

# DEPARTEMENT DU FINISTERE

## COMMUNE DE SAINT POL DE LEON

### *ENQUETE PUBLIQUE*

« Demande formulée par Monsieur Stéphane, CLOAREC, maire de la commune de SAINT POL DE LEON (29250), relative au projet de désaffectation et de déclassement d'une parcelle publique communale, rue des Vieilles Ursulines, en agglomération de St Pol de Léon. »

### CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné Jacques, SOUBIGOU, domicilié 60 rue Francis, Guézennec à LESNEVEN (29260), agissant en qualité de Commissaire Enquêteur désigné le 1<sup>er</sup> septembre 2020, par Monsieur le maire de la commune de St Pol de Léon, ai l'honneur de présenter mon rapport de l'enquête publique sur le projet d'aliénation et de cession d'une parcelle publique communale sise en agglomération de Saint-Pol-de-Léon.

#### **I – OBJET DE L'ENQUETE**

Par arrêté municipal n° 30-2020 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020, monsieur le Maire de la commune de St Pol de Léon a décidé qu'il sera procédé, du lundi 21 septembre 2020 au lundi 05 octobre 2020, à une enquête publique concernant :

- La désaffectation et le déclassement d'une parcelle foncière publique constituant une partie du domaine public communal, rue des Vieilles Ursulines en agglomération de St Pol de Léon, parcelle actuellement laissée à l'usage public pour le stationnement des véhicules, sans aménagement et classement communal correspondant à cette situation et usage. L'aliénation de cette parcelle publique communale et son déclassement sont nécessaires au projet de cession de la-dite parcelle dans le cadre d'un projet immobilier privé pour la création de 12 appartements. La partie foncière communale concernée est aujourd'hui inoccupée et non aménagée par la commune depuis plusieurs années.

considérant la nécessité d'ouvrir une enquête publique préalable au déclassement, à l'aliénation et à la vente de cette parcelle du domaine communal sise rue des Vieilles Ursulines nécessaire au projet immobilier envisagé.

Le projet décrit dans la notice explicative du dossier soumis à l'enquête publique, porte uniquement sur le périmètre foncier indispensable à la réalisation matérielle du projet immobilier envisagé et qui apparaît nécessaire pour sécuriser l'environnement du site. Le projet se situe essentiellement en zone urbanisée au centre de l'agglomération de St Pol de Léon. Le projet ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques

de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni ne comporte de graves risques de nuisances.

La vente de de la partie de la parcelle concernée relevant du domaine public, il doit être procédé au déclassement du domaine public communal afin que la partie « cédée » rentre dans le domaine privé. L'opération n'aura pas pour effet, à terme, de modifier les conditions de circulation, ni l'usage par le public, du jardin public jouxtant la parcelle considérée. Ce déclassement est donc soumis à l'organisation d'une enquête publique préalable, conformément aux dispositions du code général des collectivités territoriales et de celui des relations entre le public et l'administration.

Le projet est conforme aux objectifs du Plan Local d'urbanisme communal. Il ne porte pas atteinte aux activités de l'agglomération de St Pol de Léon, ni aux conditions de vie des riverains du projet immobilier. Au contraire apporte la possibilité de la réalisation de la réhabilitation d'un espace foncier, non aménagé et pouvant être considéré à l'abandon depuis plusieurs années en centre agglomération. Il crée une facilité d'exploitation du secteur et la réalisation d'une construction immobilière de 12 appartements. Il permettra également la mise en œuvre nécessaire à la sécurisation de la circulation routière automobile, piétonne, deux roues et du stationnement du secteur.

Le périmètre, objet du déclassement, est un bien foncier de 1200m<sup>2</sup> situé rue des Vieilles Ursulines en agglomération de Saint Pol de Léon.



Par arrêté municipal en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020, monsieur le Maire de la commune de St Pol de Léon a décidé qu'il sera procédé, du lundi 21 septembre 2020 au lundi 05 octobre 2020, à une enquête publique concernant :

- La désaffectation et le déclassement d'une parcelle foncière publique constituant une partie du domaine public communal, d'une superficie de 1200m<sup>2</sup>, cadastrée « lots B et C » section AM n°705 et n°706, relevant du domaine public, sises rue des Vieilles Ursulines en haut de la place de l'Evêché en agglomération de Saint Pol de Léon. Cette parcelle est actuellement laissée à l'usage public pour le stationnement des véhicules, sans aménagement et classement communal correspondant à cette situation et usage. L'aliénation de cette parcelle publique communale et son déclassement sont nécessaires au projet de cession de la-dite parcelle dans le cadre d'un projet immobilier privé pour la création de 12 appartements. La partie foncière communale concernée est aujourd'hui inoccupée et non aménagée par la commune depuis plusieurs années.

considérant la nécessité d'ouvrir une enquête publique préalable au déclassement, à l'aliénation et à la vente de cette parcelle du domaine communal sise rue des Vieilles Ursulines nécessaire au projet immobilier envisagé.

