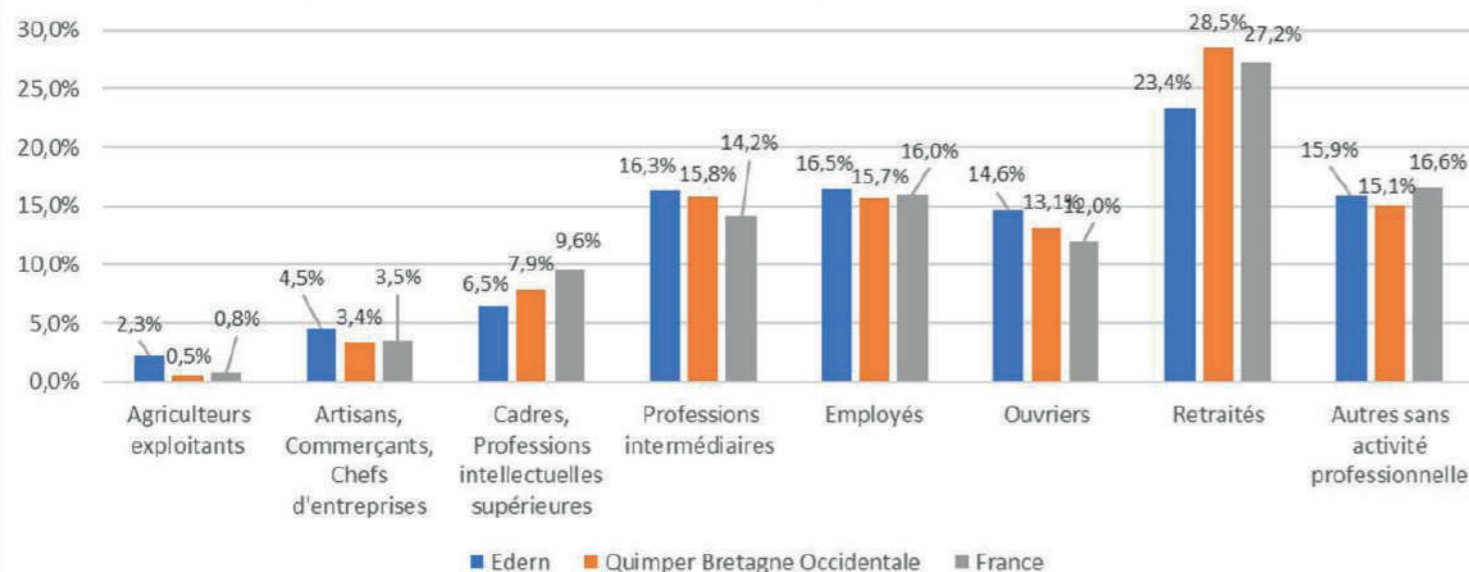


Depuis 2009, la population qui progresse sur la commune est celles des « 15 – 29 ans », « 45–59 ans » et des « 60-74 ans ». En revanche, la part des « moins de 14 ans » et des « 30 – 44 ans » diminue.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Catégorie socio-professionnelle de la population de plus de 15 ans



En termes de **Catégories Socio-Professionnelles**, la commune d'Edern se démarque par :

- La part relativement limitée des retraités qui ne représentent que 23,4% de la population de plus de 15 ans sur la commune contre 27,2% en France et 28,5% sur l'EPCI.
- Par rapport à la moyenne EPCI et à la moyenne France, **légère sur-représentation des agriculteurs exploitants, des artisans, commerçants et chefs d'entreprise, des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers.**
- La seule catégorie socio-professionnelles sous-représentée, par rapport à la moyenne EPCI et la moyenne France, est celle des « cadres et professions intellectuelles supérieures ».

### Revenus

La médiane du revenu disponible par unité de Consommation est de **23 250 euros** à Edern, un niveau légèrement supérieur à celui de Quimper Bretagne Occidentale (23 050 euros) et supérieur à la médiane française (22 400 euros).

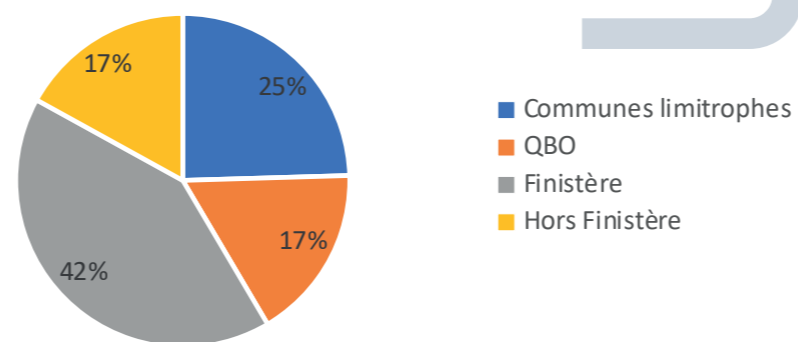
## CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION EDERNOISE

### Des migrations résidentielles en provenance et à destination du Finistère

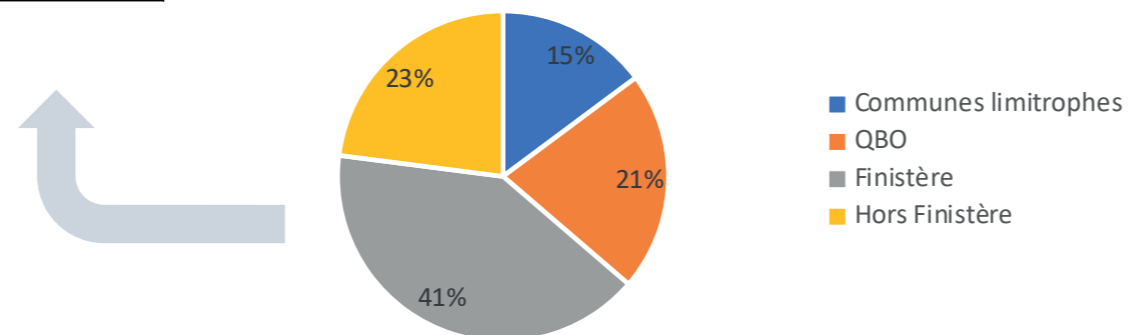
Commune de résidence en 2019	Commune de résidence en 2020	Nombre d'habitants ayant déménagé d'Edern en 2020
Edern	Quimper	29
Edern	Briec	20
Edern	Plouescat	15
Edern	Rosporden	15
Edern	Saint-Quay-Portrieux	10
Edern	Plobannaec-Lesconil	10
Edern	Brest	9
Edern	Le Tampon	6
Edern	Douarnenez	5
Edern	Rennes	5
Edern	Carentan-les-Marais	5
Edern	Merlevenez	5
Edern	Plouzané	1

Commune de résidence en 2019	Commune de résidence en 2020	Nombre d'habitants ayant emménagé à Edern en 2020
Briec	Edern	13
Châteaulin	Edern	9
Plouzévet	Edern	9
Quimper	Edern	9
Le Faouët	Edern	9
Telgruc-sur-Mer	Edern	4

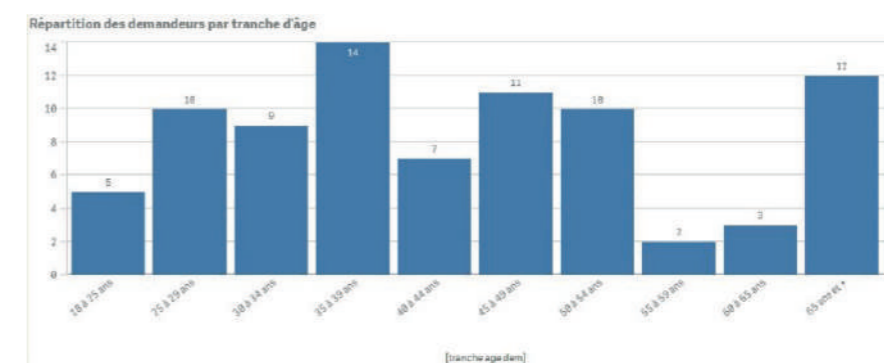
**Flux de population ayant emménagé à Edern en 2020**  
Source : INSEE, 2020



**Flux de population ayant quitté Edern en 2020**  
Source : INSEE, 2020



**Répartition des demandeurs de logements sociaux par tranche d'âge à l'échelle du Finistère**  
Source : INSEE, 2020



Cela permet d'avoir une indication de l'âge moyen des personnes emménageant ou souhaitant emménager sur la commune d'Edern. Ce sont principalement des jeunes actifs (25 à 29 ans) et actifs (35 à 39 ans), des ménages suite à une séparation ou au départ des enfants (45 à 54 ans) et des seniors (65 ans et +).

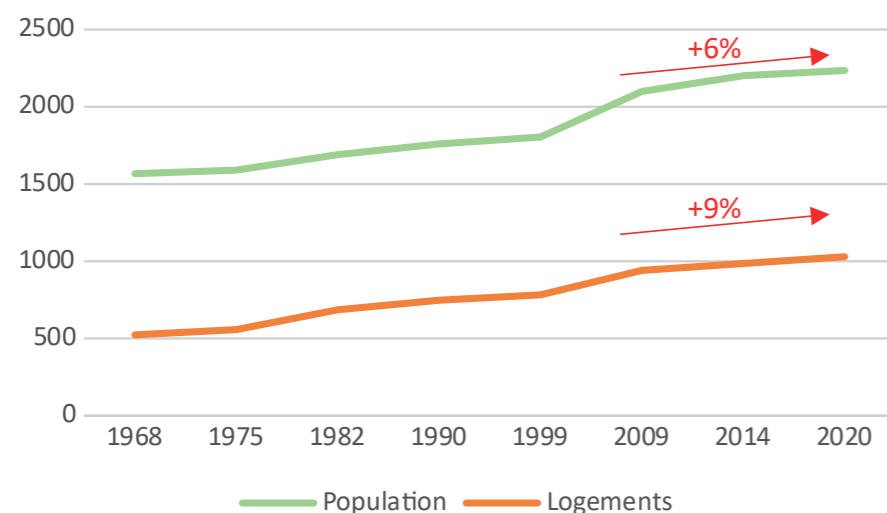
- Un vrai enjeu résiderait donc dans le logement des actifs d'un côté et des seniors de l'autre, ainsi que dans la production de plus petits logements afin d'anticiper le desserrement des ménages.



## CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EDERNOIS

**Une croissance du nombre de logements plus que proportionnelle à la croissance démographique**

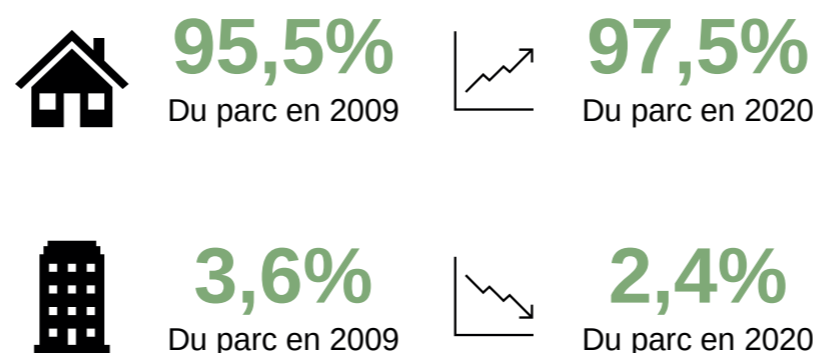
**1029**  
logements en 2020



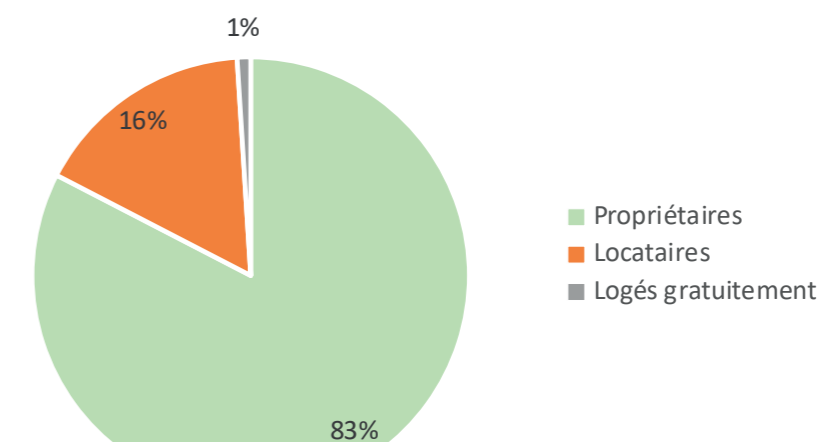
Evolution du nombre d'habitants et de logements à Edern entre 1968 et 2020

Données : INSEE. Traitement : GUAM

**Une spécialisation du marché immobilier dans les maisons individuelles qui se renforce**

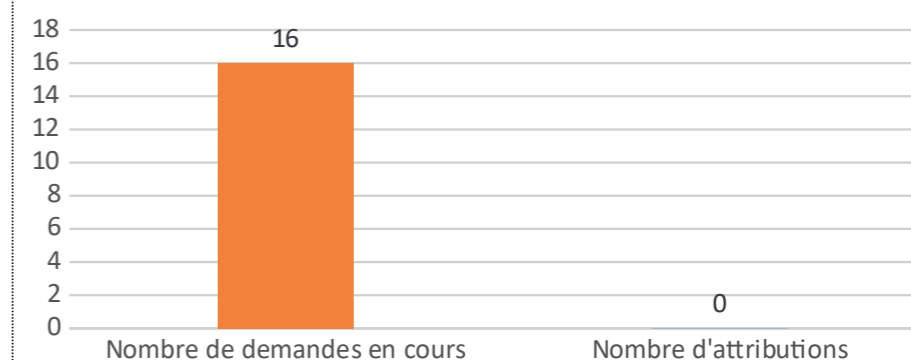


**Une grande majorité de propriétaires ; un déficit d'offre locative**



Résidences principales selon leur statut d'occupation (en %)  
Données : INSEE. Traitement : GUAM

**4%**  
de logements sociaux



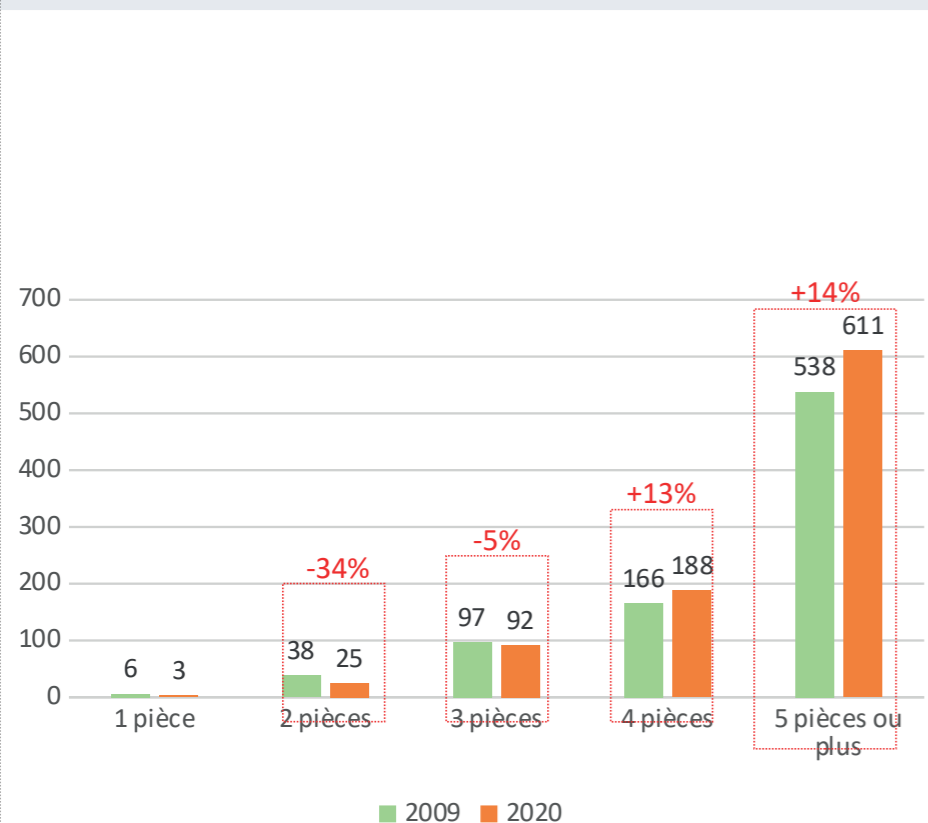
Nombre de demandes de logement social au 15 fév. 2024 et nombre d'attributions en 2023

Données : demandelogement.fr. Traitement : GUAM



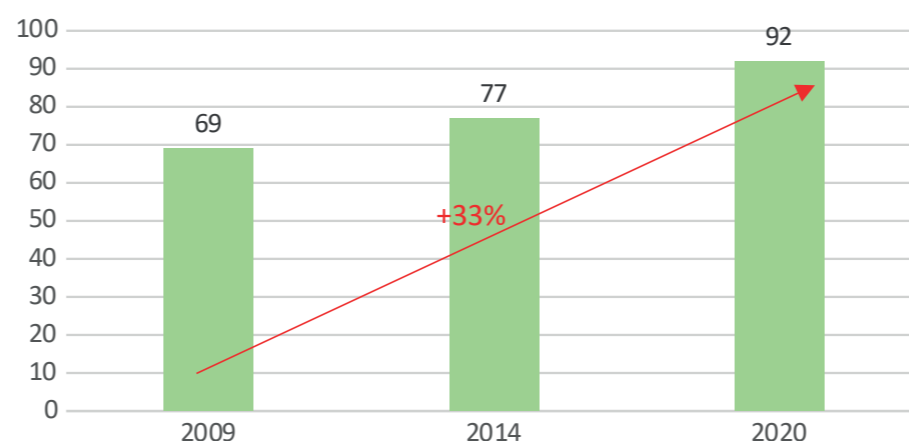
## CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EDERNOIS

### Une prépondérance des grands logements qui tend à se renforcer

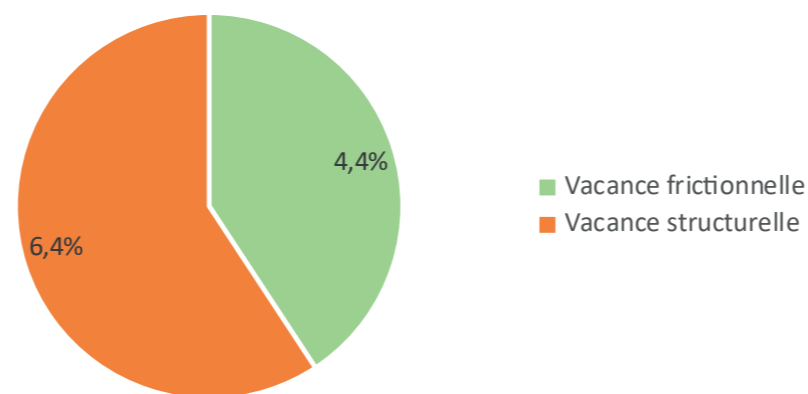


Evolution de la taille des résidences principales entre 2009 et 2020  
Données : INSEE. Traitement : GUAM

### Une vacance résidentielle en hausse sur les dernières années mais une amélioration à la faveur de la période post-COVID

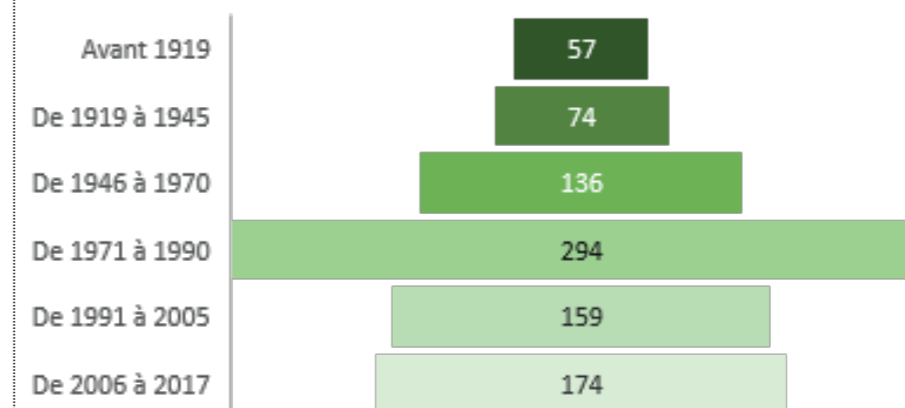


Evolution du nombre de logements vacants  
Données : INSEE. Traitement : GUAM



Structure de la vacance résidentielle au 1<sup>er</sup> janv. 2020  
Données : LOVAC. Traitement : GUAM

### Une majorité de logements construits entre 1971 et 1990



Période d'achèvement des résidences principales construites avant 2018  
Données : INSEE. Traitement : GUAM

### Etiquettes énergétiques du bâti

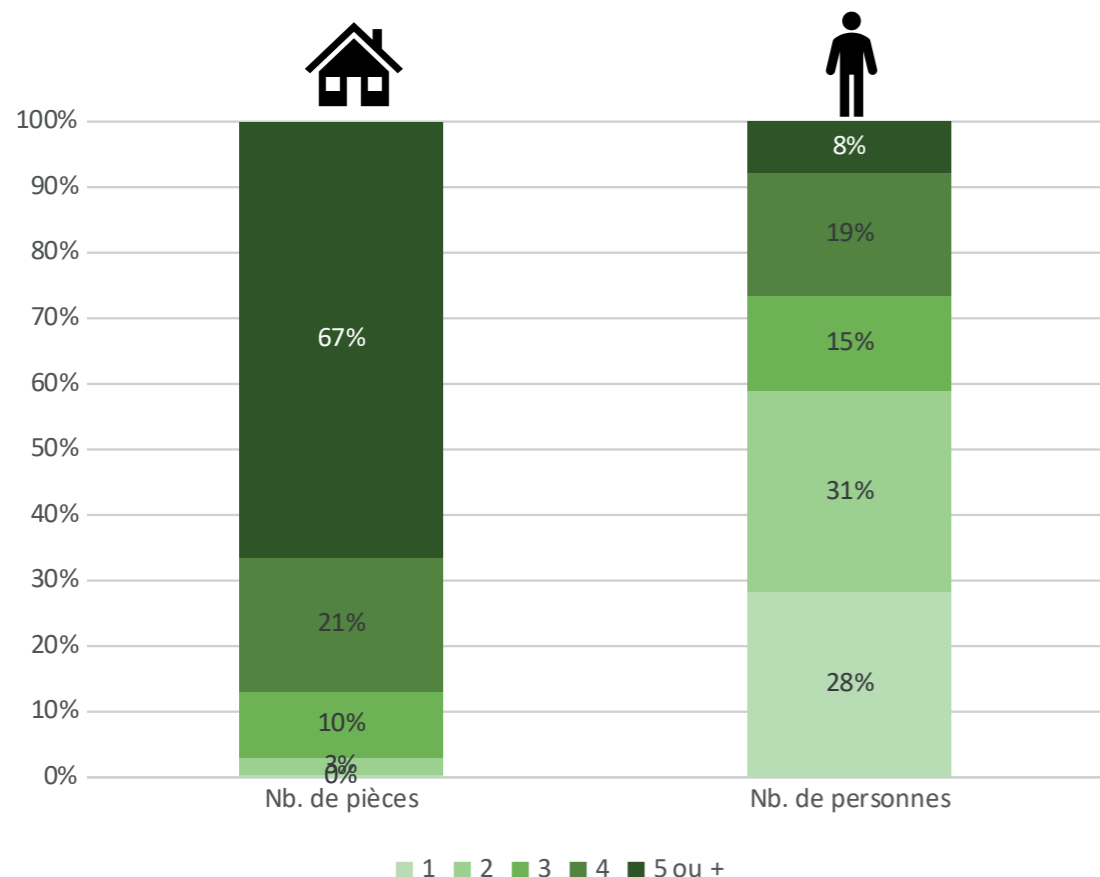
Source : particulier.gorenove.fr





## UNE SOUS-OCCUPATION STRUCTURELLE DU PARC DE LOGEMENTS ACCRUE PAR LA HAUSSE DES PETITS MENAGES

### Une distorsion entre la taille des ménages et la taille des logements...



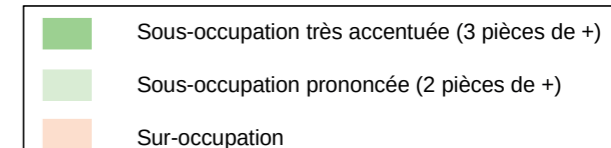
Comparaison entre la taille des logements et la taille des ménages  
Données : INSEE. Traitement : GUAM

Alors que seulement 13% des logements disposent d'entre 1 et 3 pièces, près de 60% des ménages comportent 1 ou 2 personnes. A contrario, près de 70% des logements disposent de 5 pièces ou plus, tandis que seuls 27% des ménages sont composés de 4 personnes ou plus. Cette tendance structurelle tend à se renforcer à l'aune du rétrécissement des ménages du fait du vieillissement de la population et du desserrement des ménages (évolutions sociales traduites par la hausse du célibat et des séparations), même si ce phénomène est moins important qu'à l'échelle de la CA Quimper Bretagne Occidentale (QBO), avec 2,43 personnes par ménage à Edern contre 1,98 pour la QBO.

### ...engendrant une importante sous-occupation des logements

Résidences principales par type de logement, nombre de pièces et taille du ménage en 2020  
Données : INSEE. Traitement : GUAM

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou +	Ensemble
1 pièce	2	0	0	0	0	0	2
2 pièces	35	5	0	2	0	0	42
3 pièces	55	33	12	2	1	0	103
4 pièces	67	58	32	24	4	1	186
5 pièces	51	72	46	60	16	2	248
6 pièces ou +	45	107	44	79	31	14	319
<b>Ensemble</b>	<b>254</b>	<b>275</b>	<b>134</b>	<b>167</b>	<b>52</b>	<b>17</b>	<b>900</b>



**69%** des résidences principales sont sous-occupées, dont :  
**43%** de manière très accentuée  
**26%** de manière prononcée

» Selon l'INSEE, un logement est sous-occupé lorsqu'il comporte un nombre de pièces habitables (hors la cuisine) supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale. On distingue néanmoins une sous-occupation modérée « si le nombre de pièces diffère d'une unité par rapport à la normale, prononcée si l'écart est de deux pièces, et très accentuée pour 3 pièces et plus. ».

