

PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Commune de BRIEC

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A:

modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de
Briec

Enquête N°E23000163/35

24 octobre 2023 – 24 novembre 2023

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur,

le 21 décembre 2023



SOMMAIRE

1 RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....	3
1.2 OBJET DU PROJET.....	3
2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
3 ANALYSE DE L'EXPRESSION DU PUBLIC.....	5
4 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER.....	5
4.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE - CONCERTATION.....	5
4.2 LISIBILITÉ DU DOSSIER.....	6
4.3 GÉNÉRALITÉS SUR LA PROCÉDURE.....	8
4.3.1 Choix des zones à urbaniser.....	8
4.3.2 Règlement graphique.....	10
4.4 JUSTIFICATION DU BESOIN D'OUVERTURE À L'URBANISATION.....	11
4.4.1 Activité économique de la ville.....	11
4.4.2 Analyse des incidences sur l'environnement.....	12
4.5 OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR 1.....	15
4.6 OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR 2.....	16
4.7 OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR 4.....	18
4.8 OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR 7.....	18
4.9 MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	19
5 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	19

1 RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

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

Les axes retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé en 2013 sont liés à l'organisation de la croissance démographique, au renforcement de la dynamique économique, à la valorisation de l'espace agricole, à l'entretien de la qualité paysagère et patrimoniale, ainsi qu'à la promotion d'une gestion durable du territoire.

La commune de Briec connaît une croissance démographique et économique significative, favorisée par sa position stratégique le long de la voie express RN 165. Elle est un pôle économique majeur du Sud-Finistère, avec de nombreuses entreprises et zones d'activités économiques.

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

1.2 OBJET DU PROJET

L'objet de l'enquête est :

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Briec.

Cette procédure de modification porte sur les objets suivants :

Objet N°1 : Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh en densification est indispensable afin de pouvoir continuer à répondre aux nouvelles demandes en terrain constructible pour une ville labellisée « Petite Ville de Demain » et « Territoire d'Industrie » qui va connaître une croissance importante de sa population active à court terme dans le cadre des projets de développements économiques en cours.

Cela se fait en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme approuvé et le PLH de Quimper Bretagne Occidentale.

Des zones d'urbanisation « à long terme » 2AUh, destinées à l'habitat, ont été établies par le PLU de 2013. Elles se répartissent sur 7 secteurs, d'une superficie totale de 27,41 ha :

- Dans le secteur Nord de l'agglomération : 16 ha
- Dans le secteur Sud de l'agglomération : 11,4 ha

L'ensemble de ces zones a été retenu initialement pour une ouverture à l'urbanisation.

À la suite de l'avis conforme de la MRAe, de l'évaluation environnementale et de la concertation organisée entre le 30 mai et le 28 juin 2023, il a été nécessaire de revoir les ouvertures à l'urbanisation initialement prévues, en raison de la sensibilité de certains secteurs (faune, flore, zones humides).

Sur les 27 hectares initialement projetés, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1 et 2 en partie et 3, 5 et 6 en totalité est finalement retirée du projet.

Seuls 12,31 ha de zones 2AUh sont proposées à l'urbanisation, correspondant aux secteurs 1 et 2 en partie, et aux secteurs 4 et 7 en totalité.

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

Objet N°2 : Des modifications mineures dans le règlement littéral.

La commune de Briec, dans le but de soutenir la dynamique économique de son hyper-centre propose une modification de l'article UH12 du règlement de la zone UH, pour y ajouter l'élément suivant :

La commune, labellisée "Petite Ville de demain", vise à dynamiser le commerce et la réhabilitation des logements anciens en centralité, et elle se donne la possibilité d'adapter les exigences en matière de stationnement après étude.

2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée, comme prévu dans l'arrêté, du mardi 24 octobre 2023 à 09h00 au vendredi 24 novembre 2023 à 11h30, soit pendant 32 jours consécutifs, à la mairie de Briec, siège de l'enquête.

L'information légale, l'affichage de l'avis d'enquête sur place et à proximité des sites concernés, la publication sur le site internet de la Communes et sur le registre dématérialisé, ainsi que les quatre permanences que j'ai tenues en mairie de Briec ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique ;
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions ;
- de formuler ses observations sur le projet, soit à l'oral devant le commissaire enquêteur, soit par écrit sur le registre prévu à cet effet, par courrier, par courriel, ou sur le registre dématérialisé.

Au cours de ces permanences, trente six personnes se sont présentées (36).

Onze observations (11) ont été faites au total. Une observation (1) a été enregistrée sur le registre d'enquête (R1), quatre observations (4) ont été faites par courrier transmis à la mairie et/ou remis en main propre au commissaire enquêteur au cours d'une permanence à la mairie de Briec (C1 à C4) et six courriels (6) ont été reçus sur le registre dématérialisé (E1 à E6).

Le 01 décembre 2023, j'ai remis et commenté à monsieur le maire de la commune de Briec, en présence de ses principaux adjoints chargés de l'urbanisme le procès-verbal de synthèse des observations du public¹.

Monsieur le maire m'a adressé par courriel un mémoire en réponse ² au PV de synthèse, le 19 décembre 2023.

Afin de me forger une opinion, de rédiger mes conclusions et de donner mon avis sur cette enquête publique, j'ai :

¹PJ N° 2 du Rapport d'Enquête

²PJ N° 3 du Rapport d'Enquête

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, les avis des personnes publiques associées, ainsi que les observations du public ;
- examiné attentivement le mémoire en réponse au PV de synthèse.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter mes appréciations (**en gras dans le texte ou encadrées**) sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Briec, avis éclairé par ma propre lecture de la situation locale, mon appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations indiquées dans le rapport d'enquête, lecture du mémoire en réponse du porteur de projet, analyse des avis des différents organismes consultés (*en italique dans le texte*) et analyse complète du dossier soumis à enquête publique.

