

République Française

Préfecture du Finistère

Commune de SAINT POL de LEON

ENQUÊTE PUBLIQUE

Au titre du code de l'Urbanisme et de l'Environnement

Du 17 novembre au 19 décembre 2014

Objet :

Elaboration du plan Local d'Urbanisme (PLU)

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire Enquêteur

Pierre RANNOU

SOMMAIRE

- 1- Avis sur le déroulement de l'enquête
- 2- Avis sur le cadre règlementaire
- 3- Avis sur le contenu du dossier
- 4- Avis sur la concertation préalable
- 5- Avis sur les réponses des PPA
- 6- Avis sur le projet de zone 1AUt à Vilargren
- 7- Avis sur les observations du public
 - 7.1- passages en permanences pour information
 - 7.2- demandes ou avis personnels
 - 7.3- observations sur le fond
 - 7.4- réactions du quartier de la rue de Kerivarch
 - 7.5- observations en rapport avec la zone 1AUt de Vilargren
 - 7.5.1- observations opposées au projet
 - 7.5.2- observations favorables au projet
 - 7.6-Avis général par rapport au projet

AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Avis sur le déroulement de l'enquête

Le remplacement du commissaire enquêteur, 5 jours avant l'ouverture de l'enquête, n'a pas altéré le déroulement de celle-ci. L'ambiance générale est restée sereine malgré certaines « passions » liées aux choix présentés dans le projet de PLU, notamment le projet de Vilargren (zone 1AUt). La moitié des dépositions concernaient ce sujet.

L'organisation mise en place a permis une consultation aisée du dossier et la participation du public : salle dédiée, située dans le service Urbanisme, en annexe de la mairie. Un fléchage efficace permettait l'accès, soit direct par l'extérieur selon les horaires d'ouverture, soit à partir du hall d'entrée de la mairie.

Les documents graphiques sont restés au mur pendant toute la durée de l'enquête. Le dossier complet, avec les réponses des PPA, était disponible en ligne sur le site web de la mairie à la rubrique « Urbanisme ». Les services informatique ont comptabilisé 236 accès aux seuls dossiers du PLU.

La publicité pour l'enquête a été conforme à la réglementation (annonces légales presse).

L'affichage était placé dans des lieux dits « passants » et bien visibles de la voie publique. Le format, la couleur des affiches et du texte étaient conformes à l'arrêté du 24 avril 2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage. Seul le titre « AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE » ne satisfaisait pas totalement au texte qui dit : « en caractères gras d'au moins 2 cm de haut ». En réalité les caractères ne mesuraient qu'un peu plus de 1 cm de hauteur.

Tous les moyens de communication ont été utilisés pour faire connaître l'enquête : bulletin municipal, à 3 reprises, une annonce en local, dans la presse quotidienne (Ouest-France et Le Télégramme), au démarrage de l'enquête et le site internet de la mairie.

Le commissaire enquêteur a bénéficié de la disponibilité du service Urbanisme, des élus et des services de la mairie.

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que l'information a été bien faite et l'organisation des permanences bien préparée. Le public a pu s'informer et s'exprimer dans de bonnes conditions.

Les passions, générées par le projet de la SICA à Vilargren, n'ont pas altéré le bon déroulement de l'enquête.

Le défaut de conformité des affiches, au sujet de la taille des caractères du titre, ne doit pas être pris en compte. Chaque point d'affichage comportait deux panneaux (enquête PLU et enquête Réseau d'Assainissement) – voir comme exemple les photos de 2 sites en annexe 5 -, ce qui de toute façon interpellait significativement le public.

2- Avis sur le cadre réglementaire

Un document « Elaboration du PLU » reprend les textes régissant la composition du dossier, l'enquête publique proprement dite, la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, le contenu du document soumis à l'enquête publique et un bilan succinct de la concertation préalable.

