

Référence : Modification n°3 du PLU de Briec / Suivi enquête publique

A destination du commissaire enquêteur

Objet : Lettre en réponse au PV de synthèse remis le 1<sup>er</sup> décembre 2023

En propos liminaire, la commune indique que le PLU date de 2013, les terrains zonés en 1AUh au moment de son élaboration sont désormais tous urbanisés, le dernier PA sera déposé d'ici la fin de l'année 2023. La municipalité n'a plus de terrains en propriété propre pour engager de nouvelles opérations d'urbanisme et les possibilités de constructions au sein de la zone U restent limitées.

De plus, elle rappelle qu'elle s'est engagée et est labellisée dans l'initiative « territoires d'industrie » et participe ainsi à la stratégie de reconquête industrielle et de développement des territoires initiée et soutenue par l'Etat. Ce cadre permet de dynamiser son développement agro-industriel, et la rendre encore plus attractive sur le volet économique en général. Elle se réjouit du développement de l'emploi observé sur le territoire de la communauté de communes et de la commune en particulier (environ 420 entreprises sont aujourd'hui implantées sur le territoire communal, ce qui représente près de 3 000 emplois. 300 à 350 emplois salariés supplémentaires sont attendus au regard des perspectives de développement des ZAE. De nouvelles implantations sur les ZI des Pays Bas et de Lumunoch sont également à l'étude). Le développement économique s'accompagne également d'une demande accrue en termes de logements, qu'elle ne peut aujourd'hui satisfaire. Dans un souci de développement durable et pour répondre aux enjeux climatiques, la commune souhaite développer l'offre de logements à proximité des emplois pour limiter les déplacements pendulaires des employés. Cette volonté s'inscrit dans la droite ligne des ambitions du PLU de 2013 qui avait déjà acté la fin de l'urbanisation des hameaux et la concentration des logements dans la centralité. Ce constat de pénurie de logements est fortement relayé par les entreprises qui peinent à ce jour à recruter des candidats, puisqu'au-delà de la question de compétences, se pose également celle du pouvoir d'achat et la distance domicile-travail qui est un critère important dans le choix des ménages.

En outre, la commune rappelle qu'elle ne répond pas aux objectifs fixés par le PLH (Programme Local de l'Habitat), définit à l'échelle de Quimper Bretagne Occidentale sur la période 2019-2024. Pour mémoire, le PLH a identifié les objectifs suivants pour la commune de Briec : produire 210 logements sur la période, soit 35 logements/an en moyenne. La dynamique constructive est passée d'une moyenne de 20 logements/an entre 2012 et 2018 à 26 logements/an depuis 2019 à ce jour.

Cela demeure insuffisant au regard des 500 demandes de logement en attente constatées actuellement sur la commune.

C'est dans cet objectif de réalisation des 210 logements attendus par le PLH, que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation les secteurs 2AUh

C'est donc dans ce cadre de croissance, qu'elle a initié dès début 2021 la modification n°3 du PLU. Cette modification avait pour but initialement d'ouvrir l'ensemble des zones 2AUH identifiées au PLU, soit 7 secteurs sur un peu plus de 27ha. Or la loi Climat & Résilience et plus globalement les politiques publiques engageant depuis fin 2021 les collectivités à davantage de sobriété foncière. Consciente des enjeux pour le climat et pour la préservation de la biodiversité à son échelle locale, la commune a rapidement acté que la totalité des zones ne pourraient être ouvertes à l'urbanisation. Elle s'est donc

attachée à conduire une évaluation environnementale stricte dans le cadre de la présente procédure de modification de son PLU. Ainsi, chaque secteur a fait l'objet d'une expertise environnementale, permettant d'identifier les sensibilités de chaque site au regard de la présence d'éléments vecteur du maintien et du développement de la biodiversité (zone humide, éléments constitutifs de la trame verte et bleue, ...). Au terme de cette expertise, 3 des 7 secteurs ont finalement été écartés au regard, prioritairement des enjeux environnementaux. Les périmètres des 4 sites conservés ont également été affinés. Ainsi, seuls 12,31 ha ont été retenus pour être ouverts à l'urbanisation et ont fait l'objet du dossier présenté à l'enquête publique (la commune regrette d'avoir eu à retirer tous ces secteurs car elle a conscience que le besoin en logements ne sera pas satisfait au travers de ces seuls 4 secteurs). Dans ce cadre, elle projette de prescrire une révision générale du PLU courant 2024, pour se mettre en conformité avec le SRADDET et le SCOT de l'Odet, mais aussi parce qu'un PLUi serait lancé en 2027 à l'échelle de l'Agglomération. Ce calendrier prévisionnel permet de réguler la mise en œuvre des projets par une ouverture raisonnée et régulière des zones à urbaniser et laisse le temps à la collectivité d'adapter certains équipements communaux pour absorber en douceur les nouvelles populations.