3 ANALYSE DE L'EXPRESSION DU PUBLIC

Dans les observations que le public a formulées, les items favorables concernent soit le besoin en logement, que les chefs d'entreprises confirment et appellent de leurs vœux, soit l'approbation face au retrait d'une des parcelles du projet de modification en zone 1AUh.

Les items défavorables mentionnés dans les observations, concernent majoritairement des demandes de rétablir dans le projet des parcelles ayant été retirées suite à l'évaluation environnementale, ou la contestation des éléments ayant conduit à ce retrait (zone humide, espèces animales).

Les items classés neutres, n'expriment pas clairement une opposition ou un accord au projet, mais la majorité d'entre eux (dont un collectif de dix habitants) font observer leurs inquiétudes face à l'augmentation prévisible du trafic dans leur quartier, suite à l'urbanisation du secteur 1.

L'un de ces items neutres mentionne les problèmes actuels de sécurité sur une route voisine, qu'une modification de l'OAP (secteur 2) pourrait en partie résoudre.

4 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

4.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE - CONCERTATION

L'enquête publique s'est déroulée en conformité avec la réglementation et l'arrêté l'organisant ³.

Les affichages prévus ont été faits réglementairement ⁴.

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'affichage réglementaire a été réalisé dans divers endroits passants de la commune. Il concernait l'ensemble des secteurs initialement retenus. Je considère que cet affichage était pertinent et suffisant.

L'information du public, par voie de presse a été réalisée conformément à la réglementation ⁵. Une information a été donnée sur le bulletin municipal, informant de la tenue de l'enquête publique. ⁶

³Voir PJ N° 1 du Rapport d'enquête

⁴Voir PJ N° 4 du rapport d'enquête

⁵Voir annexe 1 du rapport d'enquête

⁶Voir annexe 2 du rapport d'enquête

La concertation du public a été organisée, à la suite de l'avis conforme de la MRAe, entre le 30 mai et le 28 juin 2023. Cette concertation a donné lieu à plusieurs publications dans la presse ou sur le bulletin municipal. Une réunion publique a été organisée à cette occasion afin de présenter à l'ensemble des propriétaires concernés par des zones 2AUH les résultats de l'évaluation environnementale.

Aucune observation ne fait état de lacunes dans la concertation organisée en amont.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je considère que l'information donnée sur la tenue de l'enquête publique permettait à tous les habitants d'y participer, en présentiel, par courrier ou par voie électronique. Par ailleurs, la concertation en amont a fonctionné puisqu'elle a permis aux propriétaires concernés de s'exprimer.

Le public s'est déplacé en grand nombre au cours des permanences, ce qui atteste qu'il était correctement informé de la tenue de cette enquête de modification du PLU.

Le public pouvait aisément obtenir les informations nécessaires à la bonne compréhension du dossier, soit en se déplaçant et en rencontrant le commissaire enquêteur, soit en ligne sur le registre dématérialisé, qui a été consulté plusieurs centaines de fois (225 visiteurs uniques, 235 téléchargements, 419 documents visionnés).

4.2 LISIBILITÉ DU DOSSIER

L'évaluation environnementale⁷ ne mentionne que le projet initial. Jusque dans ses conclusions (p152/162) : « La modification concerne le passage des 7 secteurs actuellement en zone 2AUh en zone 1AUH ».

Le projet initial était bien à 27,41 ha. C'est l'évaluation environnementale correspondant à ce projet qui a été soumise à la MRAe.

Seule la dernière phrase des conclusions de ce document laisse penser que le projet sera peut-être revu à la baisse : « En réponse à la limitation de consommation d'espaces, la commune pourra décider de réduire ces zones à urbaniser pour intégrer d'autres enjeux et les retours de la concertation ».

Le complément au rapport de présentation, commence par présenter le projet initial à 27,41 ha (pages 13 à 20).

Il décrit ensuite (pages 21 à 27) les évolutions proposées du règlement graphique suite à la consultation de l'autorité environnementale au cas par cas : Le nouveau projet de règlement graphique est présenté secteur par secteur sous la forme avant-après, permettant de constater que l'ouverture à l'urbanisation ne concerne plus les 27,41 ha projetés initialement (mentionnés page 15): les secteurs 1 et 2 ont été réduit, les secteurs 3, 5 et 6 ont été supprimés du projet, et les secteurs 4 et 7 ont été conservés intégralement. Aucune mention de la surface finalement retenue n'est indiquée.

⁷Pièce N°2 du dossier soumis à l'enquête publique

Le document revient ensuite au projet initial en présentant les OAP de tous les secteurs initiaux (projet à 27,41 ha), sans tenir compte des modifications du règlement graphique proposé précédemment (pages 28 à 43).

Le bilan de la concertation mentionne pour la première fois dans le document que « le projet ne retient finalement plus que 12,31 ha » (page 51/88).

Le projet finalement retenu (à 12,31 ha) est présentée à partir de la page 66, avec un plan général présentant clairement les secteurs retenus et ceux écartés, les modifications proposées pour le règlement graphique, et les OAP retenues.

On peut comprendre que cette présentation ait quelque peu troublé l'ensemble des lecteurs, de la MRAe jusqu'au public. J'ai moi-même été troublé lors de mes premières lectures. J'en ai d'ailleurs fait part à mes interlocuteurs lors de notre première rencontre.

L'Autorité Environnementale souligne la nécessité d'une nouvelle saisine, demandant à la commune de lui transmettre la version actualisée du projet de modification n°3 du PLU, intégrant les modifications issues de la concertation. De plus, elle demande une version mise à jour du rapport d'évaluation environnementale en cohérence avec ce nouveau projet.