Le cadre réglementaire de l'enquête publique est rappelé dans le document de l'évaluation environnementale, rendue obligatoire par la présence du site Natura 2000 de la Baie de Morlaix, dans le rapport de présentation et dans le document du PADD.

Il est précisé, en introduction, dans le rapport de présentation que les dispositions de la loi ALUR, applicables immédiatement, ont été intégrées dans le projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Les présentations du volet réglementaires sont claires et je considère qu'elles permettent de bien comprendre le contenu, l'organisation de l'enquête publique, et comment elle s'insère dans la procédure générale.

La loi ALUR a été intégrée dans le projet.

3- Avis sur le contenu du dossier

Les points faibles : le dossier est volumineux et pas toujours aisé de consultation par une personne non avertie. Pour le commissaire enquêteur il a manqué d'un document intermédiaire permettant de retrouver une parcelle à partir d'une référence cadastrale simple.

Dans les dossiers certaines cartes, extraites d'un autre document, présentent des difficultés de lecture notamment pour les légendes, quelques fois suite à une réduction d'échelle importante (géologie, cours d'eau, cartes extraites du SCoT, ...).

Il manque l'inventaire des éléments bâtis les plus intéressants de la commune – voir p.101 du rapport -. Cet inventaire est réalisé par le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Les points forts : l'organisation du dossier est claire et les pièces fournies sont de consultation aisée. De nombreux tableaux, graphiques, cartes et photos participent à la compréhension globale.

Le contenu du dossier :

Dans le **rapport de présentation** nous trouvons, en Section 1, le contexte territorial et l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme (SCoT, SDAGE, SAGE, Espaces Côtiers et gestion du foncier). En Section 2, le diagnostic territorial, les prévisions et les besoins. En Section 3, l'analyse de l'état initial avec l'inventaire détaillé des espaces naturels : le site Natura 2000 de la Baie de Morlaix, les ZNIEFF et ZICO (Zones d'Intérêt de Conservation des Oiseaux), les zones humides et la Trame Verte et Bleue. Un tableau de synthèse reprend les constats et les enjeux environnementaux pour le PLU. En Section 4, sont détaillés les explications et les choix retenus pour établir le PADD, ainsi que leur prise

en compte dans le PLU. Dans la Section 5, sont détaillées les articulations du PLU avec les documents supra communaux : SCoT, SAGE, Loi Littoral. Dans la section 6, les sites susceptibles d'être touchés par le plan et les mesures compensatoires, notamment les zones AU, les espaces agricoles, les milieux naturels, les continuités écologiques, le site Natura 2000, la trame bocagère, les zones humides, la ressource en eau, les zones réservées (golf, routes). Les mesures compensatoires sont développées pour chaque point concerné. La section 7 présente les critères retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan, notamment la manière dont l'évaluation environnementale a été menée et les indicateurs de suivi retenus. Dans la Section 8 on retrouve le résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Dans le **PADD**, nous retrouvons les intentions communales, les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'habitat, de développement économique, de transport, de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers, de préservation ou remise en état des continuités écologiques, de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il se termine par une carte de synthèse des orientations du PADD sur la commune.

Le document des **OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) reprend les dispositions du SCoT et les intentions de la collectivité pour chaque site. Tout est détaillé pour son aménagement, les paysages, l'habitat, les transports, les déplacements, la densité urbaine programmée. Un plan, sur photo satellite, situe la zone et quelques photos complètent le document.

Le **Règlement** peut sembler complexe à consulter. Cependant le document est bien structuré.

Les **annexes** sont nombreuses. On y trouve la mention des textes qui régissent le dossier et l'enquête publique, le schéma global de la procédure et un bilan succinct de la concertation préalable. On y trouve aussi les servitudes, les annexes sanitaires, le projet de plan de prévention des risques et un règlement de la publicité. Puis le dossier des espaces boisés classés et l'inventaire des zones humides.