Source : Chiffres clés du logement, édition 2022, Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires



## ETAT DU MARCHÉ IMMOBILIER RESIDENTIEL ANCIEN

### PRIX À L'ACQUISITION DANS L'ANCIEN

Au 1<sup>er</sup> mars 2024 - meilleursagents.com



Prix moyen  
 1631 € / m<sup>2</sup> SH    1812 € / m<sup>2</sup> SH    3171 € / m<sup>2</sup> SH



### ÉVOLUTION DES PRIX IMMOBILIERS

2019-2024 - meilleursagents.com

+ 20 % en 5 ans pour les appartements  
 + 46 % en 5 ans pour les maisons



### DISPONIBILITÉ À LA VENTE

Au 04.03.2024

**20 maisons**  
 de 1 451 €/m<sup>2</sup> SH à 3 244 €/m<sup>2</sup> SH

### PRIX MOYEN À LA LOCATION PARC PRIVE

2023 - Ministère de la Transition écologique



8,2 €/m<sup>2</sup>/mois



9,1 €/m<sup>2</sup>/mois



### DISPONIBILITÉ À LA LOCATION

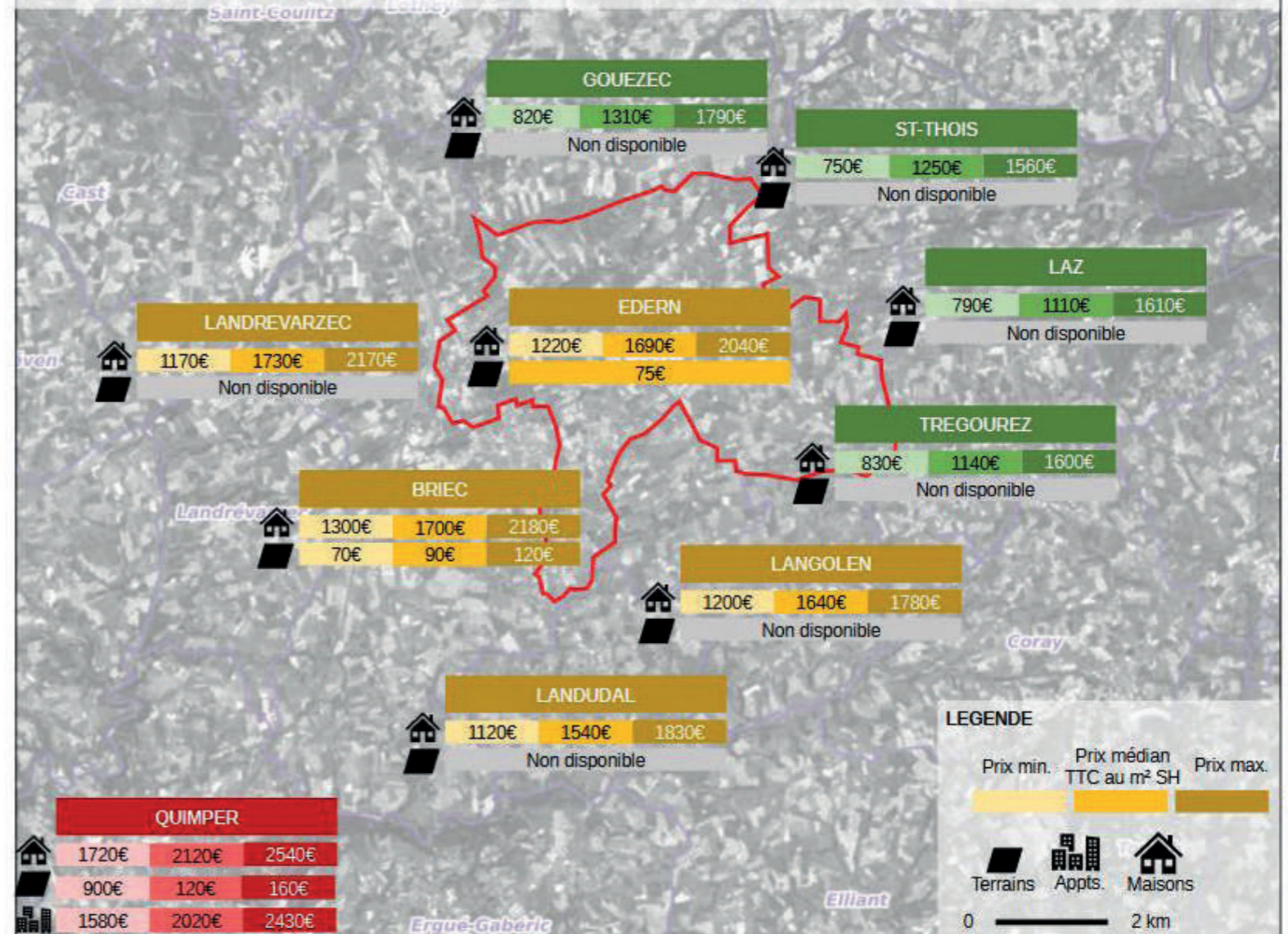
Au 04.03.2024

**2 maisons**                      **0 appartement**  
 de 7 à 9 € / m<sup>2</sup> / mois

### Fourchettes de prix de vente appliqués sur le marché de l'ancien sur les communes d'Edern et limitrophes

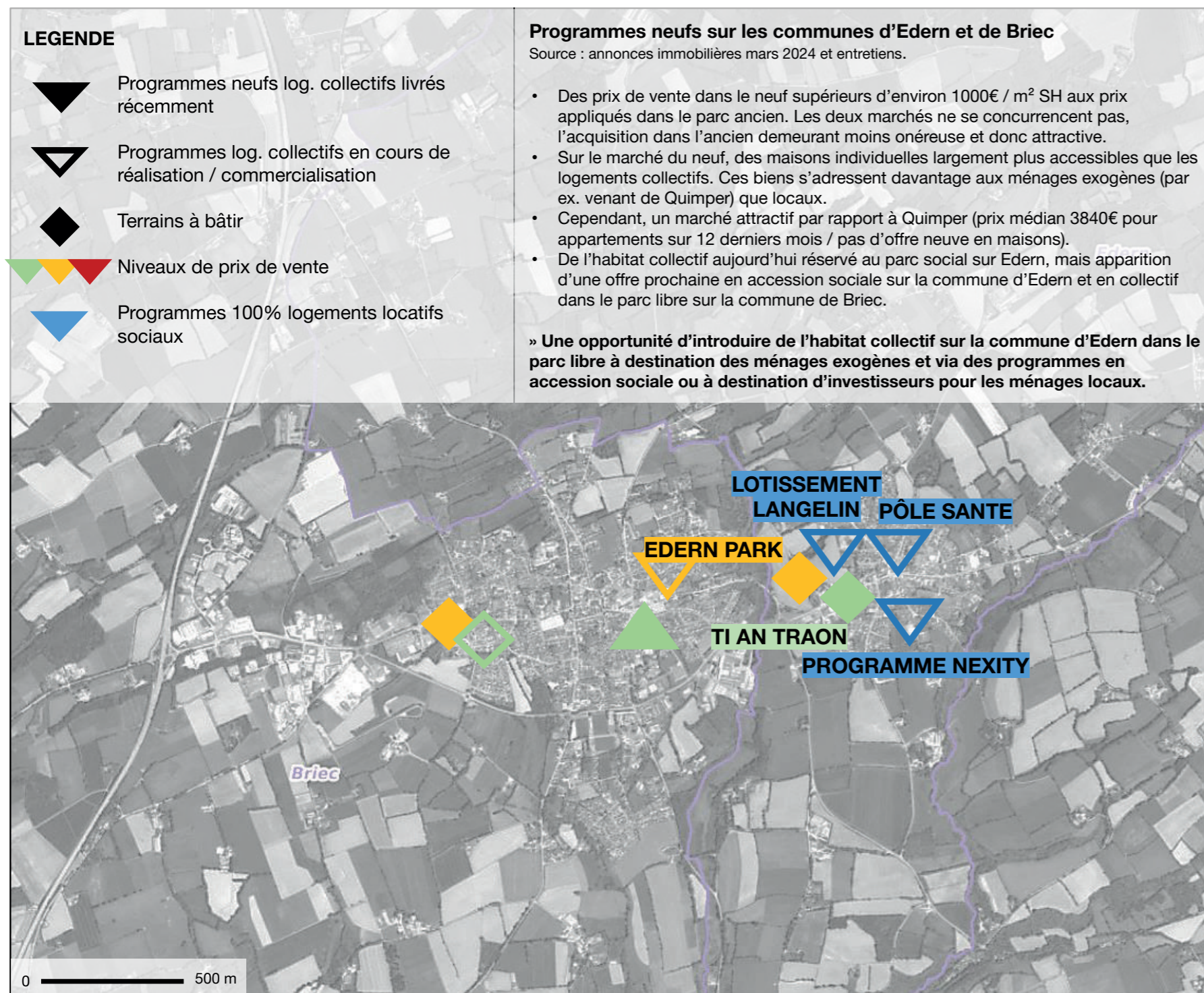
Source : Immobilier.notaires, mars 2024. Valeurs moyennes sur les 24 derniers mois.

Au sein du parc ancien, les prix de vente sont relativement attractifs sur la commune d'Edern par rapport à ceux appliqués sur les communes limitrophes, en particulier sur les communes de Briec et Landrévarzec. La proximité à Quimper a une influence directe sur les prix immobiliers : plus on se rapproche de l'agglomération quimpéroise et plus les prix de vente sont élevés.





## ETAT DU MARCHÉ IMMOBILIER RESIDENTIEL NEUF



## PROGRAMMES DE LOGEMENTS NEUFS - DETAILS

### EDERN

#### OPERATION PÔLE SANTE / PHARMACIE / LOGEMENTS SOCIAUX

Opérateur : OPAC

Nombre de logements : 6 appartements

Programmation : logements locatifs sociaux (PLAI et PLUS)

Date prévisionnelle de livraison : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

Loyer moyen : 364 € / mois soit 6,6 € / m<sup>2</sup> / mois

#### PROGRAMME NEXITY CHEM. DE COAT LANNIEN

Opérateur : Nexity pour Finistère Habitat

Nombre de logements : 24 appartements + 13 maisons individuelles groupées

Programmation : 21 PLUS, 13 PLAI, 3 PLS

Taille des logements : maisons : T4 et T5 / appartements : T2 et T3.

Date prévisionnelle de livraison : Non connue

Loyer moyen : Non connu

#### LOTISSEMENT DE LANGELIN

Opérateur : OPAC

Nombre de logements : 23 lots pour maisons individuelles (programmation non connue) + 2 macrolots pour PSLA et LLS en habitat individuel groupé

Taille moyenne des logements : non connue

Date prévisionnelle de livraison : non connue

Loyer et prix de vente moyens : non connus

#### MAISONS INDIVIDUELLES A CONSTRUIRE DANS LE DIFFUS

Opérateur : Maisons de l'Avenir

Nombre de logements recensés : une vingtaine de maisons à construire

Taille moyenne des logements : 85 m<sup>2</sup> SH

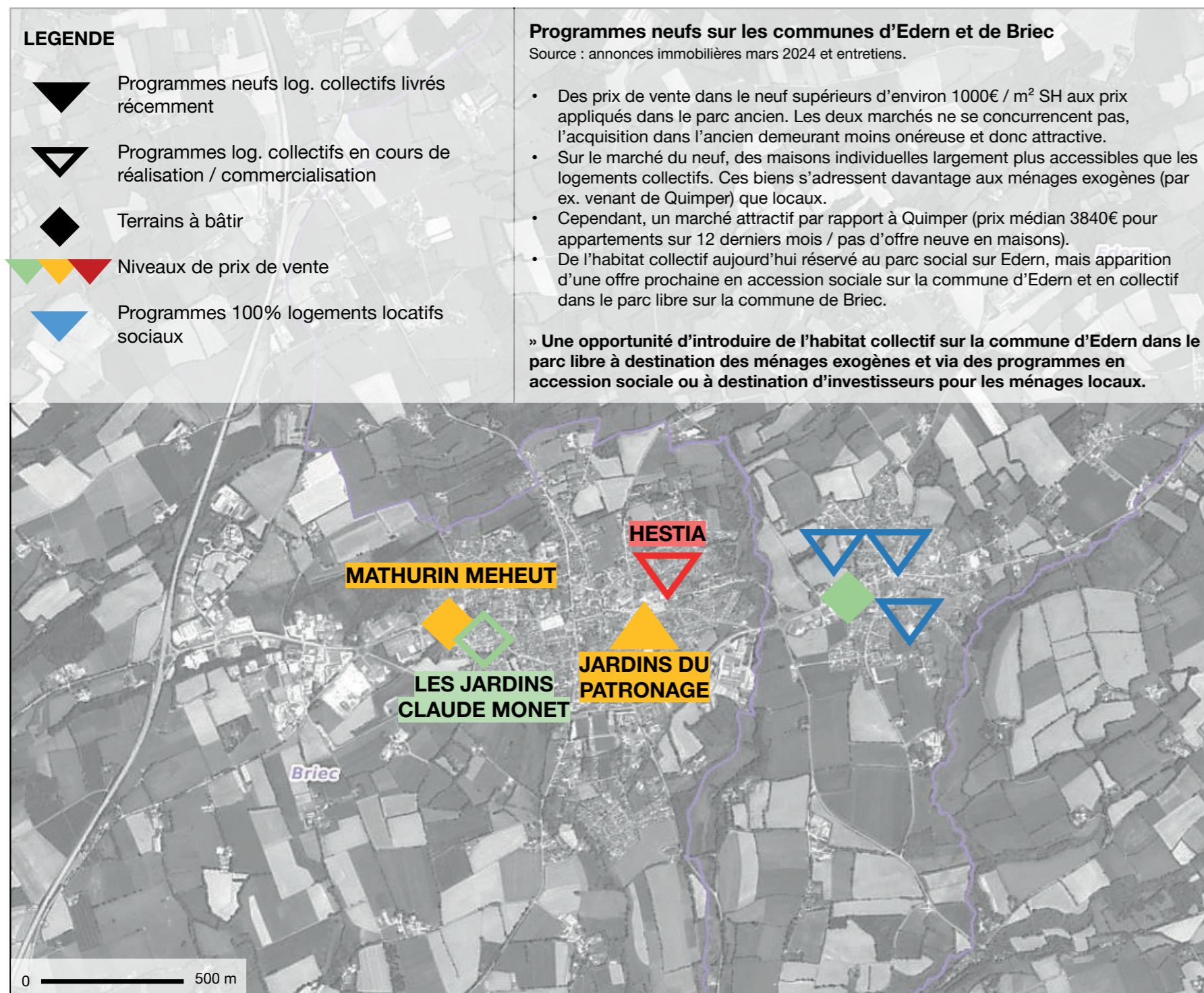
Prix de vente moyen : 2 880 € / m<sup>2</sup> SH

#### TERRAINS A BÂTIR

- Lotissement communal Ti An Traon (Edern) : 11 lots, 73€ / m<sup>2</sup>
- Lotissement Park Edern (Lamotte) : 28 lots, à partir de 72€ / m<sup>2</sup>



## ETAT DU MARCHÉ IMMOBILIER RESIDENTIEL NEUF



## PROGRAMMES DE LOGEMENTS NEUFS - DETAILS

### BRIEC

#### PROGRAMME JARDINS DU PATRONAGE

**Opérateur :** Aiguillon promotion

**Nombre de logements :** 40 appartements

**Programmation :** PSLA (répartition entre la part de libre et d'accession sociale à la propriété non connue)

**Taille des logements :** du T2 au T4

**Date prévisionnelle de livraison :** 4<sup>e</sup> trimestre 2023

**Prix de vente moyen :**

3272€ / m<sup>2</sup> SH pour un T2

3008€ / m<sup>2</sup> SH pour un T3

#### PROGRAMME HESTIA

**Opérateur :** Polimmo Aménagement

**Nombre de logements :** 10 appartements

**Programmation :** accession libre

**Taille des logements :** du T2 au T4

**Date prévisionnelle de livraison :** 1<sup>er</sup> trimestre 2026

**Prix de vente moyen :**

3779€ / m<sup>2</sup> SH pour un T2

3729€ / m<sup>2</sup> SH pour un T3

#### MAISONS INDIVIDUELLES A CONSTRUIRE DANS LE DIFFUS

**Opérateurs :** Maisons de l'Avenir, Trecobois, Trecobat

**Nombre de logements recensés :** 25 maisons à construire

**Taille moyenne des logements :** 90 m<sup>2</sup> SH

**Prix de vente moyen :** 2 860 € / m<sup>2</sup> SH

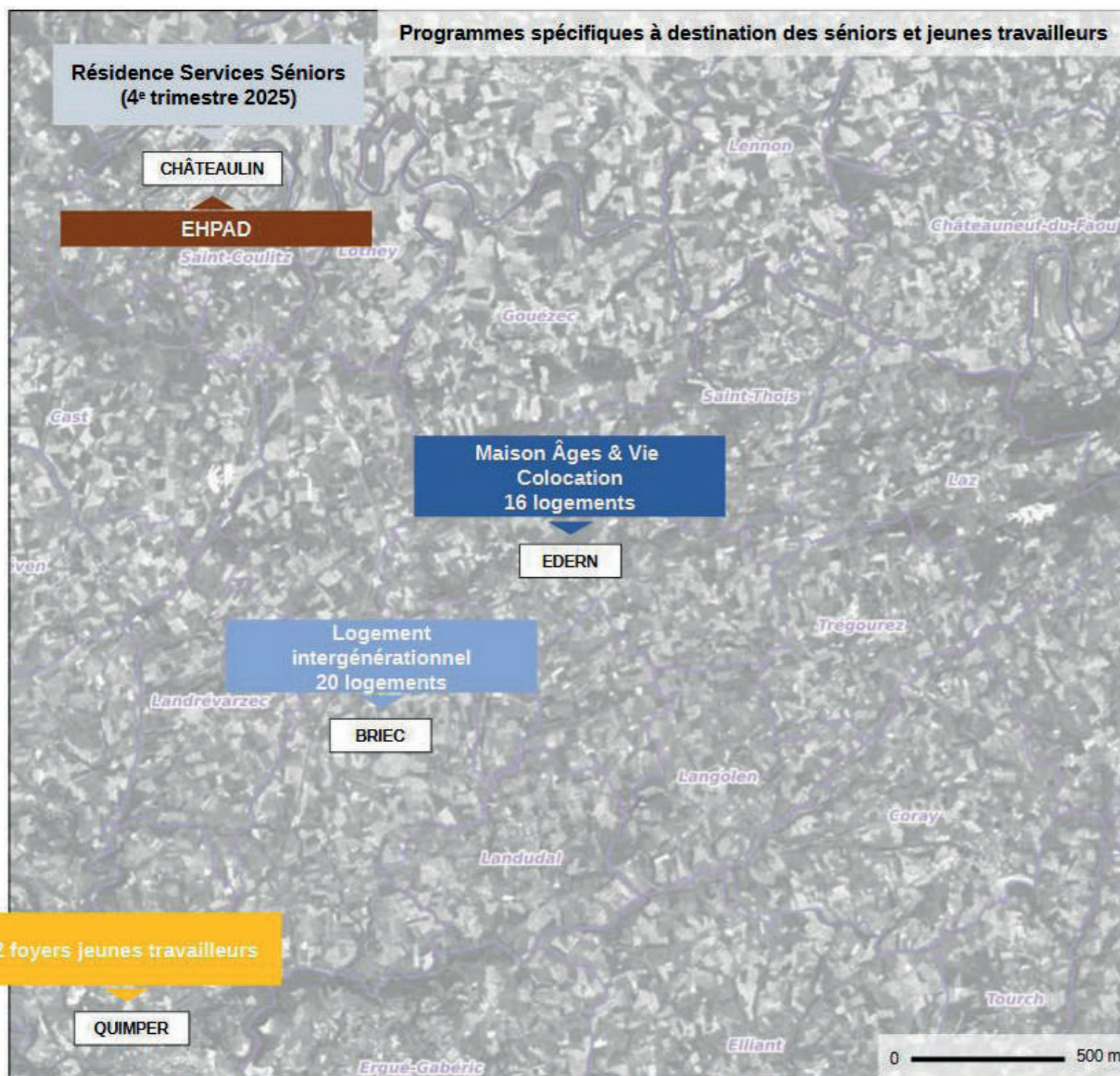
#### TERRAINS A BÂTIR

• Lotissement communal **Les Jardins Claude Monet** (Brieac) : 23 lots, entre 338 et 507 m<sup>2</sup>, 73€ / m<sup>2</sup>

• Lotissement communal **Mathurin Méheut** (Brieac) : 5 lots, entre 453 et 585 m<sup>2</sup>, entre 85€ et 110€ / m<sup>2</sup>



## UNE OPPORTUNITÉ DE RENFORCEMENT DE L'OFFRE EN HABITAT SPÉCIFIQUE



Une offre limitée en logements spécifiques adressée aux séniors et aux jeunes travailleurs

### Logements pour séniors autonomes

Résidence service séniors

Résidence autonomie

Maison d'accueil rurale pour personnes âgées

Cohabitation intergénérationnelle

Pension de famille

Colocation entre personnes âgées

### Logements pour séniors en perte d'autonomie

Maintien à domicile

Béguinage (habitat groupé)

Accueil familial

Accueil de jour

EHPAD / maison de retraite

- Pour les séniors : une offre limitée en programmes spécifiques dans les environs d'Edern. Les séniors en perte d'autonomie doivent partir loin de la commune pour pouvoir trouver une offre adaptée. Les séniors autonomes se voient limités dans leur parcours résidentiel par une offre locative et en petits logements très restreinte voire inexistante sur la commune d'Edern.
- Pour les jeunes actifs, même problème pour se loger du fait de l'offre restreinte en petits logements et en logements sur le parc locatif privé comme social.
- Pour l'habitat séniors, un enjeu aujourd'hui limité au vu de la part de séniors dans la population mais une opportunité d'anticiper la poursuite de la dynamique de vieillissement à l'œuvre sur la commune ainsi qu'au vu d'une sous-occupation importante des grands logements, possiblement due à des ménages séniors réticents à quitter leur logement historique faute d'une offre de parcours résidentiel attractive et adaptée.
- Une opportunité d'attirer les jeunes actifs travaillant sur Briec ou Quimper au vu des prix immobiliers en hausse sur ces territoires ainsi qu'au vu d'une classe d'âge des 15-30 ans qui est en augmentation sur la commune.
- Plusieurs opportunités :
  - Développer du logement locatif social fléché à destination des personnes âgées et jeunes (mixité intergénérationnelle fléchée),
  - Développer un programme séniors ou intergénérationnel spécifique,
  - Dans tous les cas, une nécessité de développer le parc locatif libre et social ainsi que les plus petits logements.



## ETAT DE SANTE GENERAL DU MARCHÉ IMMOBILIER EDERNOIS



### FLUIDITE DU MARCHÉ

Délai de vente moyen



Volume des transactions



Taux de vacance



### EQUILIBRE DU MARCHÉ

Equilibre quantité offre / demande



### ACCESSIBILITE DU MARCHÉ

Marché accessible pour la majorité des ménages



Typologies de logements adaptées aux besoins des ménages

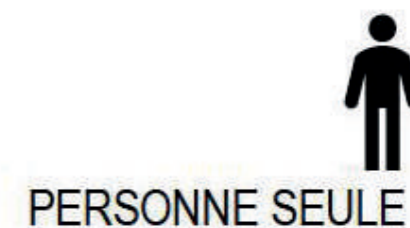


- Une forte attractivité du marché edernois grâce à des prix immobiliers plus bas que sur les communes alentours, captant les ménages souhaitant demeurer proches de Quimper. Une attractivité renforcée par la crise de Covid-19.
- Une forte spécialisation du marché dans la maison individuelle qui contraint les parcours résidentiels sur la commune et encourage les ménages à chercher à se loger sur d'autres communes afin de trouver des typologies qui leur conviennent (appartement, logements plus petits, logements locatifs etc.)
- Un marché qui se tend progressivement : point de vigilance afin de garantir l'accès à un logement aux ménages locaux ; toutefois, cela peut constituer une opportunité pour développer de l'habitat collectif dans le parc libre (attractivité du marché pour les opérateurs au vu de la hausse des prix immobiliers).