Dans son mémoire en réponse à cet avis de la MRAe, le maître d'ouvrage indique que la commune a suivi l'avis conforme du 21 décembre 2022 exigeant une évaluation de l'environnement et une réduction des surfaces à ouvrir à l'urbanisation. L'évaluation environnementale, reçue par l'Autorité le 18 juillet 2023, portait sur l'ouverture à l'urbanisation de la totalité des zones 2Auh, soit 27,41 ha répartis en 7 secteurs. Après la prise en compte des enjeux environnementaux décrits dans l'étude environnementale, la commune a restreint ces ouvertures à l'urbanisation à une surface de 12,3 ha répartis sur 4 secteurs.

La présentation du dossier n'a toutefois pas fait l'objet de remarques particulières dans les observations, bien que des visiteurs aient évoqué, en cours de permanence, son manque de clarté.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je considère que les documents présentés au public portaient à confusion.

Si la démarche finale démontre une volonté de prise en compte de la démarche ERC (éviter, réduire, compenser), dans le sens où une partie importante du projet initial a été écartée du projet, cette démarche n'apparaît absolument pas, ni dans le complément au rapport de présentation, ni dans l'évaluation environnementale.

Quel est l'intérêt de conserver la description complète des OAP non retenues ou réduites ?

Il est nécessaire de revoir l'ensemble du complément au rapport de présentation de façon à présenter clairement la démarche ayant conduit à sélectionner initialement 27,41 ha à urbaniser, les démarches d'évitement et de réduction ayant conduit à ne choisir que 12,3 ha, et enfin le projet final, présentant les modifications à apporter au règlement graphique et les OAP correspondantes.

4.3 GÉNÉRALITÉS SUR LA PROCÉDURE

4.3.1 CHOIX DES ZONES À URBANISER

Une observation (OBS C4) conteste les choix faits par la commune pour les zones à urbaniser, arguant que certaines des parcelles choisies abritent des zones humides. Ce requérant demande expressément qu'une révision complète du Plan Local d'Urbanisme soit initiée, afin que sa parcelle, initialement retirée du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013, soit réintégrée dans les zones urbanisables.

De même, un autre requérant (OBS R1), constatant que le secteur 6 a été entièrement retiré du projet, signale que seule une petite partie de cette surface est concernée par une zone humide. Un sondage dans la partie haute le démontrerait.

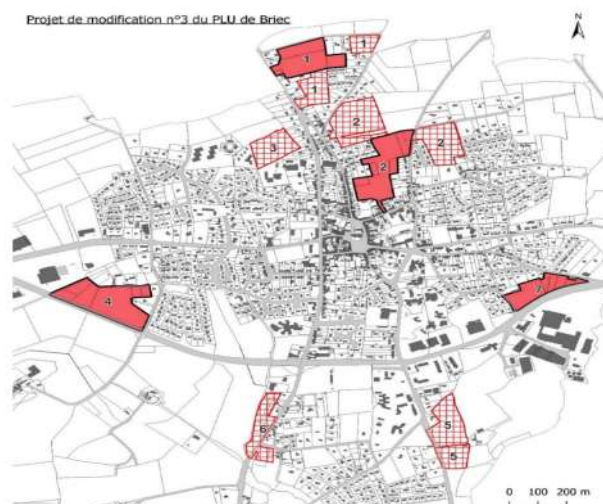
L'évaluation environnementale présente les enjeux environnementaux des secteurs (page 53-54/162):



Sur ces cartes, les enjeux moyens à forts apparaissent clairement - en partie les secteurs 1, 2, 3 et 6 - tout comme les secteurs à enjeux faibles – en partie les secteurs 1, 2, 3 et 6, et en totalité les secteurs 4, 5 et 7.

À l'évidence, des choix ont été faits au sein de zones 2AUH existantes, parmi les parcelles situées dans des zones à enjeu environnemental jugé faible, afin de réduire les surfaces proposées à l'urbanisation, et rendre le projet plus acceptable.

Le choix de la commune consiste à ne retenir que 12,31 ha sur les 27,41 ha initialement prévus, en supprimant la totalité des secteurs 3, 5 et 6 et une partie des secteurs 1 et 2.



La chambre d'agriculture estime dans son avis que la plupart des secteurs visés par l'urbanisation correspondent à la densification, mais que le secteur 4 est considéré davantage comme une extension d'urbanisation. Elle estime que d'autres secteurs répondent mieux à la notion de densification sur le Nord de la ville. Elle estime de plus regrettable le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Lannuchuen (secteur 4), qui selon elle a vocation à conserver sa vocation agricole.

La MRAe, dans son avis délibéré, estime que « Les choix d'aménagement et d'ouverture des différents secteurs ne sont pas justifiés, alors qu'ils devraient l'être (p 11/11). Les secteurs 5 et 6 font partie de la trame écologique locale et régionale pour les mammifères (p 7/11). Elle estime par ailleurs, que « le dossier devrait davantage garantir que les aménagements connexes aux zones humides n'empêchent pas leur bon fonctionnement ». (p 9/11)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le choix de retirer du projet les secteurs 3, 5 et 6 me semble justifiés, au regard des contraintes écologiques relevées sur ces zone ou sur les terrains contigus à ces zones par l'évaluation environnementale.

Les choix parmi les autres secteurs à enjeux « faibles » des parcelles à écarter du projet final relèvent de décisions qu'il ne m'appartient pas de commenter.

D'autres choix sont possibles. Par exemple, le retrait du secteur 4 (-3,84 ha) et l'intégration de la partie Est des secteurs 1 (+0,68 ha) et 2 (+1,94 ha) (retirées du projet final), voire d'une partie du secteur 3, permettraient, en adoptant une densité de logements de 22,3 logement par hectare, de produire le même nombre de logements que prévus, soit 247.