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

- Aiguillon Constructions « Les jardins du Patronage » : 127 logements/hectares (44 logements sur une parcelle de 3 460 m<sup>2</sup>)
- SAS HLM Les Foyers (PC accordé en 2023) 78 logements/hectares (78 logements sur une parcelle de 6 759 m<sup>2</sup>)
- Projet NEXITY : 77 logements/hectares (72 logements sur trois parcelles pour un total de 9 252 m<sup>2</sup>)
- Projet SOFT : 66 logements/hectares (18 logements sur une parcelle de 2 699 m<sup>2</sup>)

Cette volonté de circonscrire le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine, reste une priorité pour la commune.


En amont de cette enquête publique, la municipalité rappelle qu'elle a été vigilante sur la transparence des choix effectués, via une concertation avec le public large (ouverte à l'ensemble des administrés) et ciblée (via l'envoi systématique de courriers d'invitation adressés à tous les propriétaires des parcelles concernées). Elle s'est ainsi assurée que chacun des propriétaires prenne connaissance de l'historique de la procédure, pour être informé au plus juste, sur les raisons qui ont poussé la commune à retirer certains secteurs.

A la lecture des différents avis des Personnes Publiques Associées (via les courriers ou échanges tenus pendant la réunion d'examen conjoint) et du public (via le registre et les courriers adressés au

commissaire enquêteur ainsi que les observations qui lui ont été directement formulées) la commune envisage quelques évolutions sur le dossier de modification du PLU en vue de sa prochaine approbation. Ces évolutions s'inscrivent dans les ambitions portées par l'Etat sur la lutte contre le réchauffement climatique et préservation de l'environnement et permettront de répondre aux questions soulevées par les administrés et reportés dans le Procès-Verbal de synthèse de Monsieur le commissaire enquêteur remis lors de la réunion échange du 1<sup>er</sup> décembre en mairie de Briec.

Le tableau ci-après permet de retracer le suivi des demandes et observations auxquelles la commune s'attache à répondre. Ses réponses amènent à faire des propositions d'évolution du dossier de modification du PLU. Le conseil municipal se requestionnera sur ce projet à la réception du rapport définitif du commissaire enquêteur lors du conseil municipal d'approbation programmé fin janvier 2024.

Observations recueillies	Réponse de la commune	Propositions d'évolution pour le document dans le cadre de la modification n°3 en vue de son approbation
Observations orales - Dossier pas très clair	La commune reconnaît que la lecture du dossier est peut-être complexe et que cela a pu mettre un peu de troubles dans les esprits, mais la volonté était bien d'afficher que le souhait initial était d'ouvrir l'ensemble des zones 2AUh à l'urbanisation. Les contraintes règlementaires et les enjeux de préservation de la biodiversité ont obligé la municipalité à faire des choix suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience. Elle a conscience de l'impact positif ou négatif de ses choix sur les propriétaires ou riverains de ces terrains, mais se doit de répondre aux enjeux de maîtrise de l'urbanisation exposés par la Loi.	SO  Les évolutions législatives et règlementaires faites en cours de la procédure ont également obligé la commune à faire des choix
- Propos d'entreprises locales	La commune confirme que le dynamisme économique engendre un besoin de logements et que le projet de modification va dans ce sens.	SO
OBS R1	La commune ne fera pas de nouvelles expertises dans le cadre de la présente modification. Le besoin d'ouvrir des terrains à l'urbanisation ne peut attendre plus encore. En attendant, les terrains non retenus, restent classés en 2AUH, ils sont donc susceptibles de faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans un temps ultérieur. La commune précise qu'elle va prescrire une Révision Générale en 2024 pour anticiper le développement de la commune sur la prochaine décennie. Dans le cadre de la prochaine procédure, de nouvelles expertises auront lieu, y compris sur les terrains écartés via la présente modification.	SO
OBS C1 JR GUILLOU	La commune reconnaît avoir écarté cette parcelle, sous-secteur du secteur 1, car elle estimait avoir suffisamment de terrains ouverts à l'urbanisation à court terme, mais en effet, il n'y a pas d'enjeu notable au regard environnemental qui justifie ce choix.	Passage de la parcelle YD3 en zone 1AUh L'OAP sera ajustée en conséquence
OBS C2 10 HABITANTS	La commune reconnaît que cette sortie d'agglomération présente des caractéristiques de « hameau ». La route s'appelle d'ailleurs « chemin de Croas Ver » et non « rue » et ce à la demande des riverains. A ce jour, il n'y a pas de problème d'incivilité routière identifiée. Le chemin est partagé entre les voitures et les piétons en promenade sans conflit.	L'OAP sera ajustée pour évoquer des outils garantissant la circulation apaisée.