L'Evaluation Environnementale et son résumé non technique. Ce document développe :

- 1- Le cadre juridique de l'évaluation environnementale
- 2- L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'art. L.122-4 du code de l'environnement
- 3- L'analyse initiale de l'environnement et les perspectives de son évolution
- 4- Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan et les mesures prises
- 5- L'explication des choix retenus pour le PADD
- 6- L'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- 7- La présentation des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan
- 8- Le résumé non technique

Les **documents graphiques** : au 1/5000 ème pour la commune et au 1/2500 ème pour la ville et 1/7500 ème pour la localisation des sites archéologiques. Les zones, les espaces réservés, les lieux-dits et les numéros de parcelles y figurent. Sont indiqués : les chemins piétons, les talus et haies à protéger, les secteurs à mettre en valeur, les cônes de vue et les servitudes de mixité sociale. Les espaces proches du rivage y sont délimités.

L'Avis de l'autorité Environnementale tacite.

Les Avis des Personnes Publiques Associées

Avis du commissaire enquêteur sur le dossier:

Malgré une présentation claire et soignée, le dossier reste d'accès difficile pour le public en général. Néanmoins tous les points sont traités clairement, sous tous les aspects, de l'état initial au projet, des choix, de leur justification avec les analyses et les incidences. Les documents graphiques sont clairs pour un accès facile.

Globalement le dossier est bien réalisé et complet. Les argumentaires sont bien étayés, des tableaux et cartes de synthèse reprennent bien l'essentiel. Ce dossier, au final, permet de bien comprendre et d'appréhender le projet de PLU et les enjeux pour la commune et le public.

4- Avis sur la concertation préalable

Ce point est développé de manière succincte, dans le dossier, et classé à la fin des textes régissant le dossier et l'enquête publique.

La délibération de prescription de l'élaboration du PLU, du 3 juillet 2012, comportait les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

Les actions entreprises sont les suivantes :

-Réunion publique le 27 avril 2013 – *annexe 12* -, sur le projet de PADD et le règlement. Environ 50 personnes y ont participé. Après présentation, plusieurs problématiques ont été abordées :

- aire d'accueil des gens du voyage
- application de la loi littoral
- restructuration du quartier d'habitat social de Creach ar Léo
- développement des activités économiques
- demande de cantonner l'urbanisme à l'intérieur de la RD 58
- interrogations sur le site de Kermorus-Vilargren et projet SICA
- contournement routier de l'agglomération

-Réunion publique du 18 novembre 2013 – *annexe 13* -, sur le projet règlementaire avant arrêt du PLU. Une quarantaine de personnes y assistait. A l'issue de la présentation du thème, un échange s'est engagé avec le public :

- demande de mise à disposition du document de présentation
- projet SICA à Vilargren
- projet d'aménagement de la RD 58
- projet de PLU et futures élections municipales

-Mise à disposition des documents sur le site internet

-Réalisation de nombreuses permanences le mercredi. Environ une centaine de personnes s'y sont présentée entre octobre 2012 et octobre 2013.

-Mise à disposition d'un registre d'observations dans le hall de la mairie. Ces observations, ajoutées au courrier reçu, ont fait l'objet (33 observations) –*annexe 18* -

-Publication des informations dans le bulletin d'informations communal –*annexe 16* -

-Parutions dans la presse régionale de publications relatives au PLU – *annexe 17* –

Avis du commissaire enquêteur :

Le projet d'élaboration du PLU a été annoncé tout à fait normalement à la population locale. Cependant je trouve que la participation n'a pas été à la hauteur de l'enjeu. Quarante à cinquante personnes à chaque réunion publique et 33 courriers ou observations sur le registre mis à disposition dans le hall de la mairie. Par contre, une centaine de personnes se sont rendues, aux permanences du mercredi, dans le service Urbanisme.

Ceci peut paraitre étonnant, dans une commune d'une telle importance et avec de tels enjeux notamment liés au contexte de la loi littoral.