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse ⁸, le maître d'ouvrage explicite sa démarche. Il confirme que le choix a été fait d'écarter les espaces nécessitant des extensions ou des travaux sur les réseaux humides et d'aménagement de voirie. Ainsi les parcelles YD3, YD47, YD48 et YD49 se sont ainsi vues conserver le zonage 2AUh pour éventuellement être ouvertes à l'urbanisation dans un cadre ultérieur. (p 7/8)

À la suite de la prise en compte de l'avis de la chambre d'agriculture, il informe dans le même document qu'en contrepartie du retrait du secteur 4 du projet, « quatre autres parcelles vont être ouvertes à savoir YD3, YD47, YD48 et YD49, ce qui permet d'ouvrir à l'urbanisation 11,349 ha et va permettre de répondre au fort besoin de logements à court-moyen terme ». (p 8/8)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Dont acte.

La parcelle YD3 correspond à la partie Est du secteur 1, les parcelles YD47, 48 et 49 correspondent à la partie Est du secteur 2.

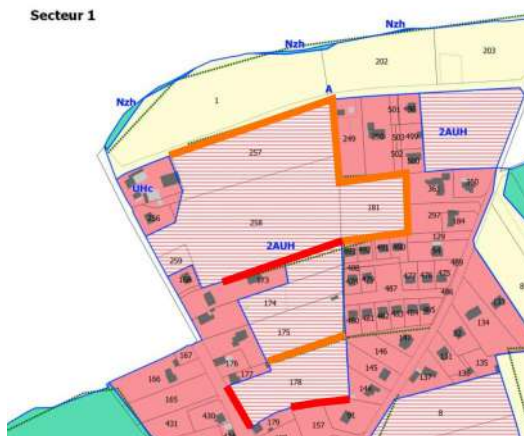
⁸ Pièce jointe N°3 du rapport d'enquête

4.3.2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

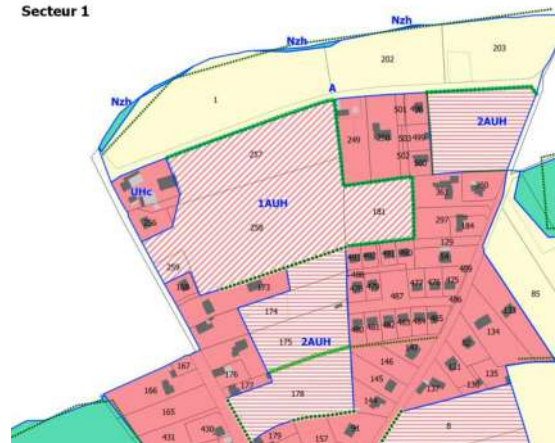
La MRAe, signale dans son avis délibéré (p 7/11) que « la représentation graphique des haies et des cheminements doux prêtent à confusion du fait de l'utilisation des mêmes couleurs ».



Par ailleurs, dans le complément au rapport de présentation, la présentation de la protection des haies et talus prête à confusion, dans le sens où le zonage indiqué n'est pas le bon. Exemple pour le secteur 1 :



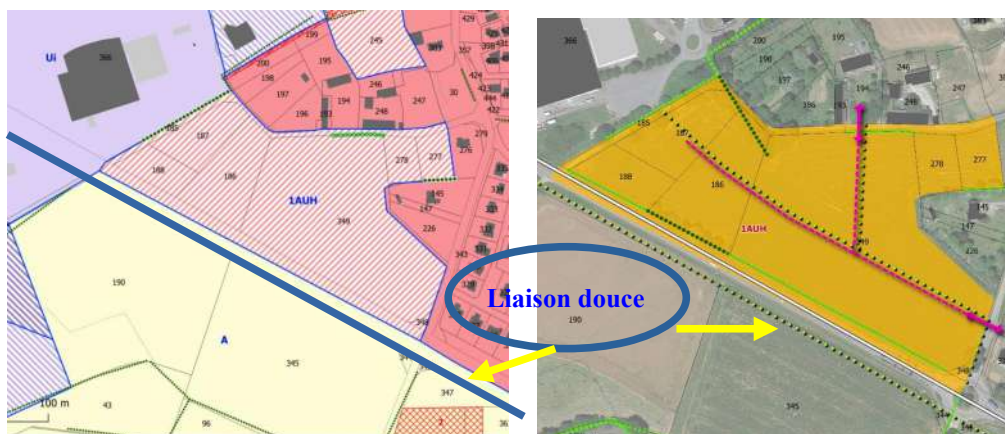
2AUH p 67/88



et 1AUH page 71 :

De plus, le règlement graphique modifié concernant le secteur 4 ne comporte pas la liaison douce prévue sur le règlement graphique de l'OAP, alors même qu'elle se situe au Sud de l'OAP et donc à l'extérieur du périmètre prévu pour l'OAP.

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, le maître d'ouvrage indique renoncer à ce stade à l'urbanisation de ce secteur N°4.



Appréciation du commissaire enquêteur :

Je souscrit totalement à l'observation de la MRAe et recommande de changer de couleur pour bien différencier les différents éléments constitutifs des OAP dans leur règlement graphique.

De même, les éléments de présentation des protections des haies et talus, doivent être mis en cohérence avec le règlement graphique dans sa version « après projet », pour tous les secteurs retenus (p67 à 70). (zonage 1AUH)

Enfin, le cheminement doux prévu au Sud du secteur 4 doit être ré-étudié, suite au retrait du secteur 4 du projet. S'il est maintenu, il devra apparaître sur le règlement graphique du PLU.