## ACCESSIBILITE DU MARCHÉ

### Capacité d'investissement des ménages locaux à l'acquisition dans le parc ancien



	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1	Green	Green	Green	Light Green
D2	Green	Green	Green	Green
D3	Green	Green	Green	Green
D4	Green	Green	Green	Green
D5	Green	Green	Green	Green
D6	Green	Green	Green	Green
D7	Green	Green	Green	Green
D8	Green	Green	Green	Green
D9	Green	Green	Green	Green

	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1	Green	Light Green	Light Green	Light Green
D2	Green	Green	Light Green	Light Green
D3	Green	Green	Green	Light Green
D4	Green	Green	Green	Light Green
D5	Green	Green	Green	Light Green
D6	Green	Green	Green	Light Green
D7	Green	Green	Green	Green
D8	Green	Green	Green	Green
D9	Green	Green	Green	Green

	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1	Light Green	Light Green	Light Green	Light Green
D2	Green	Light Green	Light Green	Light Green
D3	Green	Light Green	Light Green	Light Green
D4	Green	Green	Light Green	Light Green
D5	Green	Green	Light Green	Light Green
D6	Green	Green	Light Green	Light Green
D7	Green	Green	Green	Light Green
D8	Green	Green	Green	Light Green
D9	Green	Green	Green	Green

#### Données et hypothèses de calcul :

- Pour un revenu communal disponible médian de 23 250 € par unité de consommation (INSEE, 2020)
- Apport de minimal pris en compte : 10% du montant emprunté
- Prêt sur 25 ans
- Taux d'intérêt de 3,75%
- Frais de notaire compris



## ACCESSIBILITE DU MARCHÉ

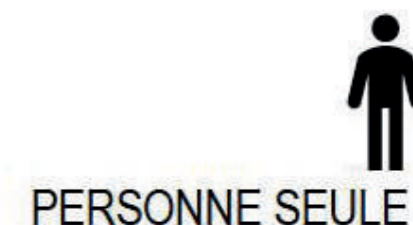
Capacité d'investissement des ménages locaux à l'acquisition dans le parc neuf  
(uniquement pour les types de biens actuellement présents sur le marché, à savoir des maisons individuelles neuves)



	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1	■	■	■	■
D2	■	■	■	■
D3	■	■	■	■
D4	■	■	■	■
D5	■	■	■	■
D6	■	■	■	■
D7	■	■	■	■
D8	■	■	■	■
D9	■	■	■	■



	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1	■	■	■	■
D2	■	■	■	■
D3	■	■	■	■
D4	■	■	■	■
D5	■	■	■	■
D6	■	■	■	■
D7	■	■	■	■
D8	■	■	■	■
D9	■	■	■	■



	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1	■	■	■	■
D2	■	■	■	■
D3	■	■	■	■
D4	■	■	■	■
D5	■	■	■	■
D6	■	■	■	■
D7	■	■	■	■
D8	■	■	■	■
D9	■	■	■	■

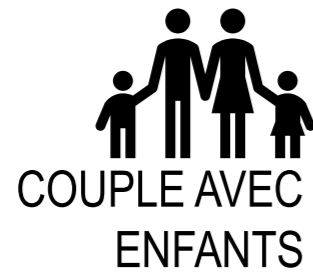
### Données et hypothèses de calcul :

- Pour un revenu communal disponible médian de 23 250 € par unité de consommation (INSEE, 2020)
- Apport de minimal pris en compte : 10% du montant emprunté
- Prêt sur 25 ans
- Taux d'intérêt de 3,75%
- Frais de notaire compris



## ACCESSIBILITE DU MARCHÉ

Capacité d'investissement des ménages locaux à l'acquisition dans le parc neuf  
(prospective : pour de l'habitat collectif en accession libre, pas encore présent sur le marché)



	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1	■	■	■	■
D2	■	■	■	■
D3	■	■	■	■
D4	■	■	■	■
D5	■	■	■	■
D6	■	■	■	■
D7	■	■	■	■
D8	■	■	■	■
D9	■	■	■	■



	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1	■	■	■	■
D2	■	■	■	■
D3	■	■	■	■
D4	■	■	■	■
D5	■	■	■	■
D6	■	■	■	■
D7	■	■	■	■
D8	■	■	■	■
D9	■	■	■	■



	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1	■	■	■	■
D2	■	■	■	■
D3	■	■	■	■
D4	■	■	■	■
D5	■	■	■	■
D6	■	■	■	■
D7	■	■	■	■
D8	■	■	■	■
D9	■	■	■	■

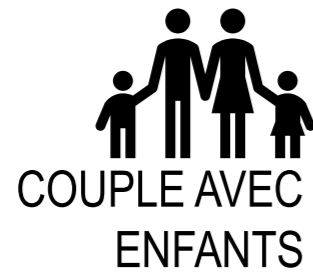
### Données et hypothèses de calcul :

- Pour un revenu communal disponible médian de 23 250 € par unité de consommation (INSEE, 2020)
- Apport de minimal pris en compte : 10% du montant emprunté
- Prêt sur 25 ans
- Taux d'intérêt de 3,75%
- Frais de notaire compris



## ACCESSIBILITE DU MARCHÉ

### Capacité locative des ménages locaux



	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1				LLS
D2				
D3				
D4				
D5				
D6				
D7				
D8				
D9				

	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1		LLS	LLS	
D2			LLS	
D3				LLS
D4				LLS
D5				LLS
D6				
D7				
D8				
D9				

	T2 - 50 m <sup>2</sup>	T3 - 65 m <sup>2</sup>	T4 - 80 m <sup>2</sup>	T5 - 100 m <sup>2</sup>
D1	LLS			
D2		LLS		
D3			LLS	
D4			LLS	LLS
D5			LLS	LLS
D6				LLS
D7				LLS
D8				LLS
D9				

#### Données et hypothèses de calcul :

- Pour un revenu communal disponible médian de 23 250 € par unité de consommation (INSEE, 2020)



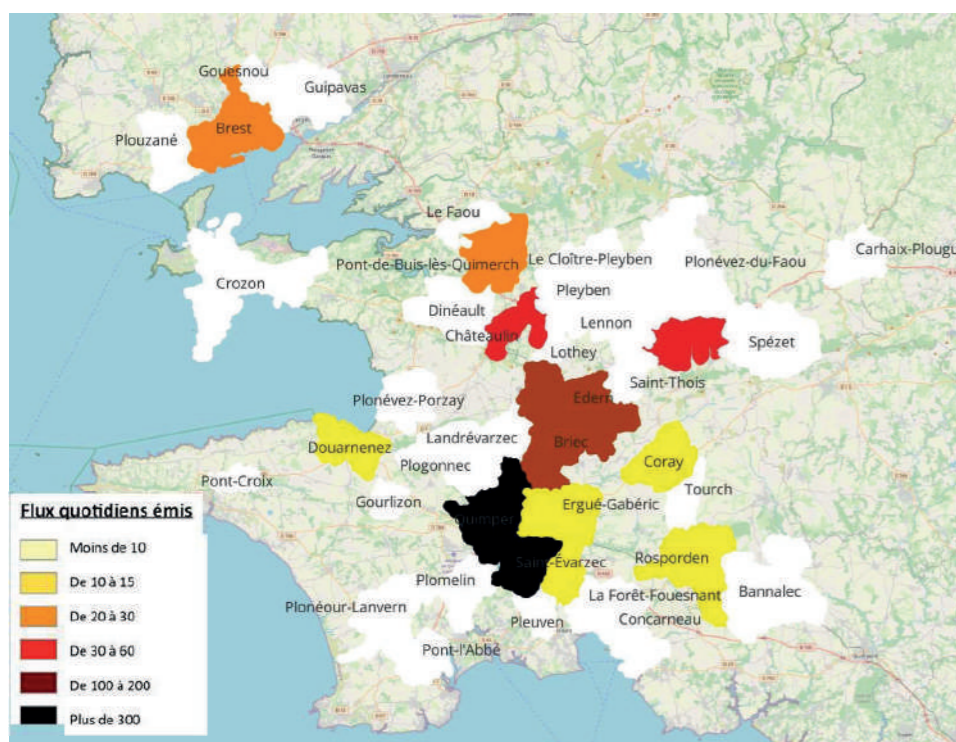
## ANALYSE URBAINE – LES NAVETTES DOMICILE - TRAVAIL

EDERN	Flux quotidiens émis			Flux quotidiens reçus		
	Total (flux d'actifs)	Actifs d'Edern y travaillant	Actifs travaillant sur une autre commune	Total (flux emplois)	Actifs d'Edern y travaillant	Actifs résidant dans une autre commune
	1019	124	895	214	124	90

Le tableau ci-contre présente les flux quotidiens d'actifs émis et reçus par Edern. L'analyse met en évidence :

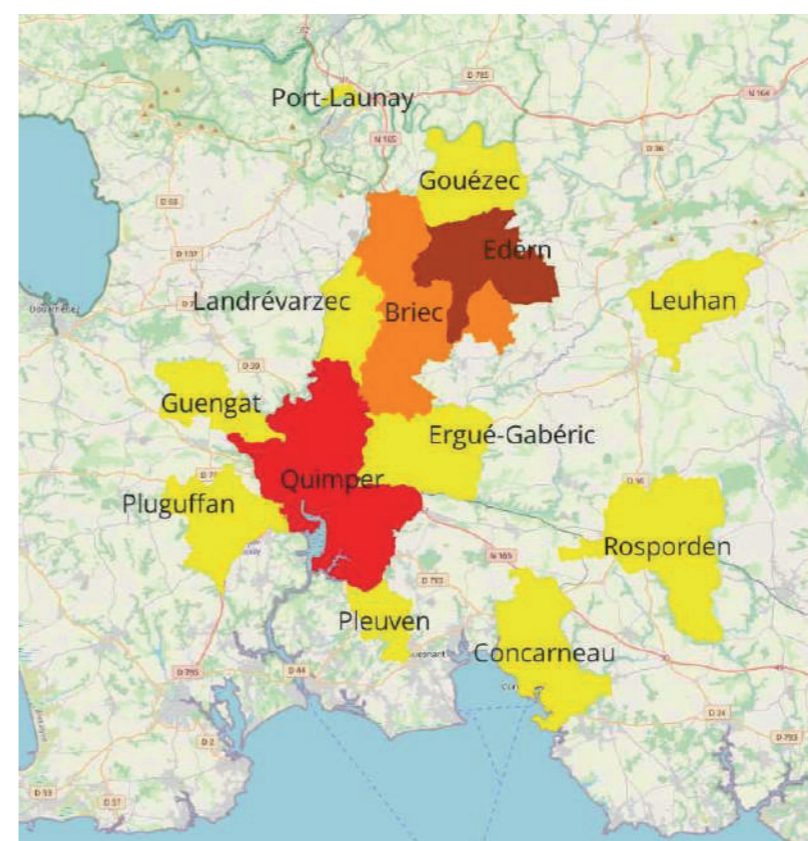
- Une capacité faible du territoire à retenir ses actifs sur place : seulement **124 actifs, soit 12% des actifs d'Edern, travaillent sur la commune et 51,3% des emplois de la commune sont ainsi occupés par un de ses habitants. Ces chiffres indiquent un potentiel d'évasion commerciale importante lors des navettes domicile – travail.**
- **L'attrait d'Edern se fait principalement sur un territoire s'étendant entre Quimper et Gouézec.**
- **Le commerce de la ville ne peut compter que de façon marginale sur l'apport de clientèle d'actifs venant travailler sur la commune.**

### Où vont travailler les actifs résidant à Edern ?



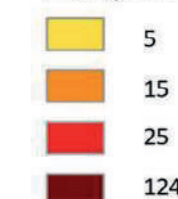
Principales destinations de lieu de travail		
Commune	Flux quotidiens	Part (en %)
Quimper	311	30,5%
Briec	195	19,1%
Edern	124	12,2%
Châteauneuf-du-Faou	57	5,6%
Châteaulin	38	3,7%
Pont-de-Buis-lès-Quimerch	28	2,7%
Brest	20	1,9%
Douarnenez	15	1,5%
Saint-Evarzec	15	1,5%
Ergué-Gabéric	15	1,4%
Rosporden	11	1,1%
Coray	11	1,1%
Pleyben	10	1,0%
Plogonnec	10	1,0%
Plonévez-du-Faou	10	1,0%
Pleuven	10	1,0%
<b>Flux sortants</b>	<b>1019</b>	

### D'où viennent les actifs travaillant à Edern ?



Communes de résidence des actifs travaillant sur la commune		
Communes	Flux quotidiens	Part (en %)
Edern	124	57,9%
Quimper	25	11,5%
Briec	15	7,1%
Ergué-Gabéric	5	2,4%
Concarneau	5	2,4%
Pleuven	5	2,4%
Landrévarzec	5	2,4%
Port-Launay	5	2,3%
Rosporden	5	2,3%
Leuhan	5	2,3%
Guengat	5	2,3%
Gouézec	5	2,3%
Pluguffan	5	2,2%
<b>Total</b>	<b>214</b>	

#### Flux quotidiens reçus



**Concernant les flux sortants, sur les 1 019 actifs de la commune, 124 actifs travaillent à Edern et 895 actifs quittent chaque jour Edern pour aller travailler sur une autre commune. Ils représentent 88% des actifs de la commune, ce qui est un taux élevé.**

12% seulement des actifs d'Edern travaillent ainsi sur leur commune de résidence, ce qui est une **part faible**.

Les actifs quittant leur commune de résidence se dirigent essentiellement vers Quimper (311 actifs, 30,5% des flux), devant Briec (195 actifs) puis Châteauneuf-du-Faou (57 actifs), Châteaulin (38 actifs)... L'attraction se fait beaucoup plus vers Briec et Quimper que vers Châteaulin.

**En ce qui concerne les flux entrants, Edern attire quotidiennement 214 actifs, dont 124 habitent la commune (51,3%) et 227 viennent d'une autre commune (58%). Plus d'un emploi sur 2 d'Edern est ainsi occupé par un actif habitant la commune.**

**L'attrait est relativement homogène et est fonction de la distance et du poids de la commune.** 25 actifs viennent ainsi de Quimper, 14 de Briec, et 5 des autres communes d'un bassin d'emploi resserré autour d'Edern.



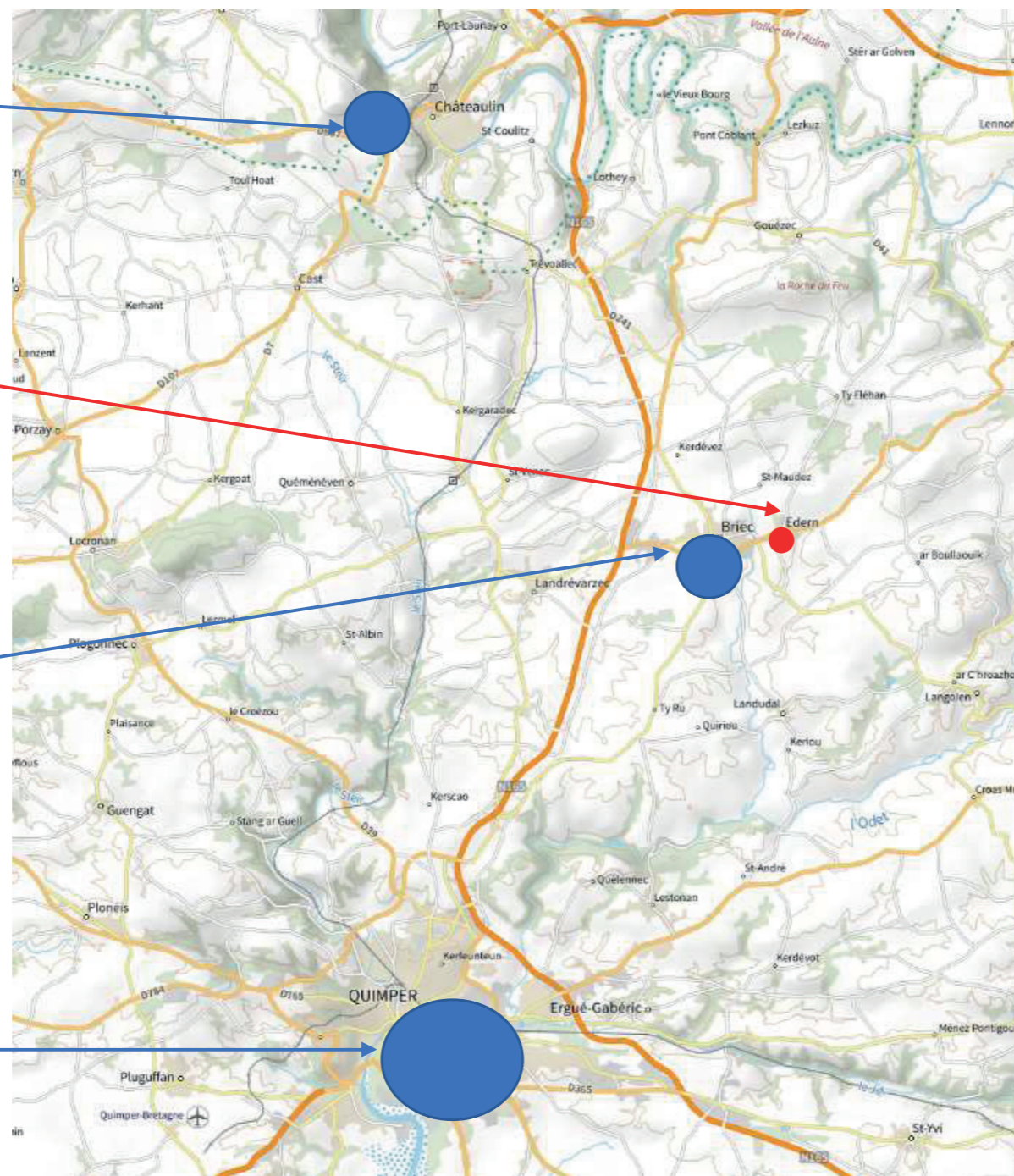
## ANALYSE COMMERCIALE – L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL CONCURRENTIEL

**CHATEAULIN**  
 5 156 habitants  
 18 minutes  
 Leclerc (3 654 m<sup>2</sup>), Intermarché (2 095 m<sup>2</sup>), Lidl (990 m<sup>2</sup>), Bricomarché (1 940 m<sup>2</sup>), Jardi Leclerc (2 734 m<sup>2</sup>), Malice bazar (999 m<sup>2</sup>), Sport 2000 (999 m<sup>2</sup>)

**EDERN**  
 2 217 habitants  
 6 petits commerces et services de proximité

**BRIEC**  
 5 736 habitants  
 3 minutes  
 Intermarché (2 425 m<sup>2</sup>), U Express (460 m<sup>2</sup>), Gamm Vert (1 558 m<sup>2</sup>), Action (650 m<sup>2</sup>)

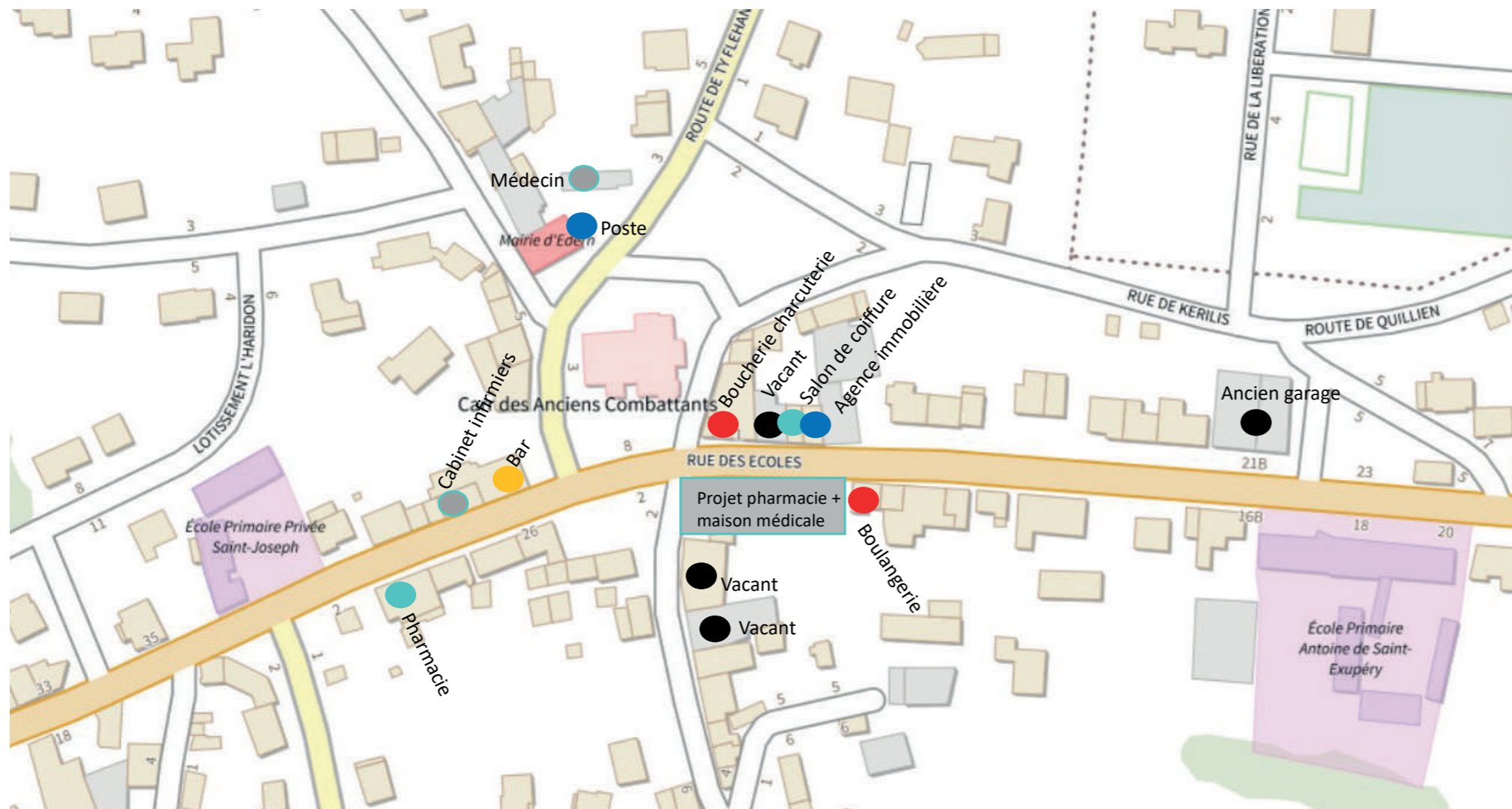
**QUIMPER**  
 63 473 habitants  
 18 minutes  
 Carrefour (9 159 m<sup>2</sup>), Leclerc (6 800 m<sup>2</sup>), Grand Frais (1 000 m<sup>2</sup>), Casino Hyper Frais (7 510 m<sup>2</sup>), Monoprix, Casino (2 020 m<sup>2</sup>), Lidl (900 m<sup>2</sup>), Aldi (815 m<sup>2</sup>), Biocoop, Netto (777 m<sup>2</sup> et 990 m<sup>2</sup>), Espace Mode, Kiabi, La Halle, H&M, Gemo, Boulanger, But, Conforama, Darty, Leroy Merlin, Castorama, Brico Dépôt, Botanic, Animalis, JMT, Decathlon, Intersport (2 mag), FNAC, Espace culturel Leclerc, King Jouet, La Grande Récré, B&M, Marché aux Affaires, Action, Stokomani, Gifi



- Edern ne dispose que d'une **offre commerciale de proximité incomplète** (pas de supérette ou d'épicerie) et ne compte aucune moyenne surface commerciale de plus de 300 m<sup>2</sup>.
- La commune se situe à **proximité immédiate de Briec** qui dispose d'un **petit centre-ville attractif** au regard de la taille de la commune (services bancaires, librairie, poissonnerie, marché, magasin de chaussures,...) et d'une **petite offre en commerces de plus de 300 m<sup>2</sup>**. L'offre est cependant **limitée sur certains secteurs** (bricolage, loisirs, équipement de la personne) du fait de la proximité de Quimper.
- Au Nord, **Châteaulin, de taille équivalente à Briec**, offre un choix un peu plus large en surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> : 3 grandes surfaces alimentaires, une offre en bricolage, en sports,....
- Au Sud, avec des temps d'accès de 15 à 20 minutes, Quimper offre une **très vaste diversité d'activités commerciales en centre-ville et en périphérie**, avec une palette très complète de grandes enseignes en périphérie sur tous les secteurs d'activité. A titre d'exemple, en bricolage, 3 grands formats sont présents, Leroy Merlin, Castorama et Brico Dépôt.