Est-ce le projet de plateforme logistique de la SICA, qui fait régulièrement la une de la presse au fur et à mesure des rebondissements de l'affaire, portée en justice par l'Association de Défense de Kermorus, qui aura apporté la confusion dans les esprits en faisant un amalgame entre le PLU et ce projet ?

Ce qui est certain, cependant, c'est que cette participation à l'élaboration du projet est en conformité avec la participation à l'enquête publique ensuite.

5- Avis sur les réponses des PPA

5.1- Les PPA demandent que certaines irrégularités soient corrigées, aménagements à préciser ou dossier à compléter :

- revoir la définition des zonages, dans les coupures d'urbanisation, hors NS (Ac – Nc).
- revoir le règlement de la zone A : compléter par rapport aux constructions dispersées dans la bande littorale des 100 m.

- zonage AU préféré à UE (équipements publics) et Ng (golf). Ces zonages doivent rester dans le calcul de consommation des terres agricoles.
- le site Natura 2000 et les ZNIEFF sont protégées par des zones N sur le domaine terrestre. Revoir le zonage sur le DPM.
- le règlement de la zone Up, dans la bande des 100 m, n'a pas lieu d'exister étant donné que les occupations du sol envisagées ne nécessitent pas la proximité de l'eau (installations, aménagements et constructions de plaisance et de pêche et activités compatibles avec celles-ci – commerce, accueil, restauration -)
- la zone Am étant entièrement située en zone littorale des 100 m, adapter les dispositions de l'article Am-2. Cependant vérifier que la prise en compte de la remarque, sur le projet aquacole de Keriven, ne vient pas modifier cette condition.
- appliquer les dispositions préventives de la zone bleue du PPR-SM (Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine), pour la zone située en zone basse, en dehors du périmètre de servitude.
- sur le site des Vieux Prêtres le règlement et les OAP devraient intégrer les formes architecturales voisines.
- le dossier de PLU devra intégrer le document complémentaire fourni par le Service Régional d'Archéologie.
- vis-à-vis de la loi ALUR soumettre les STECAL à la CDCEA.
- cultures marines : le règlement doit en permettre l'évolution. Des modifications de zonage sont proposées, ainsi que des extensions (parcelles 275 et 280 sur Pempoul). De plus les espaces situés en mer sont bloqués aux limites actuelles des concessions. Il n'y a donc pas d'évolution possible. Un aménagement est nécessaire.
- campings : préciser le nombre d'annexes autorisées de façon à ne pas créer une « extension » de l'urbanisme dans cette zone.
- le calcul des besoins en espaces à urbaniser donne 23 ha sur la base de calcul de 20 habitations/ha. Le PLU en prévoit 4 de plus. Réexaminer la zone 1Aub à Ty Naot qui ne semble pas pouvoir être justifiée.
- ressource en eau : modifier la dénomination de la prise d'eau (Coatoulzach et non Horn).
- SDAGE : corriger la confusion entre cours d'eau et zones humides et parler de maintien de la qualité de l'eau pour l'Horn et la Penzé.
- continuités écologiques : faire figurer sur le document graphique.
- zones de dangers : faire figurer sur le document graphique.

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que les 17 observations ci-dessus sont légitimes. Le dossier devra en tenir compte.

Le point concernant l'obligation de soumettre les STECAL à la CDCEA a été respecté. La réponse figure dans le dossier. C'est un avis favorable.

Le point concernant le document complémentaire fourni par le Service Régional d'Archéologie a été réalisé. Le document graphique était joint au dossier et affiché au mur, de la salle des permanences, durant l'enquête publique.