	La commune sera vigilante à la mise en place de dispositifs permettant de maintenir cette quiétude (zone 30 / ralentisseurs / rétrécissement de chaussée...). Des réflexions doivent être conduites pour affiner le bon outil.	
OBS C3 LE COUTEUR Parcelle enclavée	La commune a en effet pris conscience de cet enclavement. Elle souhaite être facilitatrice dans le cadre du prochain projet pour désenclaver la parcelle concernée. L'aménageur devra avoir une attention particulière aux propriétés riveraines enclavées et prendre en compte cette contrainte dans son projet pour résorber la situation.	L'OAP sera modifiée en conséquence
OBS C4 GUILLOU	Cette requête n'entre malheureusement pas dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, puisque le déclassement a eu lieu lors de la procédure d'élaboration en 2013. Par contre, la commune rappelle que le cadre de la future révision Générale, ce sujet sera réanalysé.	SO
OBS E1		SO
OBS E2	Cf. OBS C1 concernant la requête pour la parcelle YD3 Le sujet est similaire pour la parcelle YD47, qui ne présente finalement pas d'enjeux environnementaux et présente les caractéristiques de la continuité de l'urbanisation. Après analyse plus fine du sujet, la commune souhaite basculer cette parcelle dans les zones 1AUh	Passage de la parcelle YD47 en zone 1AUh L'OAP sera ajustée en conséquence
OBS E3	La commune partage le constat de l'intérêt écologique de la parcelle et confirme qu'il ne relève pas de l'intérêt général d'ouvrir cette parcelle.	SO
OBS E4 COULONNIER	La commune prend note de ces inquiétudes et sera vigilante à la mise en œuvre de mesure garantissant la sécurité routière.	SO
OBS E5	La commune reconnaît cette erreur matérielle sur le plan de l'OAP : le tracé de la voirie de desserte doit être redescendue. Elle rappelle toutefois que les prescriptions figurant sur une OAP relèvent du principe de la compatibilité et non de la conformité.	L'OAP sera ajustée sur le tracé de la voirie 
OBS C6		SO

Par ailleurs, la commune souligne que l'avis de la Chambre d'Agriculture sera également pris en compte. Ainsi le **secteur 4 sera retiré des zones ouvertes à l'urbanisation** dans le cadre de la présente modification. Ainsi, en définitive, la modification n°3 viendra ouvrir à l'urbanisation les parcelles YD3 et YD47, YD48 et YD49, soit 2 ha 9254 ca. En parallèle, les 3 ha 8378 ca de la zone 4 resteront en zone 2AUh. **Ainsi la présente modification consiste donc à l'ouverture de 11 ha 3950 ca.**

En complément, la commune apporte également les réponses suivantes aux questions du commissaire enquêteur :

**Q1 : Le projet tel qu'il a été revu (à 12,31 ha) est-il en mesure d'atteindre les objectifs, non seulement du PLH, mais également ceux liés aux besoins des entreprises locales ayant des projets d'extension à l'horizon 2025 ?**

Comme évoqué ci-avant, la commune observe en effet une dynamique économique très forte qui a des répercussions importantes sur la demande de logements. Elle souhaite au maximum répondre à la demande et conserver son attractivité. Cependant, l'accueil des entreprises et des habitants doit s'accompagner d'équipements qui nécessitent des investissements parfois lourds. Il convient donc d'étaler dans le temps l'apport de population, pour ne pas risquer de déséquilibrer le cadre de vie des résidents actuels. La préservation de l'environnement présente également un enjeu fort qu'il ne faut en aucun cas négliger.