## ANALYSE COMMERCIALE – L'ORGANISATION SPATIALE DU COMMERCE EN CENTRALITE



### Légende

- Alimentaire
- Services à la personne
- Autres services marchands
- Bar
- Professionnels de santé
- Vacant

- ✓ Aujourd'hui le commerce de centre-bourg répond en grande partie aux **besoins de proximité de base**. Quelques manques ressentis : supérette, restauration
- ✓ **10 locaux commerciaux** recensés dans la centralité d'Edern, dont 7 en activité
- ✓ 1 vendeurs de primeurs tous les jeudis après-midi
- ✓ Food trucks les mardi (pizza) et vendredi (panini, burgers) midis et le jeudi soir (traiteur)
- ✓ Services à domicile : une coiffeuse, un opticien
- ✓ A cela s'ajoutent des locaux occupés par des infirmiers et un médecin généraliste
- ✓ Une activité positionnée sur **l'axe de flux routiers**
- ✓ Une **activité déjà assez concentrée, qui va se resserrer** avec la mise en service de la maison médicale, qui regroupera professionnels de santé et pharmacie



## ANALYSE COMMERCIALE – LES COMMERCANTS DU CENTRE BOURG

### Bar



Reprise en octobre 2022 après 3 ans de fermeture  
 Location, local 100 m<sup>2</sup> avec les réserves  
 Terrasse 40 M<sup>2</sup>  
 Travaille seule sauf les sois de concerts  
 Projet d'activités tabac et Fdj  
 Concerts  
 Pas de petite restauration

### Salon de coiffure

Local en location  
 Fonds de commerce en vente, reprise en février 2024

### Agence immobilière



Ouverture janvier 2022  
 Gérant 48 ans  
 3 emplois + 2 alternants  
 Activité positive  
 Local 120 m<sup>2</sup> en location (rez-de-chaussée + étage servant de bureaux)

### Boucherie charcuterie traiteur



Présent entre 2005 et 2020 dans le local adjacent (vacant depuis)  
 Est propriétaire des murs du local actuel  
 46 ans  
 6 emplois  
 Clientèle en augmentation

### Boulangerie

Activités annexes : épicerie (10% du CA), presse (1% du CA)  
 Départ retraite fin 2024  
 2 emplois  
 Vente de l'ensemble immobilier ; commerce, logement à l'étage et logement annexe (environ 260 m<sup>2</sup>)  
 70% de la clientèle vient en voiture

### Pharmacie



Local de 80 m<sup>2</sup> en location  
 3 emplois  
 Très petit (30 m<sup>2</sup> pour la partie accueil public)  
 Sur le nouveau local sera propriétaire de 220 m<sup>2</sup> dont 110 m<sup>2</sup> d'accueil clients  
 A terme, 1 emploi en plus

### Projet maison médicale et pharmacie

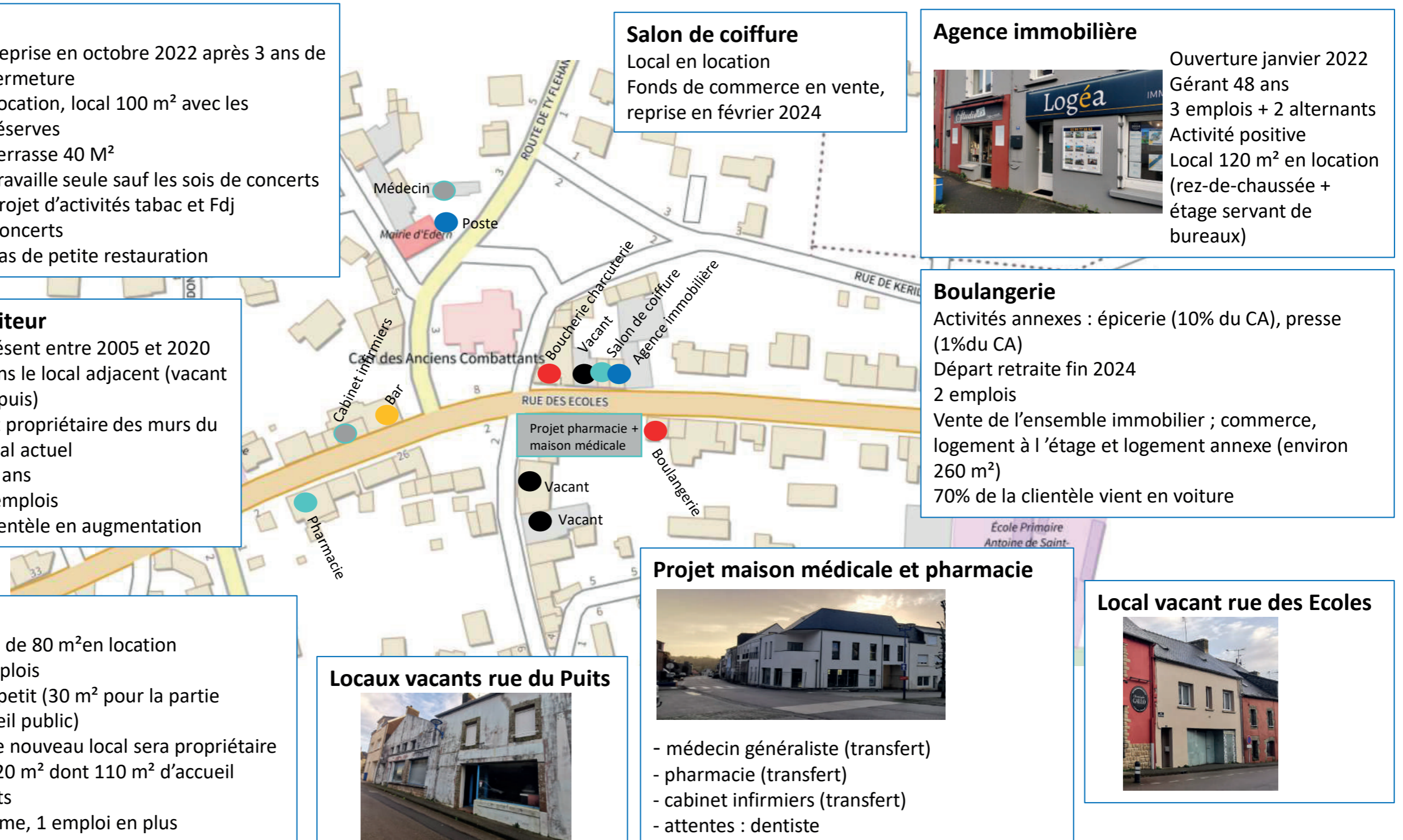


- médecin généraliste (transfert)
- pharmacie (transfert)
- cabinet infirmiers (transfert)
- attentes : dentiste

### Locaux vacants rue du Puits



### Local vacant rue des Ecoles







## 02.

### DÉMARCHE PARTICIPATIVE

- > promenade exploratoire
- > enquête terrain



## 02. DÉMARCHE PARTICIPATIVE - PROMENADE EXPLORATOIRE

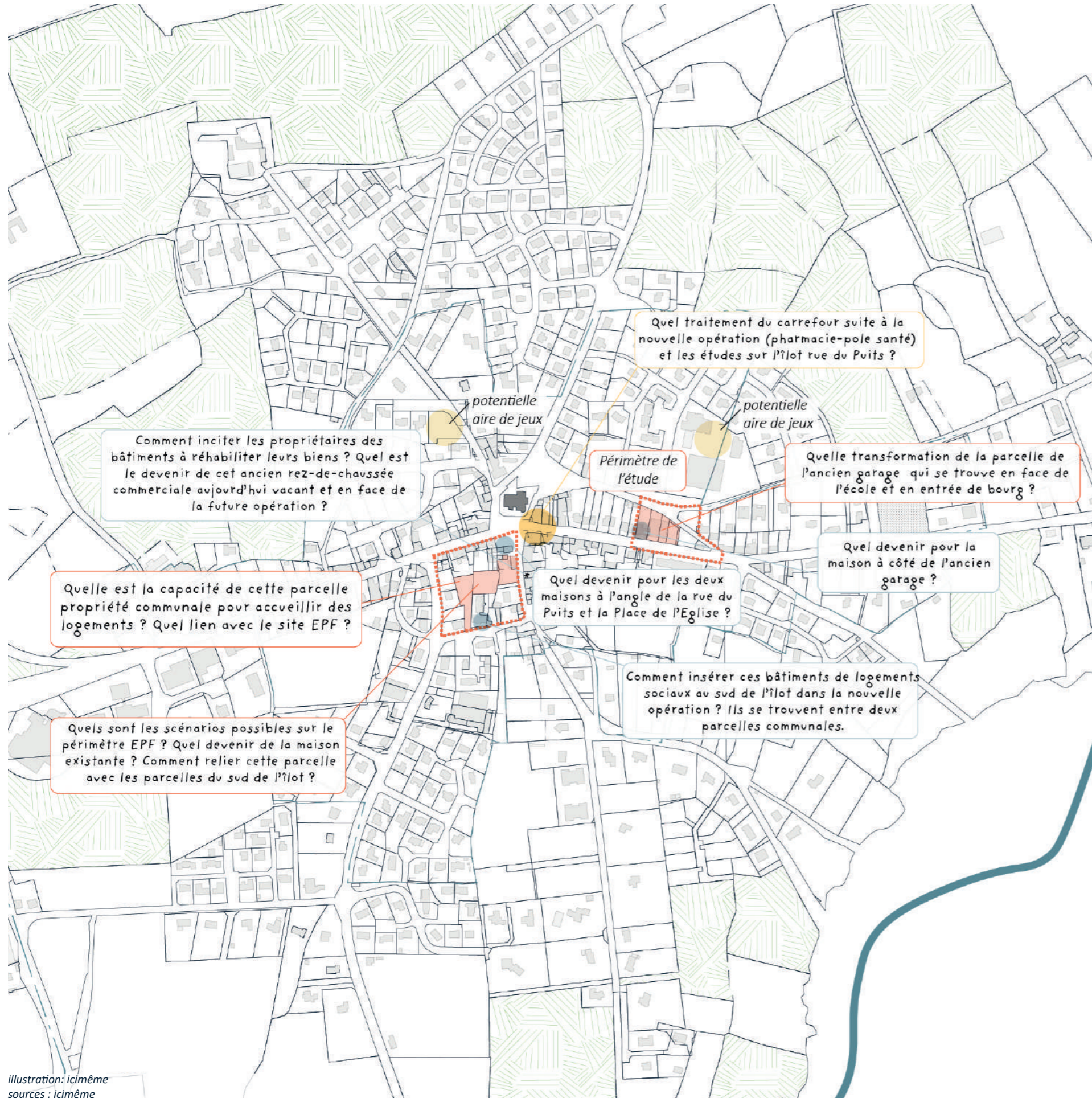


illustration: icimême  
sources : icimême

### RÉUNION DE LANCEMENT ET PROMENADE

Pour bien commencer

#### > BOURG DE ÉDERN

- Mixité souhaité dans la typologie de programmation
- Animation en rez-de-chaussées
- Création d'une centralité "où le se croise, où l'on se parle, où demain on pourra prendre le bus pour aller travailler à Quimper"
- Les services / commerces doivent répondre aux besoins quotidiens
- Déficit de T2 et T3 sur la commune, densification en petits collectifs souhaitée
- Départementale est une fracture dans le bourg (3500 véhicules par jours)





## 02. DÉMARCHE PARTICIPATIVE - ENQUÊTE TERRAIN



illustration: icimême  
sources : guam

### ENTRETIENS SUR LES POTENTIELS LOGEMENTS

- > MR MARC ANDRO *conseiller municipal Quimper, président de l'OPAC*
  - Territoire attractif, nécessité de produire des logements
  - Mobilisation des dents creuses et réhabilitations
  - Logements collectifs seront développés par des opérateurs publics (les privés ont du mal à vendre dans la région, prix de vente trop élevés), bailleurs sociaux intéressés
  - Intergénérationnel présent sur la commune peu attractif (problématique d'ambiance / choc des modes de vies)
  
- > MME SANDRINE BOURDEAU *chargée d'étude à l'EPF de Bretagne*
  - Acquisition des parcelles F876, F1459, F1231 en étude
  - Une dureté foncière sur le secteur rue du puits apparente du fait de la pluralité de propriétaires, maîtrise foncière bien amorcée et des propriétaires vendeurs.
  
- > MR ALAIN DECOURCHELLE *4e vice président chargé de l'aménagement à la mairie de Pluguffan*
  - Tension sur les logements sociaux: phénomène de desserement des foyers et sous-occupation des logements
  - Besoin de construction forte peu compatible avec les objectifs ZAN (mobilisation de renouvellement urbain)
  - Mise en place de BRS dans le territoire.
  
- > MME FABIENNE CAHOUR *responsable développement OPAC*
  - L'OPAC pourrait mener des études pré-opérationnelles sur le secteur rue des Ecoles, sans avoir forcément besoin de l'EPFB sur ce secteur.
  - Demande dans le parc social : 18 /ans en 1er choix, 83/ans en 3e choix (manque T2 et T3)
  
- > MR LAURENT DANION *conseiller immobilier Logéa*
  - Bien en vente sur Edern: maison individuelle
  - Attractivité Post-Covid (littoraux, verdure)



### ANALYSE COMMERCIALE – PAROLE DE COMMERCANTS

---

Note : Citations issues des entretiens réalisés en janvier 2024 auprès des commerçants de la commune

#### Commerces et services manquants

- « On attend un dentiste »
- « Il manque des commerces, il faudrait un restaurant, une supérette »
- « Est-ce qu'il y aura un dentiste ? »
- « On attend un dentiste »
- « On a tout ce qu'il faut »
- « Il manque une supérette »
- « Il manque un restaurant qui apporte de la vie »
- « Pas beaucoup de commerces, il manque une supérette de type utile »

#### Le stationnement après l'ouverture de la maison médicale

- « Il n'y a pas de places de parking prévues sur le pôle médical »
- « Je crains le stationnement devant mon magasin après l'ouverture du pôle médical alors qu'on a besoin de stationnement minute »
- « On va être tous très concentrés, ça va être compliqué pour se garer »
- « Il faudrait que les clients du bar aillent sur le parking de l'Eglise et que le parking jaune soit agrandi »
- « Aménager mieux et davantage de signalétique »

#### L'ouverture de la maison médicale

- « Le pôle santé c'est bien, ça crée une dynamique »
- « La maison médicale, c'est très bien »
- « La maison médicale, c'est un juste un rassemblement d'existants, sauf s'il y a un dentiste »

#### Evasion commerciale

- « Fuite vers Briec »
- « Il faut prendre sa voiture pour faire des courses »

#### Accessibilité

- « On ne serait pas là si on n'avait pas la départementale »
- « C'est un bourg de passage »

#### Vie de la commune

- « Une cité dortoir, mais à 2 minutes d'activités culturelles et sportives »
- « Il manque peut-être une fête communale, on n'en a plus »
- « C'est pas mal, ça bouge »



## 02. DÉMARCHE PARTICIPATIVE - ENQUÊTE TERRAIN

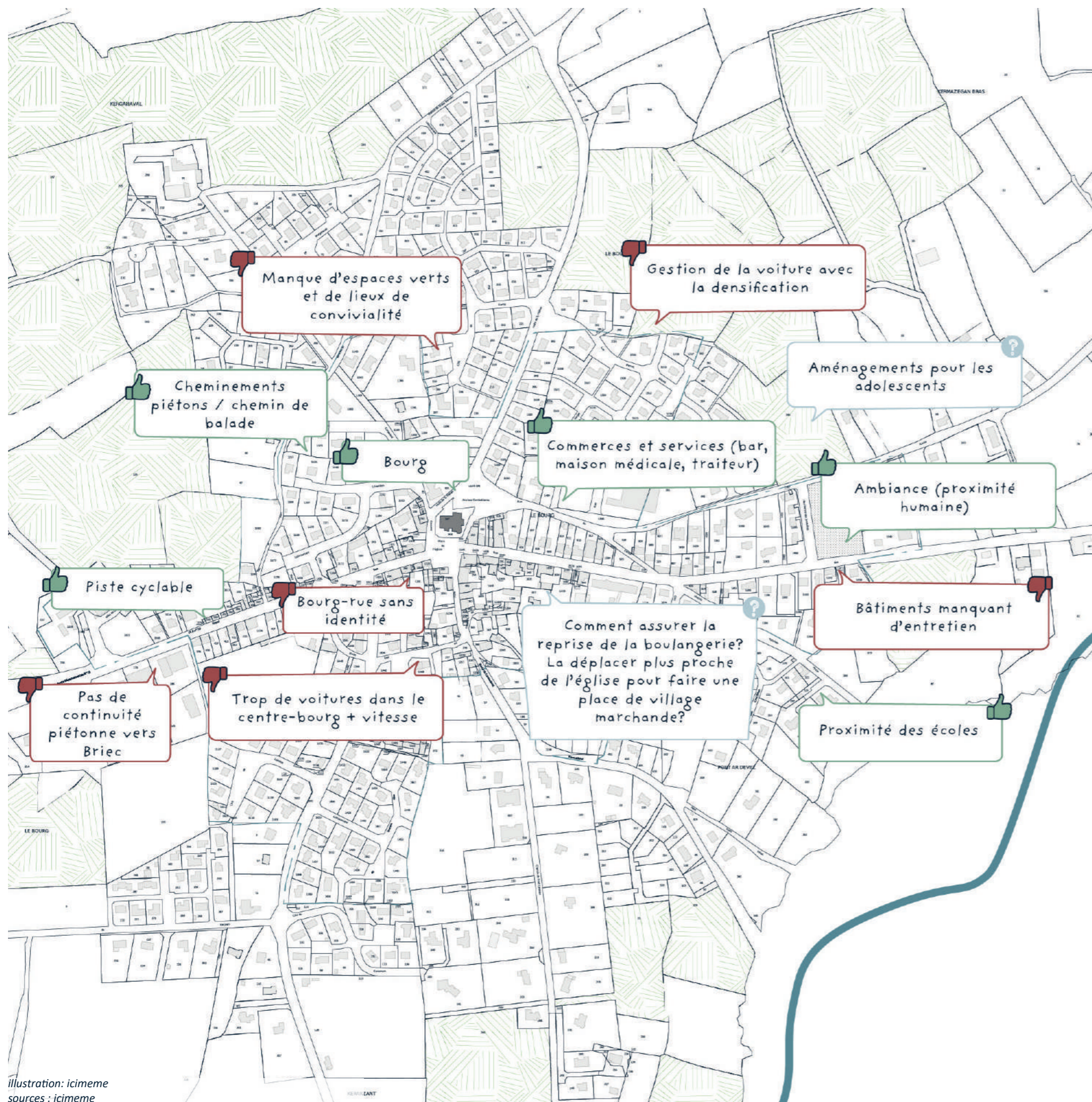


illustration: icimeme  
sources : icimeme

### ENTRETIENS AVEC LES HABITANTS

Qu'est-ce qui rend la commune attractive?

#### > CE QUI ATTIRE

- Offres de proximité
- Accès à pieds aisés et sécurisés
- Ambiance rurale conviviale
- Accessibilité / proximité à la campagne avoisinante
- Ancrage dans le territoire (proximité Briec, Quimper...)

#### > CE QU'IL FAUT AMÉLIORER

- Manque d'identité / de continuité du bourg
- Absence de "places" de vie
- Ambiance urbaine minérale à végétaliser





# 03.

## DIAGNOSTIC

- > contexte réglementaire
- > rue du puits
- > rue des écoles



### Positionnement au regard de la réglementation en vigueur

#### PLH 2019-2024, approuvé le 7 décembre 2018 :

- Edern est classée au rang 5 des communes de la QBO
- Nombre de logements préconisé : un objectif de 48 à 78 logements sur la commune d'Edern, soit 8 à 13 logements à produire par an, dont 7% de logements locatifs sociaux.
- Une densité minimale de 13 logements/ha sur la commune d'Edern.
- Autres éléments de diagnostic : identification d'un déficit de petits logements (T2 et T3), une durée de vacance résidentielle qui est plus élevée que dans les autres communes de QBO, avec des durées de vacance autour de 6 ans, volonté de rénovation de l'habitat existant à engager en parallèle d'une production neuve.

#### PLU, approuvé le 27 avril 2021 :

- Les 2 secteurs sont classés en zone Uha, correspondant au centre-bourg d'Edern, il cumule des fonctions d'habitat, de commerce et d'artisanat, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec les usages du centre-bourg. Les 2 secteurs sont également situés au sein d'un secteur de centralité et de diversité commerciale.
- Pas d'OAP
- Pas de servitudes

### Positionnement au regard des attentes de la maîtrise d'ouvrage et des partenaires de l'étude

#### CCTP DE LA PRESENTE ETUDE

##### Rue du Puits :

- « une opération d'aménagement à vocation mixte, comprenant une part de logements locatifs sociaux, et des locaux visant à accueillir du commerce et/ou du service dans l'idée de créer des RDC dits actifs dans le prolongement de la place centrale de l'église et du centre-bourg. »
- Diversification des formes et typologies de logements : petites typologies (T2, T3) pour prendre en compte le desserrement des ménages, diversification des statuts d'occupation.
- Taille de l'opération : « programme mixte en construction neuve 4 à 5 logements et un RDC actif local commercial pour épicerie ».

#### CONVENTION EPF

Sur le périmètre d'intervention de l'EPF, la convention opérationnelle intègre les engagements suivants :

- 50% minimum de la surface de plancher en logement ;
- Densité minimale de 20 logements par hectare ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement, 20% minimum de LLS de type PLUS-PLAI.

#### PROGRAMMES A PROXIMITE IMMEDIATE

- Programme OPAC – commune (pôle santé).
  - Densité de l'opération : 6 logements sociaux + 605 m<sup>2</sup> SDP d'activités, soit 9 équivalents logements (70 m<sup>2</sup> SDP = 1 logement), soit un total de 15 équivalent-logements sur un foncier de 1442 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à une densité de 104 log/ha

#### TRADUCTION PROGRAMMATIQUE :

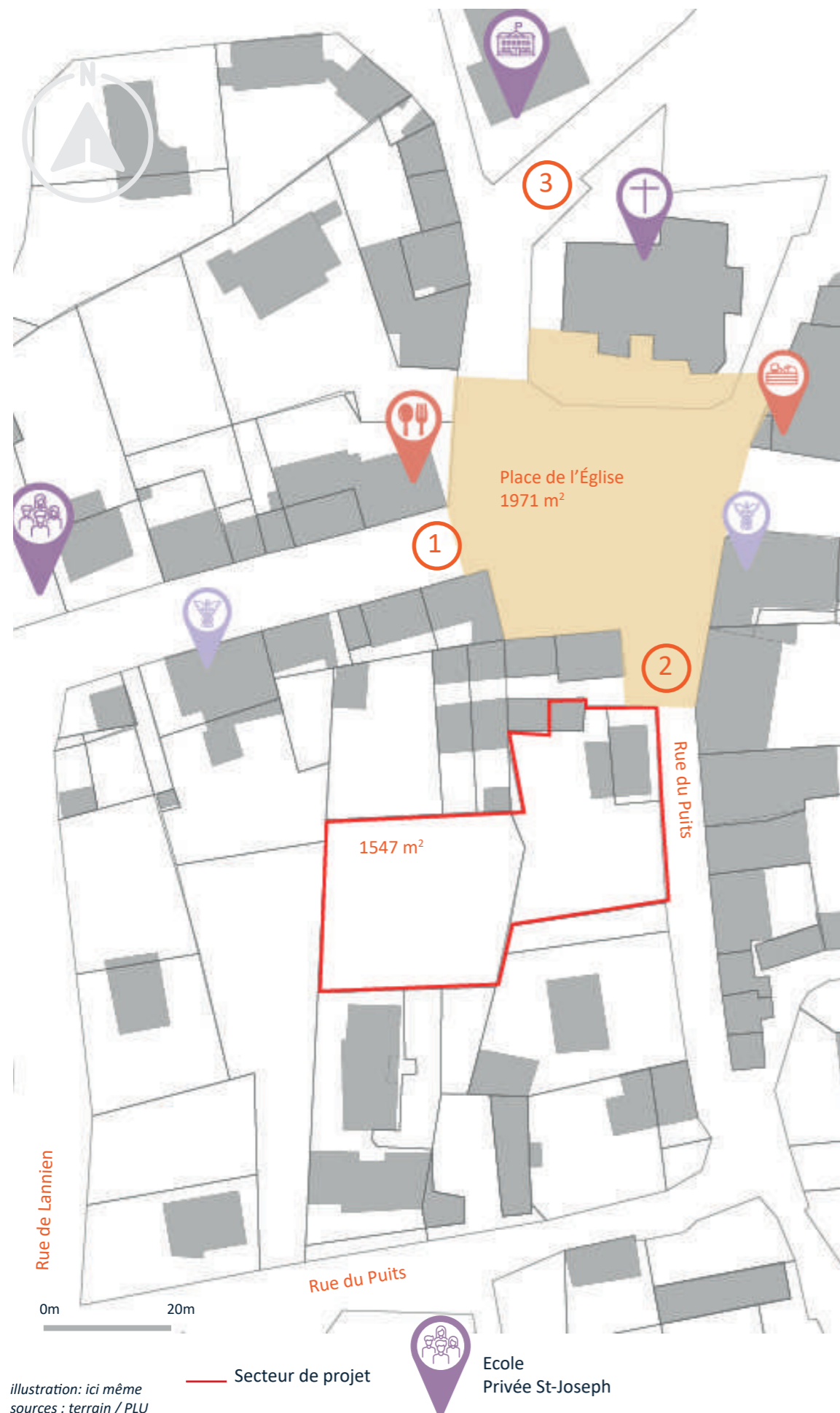
##### Secteur rue du puits :

- 20 logements à l'hectare minimum (soit une opération de 4 à 6 logements minimum.)
- Interroger l'acceptabilité de la densité avec une opération du pôle santé atteignant une densité équivalente à 104 logements à l'hectare (densité que l'on trouve sur l'opération du pôle santé à proximité immédiate du secteur).
- Des logements petits à moyens (T2 à T4), une mixité programmatique (logements locatifs sociaux, en accession libre, en accession sociale etc.)
- Un minimum de 20% de logements locatifs sociaux
- Mixité programmatique avec 50% min. de SDP de logements

##### Secteur rue des écoles :

- 13 logements à l'hectare minimum si absence d'intervention de l'EPFB.
- Interroger la densité acceptable au vu de l'opération OPAC récente.
- Interroger la capacité d'introduire de l'habitat collectif libre sur le marché édernois.





1 Place de l'Église un espace public traversé par le D72



2 Vue de l'Église St-Edern depuis la rue du Puits. Omniprésence de la voiture. Espace minéral. Peu/pas de valorisation du monument.



3 Vue depuis la place Jean-Edern Hallier. Quel lien possible entre ces deux espaces publics aujourd'hui occupés par du stationnement ?

## ENVIRONNEMENT URBAIN

### > CONTEXTE

La place de l'Église d'Edern est un espace public central dans le bourg. Ce lieu est cité par de nombreux habitants comme le centre-bourg d'Edern, il est aujourd'hui pourtant dépourvu d'un parvis qualitatif, d'un lieu de rassemblement pour la population.

La place de l'Église est la partie historique d'Edern avec son tissu urbain de maisons de ville mitoyennes. Quelle valorisation possible avec ce morceau d'histoire ?

Aujourd'hui cet espace public réunit un certain nombre de polarités commerciales : restaurant, traiteur et de services : mairie, future maison médicale, pharmacie.

### > CE QUI DYSFONCTIONNE

- Un espace public traversé par une route départementale comptant jusqu'à 3000 véhicules/jour
- L'ambiance est perçue comme étant très routière dû à la forte présence de la voiture avec les stationnements. Espace public majoritairement minéral
- L'accessibilité pour les piétons et les PMR est difficile, peu d'espace de déambulation larges et en sécurité.
- Pas de dialogue avec les habitations environnantes.
- Absence de terrasses ou d'espace convivial pour les commerces



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIITS

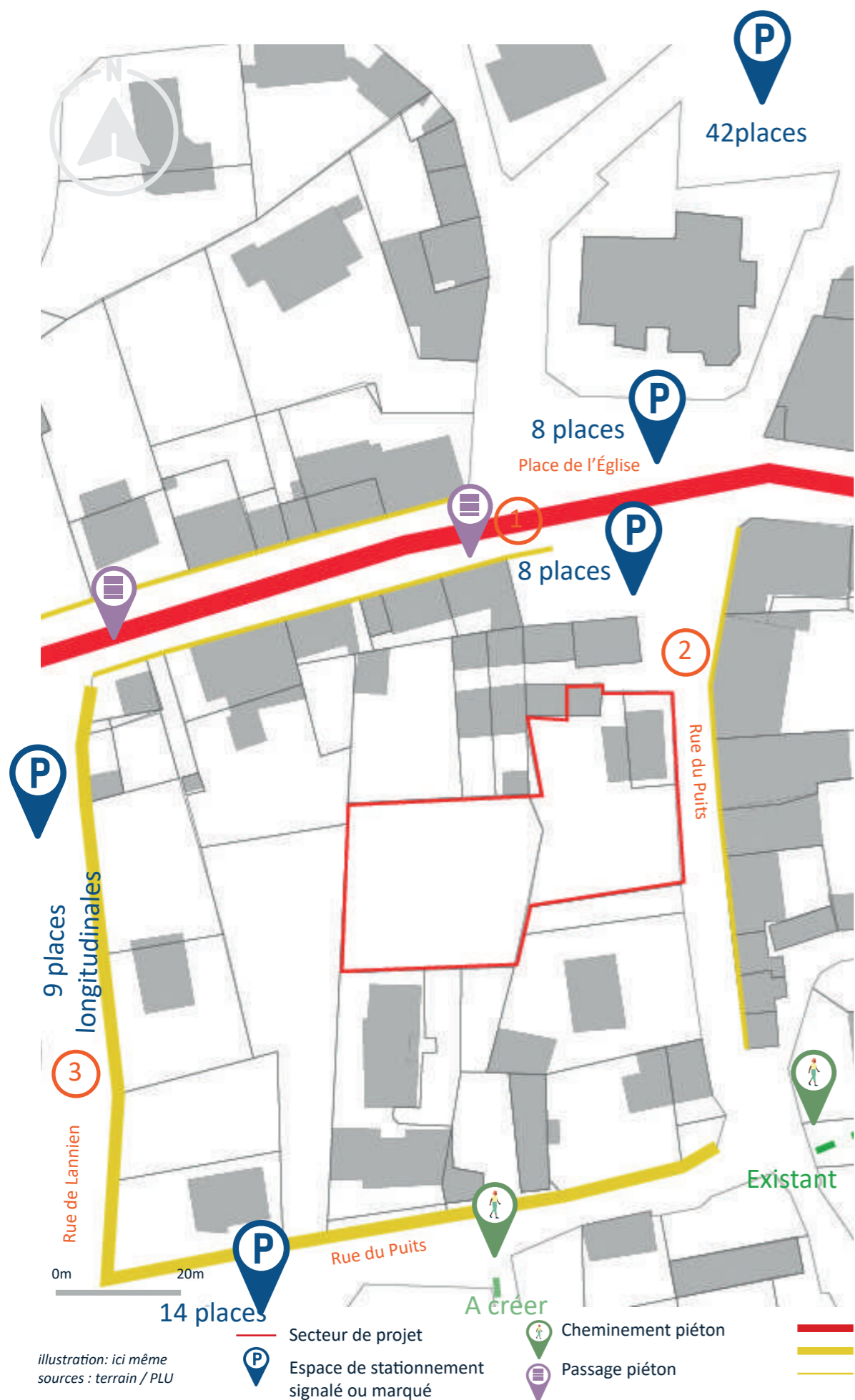


illustration: ici même  
sources : terrain / PLU



Grande rue (D72) : large voie départementale, 7,50m, avec une fréquentation importante d'environ 3000 véhicules/jour. Etat de la chaussée correcte.