Après les irrégularités à corriger, les aménagements à préciser ou le dossier à compléter, qui sont incontournables, notamment tous les points concernant la loi littoral, la protection des espaces marins, le site Natura 2000, les ZNIEFF, l'architecture dans certaines zones, les ressources en eau et les dangers liés aux submersions marines, je voudrais mettre l'accent sur la particularité des cultures marines. Elles nécessitent des aménagements pour éviter tout blocage de leur évolution. Il est souhaitable de prévoir des extensions de zonage à terre (parcelle 275 et 280 à Pempoul) et des possibilités d'évolution en mer (concessions). Les zones dédiées devraient permettre une extension par rapport à l'existant. Il se peut, dans ce cas que l'observation sur la zone Am, à terre dans la bande littorale des 100 m, soit à revoir suivant les aménagements apportés sur ce point. – **recommandation** -

5.2- autres avis des PPA et divers:

- pour la zone 1AUt de Vilargren : revoir le mode d'expression des hauteurs des bâtiments industriels et recalculer les hauteurs affichées, permettre la présence d'ICPE sur cette zone, revoir le règlement concernant les besoins en parking et prévoir un emplacement réservé pour un rond-point d'accès.

- pour le projet aquacole de Keriven, le zonage Ah n'est pas adapté, préférer AM.

- le passage du sentier côtier à Pors Doun devra être dévié, ou adapté, compte tenu des risques d'accidents générés par les engins de manutention, et les risques sanitaires liés aux animaux de compagnie.

- intervenir sur la règlementation pour corriger l'image des zones d'activité de périphérie et d'entrées de ville.

- commerces : attirer la vigilance sur l'équilibre dans l'offre des commerces et des services entre la périphérie et le centre ville.

- RD58 : étayer les objectifs d'aménagement et mettre un emplacement réservé pour un rond point au carrefour de Kerglaz.

- Axe Roscoff/Lorient : le mentionner « à grande circulation » et appliquer un recul de 75 m (loi Barnier).

- Axe Roscoff/Lorient : prolonger les emplacements réservés jusqu'au giratoire de Kergompez, en venant de Morlaix.

- RD hors agglomération : mentionner les marges de recul.

- conchyliculture : les rejets d'eaux en mer peuvent impacter la qualité des eaux littorales, et notamment de la conchyliculture, lorsque les rejets sont mal maîtrisés. Le CRC (Comité Régional de Conchyliculture) exprime plusieurs demandes :

- revoir le rapport de présentation p.78, par rapport à la notion de conflit qui est inexacte
- demandent une cartographie du réseau des eaux usées avec les postes de relèvement et les déversoirs d'orage
- les postes de relèvement disposent-ils de bâches tampon ?
- bilan exhaustif des assainissements autonomes
- dispositions prises à la station d'épuration en cas de surcharge hydraulique
- cartographie du réseau pluvial avec les points de rejet

Certains de ces points feront l'objet d'un **report sur l'enquête publique connexe qui traite de l'Actualisation des Zonages d'Assainissement**, à savoir : la demande de cartographie des eaux usées, les postes de relèvement, les assainissements autonomes et les dispositions prises à la station d'épuration en cas de surcharge hydraulique.

- la Chambre d'Agriculture formule remarques et demandes :

- Zones Humides : demande à retirer N1.I dans le règlement
- demande à transformer 1AUia de Kerranou en 2AUia
- demande à permettre d'établir le logement de fonction des agriculteurs à proximité d'un hameau proche de l'exploitation
- propose que la CDCEA identifie les bâtiments d'intérêt architectural pour évaluer le nombre de nouveaux logements possibles

-Syndicat mixte du Haut Léon (SCoT/PLH) : note que le projet développé est conforme aux orientations du SCoT et confirme l'intérêt de la zone 1AUt à Vilargren.

- L'Autorité Environnementale : donne un avis sans observation après le délai de 3 mois.

- La CDCEA donne un avis favorable sur les STECAL

- La commune de Roscoff n'émet aucune remarque sur le projet de PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Sur les 19 points abordés, 4 feront l'objet d'un report sur l'enquête publique connexe qui traite de l'Actualisation des Zonages d'Assainissement, à savoir : la demande de cartographie des eaux usées, les postes de relèvement, les assainissements autonomes et les dispositions prises à la station d'épuration en cas de surcharge hydraulique.