4.4 JUSTIFICATION DU BESOIN D'OUVERTURE À L'URBANISATION

4.4.1 ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA VILLE

La ville de Briec est présentée comme un des pôles économiques majeur du Sud-Finistère, avec environ 420 entreprises implantées sur le territoire communal, pour un total de près de 3000 emplois. La ville est de plus présentée comme un pôle résidentiel attractif. Forte de ces atouts géographiques et économiques, la commune est en pleine évolution et ne cesse de se développer.

Plusieurs observations, orales et écrites (OBS E6), en provenance de chefs d'entreprises, viennent confirmer le dynamisme économique, avec l'évocation de nombreuses créations d'emplois en perspectives. Ces chefs d'entreprises insistent également sur les difficultés actuelles pour trouver des logements à proximité des emplois offerts ou en projet, et la nécessité d'en créer suffisamment pour accueillir leurs futurs employés, en particulier ceux avec les revenus les plus faibles.

La MRAe, dans son avis délibéré, confirme que Briec est un pôle urbain structurant à l'échelle de la communauté d'agglomération de Quimper.

La Chambre de Commerce et d'Industrie confirme que Briec est un des pôles économiques de Quimper Bretagne Occidentale. Elle estime par ailleurs qu'il existe d'importantes difficultés de logement en Cornouaille.

La chambre des métiers et de l'artisanat confirme le besoin d'ouverture de zones 2AUH à l'urbanisation, compte tenu des projections démographiques de la com-

mune et des projets de développement économique structurants en cours qui impliquent nécessairement l'accueil de nouvelles populations.

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, le maître d'ouvrage confirme le besoin en logements. Le projet va permettre de répondre au fort besoin de logements à court-moyen terme. (p 8/8)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je considère que le besoin en logements est avéré. Le projet permettra à terme la construction de suffisamment de logements pour accompagner la dynamique économique et démographique de la ville.

4.4.2 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- Consommation d'espace

Le rapport de présentation souligne (p20/88) qu'« aucune des zones classées en 2AUh n'est référencée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) comme étant utilisée à des fins agricoles ».

Plan Local d'Urbanisme avant la modification n°3 du PLU (Version approuvée le 01/03/2021, suite à la modification n°2 et la révision allégée n°1) Recalculé sous SIG		Plan Local d'Urbanisme après la modification n°3 Après l'évaluation environnementale		Différence (en ha)
Zones	Surface totale (ha)	Surface totale (ha)		
UHa	6,1	6,1		
UHb	35,1	35,1		
UHc	139,2	139,2		
UHd	19,0	19,0		
UF	1,4	1,4		
Ui	82,7	82,7		
Uia	1,7	1,7		
Uic	0,9	0,9		
Uip	5,8	5,8		
UL	10,3	10,3		
TOTAL zones U	302,2	302,2		
1AUH	4,5	16,8	+ 12,3	
1AUi	33,6	33,6		
1AUia	0,7	0,7		
1AUic	1,5	1,5		
1AUip	6,6	6,6		
2AUH	27,4	15,1	- 12,3	
TOTAL zones AU	74,4	74,3		
A	5135,3	5135,3		
Ap	48,7	48,7		
Ah	20,1	20,1		
Ar	119,3	119,3		
TOTAL zones A	5323,3	5323,3		
Nd	249,6	249,6		
Np	95,8	95,8		
Nr	5,5	5,5		
Nrp	6,9	6,9		
Nzh	690,9	690,9		
TOTAL zones N	1048,7	1048,7		

Le tableau des surfaces (p88/88) montre que les surfaces des différentes zones (N, A, AU, U) ne changent pas.

Appréciation du commissaire enquêteur :

À l'évidence les surface des zones 2AUH ont déjà été soustraite, lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, aux surfaces des zones agricoles ou naturelles. Les transformer en 1AUH ne fait pas consommer plus de surfaces, réglementairement.

- Artificialisation des sols

Dans les documents fournis dans le dossier, peu d'éléments viennent étayer le souci de la réduction de l'artificialisation des sols, dans les zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation, hormis la réduction importante des surfaces à ouvrir à l'urbanisation dans le projet final par rapport au projet initial (de 27,41 ha à 12,31 ha) :

- Les principes d'aménagements du projet, notamment la densité minimale de 20 logements par hectare dans chaque secteur ;
- La stratégie de stationnement mutualisé répartie de manière harmonieuse pour répondre aux besoins des futurs aménagements dans les OAP ;
- La recommandation pour le traitement des eaux pluviales à la parcelle.

La MRAe indique, dans son avis délibéré que « l'augmentation du taux d'imperméabilisation reste inconnue et n'est pas encadrée par les OAP. » (p9/11)

Elle conclue (p11/11) que « L'analyse des incidences du projet est incomplète concernant l'artificialisation des sols, la trame écologique, les milieux aquatiques et l'exposition aux nuisances. Le niveau d'incidence est insuffisamment qualifié et reste conditionné aux choix des futurs aménageurs des parcelles. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'artificialisation des sols sur les zones ouvertes à l'urbanisation est inévitable, du fait de la construction de bâtiments.

Les OAP prévoient de favoriser un traitement des eaux pluviales à la parcelle, et les eaux pluviales des voies internes seront traitées pour ne pas apporter plus d'eaux pluviales qu'avant les aménagements .

J'estime que ces mesures démontrent la volonté de ne pas augmenter les ruissellements d'eaux pluviales à cause de l'imperméabilisation des sols.