Rue du Puits, faible largeur de trottoir voire absence totale. Revêtement de voirie dégradé.



Rue de Lannien, large voirie : 7,20m. Axe permettant de se rendre dans une zone de lotissement. Etat de la chaussée correcte.

#### MOBILITÉ

Pas directement relié aux grands axes de transports, Edern pâtit de la traversée de son centre-bourg par la D72 permettant de relier Briec à Chateauneuf-du-Faou.

A proximité immédiate de l'îlot de projet, cet axe passant donne aux espaces publics une identité liée à la voiture. En ce sens, les espaces publics sont majoritaires dédiés au stationnement des voitures.

#### > PIÉTONS

Les axes entourant l'îlot du projet servent de voies d'accès pour des zones résidentielles : lotissements et hameaux. Sur ces routes, les véhicules occupent une place prépondérante, reléguant les piétons à des trottoirs relativement étroits, mesurant entre 0,90m et 1,40m. Notons l'absence de trottoir à l'Est et au Sud de la rue du Puits. Dans le contexte d'un îlot visant à intensifier l'urbanisation, comment le piéton sera-t-il intégré dans cet espace central du bourg, situé à proximité immédiate des commerces et services ?

Egalement observé à proximité du site de projet des cheminements piétons existants ou à créer identifiés dans la trame viaire et de déplacements doux du PLU. Une valorisation de ces cheminements est-elle à envisager dans la trame urbaine ?

#### > VÉLOS

Une absence totale de bandes cyclables ou de voies cyclables est constatée autour du site du projet.

#### > VOITURES

Les véhicules sont omniprésentes dans l'espace public entre larges voiries, nombreux stationnements marqués ou sauvages. L'ensemble des axes de circulations sont autour de l'îlot du Puits des axes à doubles sens.





illustration: ici même  
sources : Plu Edern



## ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL

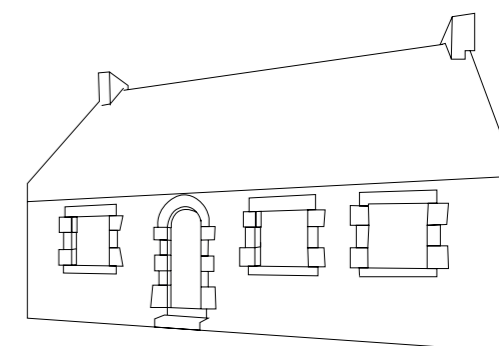
### 1. Tissu ancien

- > Construction mitoyenne
- > Usage habitat ou petit artisanat
- > Caractéristiques architecturales : Toits en pentes ponctués de chien-assis. Encadrement des portes et des fenêtres en pierre visibles. Façades enduites voire peintes à l'époque contemporaine.



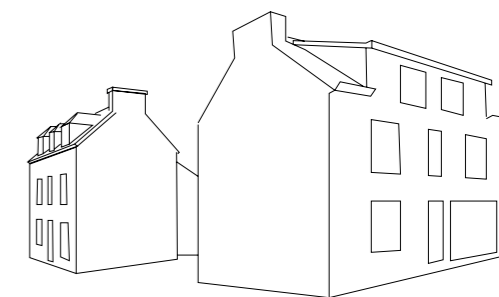
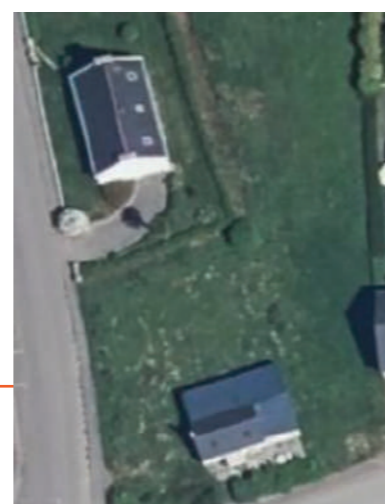
### 2. Tissu diffus

- > Construction RDC+ combles
- > Usage d'habitation
- > Maison individuelle type pavillonnaire
- > Caractéristiques architecturales : Maison 4 pans, toits en pentes avec ardoises et ponctués de chien-assis. Présence d'encadrement des portes et/ou fenêtres en pierre visibles ou repeintes.



### 3. Tissu collectif

- > Construction comprise entre R+1 et R+2
- > Usage d'habitation
- > Caractéristiques architecturales : Façade enduite, voire peinte. Toits en pente et ardoises, parfois ponctués de chien-assis. Absence d'entourage des portes et fenêtres.



- Noyau ancien Urbanisme traditionnel
- Collectif Habitat groupé
- Urbanisation à la parcelle Diffus
- Équipement
- Secteur de projet



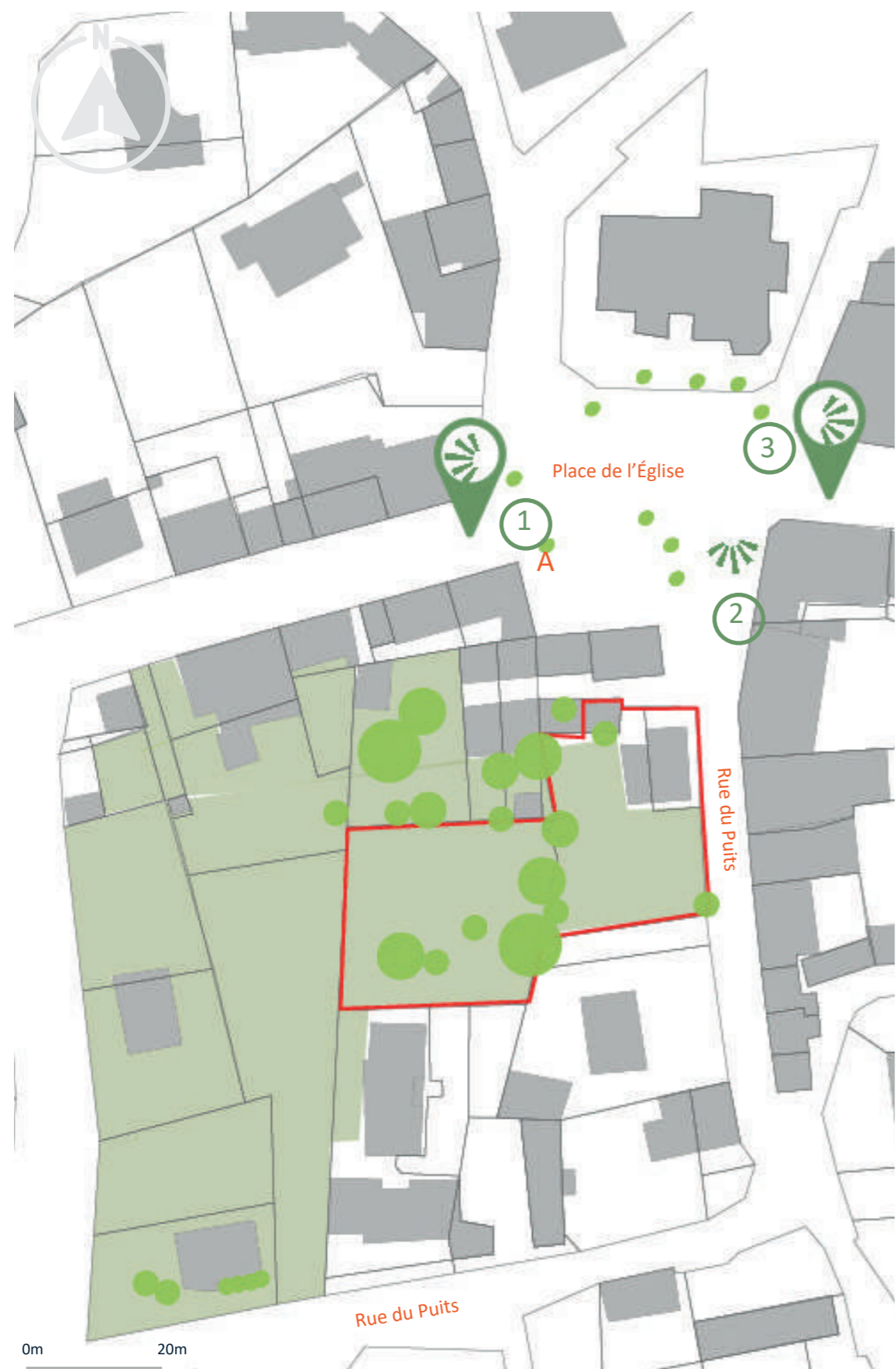


illustration: Ici même  
sources : Terrain

- Secteur de projet
- Arbres existants
- Point de vue lointain
- Point de vue proche
- Surface perméable



Les horizons proches ou lointains de l'îlot de la rue du Puits sont occupés par des lignes boisées. On peut clairement observer la proximité de vastes zones boisées aux abords de la ville d'Edern. Néanmoins, depuis le cœur urbain, cette étendue végétale semble être tenue à distance, incapable de s'y infiltrer.



Place de l'Église

Peu de valorisation de l'arbre en ville :

- Absence d'un pied d'arbre végétalisé.
- Une forme de l'arbre qui limite l'ombre et n'a pas d'effet sur cet îlot de chaleur.
- Peu de diversité dans la palette végétale.

Ici l'arbre est utilisé comme un objet de décor de l'espace public.

## ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Sous-titre

### > VÉGÉTALISATION DE L'ESPACE PUBLIC

Les abords de l'îlot de la rue du Puits sont relativement peu végétalisés. Sur la place de l'Église, quelques arbres, tels que les Tulipiers de Virginie à la silhouette élancée, sont présents sur l'espace public. Bien qu'ils délimitent visuellement cet espace, ces arbres ne contribuent en aucune manière à l'amélioration de la trame verte en milieu urbain, à la promotion de la biodiversité (en raison de la faible diversité d'espèces) ni à la lutte contre les îlots de chaleur (en raison du manque d'ombre résultant de la forme des arbres).

### > COEUR

Au cœur de l'îlot et notamment sur le site du projet, il est intéressant de constater que l'occupation du site est de 50% voire plus occupé par une surface perméable. Cette surface est aujourd'hui occupée par de la pelouse et un cœur arboré. Il sera essentiel, si l'état sanitaire des sujets le permet, de conserver un maximum d'arbres sur le site du projet et de préserver son caractère perméable.



DIAGNOSTIC FONCIER

Secteur Rue du Puits

Périmètre opérationnel sous convention avec l'EPF Bretagne : 1414 m<sup>2</sup>  
 Périmètre opérationnel EPFB futur (périmètre opérationnel minimal) : 2225 m<sup>2</sup>  
 Périmètre élargi, prenant en compte la parcelle communale 1318 (périmètre opérationnel élargi) : 3082 m<sup>2</sup>

Des négociations amiables en cours menées par l'EPFB auprès des 2 personnes physiques propriétaires.

La démolition totale du bâti est envisagée mais reste à interroger dans le cadre de la présente étude.

Parcelles en question pour intégration dans le périmètre de la future opération :  
 • Parcelles adéquates pour division foncière : 1009 (369 m<sup>2</sup>) et 1533 (798 m<sup>2</sup>).

Le degré de mutabilité foncière des parcelles qui seront jugées comme « utiles » à mobiliser afin de garantir la meilleure insertion urbaine du futur projet sera étudiée plus finement en phase de définition des scénarios.

Une densité minimale déterminée par la convention opérationnelle avec l'EPFB de 20 logements à l'hectare sur le foncier conventionné avec lui.

- » Périmètre opérationnel minimal : 2225 m<sup>2</sup>
- » Périmètre opérationnel maximal envisagé : 3082 m<sup>2</sup>

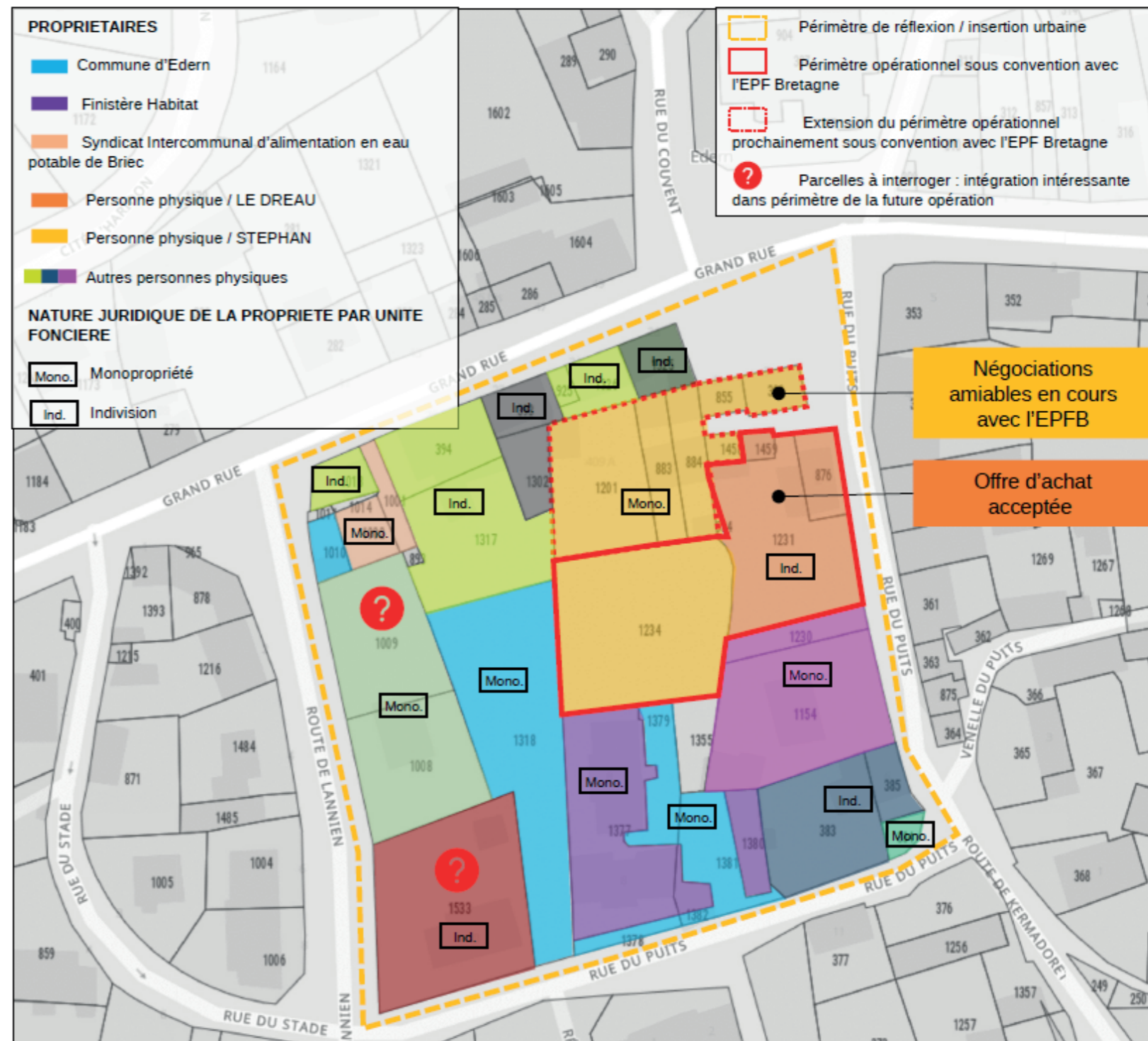
TRADUCTION PROGRAMMATIQUE  
 SECTEUR RUE DU PUIITS

Périmètre minimal : 2225 m<sup>2</sup>

- Nombre de logements potentiels : entre **4 logements** (densité de 20 log/ha) et **23 logements** (densité de 104 log/ha).
- SDP prévisionnelle logements : entre 260 et 1495 m<sup>2</sup> SDP (selon surface moyenne d'un logement de 65 m<sup>2</sup> SDP).

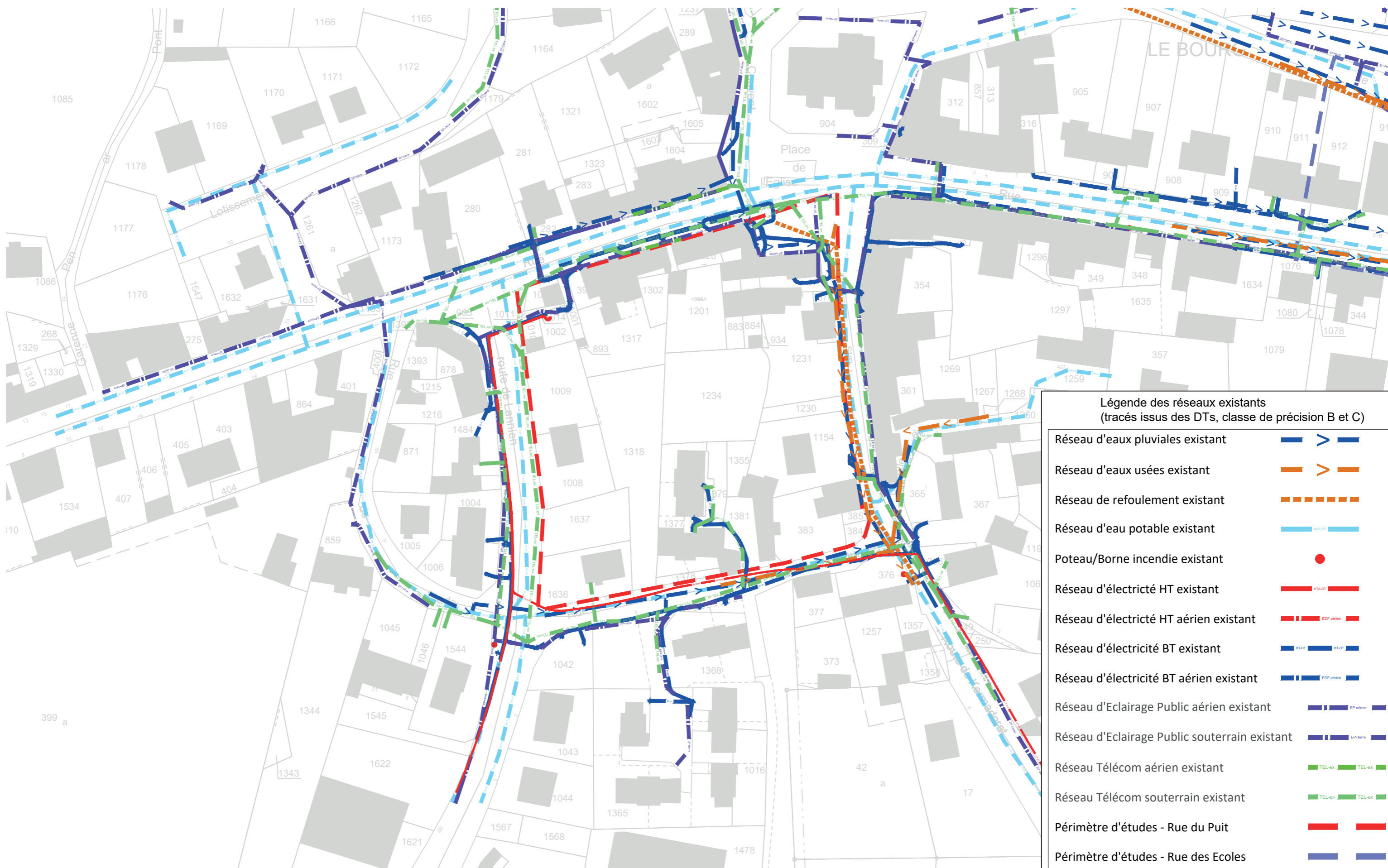
Périmètre maximal : 3082 m<sup>2</sup>

- Nombre de logements potentiels : entre **6 logements** (densité de 20 log/ha) et **32 logements** (densité de 104 log/ha).
- SDP prévisionnelle logements : entre 390 et 2080 m<sup>2</sup> SDP (selon surface moyenne d'un logement de 65 m<sup>2</sup> SDP).





### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIITS - RÉSEAUX



Récolement des réseaux existants - Rue du Puit



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUITS - RÉSEAUX



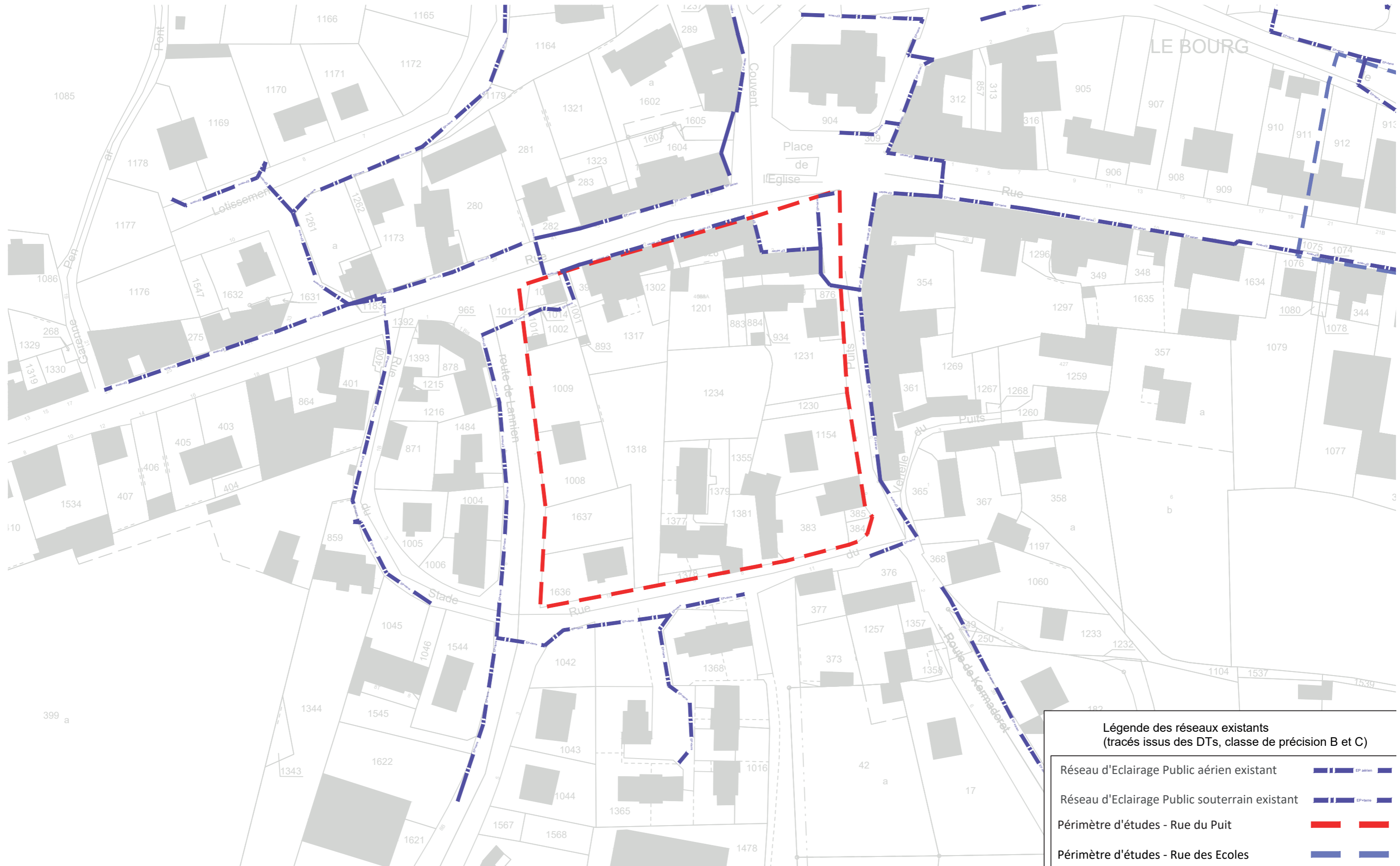
**Légende des réseaux existants**  
(tracés issus des DTs, classe de précision B et C)

Réseau Télécom aérien existant	TEL-ex
Réseau Télécom souterrain existant	TEL-ex
Périmètre d'études - Rue du Puit	
Périmètre d'études - Rue des Ecoles	