Les possibilités sont contraintes dans le cadre d'une procédure de modification, la commune n'a pas le champ ouvert sur tout le territoire. Mais l'ensemble des sujets seront questionnés dans le cadre de la future révision générale. La présente modification permet de répondre aux enjeux à court terme, tandis que la révision générale analysera les besoins à long terme.

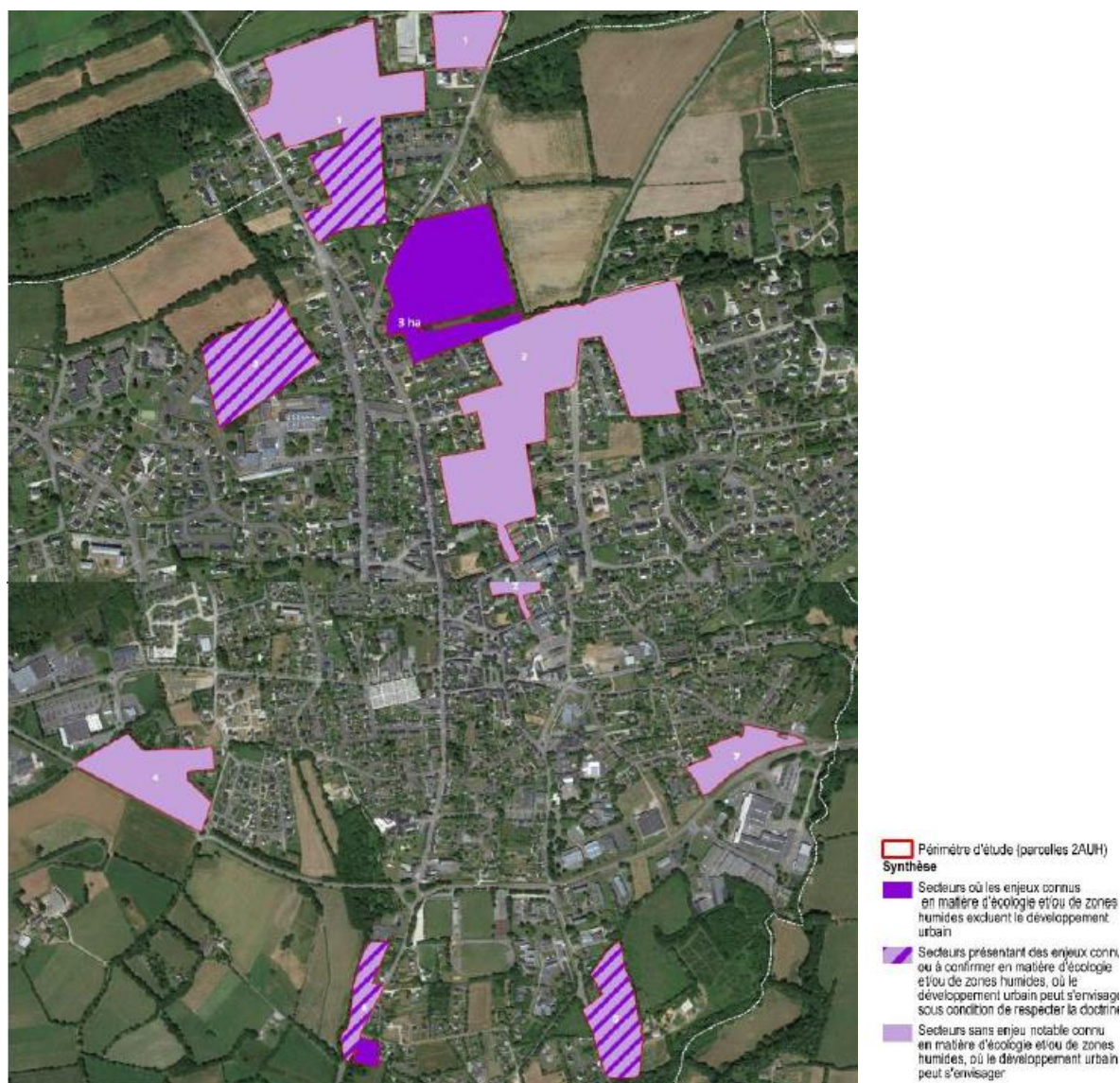
**Q2 : Pouvez-vous expliquer comment ont été fait les choix, à l'intérieur des secteurs ne présentant pas des enjeux environnementaux notables, ayant conduit à retirer partiellement certaines parcelles des secteurs 1 (partie Est) et 2 (partie Est) ?**