- Eau potable et Eaux pluviales

L'évaluation environnementale indique que «la ressource en eau disponible couvre, quelle que soit la saison, les besoins de la commune » (p69/162) et « Une vigilance devra être portée à la disponibilité de la ressource en eau potable au regard de l'accroissement de la population » (p141/162). Ce document indique par ailleurs que le bassin de l'Odét est déficitaire en eau et que les économie de cette ressource en eau limitée sur le bassin de l'Odét constituent un enjeux (p69/162).

À titre de réponse à cet enjeux, le document prévoit que « les principes d'aménagement des différents secteurs « pourraient » inclure une obligation pour les lotisseurs de mener une réflexion dans le cadre de leurs projets d'urbanisation de systèmes d'économies d'eau et d'installations moins gourmandes en eau » (p146/162).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les principes d'aménagements imposés aux bâtisseurs, en ce qui concerne la gestion de l'eau potable, ne sont selon moi, pas assez contraignants. En effet, les grands enjeux de sobriété, de disponibilité et de qualité de l'eau, ainsi que la gestion des crises liées aux sécheresses, imposent que des mesures soient prises dès le stade de la construction.

À minima, des systèmes hydro-économiques et de récupérateurs d'eau de pluie pourraient être imposés dès la conception des projets de logements, dans le règlement des OAP.

- Gestion des eaux usées

La collectivité (Commune et QBO) s'est assurée que la capacité des réseaux existants (eaux usées et capacité épuratoire de la STEP, eau potable, et électricité) permettra de répondre aux besoins de l'ensemble des opérations qui seront développées dans ces zones. ⁹ De plus, la station d'épuration communale dispose encore d'une importante capacité de raccordements supplémentaires.

La MRAe souligne dans son avis délibéré (p10/11) que « la qualité du traitement des eaux usées par la station communale ne semble a priori pas affectée par le projet, compte tenu de la charge entrante actuelle et de la capacité totale de cette station. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

La gestion des eaux usées devrait être assurée sans difficulté par la STEP malgré l'augmentation prévisible du nombre d'habitants.

- Protection des zones humides

Plusieurs zones humides ont été inventoriées dans l'évaluation environnementale sur les secteurs 1, 2 et 3.

Les surfaces correspondantes, ont été en conséquence retirées du projet final (secteurs 1 et 2 en partie, et secteur 3 en totalité).

Le rapport de présentation indique que « les zones humides, ne faisant pas l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, seront intégrées au PLU lors de la prochaine révision. » (p 67/88)

La MRAe estime que « le projet doit encadrer plus fermement, au sein des documents opposables, l'aménagement des parcelles proposées pour une ouverture à l'urbanisation et ne pas faire porter l'entière responsabilité de la démarche ERC, de l'analyse et de la maîtrise des incidences sur les étapes ultérieures de l'aménagement ». (p 8/11)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Manifestement, les zones humides initialement intégrées dans les OAP ont été retirées du projet final. La démarche d'évitement a bien été réalisée et ne reposera pas sur les aménageurs.

⁹Complément au rapport de présentation page 20/88

- Nuisances sonores

L'évaluation environnementale identifie comme un enjeu fort, le fait de limiter le développement de nouvelles sources de nuisance sonore à proximité des espaces urbanisés. (p 11/163)

La MRAe demande, pour le secteur 4, que le projet prévoit un aménagement en bordure de la route départementale pour isoler les habitations du bruit de la circulation. Une organisation spatiale appropriée des habitations sur la parcelle devrait également être mise en place pour limiter l'exposition aux bruits de la zone commerciale (camions de livraison...). Une réflexion similaire mériterait d'être menée sur le secteur 7. (p 10/11)

Le complément au rapport de présentation prévoit bien, pour le secteur 4, qu'un aménagement en bordure de la RD sera à prévoir pour isoler le lotissement du bruit de la circulation (p 81/88).

Le secteur 7 comprend, lui, une haie bocagère existante à étoffer, le long de la RD72.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je considère que les aménagements prévus pour limiter les nuisances dues au bruit sont prises en compte dans les OAP des secteurs 4 et 7. Cependant, ces mesures apparaissent dans le règlement de l'OAP secteur 7 au titre de la protection du paysage et de l'environnement. Elle pourrait être, comme pour l'OAP secteur 4, être mentionnée spécifiquement au titre de la protection contre le bruit, afin que cette notion de nuisance soit bien prise en compte.

- Biodiversité

La MRAe identifie la préservation de la trame écologique et la biodiversité comme un des enjeux du projet. Elle souligne l'intégration de certains secteurs (5 et 6 notamment) à cette trame écologique locale. (p 7/11)

En réponse à la MRAe, le projet finalement retenu ne concerne plus ces deux secteurs, qui ont été retirés dans leur intégralité du projet.

Par ailleurs, les haies et arbres d'intérêts identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale sont intégrés au règlement graphique (et sur les OAP pour les secteurs retenus), selon leur degré de protection. (p 67 à 70/88)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le fait d'avoir retiré les secteurs 5 et 6 du projet constitue une mesure d'évitement.

Par ailleurs, les haies, talus et arbres remarquables sont bien identifiés, et les règlements de toutes les OAP prévoient de les préserver, les étoffer et les compléter.

Je considère en conséquence que la préservation de la biodiversité est bien prise en compte dans le projet.

4.5 OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR 1

La question de la circulation autour de ce secteur, en particulier sur le chemin de Croas Ver a été plusieurs fois évoquées dans les observations (E3, E4, C2).

Conclusions motivées et Avis

Enquête N°E23000163/35

modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Briec

Par ailleurs, au cours des permanences, plusieurs visiteurs ont appuyé sur la nécessité de prévoir 2 accès à ce secteur et de restreindre la circulation sur le chemin de Croas Ver afin de favoriser la circulation sur la route de Pleyben.

La question des accès à la nouvelle zone par les services de secours a été posée.