Récolement des réseaux Télécom - Rue du Puit

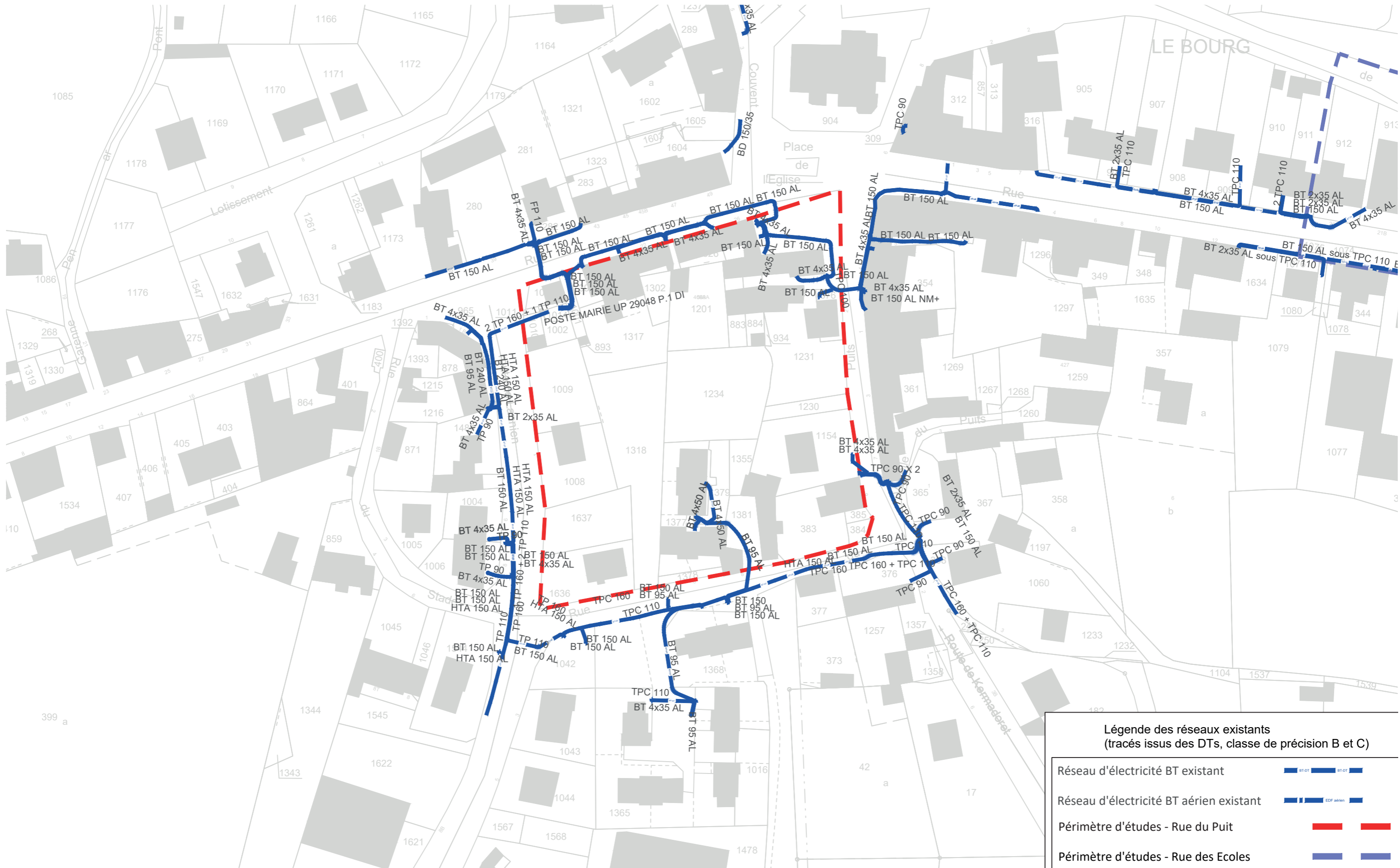


### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUITS - RÉSEAUX





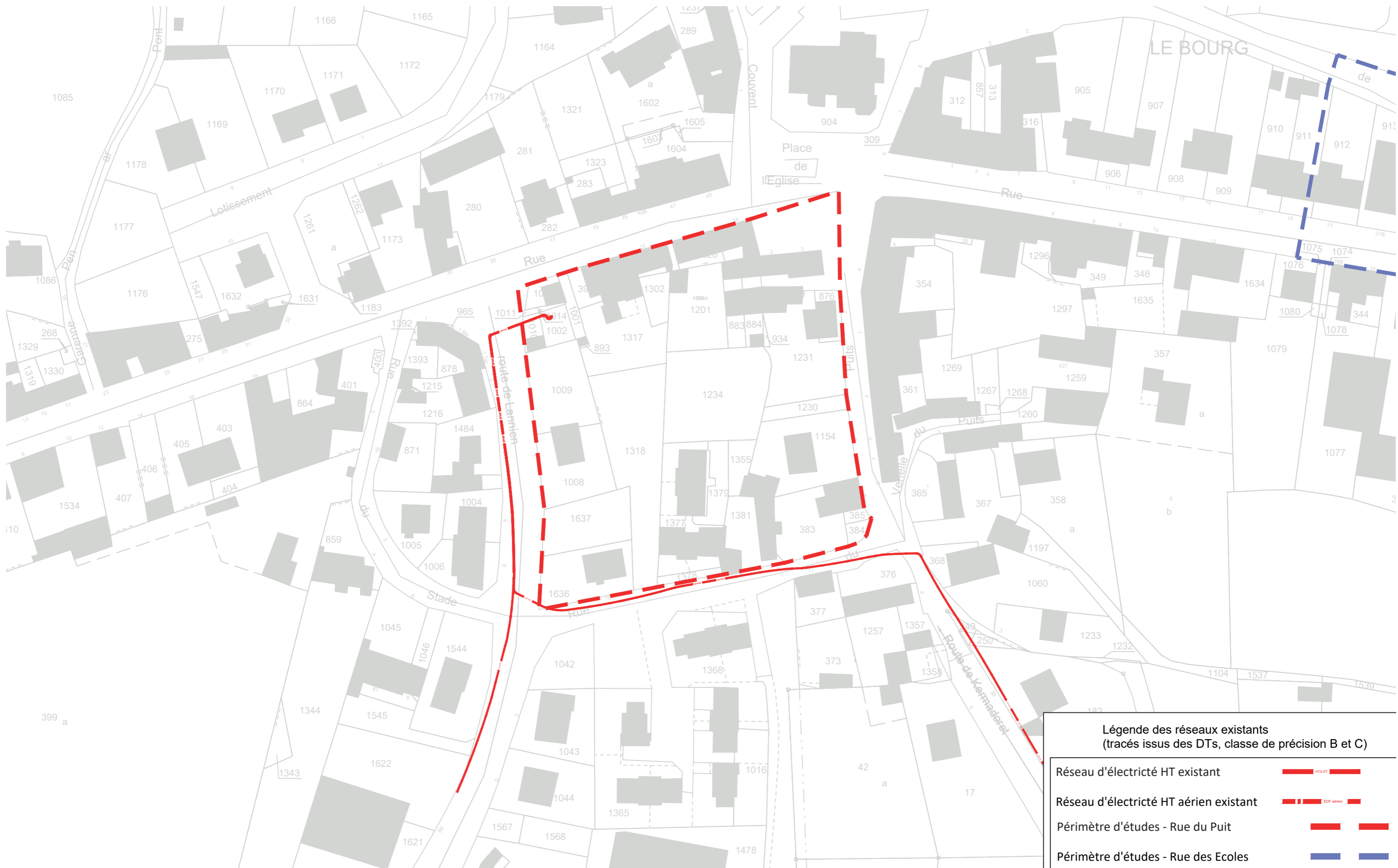
### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIITS - RÉSEAUX



Récolement des réseaux BT - Rue du Puit



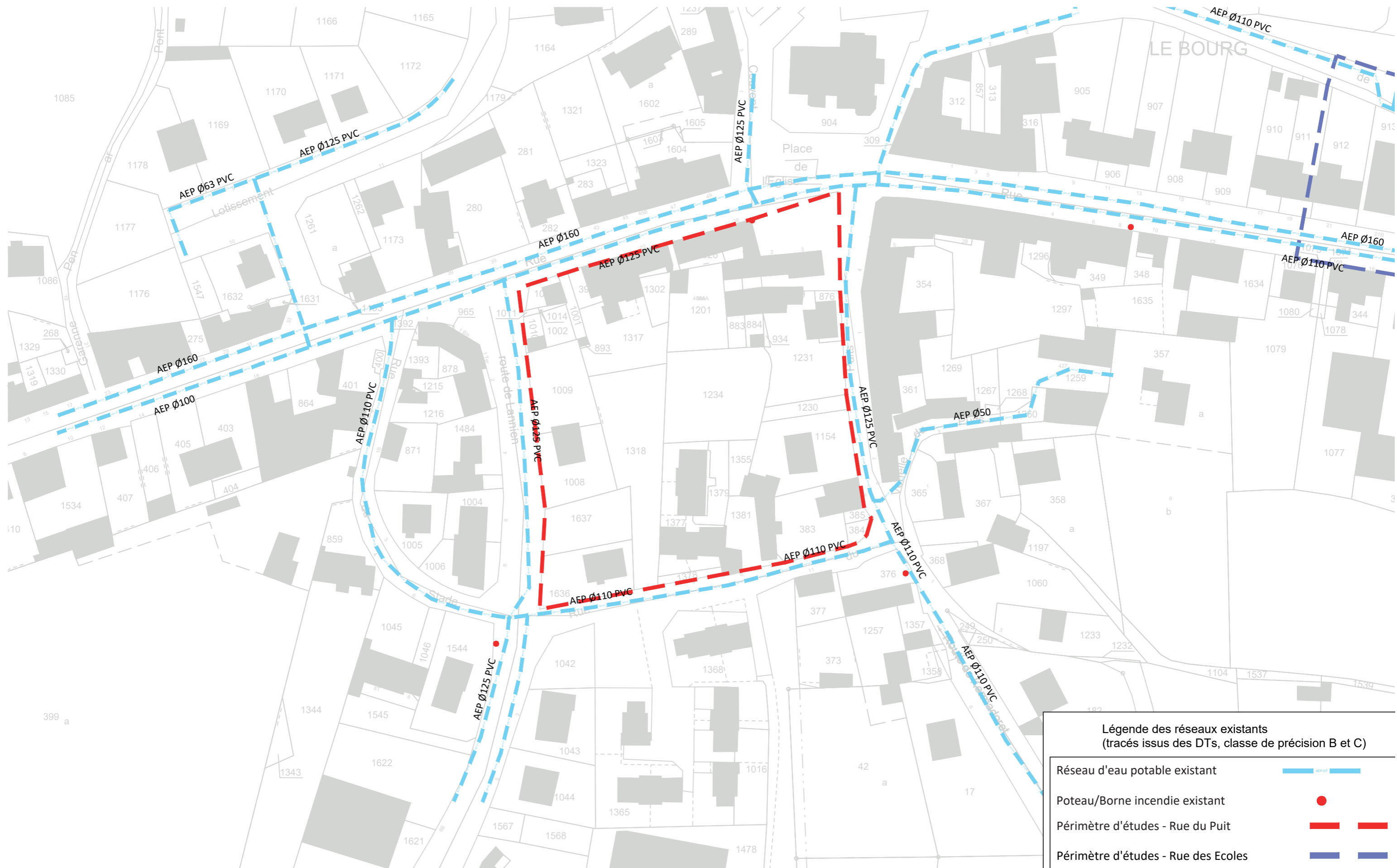
### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIITS - RÉSEAUX



Récolement des réseaux HT - Rue du Puit



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIITS - RÉSEAUX



Récolement des réseaux AEP - Rue du Puit



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIITS - RÉSEAUX



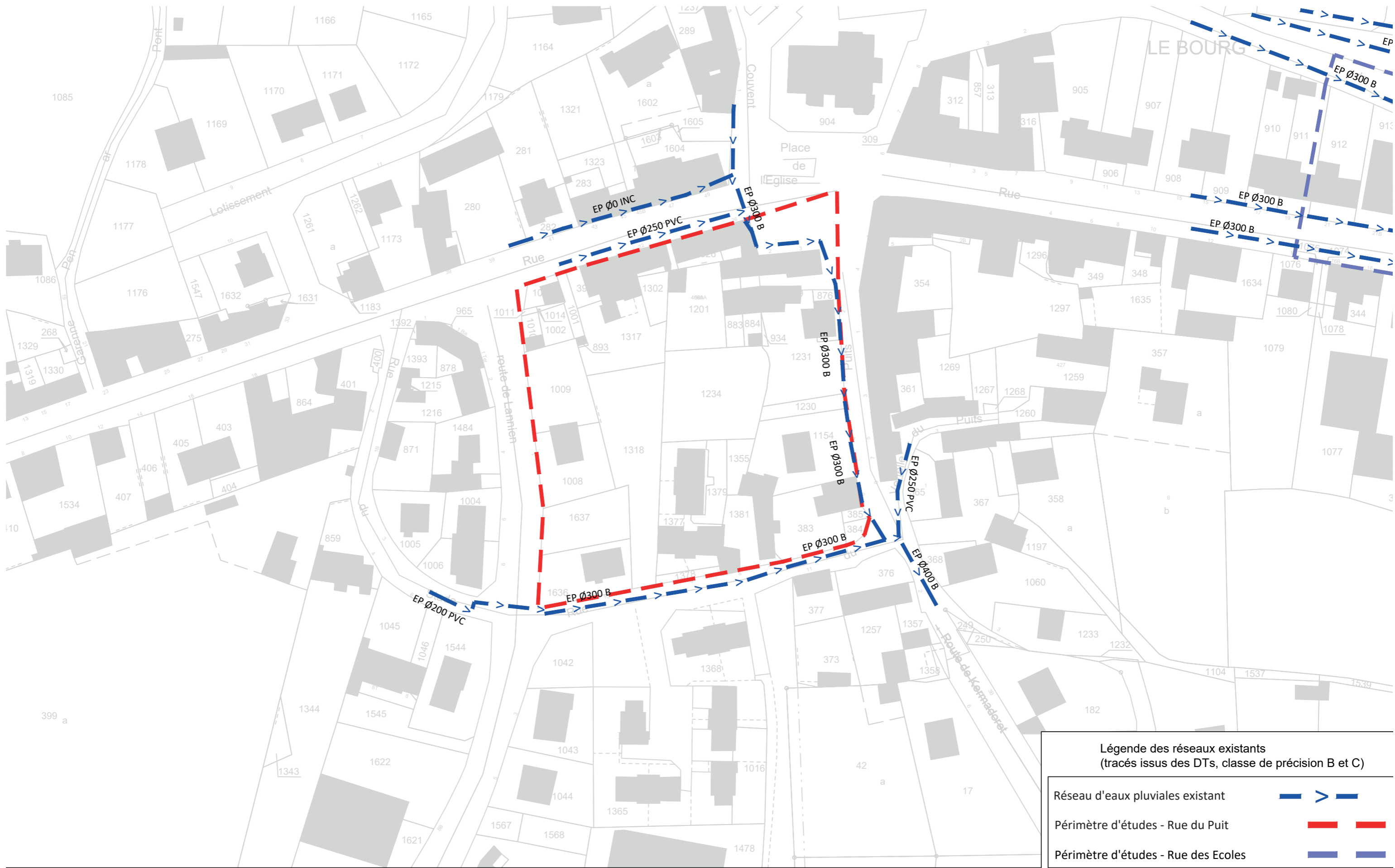
**Légende des réseaux existants**  
(tracés issus des DTs, classe de précision B et C)

Réseau d'eaux usées existant	
Réseau de refolement existant	
Périmètre d'études - Rue du Puit	
Périmètre d'études - Rue des Ecoles	

Récolement des réseaux EU - Rue du Puit



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIITS - RÉSEAUX



Récolement des réseaux EU - Rue du Puit



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DES ÉCOLES

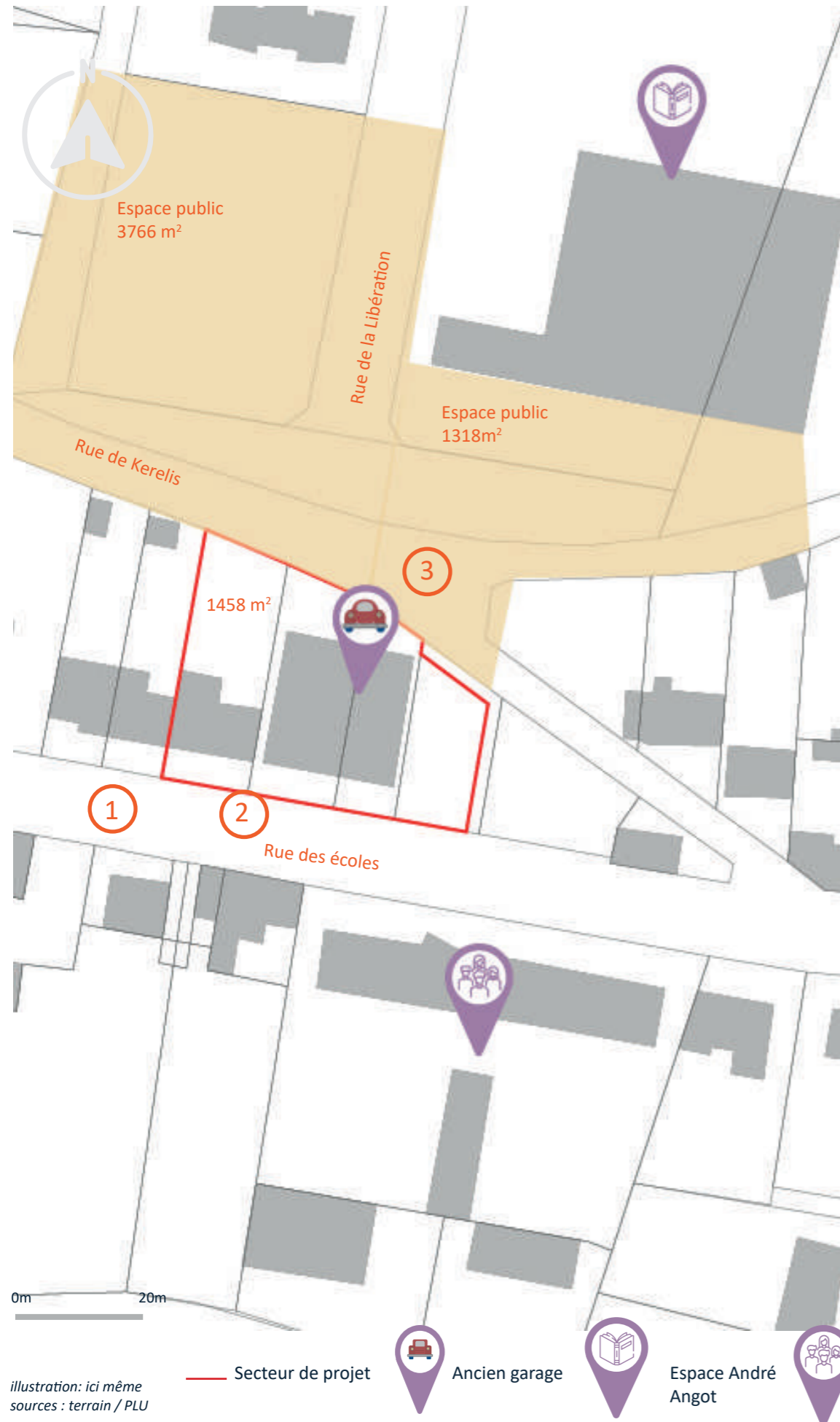


illustration: ici même  
sources : terrain / PLU

— Secteur de projet

Ancien garage

Espace André Angot

Ecole Saint-Exupéry



Rue des écoles, face au site de projet



Site de projet, ancien garage, rue des écoles



Rue de la Libération, espace public, espace André Angot

### ENVIRONNEMENT URBAIN

#### > CONTEXTE

Le projet est implanté sur une parcelle de 1458m<sup>2</sup>, qui comprend une résidence et un ancien garage automobile. Il occupe une position stratégique en tant que liaison entre deux éléments dynamiques de la ville d'Edern : l'école Saint-Exupéry et l'espace André Angot.

Parmi les espaces publics les plus notables à réaménager dans le quartier, on trouve l'aire de stationnement de la rue de la Libération et la zone engazonnée en face de la salle André Angot. Quant à la rue des écoles est principalement dédiée à la circulation, offrant peu d'espace pour le regroupement des enfants

#### > CE QUI DYSFUNCTIONNE

- Un espace public utilisé comme aire de stationnement
- L'ambiance est perçue comme étant très routière dû à la forte présence de la voiture depuis l'aire de stationnement mais également depuis la rue des écoles avec une large voirie et l'omniprésence de véhicules. Espace public majoritairement minéral
- Peu de valorisation de l'espace André Angot. Pas de parvis, pas de visibilité depuis l'axe départemental D72 ou même depuis l'école St-Exupéry.
- Véritable îlot de chaleur, espace minéral, sol majoritairement imperméable.



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DES ÉCOLES



illustration: ici-même  
sources : terrain / PLU

— Secteur de projet  
P Espace de stationnement signalé ou marqué

🚶 Cheminement piéton existant au PLU  
🚶 Passage piéton

— Axe principal D72  
— Trottoir 1,40m  
— Trottoir 0,90m



1  
Rue des écoles (D72) : large voie départementale, 9,16m, avec une fréquentation importante d'environ 3000 véhicules/jour. Etat de la chaussée correcte. Possible conflits d'usage entre le passage des enfants, les cars scolaires et les véhicules, notamment aux horaires de pointe.



2  
Rue Kerilis, voirie sens unique en direction de l'espace André Angot



3  
Rue Kerilis, voie double sens : 5,25m en direction du centre-bourg

#### MOBILITÉ

Directement relié à l'axe routier le plus fréquenté du bourg, la D72, le site de projet de la rue des Ecoles pourrait être un lieu stratégique qui marque l'entrée dans le cœur du bourg.

##### > PIÉTONS

Bien que la rue des écoles soit empruntée par un public sensible, notamment les enfants de l'école Saint-Exupéry située en face du site du projet, l'attention accordée à cet aspect ainsi qu'aux piétons demeure relativement limitée. Les trottoirs respectent une largeur minimale de 1m40, mais ils ne proposent pas un confort optimal pour les parents et les enfants, soulignant notamment l'absence de parvis ou de zone d'attente pour l'école.

En parallèle, la rue Kerilis, qui dessert divers équipements, offre aux piétons des trottoirs d'une largeur de 1m40. Cependant, elle ne met pas en valeur les itinéraires piétons existants, qui sont pourtant des axes intéressants de découverte du territoire présent sur le site et mise en valeur dans le PLU.

##### > VÉLOS

Une absence totale de bandes cyclables ou de voies cyclables est constatée autour du site du projet.

##### > VOITURES

Ici encore la voiture est omniprésente et tout est fait pour le confort des automobilistes : large voirie, étendue de stationnement, ... Ambiance minérale.



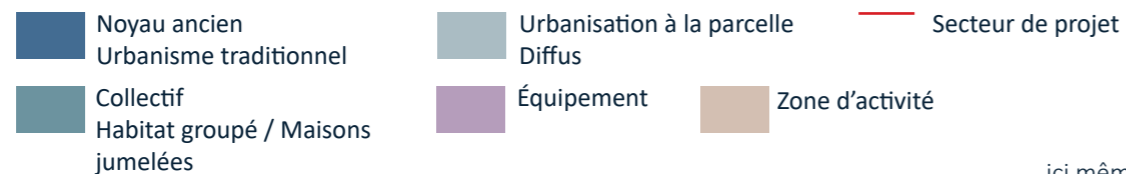


illustration: ici même  
sources : Plu Edern

## ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL

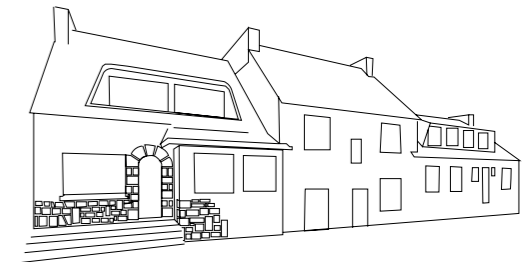
### 1. Tissu historique

- > Construction mitoyenne
- > Usage habitat ou petit artisanat
- > Caractéristiques architecturales : Toits en pentes ponctués de chien-assis. Encadrement des portes et des fenêtres en pierre souvent encore visibles. Façades enduites voire peintes à l'époque contemporain. Présence rue des écoles de rénovations qualitatives



### 2. Tissu collectif / jumelé

- > Construction RDC+ combles ou R+1+combles
- > Usage d'habitation
- > Maison individuelle jumelée sur parcelles comprises entre 340m<sup>2</sup> et 475m<sup>2</sup>.
- > Caractéristiques architecturales : Maison jumelée, toits en pentes avec ardoises et ponctués de chien-assis. Rénovation de façades récente : enduit et mur de pierre décoratif.



### 3. Tissu diffus

- > Construction comprise entre RDC + combles ou R+1+combles
- > Usage d'habitation
- > Caractéristiques architecturales : habitat type pavillonnaire, maison 4 pans, toits en pentes avec ardoises et ponctués de chien-assis. Présence d'encadrement des portes et/ou fenêtres en pierre visibles ou repeintes.

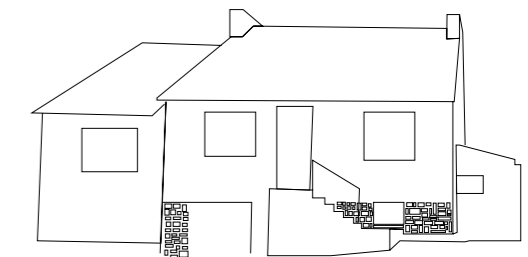






illustration: Ici même  
sources : Terrain



Les horizons lointains de l'îlot de la rue de la rue des écoles sont occupés par des lignes boisées. On peut clairement observer la proximité de vastes zones boisées aux abords de la ville d'Edern. Néanmoins, depuis le cœur urbain, cette étendue végétale semble être tenue à distance, incapable de s'y infiltrer.

### ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

#### > VÉGÉTALISATION DE L'ESPACE PUBLIC

L'espace public souffre actuellement d'un manque flagrant de végétalisation. En réalité, les zones engazonnées observées résultent principalement des espaces délaissés par l'infrastructure routière ou des terrains non construits. Ces espaces en herbe ont été aménagés pour pallier le vide laissé par les structures en béton ou enrobé, mais malheureusement, ils ne contribuent pas significativement à la biodiversité du site ni à la mise en valeur d'une trame verte au sein de l'environnement urbain

#### > LE SITE

La végétalisation du site de projet est relativement peu perceptible, celle-ci est limitée à la parcelle jardinée de la maison d'habitation.



### Secteur Rue des Ecoles

Périmètre opérationnel pressenti : 1462 m<sup>2</sup> (parcelles 912, 913, 921 et 1584)

Les 2 propriétaires seraient vendeurs.

Nature de l'occupation bâtie : ancien garage automobile, sans occupation, potentiellement pollué.

Aléa pollution non connu. L'intervention de l'EPF Bretagne pourrait être intéressant à ce titre notamment pour bénéficier de la minoration foncière.

La démolition totale du local d'activités est envisagée. En revanche, la maison située sur la parcelle 912 pourrait être conservée et réhabilitée dans le cadre de la future opération.

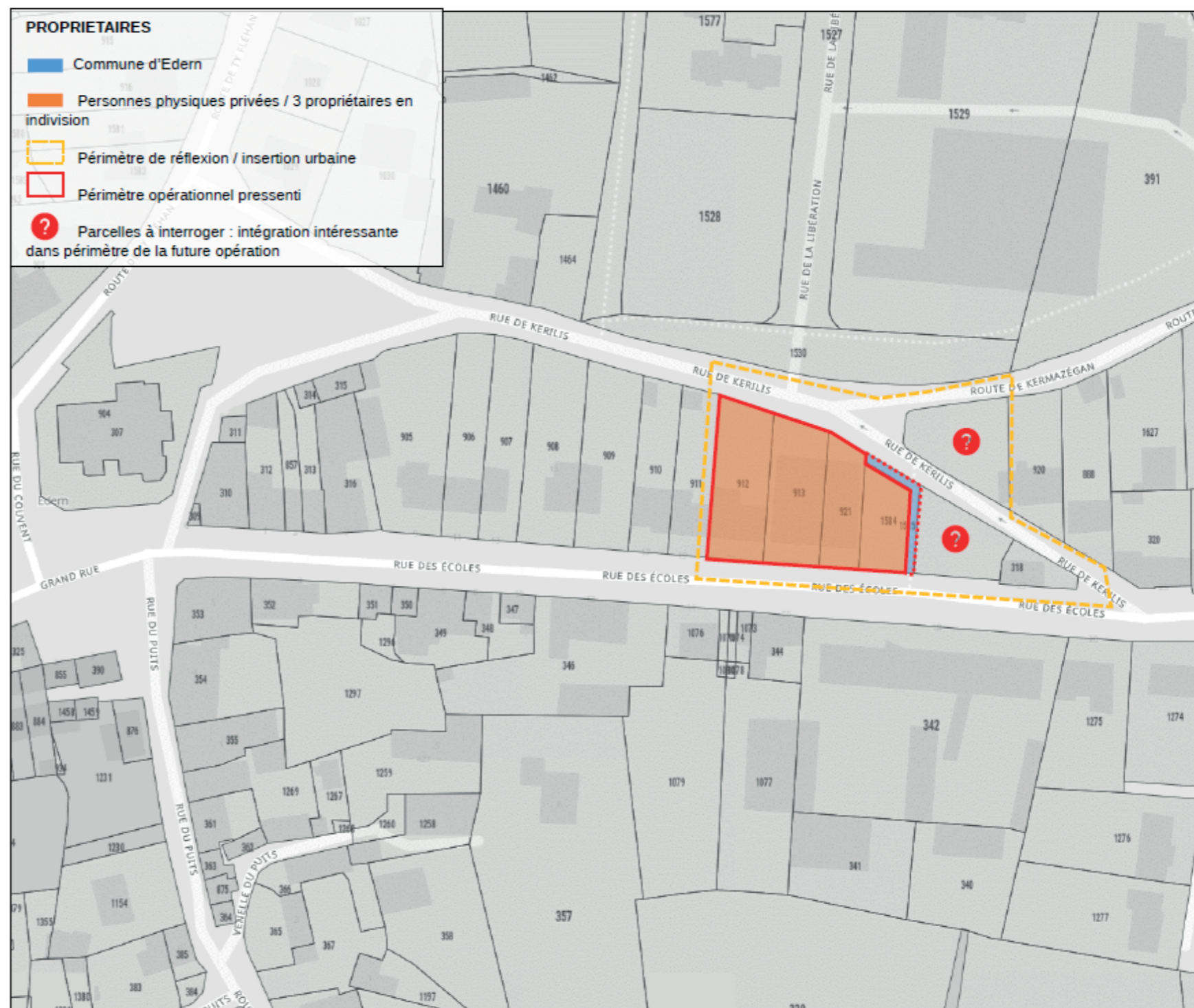
Une densité minimale déterminée par le PLH de 13 logements à l'hectare.

» **Périmètre opérationnel pressenti : 1462 m<sup>2</sup>**

#### TRADUCTION PROGRAMMATIQUE SECTEUR RUE DU PUIT

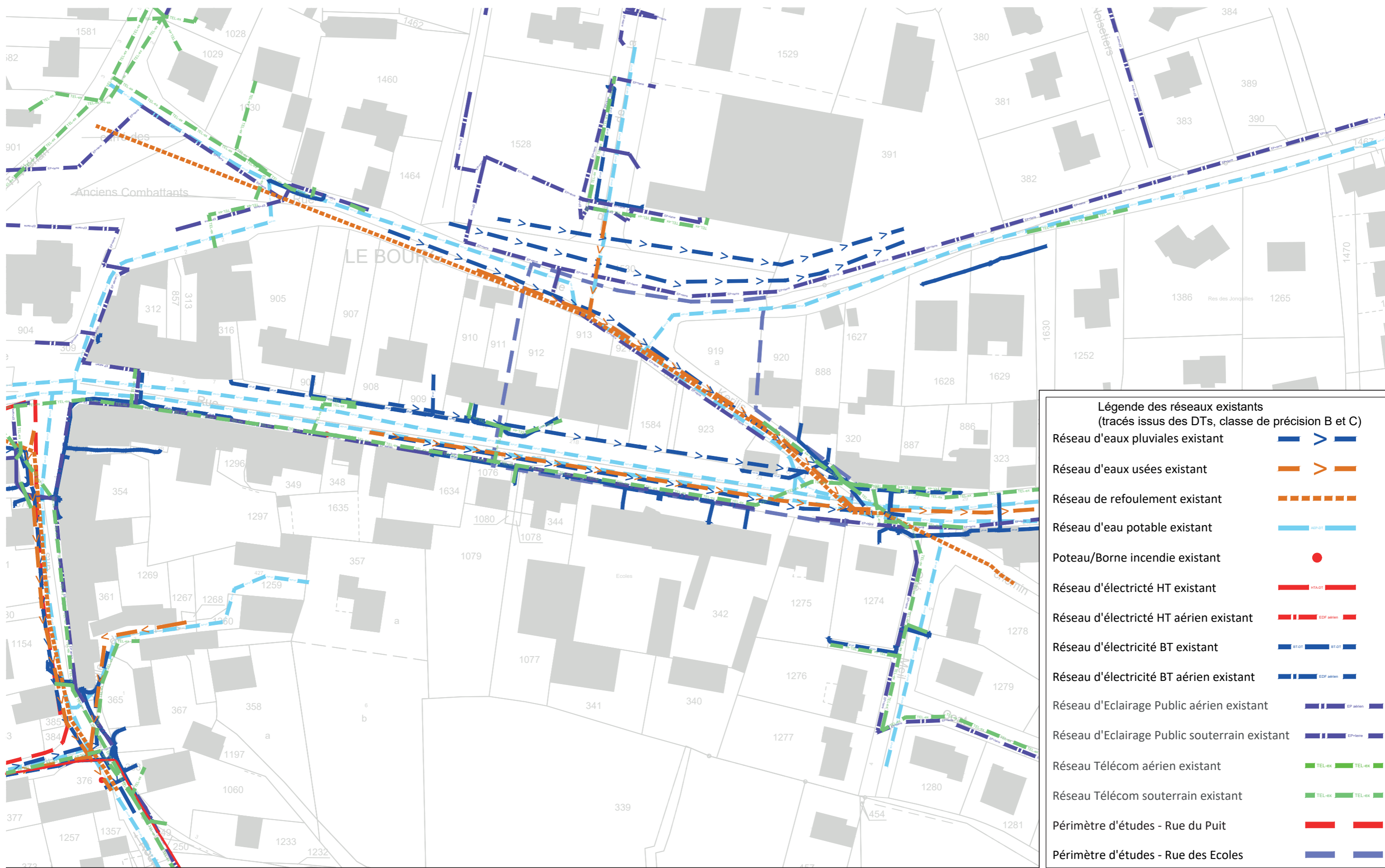
**Périmètre opérationnel pressenti : 1462 m<sup>2</sup>**

- Nombre de logements potentiels : entre **2 logements** (densité de 13 log/ha) et **15 logements** (densité de 104 log/ha)
- SDP prévisionnelle logements : entre 130 et 975 m<sup>2</sup> SDP (selon surface moyenne d'un logement de 65 m<sup>2</sup> SDP).





### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIT - RÉSEAUX



**Légende des réseaux existants**  
(tracés issus des DTs, classe de précision B et C)

Réseau d'eaux pluviales existant	
Réseau d'eaux usées existant	
Réseau de refoulement existant	
Réseau d'eau potable existant	
Poteau/Borne incendie existant	
Réseau d'électricité HT existant	
Réseau d'électricité HT aérien existant	
Réseau d'électricité BT existant	
Réseau d'électricité BT aérien existant	
Réseau d'Eclairage Public aérien existant	
Réseau d'Eclairage Public souterrain existant	
Réseau Télécom aérien existant	
Réseau Télécom souterrain existant	
Périmètre d'études - Rue du Puit	
Périmètre d'études - Rue des Ecoles	

Récolement des réseaux existants - Rue des Ecoles



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIT - RÉSEAUX



Récolement des réseaux existants - Rue des Ecoles



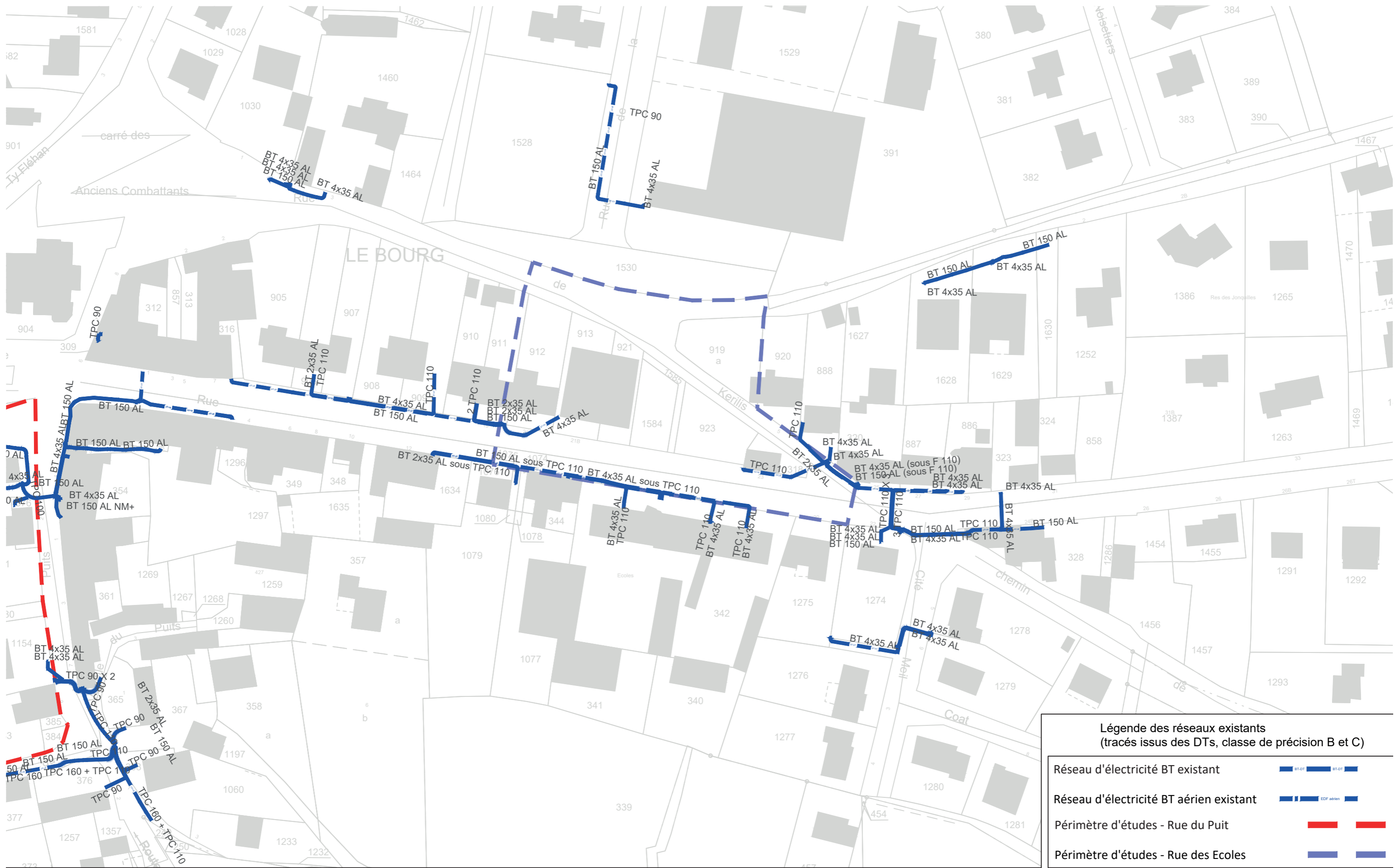
### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIITS - RÉSEAUX



Récolement des réseaux existants - Rue des Ecoles



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUITS - RÉSEAUX



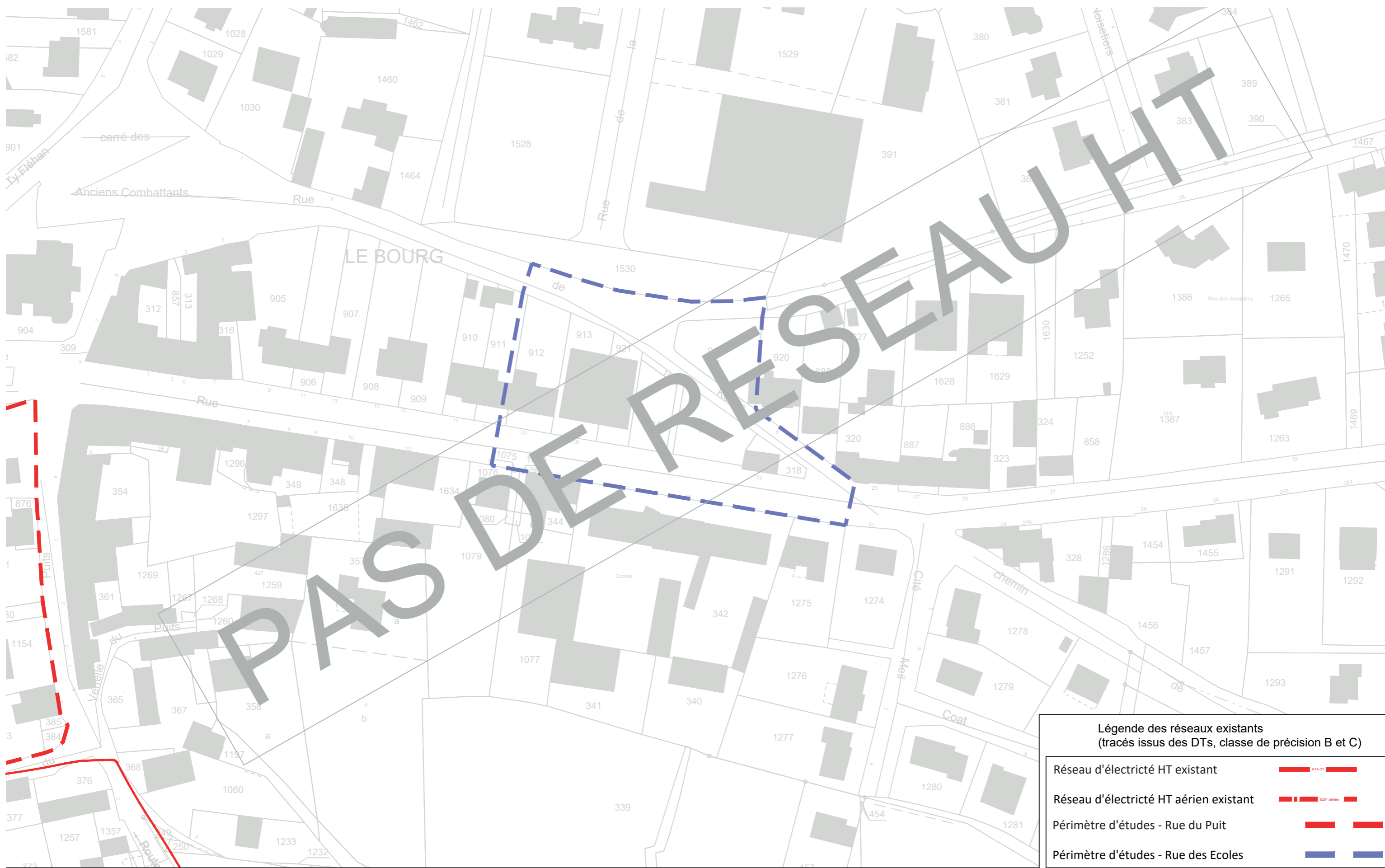
**Légende des réseaux existants (tracés issus des DTs, classe de précision B et C)**

Réseau d'électricité BT existant	
Réseau d'électricité BT aérien existant	
Périmètre d'études - Rue du Puit	
Périmètre d'études - Rue des Ecoles	

Récolement des réseaux existants - Rue des Ecoles



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIT - RÉSEAUX



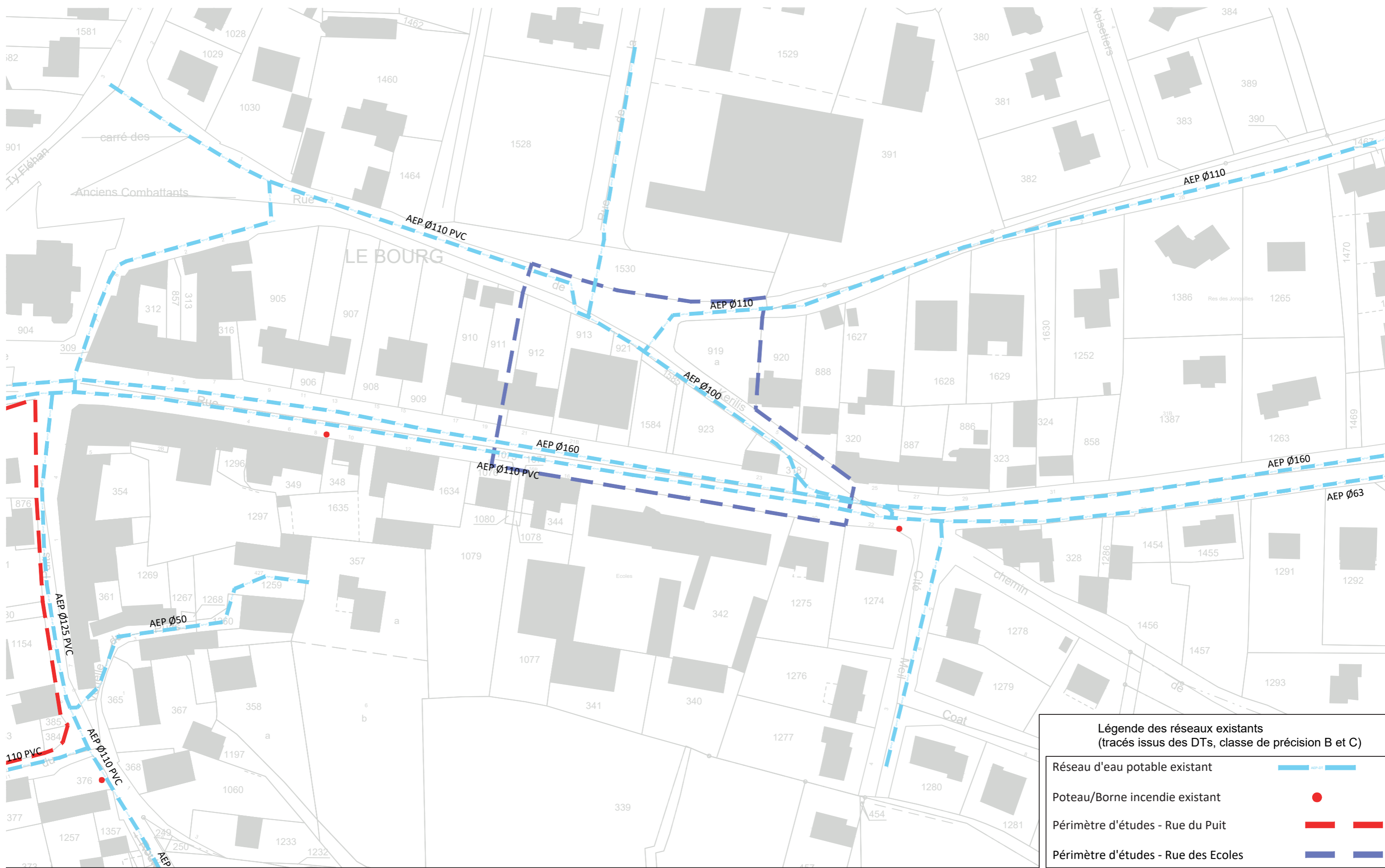
Légende des réseaux existants  
(tracés issus des DTs, classe de précision B et C)

Réseau d'électricité HT existant	
Réseau d'électricité HT aérien existant	
Périmètre d'études - Rue du Puit	
Périmètre d'études - Rue des Ecoles	

Récolement des réseaux existants - Rue des Ecoles



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIT - RÉSEAUX



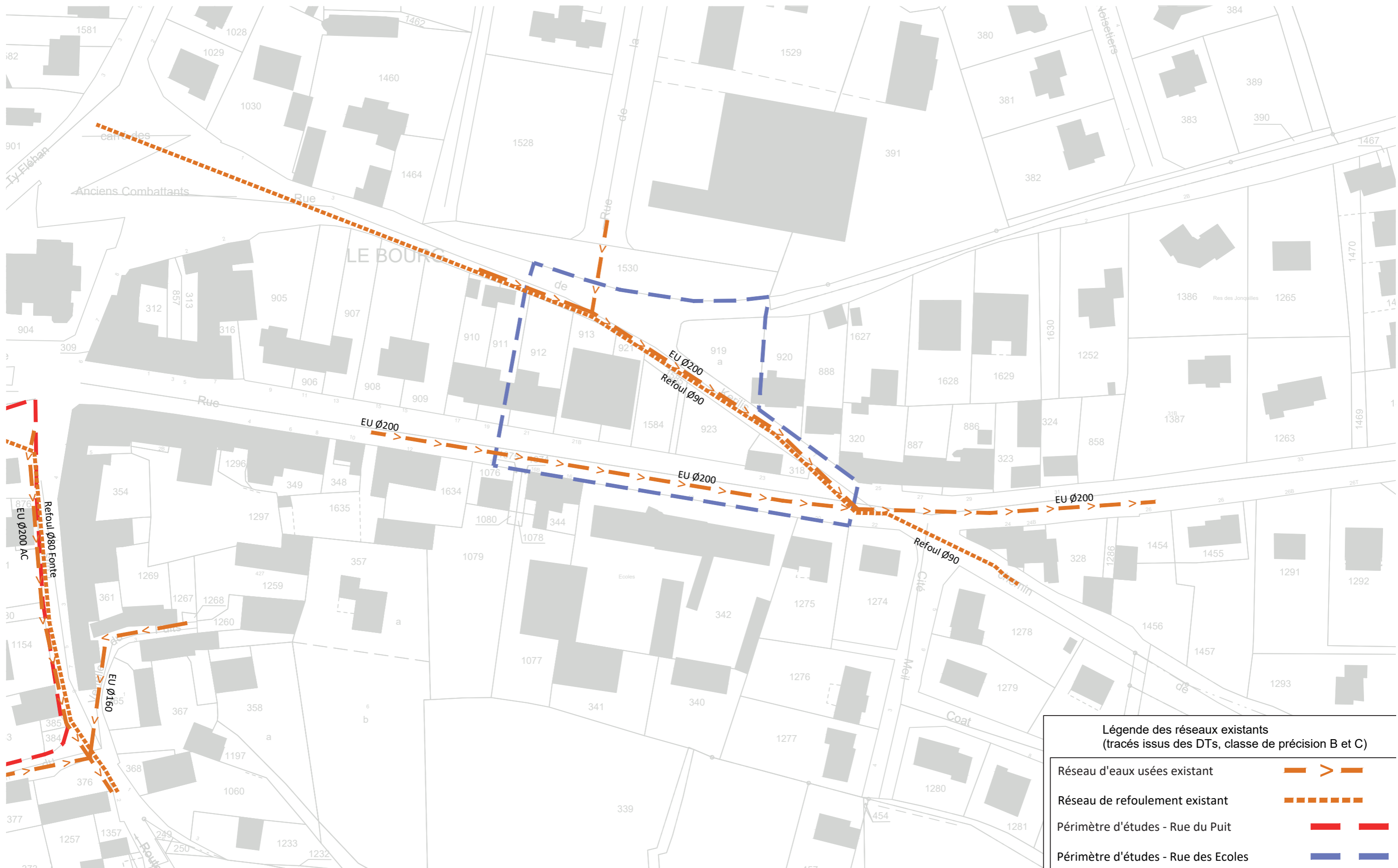
**Légende des réseaux existants**  
(tracés issus des DTs, classe de précision B et C)

Réseau d'eau potable existant	
Poteau/Borne incendie existant	
Périmètre d'études - Rue du Puit	
Périmètre d'études - Rue des Ecoles	