Si au départ, la volonté communale était d'ouvrir l'ensemble des zones 2AUh soit 27.31 ha, les services de l'Etat ont rapidement demandé à la commune de revoir ses ambitions à la baisse afin de s'inscrire dans les objectifs du ZAN. Etant donné que sur la dernière décennie la commune a consommé au total 24ha et qu'elle se doit de réduire de moitié sa consommation, elle dispose d'une enveloppe théorique d'environ 12ha pour la décennie à venir. La commune avait donc cette orientation.

En parallèle de la modification du PLU, le SCoT est également en cours de révision, et les travaux en cours tiennent compte de la trajectoire ZAN établie par le SRADDET, lui-même en cours. Les objectifs de développement seront détaillés pour l'habitat et l'économie avec une répartition de l'enveloppe globale à l'échelle de l'agglomération sur chacune des communes. Les réflexions sont en cours mais dans l'attente de l'aboutissement de ces procédures, la commune s'est fixée, l'objectif maximal de 12 ha en correspondance avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.

La commune est donc partie du zonage existant, soit 27,31 ha en 2AUH répartis sur 7 secteurs. L'expertise environnementale a permis d'écarter assez rapidement le nord du secteur 2, le sud du secteur 1 et les secteurs 3, 5 et 6 (cf. carte de synthèse des enjeux environnementaux ci-dessous)

Carte de synthèse des enjeux environnementaux, SCE mai 2023 :



L'ensemble des secteurs figurant en violet clair sur la carte ci-dessus, sont donc les espaces les moins contraints d'un point de vue environnemental, qui justifierait d'une ouverture à l'urbanisation. Cependant, l'addition de ces zones était supérieure à l'objectif de 12ha visé. La commune a donc dû opérer un choix complémentaire.

Ce choix a abouti à écarter les espaces nécessitant des extensions ou des travaux sur les réseaux humides et d'aménagement de voirie ; 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 (révision générale).

La Chambre d'Agriculture a émis un avis formel sur le secteur 4 qui présente des enjeux pour l'agriculture, ce que la commune entend. Il apparaît qu'il ne s'avère pas judicieux d'être loti à ce stade, donc il va réintégrer le zonage 2AUh. En contrepartie, 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.

**Q3 : Quels sont les aménagements prévus autour de ces secteurs pour permettre une circulation apaisée des piétons, cyclistes et véhicules ?**

Comme évoqué ci-avant, la commune sera vigilante à la mise en œuvre systématique d'aménagements qui permettent de garantir la sécurité routière et conserve la quiétude des riverains. Les OAP 1 et 2 seront complétés en ce sens.

En parallèle, la commune va réfléchir aux possibilités de faire supporter financièrement une partie de ces aménagements aux lotisseurs/aménageurs.

**Q4 : Quelle est la position de la municipalité concernant ces demandes de modification de l'OAP du secteur 2 ?**

La commune a en effet observé ces sujets. L'OAP sera modifié en conséquence.

**Q5 : Un PLUi est-il en projet au sein de l'intercommunalité ? À quelle échéance ?**

La réflexion a été menée à l'échelle de l'agglomération qui conduit par ailleurs la révision de son SCoT. Ainsi, il a été convenu que les communes pourront lancer les ultimes révisions de leurs PLU respectifs sur les années 2024-2026 et qu'un PLUi sera lancé en 2027 afin de se mettre en compatibilité avec le nouveau SCoT.

La commune souhaite s'inscrire dans ce calendrier et envisage la prescription de la Révision Générale du PLU dans le premier trimestre 2024.