Une réflexion globale sur la circulation dans cette zone est demandée.

Le règlement de l'OAP prévoit déjà deux accès pour le secteur (Rue du Général de Gaulle et Chjemin de Croas Ver) (p77/88).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je considère que les éléments présents dans l'OAP (partie littérale), concernant les accès, la voirie, la desserte automobile et le stationnement prennent en compte les craintes de la population en matière de circulation sur le chemin de Croas Ver.

Cependant, le règlement graphique de cette OAP laisse craindre que deux des trois accès soient des accès privés, prévus pour 2 parcelles qui seraient indépendantes du reste du secteur, qui ne comprendrait par conséquent qu'un seul accès pour 56 logements.

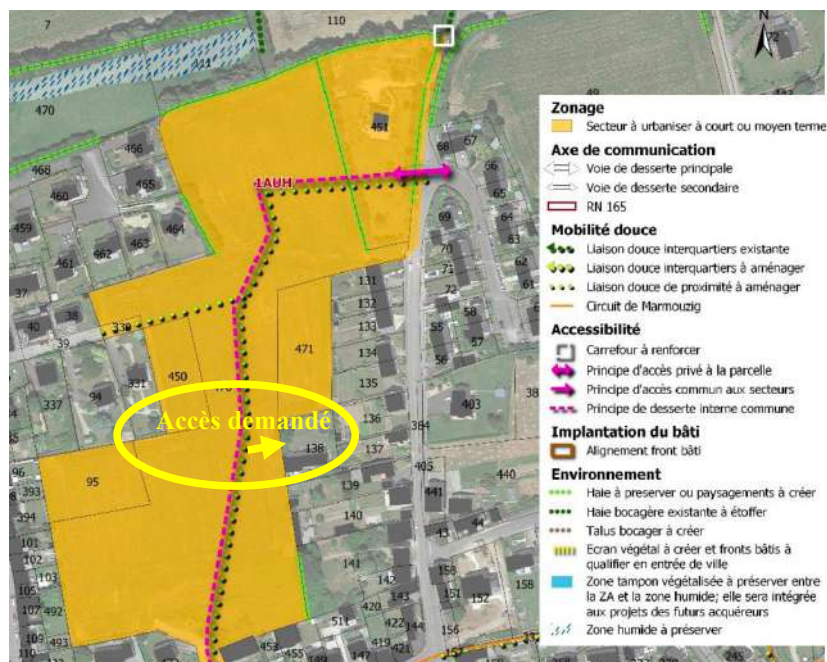


Cette OAP ne semble de plus pas comprendre de voies de circulation internes, mis à part les liaisons douces, contrairement aux autres OAP. Le principe d'accès privé à la parcelle devrait être complété de voies de circulation interne au secteur permettant de visualiser les différents accès au futur lotissement.

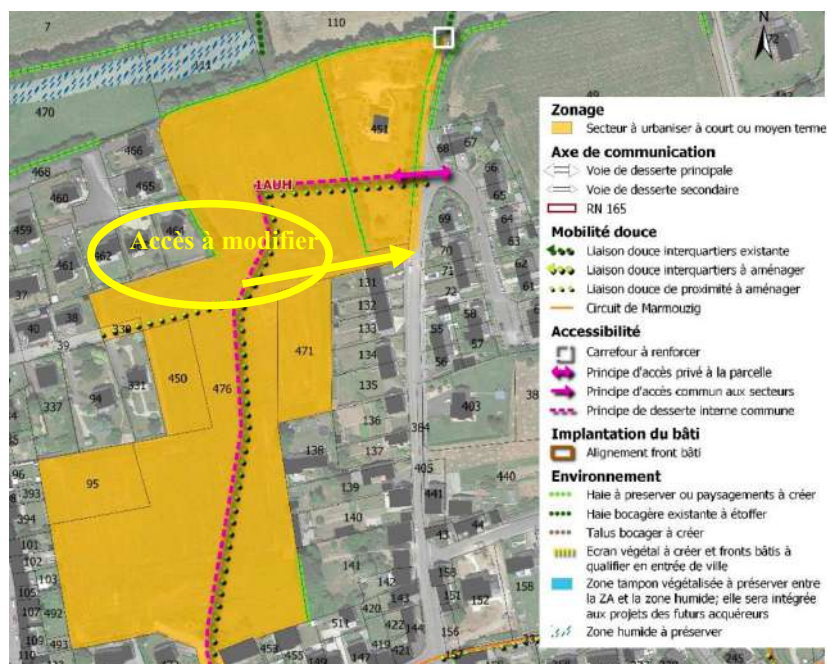
4.6 OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR 2

L'OBS C3 demande une modification de l'OAP secteur 2, afin de créer un accès à sa parcelle, enclavée et ne pouvant pas avoir un accès à la rue Saint Maudet, à partir de la voie d'accès prévue, qui passe à quelques mètres dans l'OAP.

Les propriétaires de cette parcelle ne pouvant pas entrer dans leur propriété avec leur véhicule, ceux-ci sont stationnés, à cheval entre le trottoir et la chaussée, rue Saint-Maudet, une rue assez étroite et passante. Les risques pour la circulation piétonne et cycliste sont réels.



L'OBS E5 fait remarquer que le règlement graphique présenté à l'enquête publique comporte une erreur de localisation de l'accès à l'Est de l'OAP, car le tracé coupe sa propriété en deux, alors que les projets en cours prévoient un accès légèrement plus au Sud.



Appréciation du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à la modification de l'OAP, pour tenir compte des deux demandes ci-dessus. Sous réserve d'une très légère modification du projet fourni

pour créer un accès à la parcelle N°138, ces modifications me semblent parfaitement compatibles.