Récolement des réseaux existants - Rue des Ecoles



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUIITS - RÉSEAUX



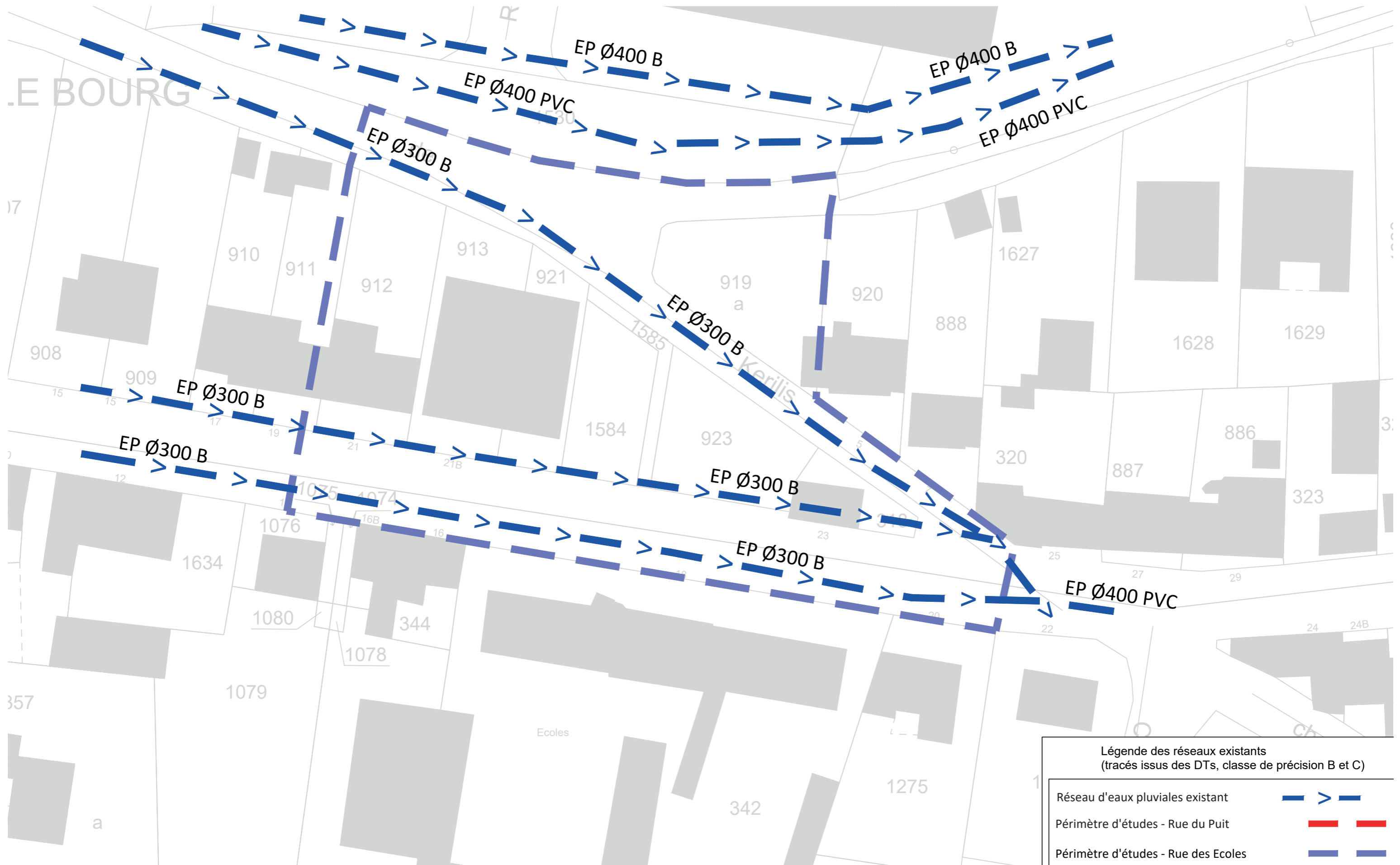
**Légende des réseaux existants**  
(tracés issus des DTs, classe de précision B et C)

Réseau d'eaux usées existant	— > —
Réseau de refoulement existant	— — — — —
Périmètre d'études - Rue du Puit	— — — — —
Périmètre d'études - Rue des Ecoles	— — — — —

Récolement des réseaux existants - Rue des Ecoles



### 03. DIAGNOSTIC - RUE DU PUITS - RÉSEAUX



Légende des réseaux existants  
(tracés issus des DTs, classe de précision B et C)

Réseau d'eaux pluviales existant	
Périmètre d'études - Rue du Puit	
Périmètre d'études - Rue des Ecoles	

Récolement des réseaux existants - Rue des Ecoles





# 04.

## SYNTHÈSE

- > enjeux liés au contexte
- > premières pistes de travail





### Points forts

**Paysage:** ouverture au grand paysage, chemins de randonnées en campagne, topographie

**Espace public:** projet d'aire de jeux intergénérationnelle en cours, parvis de la médiathèque ayant une multiplicité d'usages

**Paysage urbain:** beau patrimoine architectural, prise en compte de l'environnement architectural dans la nouvelle opération rue du puits/écoles



### Opportunités

**Paysage:** reconnexion, travail sur la biodiversité dans le bourg (espèces à forte valeur environnementale)

**Espace public:** espaces aérés autour des équipements (actuellement à vocation de parking) ayant la possibilité d'accueillir d'autres usages, possibilité de cheminement confortable et sécurisé en parallèle de la départementale Kerilis

**Paysage urbain:** Densification possibilité dans les dents creuses existantes (proximité immédiate du bourg)



### Points faibles

**Paysage:** traitement ornemental dans le bourg

**Espace public:** insuffisants, peu mis en valeur, non connecté au tissu urbain (écarté, peu visible). Route départementale qui joue le rôle de frontière

**Paysage urbain:** quelques façades à entretenir dans le centre-bourg



### Menaces

**Paysage:** Attention aux espèces végétales (invasives, non adaptés au changement climatique), gestion du foncier pour la continuité des chemins de randonnées

**Espace public:** impact de la circulation au niveau de la rue des écoles, gestion des modifications potentielles de stationnement

**Paysage urbain:** entretien des façades privées à la charge des propriétaires, non respect de l'ambiance architecturale dans les nouveaux projets de construction (qualité architecturale des nouveaux logements)

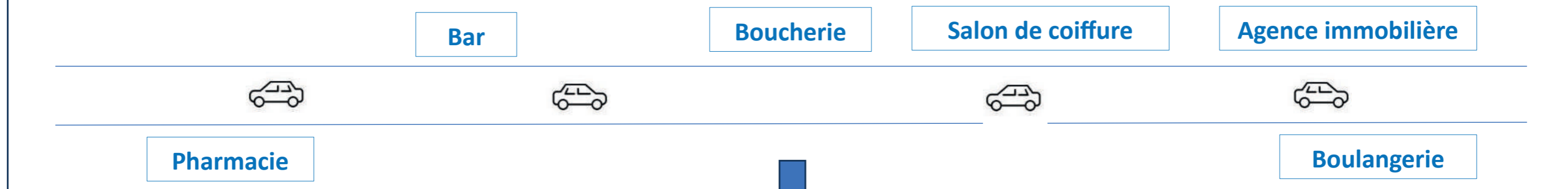


Points forts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> <li>La situation démographique : hausse de la population, population active surreprésentée, revenus au-dessus de la moyenne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La proximité de Briec et de Quimper et l'importance des flux domicile-travail vers ces destinations qui amènent à une forte évasion commerciale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un tissu commercial presque complet pour répondre à des besoins de proximité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un tissu de commerces et services incomplet : des attentes pour une supérette, de la restauration, un dentiste</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un tissu commercial déjà bien resserré géographiquement et qui va encore se resserrer avec l'ouverture de la maison médicale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une commune qui peut être caractérisée comme une commune dortoir du fait de l'importance des actifs travaillant à l'extérieur de la commune</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des commerçants qui bénéficient d'un fort apport de CA grâce à la clientèle de flux</li> </ul>	
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet de maison médicale et les sites disponibles en centralité, formidables opportunités pour renforcer le cœur du bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prochaine fermeture de la boulangerie</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>L'importance des flux routiers : une opportunité pour les commerces et services marchands. Mais un frein pour la création d'une centralité apaisée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'équilibre à trouver entre centralité apaisé, agréable à fréquenter, lieu de sociabilisation, et l'axe de flux nécessaire pour les commerces qui travaillent beaucoup avec la clientèle de passage</li> </ul>

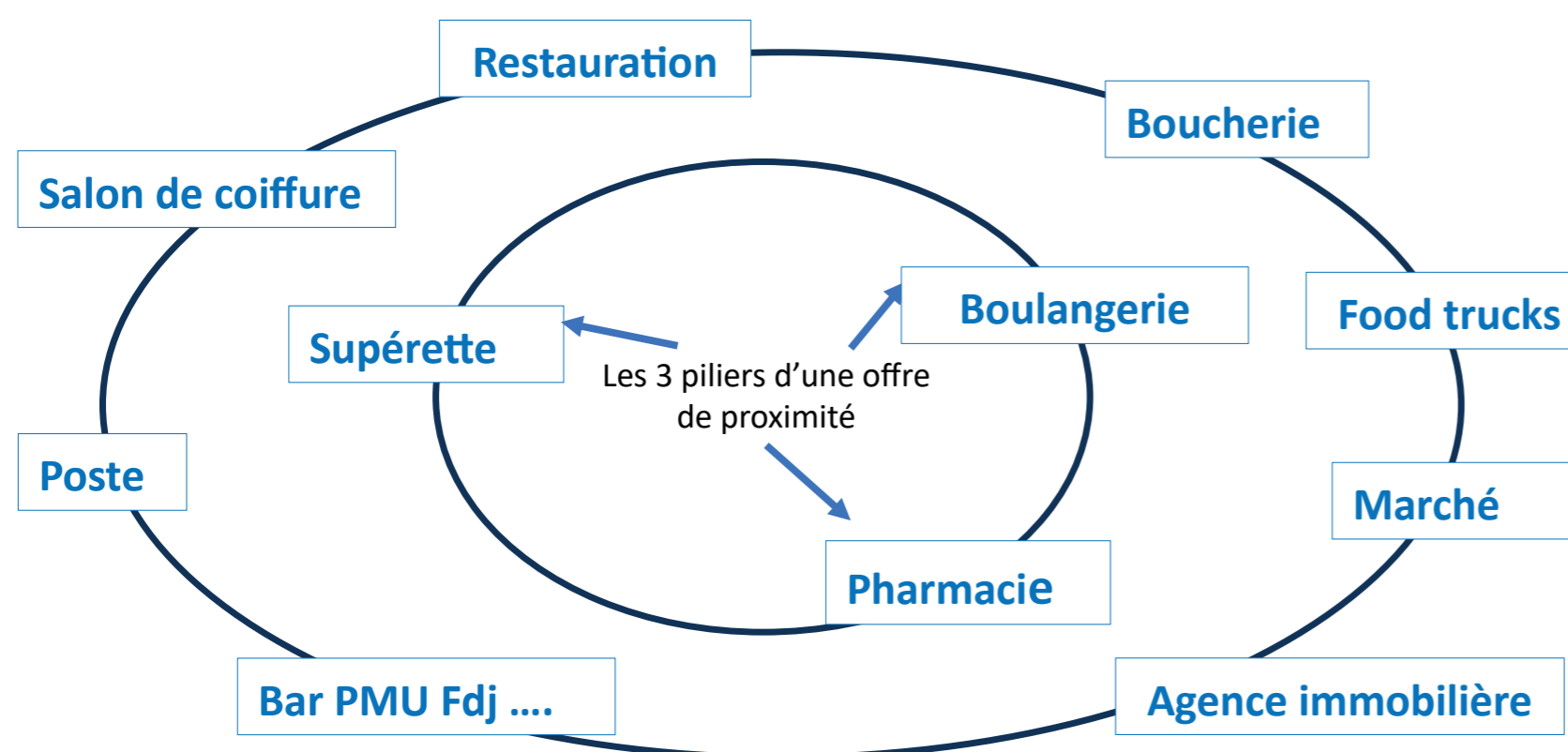


### ANALYSE COMMERCIALE – ENJEUX

**Passer d'un équipement commercial sur un AXE DE FLUX** - Des activités sans regroupement sur un site unique, sans réelle centralité commerciale



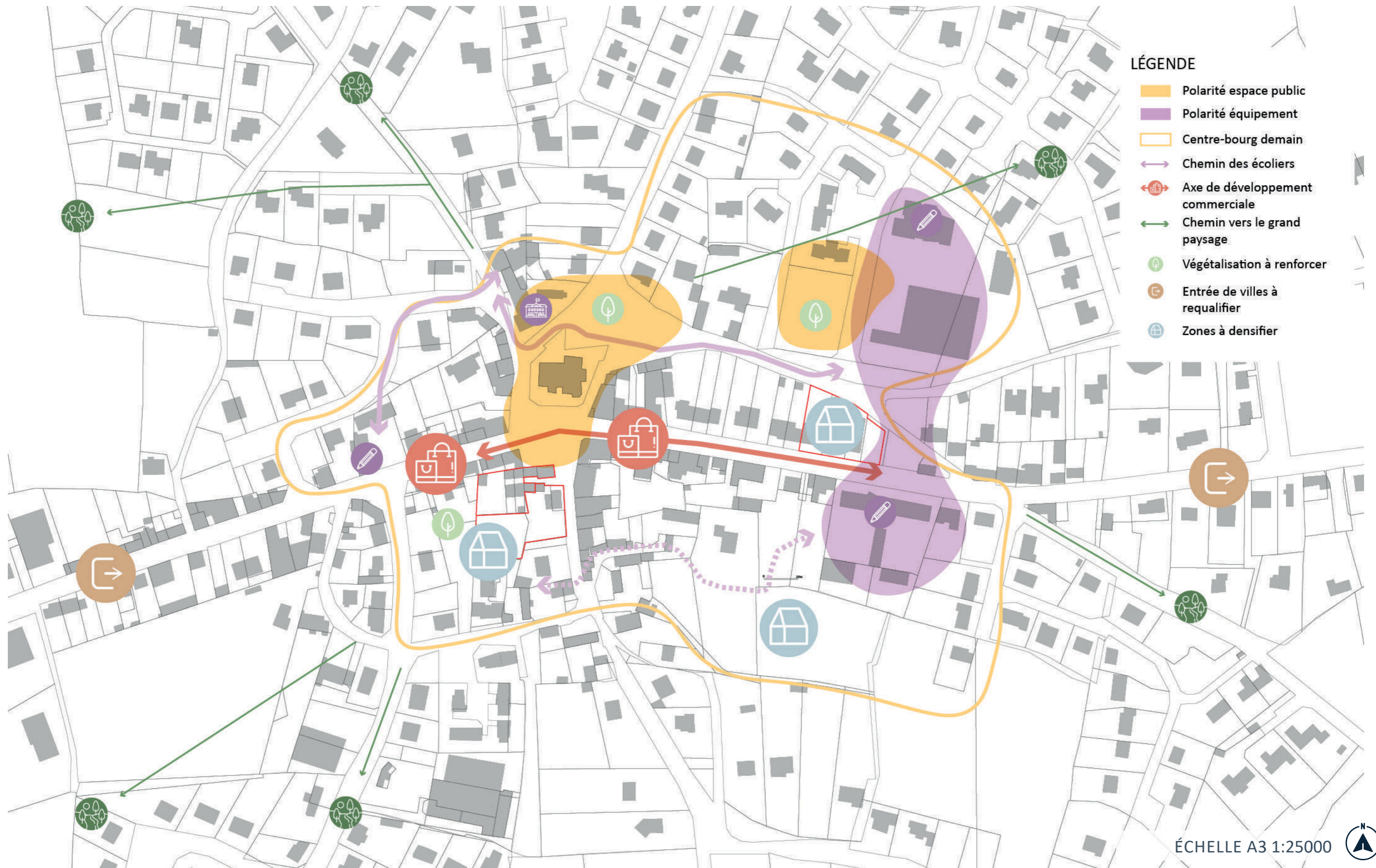
**A un équipement commercial de CENTRALITE** - Des activités regroupées sur un identifié en tant que centralité commerciale, laissant davantage de place aux modes doux, tout en conservant aux commerces un accès voitures (visibilité, parking)



- Au sein d'un **espace central** défini et resserré :
  - ✓ Maintenir une offre en **boulangerie**
  - ✓ Créer une activité de type **supérette** ou **multiservices**
  - ✓ Développer les **services annexes** au sein des commerces existants (Animations - concerts, réunions culturelles...- , paniers de légumes ou vente par casiers, relais colis, tabac, PMU, FDJ, presse, dépôt pressing, reprographie,...)
  - ✓ Développer l'offre en **restauration** (commerce sédentaire et/ou food trucks en fin de semaine)
  - ✓ Maintenir une offre en parking suffisante



## 04 SYNTHÈSE - PREMIÈRES PISTES DE TRAVAIL À L'ÉCHELLE DU BOURG





### REPENSER LA CENTRALITÉ DE VIE

#### QUEL CENTRE-BOURG POUR DEMAIN ?

- Réinterroger le périmètre du centre-bourg demain
- Revoir la qualité de l'espace public et les usages souhaités
- Encourager la création du coeur de bourg comme un lieu de vie

#### VALORISER LA CENTRALITÉ COMMERCIALE POUR INCLURE DANS LE BOURG PLUS DES ESPACES GÉNÉRATEURS DE RENCONTRE

- Donner à voir le bourg depuis la D72, valoriser l'image du bourg depuis la place de l'Église
- Accompagner l'élargissement de la centralité par une réflexion sur la Place Jean-Edern Hallier

#### REQUALIFIER LA COHABITATION DES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS :

- Réaménager les rues pour répondre aux besoins piétons, et notamment des enfants nombreux dans le centre-bourg.
- Valoriser les entrées du coeur de bourg. Marquer le début du coeur de bourg en fonction du contexte en termes de bâtis, des équipements et services en place sur les différents secteurs.
- Favoriser et faciliter les mobilités douces vers la centralité

#### PERMETTRE À TOUS D'HABITER LA CENTRALITÉ

- Encourager une mixité typologique, adaptée à une diversité de ménage et permettant les parcours résidentiels sur la commune

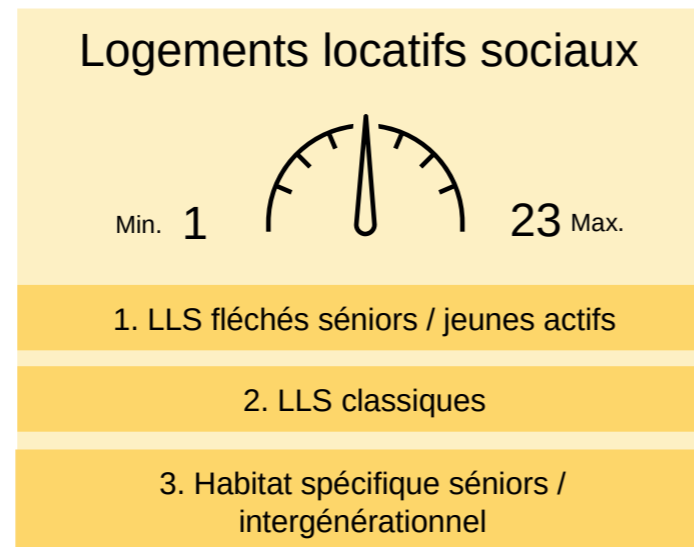
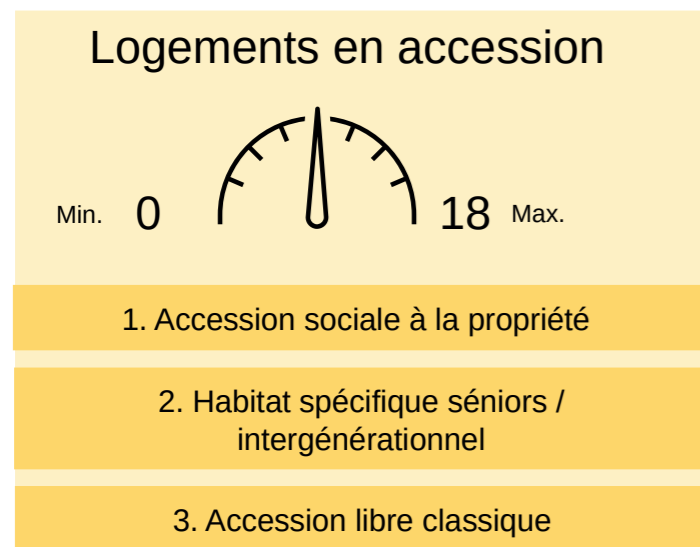
#### S'ORIENTER VERS UN COEUR DE BOURG RÉSILIENT FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET FAVORABLE À LA SANTÉ

- Végétaliser la centralité et conforter des espaces publics végétalisés en coeur de bourg.
- Lutter contre les îlots de chaleur et les espaces imperméables
- Végétaliser / renaturer les espaces publics, espaces de stationnements et cours d'école pour qualifier, ombrager et rendre perméables ces espaces.
- Créer du lien avec le grand paysage et favoriser les continuités écologiques pour la valorisation de la trame verte et bleue

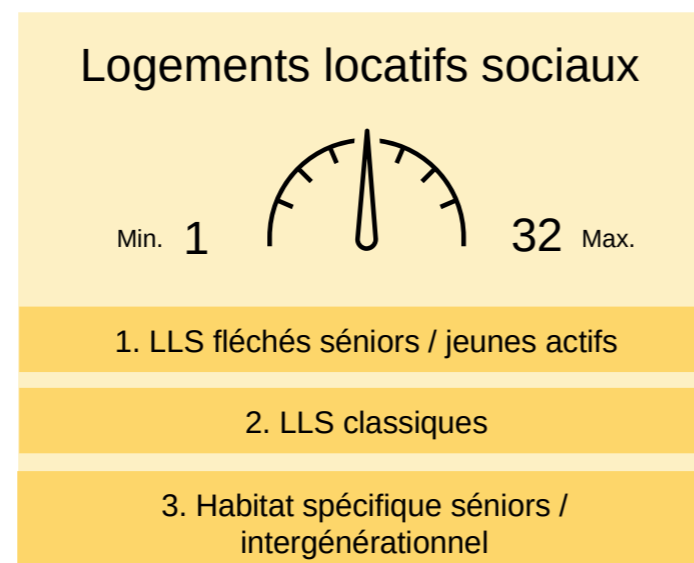
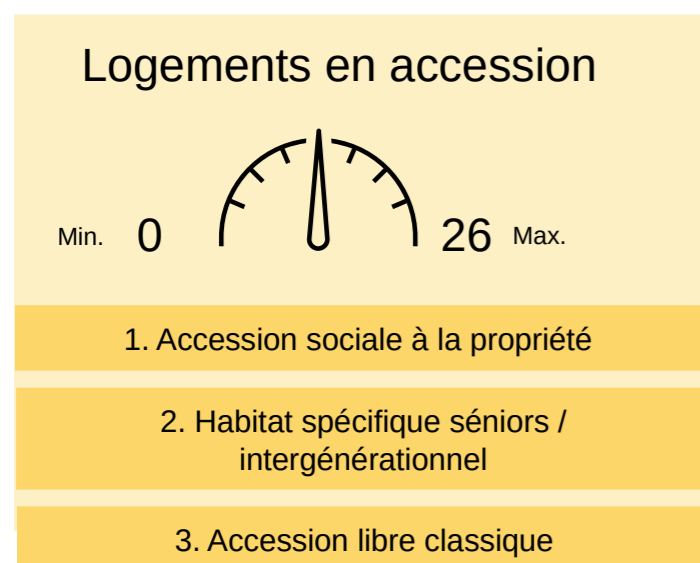


## SECTEUR RUE DU PUIITS

### PERIMETRE MINIMAL : opération entre 4 et 23 logements



### PERIMETRE MAXIMAL : opération entre 6 et 32 logements



### ARBITRAGES A PRENDRE



Jauge de mixité programmatique : opération à dominante résidentielle ou 50/50 logements / activités

Jauge habitat spécifique intergénérationnel / séniors

Jauge programmation sociale : 20% min. de LLS

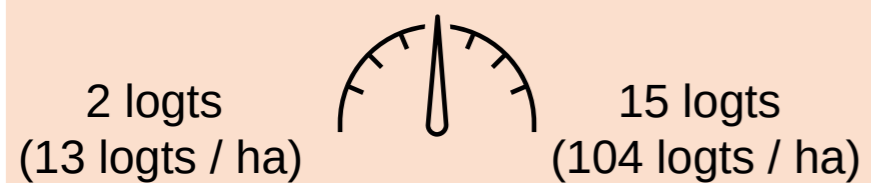
Jauge formes d'habitat : petits collectifs / mix collectif et habitat groupé



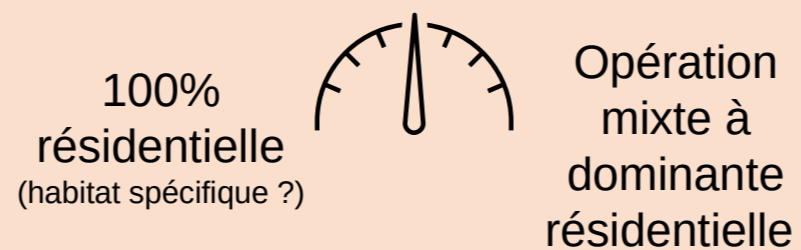
SECTEUR RUE DES ECOLES

PERIMETRE PRESSENTI : opération entre 2 et 15 logements

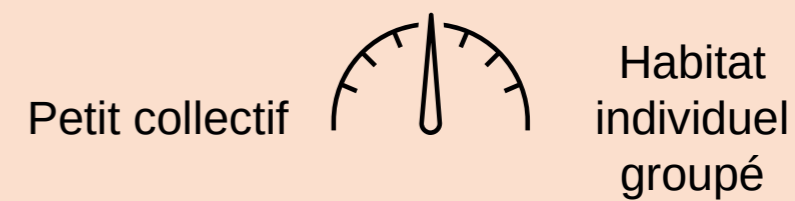
Jauge de densité



Jauge de mixité programmatique



Jauge de forme d'habitat





**ÉTUDE PRÉALABLE DE PROGRAMMATION ET D'AMÉNAGEMENT MULTISITE EN CENTRE-BOURG D'ÉDERN**

ICI MEME, C2J CONSEIL, GUAM, TUGEC