**Le projet désigné en objet ci-dessus.**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la propriété des Personnes Publiques,

Vu les dispositions du chapitre IV du Code des Relations entre le Public et l'Administration,

Vu les dispositions du Code de la voirie routière notamment les articles L.141-3 et R.141-4 à R.141-9 relatifs aux modalités de l'enquête publique préalable au classement, l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.421-1 et R.421-1 et suivants,

Vu la liste des commissaires enquêteurs publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture du Finistère à Quimper,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique comprenant une notice explicative, un plan parcellaire et les références réglementaires,

Vu la décision de M. le Maire de la commune de St Pol de Léon, désignant le commissaire enquêteur,

Vu le projet porté par la commune de céder une partie de son domaine public sis sur les parcelles cadastrées section AM n°705 et 706, situées rue des Vieilles Ursulines, aux fins de construction de logements semi-collectifs,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 08 juillet 2020, n°2020-48 autorisant le lancement d'une procédure d'enquête publique en vue d'un déclassement du domaine public communal,

Vu l'arrêté n° 30.2020 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020, du Maire de la commune de St Pol de Léon, mettant en œuvre l'enquête publique, considérant la nécessité d'ouvrir une enquête publique préalable à la désaffectation, au déclassement dans le projet de la cession au domaine privée d'une parcelle foncière, rue des Vieilles Ursulines en agglomération et à la désignation d'un commissaire, faisant suite au constat que l'acquisition de cette parcelle foncière de 1200 m<sup>2</sup> est indispensable au projet de construction de logements semi-collectifs,

Vu les avis au public par voie de presse, information sur le site de la commune de St Pol de Léon, ainsi que l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture et le déroulement de l'enquête publique,

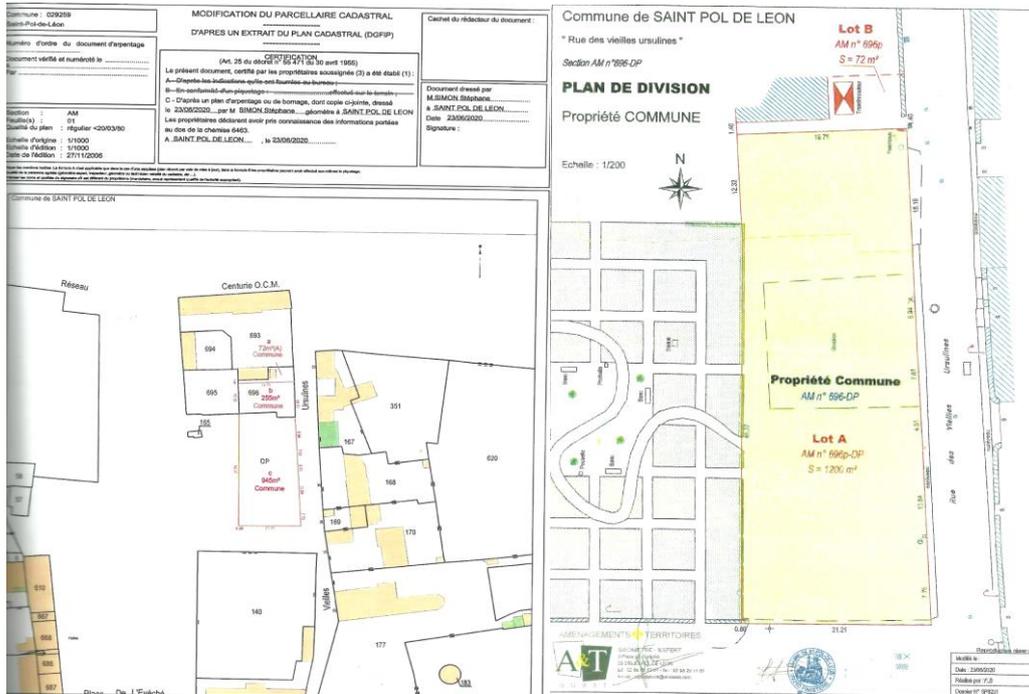
Vu le certificat de Monsieur le Maire, constatant l'accomplissement des formalités d'affichage, de publication et le constat de la réalité de cet affichage par le commissaire enquêteur,