Par ailleurs, ces modifications devraient permettre une circulation plus fluide sur la rue Saint-Maudet, qui ne manquera pas d'être plus fréquentée, suite à la construction des 75 logements prévus.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage s'engage à corriger l'erreur matérielle de l'OAP concernant l'accès à l'Est de la parcelle. Il s'engage de plus à modifier l'OAP pour créer un accès à la parcelle enclavée: « L'aménageur devra avoir une attention particulière aux propriétés riveraines enclavées et prendre en compte cette contrainte dans son projet pour résorber la situation ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

Dont acte.

4.7 OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR 4

Aucune observation n'a mentionné spécifiquement le secteur 4. Une personne, rencontrée au cours de mes permanences, m'a fait remarquer que la rue de Lanec'huen n'est pas assez large entre le secteur 4 et le lotissement.

La chambre d'agriculture regrette que ce secteur ait été retenu, car la parcelle est toujours cultivée, elle fait partie du projet de Programme Agronomique du Territoire (PAT) porté par la commune, et elle correspond plus à une extension de l'urbanisation qu'à une densification. Elle aurait préféré que ce secteur soit retiré et compensé par des parcelles au Nord correspondant mieux selon elle à de la densification.

La MRAe souligne le risque de nuisances sonores sur ce secteur (voir chapitre 4.4.2 ci-dessus).

Dans son mémoire en réponse à la MRAe, le maître d'ouvrage souligne qu'une réflexion complémentaire sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur 4 est à envisager avant l'approbation de la modification, en intégrant les observations de la MRAe et celles de la chambre d'agriculture. (p 11/25)

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, le maître d'ouvrage annonce son intention de retirer ce secteur du projet d'urbanisation à cours terme, et de conserver les 3,84 ha en zone 2AUH. Parallèlement 4 parcelles non retenues, ne présentant pas d'enjeux environnemental seront classées 1AUH, permettant d'ouvrir à l'urbanisation 11,39 ha. (p 6/8)

Appréciation du commissaire enquêteur :

Dont acte

4.8 OUVERTURE À L'URBANISATION DU SECTEUR 7

Aucune observation ne mentionne cette modification envisagée.

La MRAe souligne le risque de nuisances sonores sur ce secteur (voir chapitre 4.4.2 ci-dessus).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je n'ai aucune observation à formuler vis à vis de l'urbanisation de ce secteur, autre que celle formulée au paragraphe 4.4.2 concernant la protection contre le bruit.

4.9 MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

La commune de Briec, propose une modification de l'article UH12 du règlement de la zone UH (Aires de stationnement), pour y ajouter des éléments permettant d'adapter ses exigences en matière de stationnement ¹⁰.

Aucune observation ne mentionne cet objet, ni orale, ni écrite.

Les Personnes Publiques Associées ne s'expriment pas sur ce sujet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La modification proposée est mineure. Elle vise à donner un peu de flexibilité au maître d'ouvrage en matière de stationnement. J'y suis favorable.

5 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En RÉSUMÉ DE CE QUI PRÉCÈDE, JE CONSIDÈRE QUE :

- L'affichage réglementaire était pertinent et suffisant ;
- Le public a été correctement informé, en phase de concertation et préalablement à l'enquête publique ;
- Les documents présentés à l'enquête publique portaient à confusion. Ils devront être modifiés pour présenter clairement le projet ;
- Je prends acte de la décision de la commune de retirer le secteur 4 du projet de modification, de conserver ce secteur en 2AUH, et d'ouvrir à l'urbanisation (1AUH) les parcelles YD3, YD47, YD48 et YD49, initialement écartées pour que les surfaces à ouvrir à l'urbanisation ne dépassent pas 12ha ;
- Le besoin en logements est avéré. Le projet permettra à terme la construction de suffisamment de logements pour accompagner la dynamique économique et démographique de la ville ;
- Les mesures prévues permettent de limiter les effets de l'artificialisation des sols, vis à vis des écoulements des eaux pluviales ;
- La gestion des eaux usées devrait être assurée sans difficulté par la STEP malgré l'augmentation prévisible du nombre d'habitants ;
- Manifestement, les zones humides initialement intégrées dans les OAP ont été retirées du projet final. La démarche d'évitement a bien été réalisée et ne reposera pas sur les aménageurs ;
- Les aménagements prévus pour limiter les nuisances dues au bruit sont prises en compte dans les OAP des secteurs 4 et 7. En ce qui concerne le secteur 7 elles pourraient être plus explicites ;
- La préservation de la biodiversité est bien prise en compte dans le projet ;

¹⁰ Complément du rapport de présentation p 87/88

- Les éléments présents dans l'OAP N°1 (partie littérale), concernant les accès, la voirie, la desserte automobile et le stationnement prennent bien en compte les craintes de la population en matière de circulation sur le chemin de Croas Ver ;
- Je prends acte de la décision de modifier l'OAP du secteur 2 pour décaler vers le Sud la voie d'accès Est, pour tenir compte des projets existants ;
- Je prends acte de la décision de modifier l'OAP du secteur 2 pour créer un accès aux parcelles enclavées ;
- Je n'ai aucune observation à formuler vis à vis de l'urbanisation du secteur 7 ;
- Je suis favorable à la modification proposée du règlement écrit en Objet N°2.

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,

j'émet un avis

FAVORABLE

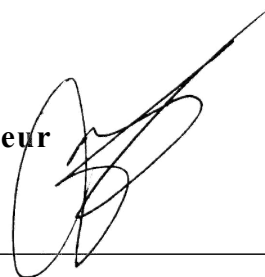
à la

**modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de BRIEC**

Cet avis est assorti de quatre recommandations :

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

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur



Conclusions motivées et Avis
Enquête N°E23000163/35
modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Briec