Compte tenu de l'absence totale de participation du public à l'enquête publique, à l'exception du courrier en date du 15 septembre 2020 représentant du projet immobilier « la SARL LAS PERLAS, filiale de la société MUR-MURS, 5 rue Cronstadt à BREST (29200) directement concernée par l'acquisition de la parcelle foncière communale concernée, pour la réalisation d'un ensemble de 12 logements en semi-collectifs avec parkings et de celui de M. LEMOINE, Didier, riverain du projet, soulevant le problème de la suppression du stationnement des véhicules sans s'opposer au projet, de l'absence d'observation au registre d'enquête, l'absence de question au maître d'ouvrage et question émanant du commissaire enquêteur,

Je dépose mes conclusions motivées, partant du constat que :

- La présente enquête publique a fait l'objet d'une publicité suffisante dans les délais réglementaires (presse régionale, site informatique de la commune, affichage public, information individualisée des riverains de la voirie concernée par le projet) et a permis une bonne information du public,
- Les éléments du dossier présentés sont cohérents, lisibles, explicites et permettent une bonne compréhension du projet,
- Aucun riverain n'est directement concerné par le projet immobilier, n'y est formellement opposé ou ne s'est manifesté pendant l'enquête publique et n'évoque aucune observation de nature à remettre en cause tout le projet présenté,

- Aucune association communale ou intercommunale n'a pris attaches avec le commissaire enquêteur ou n'a formulé d'observation sur le projet.
- Le projet se situe en zone urbanisée au centre de l'agglomération et est desservi par la voirie communale conforme au code de la route en zone urbaine,
- Le périmètre objet de l'aliénation est une parcelle foncière publique communale située rue des Vieilles Ursulines en agglomération de St Pol Léon, d'une surface de 1200 m<sup>2</sup>.



- Le projet ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni ne comporte de graves risques de nuisances.
- L'opération envisagée ne porte pas atteinte à la circulation rues des Vieilles Ursulines et rue du chevalier Kersaint de Gilly.
- La surface concernée par le projet est en totalité partie prenante d'un espace communal public, non aménagé et utilisé par « habitude » pour le stationnement de véhicules automobiles, qui n'est pas d'un intérêt indispensable au regard des autres parkings existant à proximité,
- Le projet permet d'urbaniser un espace (surface foncière communale non aménagée), de sécuriser la circulation automobile, piétonne et deux roues du secteur, de créer et proposer une offre de logements en agglomération,
- La qualité esthétique, qualitative du projet immobilier en bordure du jardin public, ne porte pas atteinte à l'ensemble de la surface jouxtant du jardin public ni de l'immobilier existant en voisinage.
- L'opération n'aura pas pour effet de modifier les conditions d'usage par le public, du jardin public sis rue du chevalier Kersaint de Gilly.

- La vente de terrains relevant du domaine public doit être précédée d'un déclassement du domaine public communal afin qu'il rentre dans le domaine privé, ce déclassement se trouve soumis à enquête publique préalable,
- Le dossier présenté dans le cadre de l'enquête publique peut revêtir un caractère d'intérêt général, voire d'utilité publique pour l'ensemble de la commune de St Pol de Léon du fait que le projet concerne la création de logements et de parkings en agglomération, de plus Il présente un caractère nécessaire à la sécurisation de la circulation du quartier de la rue des Vieilles Ursulines.
- Le projet est conforme aux objectifs du Plan Local d'urbanisme communal, est un atout à l'amélioration de l'urbanisme existant et permettra la réalisation de 12 logements semi-collectifs et parkings en centre agglomération.

Pour toutes les raisons énumérées tant dans mon rapport que dans mes conclusions,

**« J'EMETS UN AVIS FAVORABLE au projet en général »**

à la demande formulée par Monsieur Stéphane, Cloarec, maire de la commune de SAINT POL DE LEON, relative au projet d'aliénation, de déclassement de la parcelle foncière publique communale cadastrée « lots B et C » section AM n°705 et 706, d'une superficie de 1200 m<sup>2</sup> sise rue des Ursulines en agglomération de St Pol de Léon, mesures nécessaire au projet de cession de cette parcelle à la réalisation d'un projet immobilier de 12 appartements, dont le permis de construire a été accepté en date du 26 novembre 2019, sous la réserve exclusive portant essentiellement sur la réalisation de 12 logements semi-collectifs avec parkings à « Mur-Murs » à BREST, pour sa filiale SARL LAS PERLAS

Cet avis ne fait l'objet d'aucune réserve ou recommandation du commissaire enquêteur.

A Lesneven, le 07 octobre 2020  
Jacques, Soubigou,  
Commissaire Enquêteur.