Le point abordé par la Chambre d'Agriculture, concernant les zones humides et la demande de retrait de l'article N1.I du règlement, est à mon avis contestable. La commune peut se donner un droit de regard sur les zones humides dans la mesure où il y a une modification du paysage ou une atteinte à l'existence de la zone humide par exemple. Je ne suis pas favorable à la suppression de cet article.

Je considère que les 14 points restants sont légitimes. Le dossier devra en tenir compte.

Je retiendrai 3 points qui feront l'objet de **recommandations** :

- Zone 1AUt à Vilargren : pour la norme d'expression des hauteurs de construction, qui n'est pas conforme, le mode de calcul des besoins en parkings qui n'est pas adapté, et le positionnement du rond-point d'accès au site qui est à formalisé par un emplacement réservé.
- La présence du sentier côtier sur le site ostréicole de Pors Douin qui pose des problèmes de sécurité avec la présence d'engins de manutention. Et des problèmes d'hygiène par la présence d'animaux domestiques qui accompagnent les promeneurs. Prévoir une déviation ou un aménagement.
- L'aménagement prévu d'un rond-point sur la RD58, à Kerglaz, pour l'entrée vers la zone d'activité économique de Kervert. La proposition de création d'un emplacement réservé doit être maintenu pour raison de sécurité.

6- Avis sur le projet de zone 1AUt à Vilargren

Personne ne peut contester la place capitale des cultures légumières dans l'économie locale du Nord-Finistère. Il n'est pas imaginable de les voir disparaître. Seulement le contexte change et les responsables se retrouvent face à une évolution contrainte, mais choisie, pour maintenir l'activité légumière et la pérenniser. Aussi je considère logique la volonté de l'équipe municipale, d'inclure une zone 1AUt dans le projet de PLU, en s'appuyant sur la dérogation de l'art.146-4-I du code de l'urbanisme, compte tenu des nuisances générées par le site. Le projet de PLU consiste à localiser la zone et définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le projet présenté par la SICA devra obtenir l'accord du préfet, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Avis du commissaire enquêteur

La présence du manoir, qui présente un intérêt historique et architectural certain, même s'il ne fait pas l'objet d'un classement actuellement, devra être prise en compte dans le dossier en assurant une rupture entre les deux sites, et éventuellement un aménagement en fonction des nuisances sonores émises dans le voisinage, vis-à-vis des résidents – **recommandation** -

7- Avis sur les observations du public

Au total 89 dépositions ont été enregistrées et classées selon les critères suivants :

- 1- Passage pour information ou remarque simple sans conséquence sur le projet
- 2- Demandes personnelles
- 3- Observations sur le fond
- 4- Réaction du quartier de la rue de Kérivarch (pétition de 45 riverains jointe)
- 5- Dépositions en rapport avec le projet de zone 1AUt à Vilargren

7.1- Passage pour information, ou remarque, sans conséquence sur le projet

Concerne 8 dépositions et 2 hors délais. Une seule concerne une association pour l'environnement FORCES qui précise : « exige le respect des zones humides, naturelles et remarquables, ainsi que la loi littoral » sans préciser si le dossier en tient compte.
Concerne les N° 2, 4, 5, 9, 20, 22, 25, 49, 88, 89.

Avis du CE : sans commentaire

7.2- Demandes ou avis personnels

N°1 Mme ROLLAND – St Martin des Champs :

Parcelle 487 à Kersaliou-Trégonderm : demande à être constructible.

Avis MO (maitre d'ouvrage) : ne respecte pas l'art. L.146-4-I du code de l'urbanisme. Avis défavorable

Avis du CE (commissaire enquêteur) : serait une extension donc non conforme au PADD et à la loi littoral. Avis défavorable.

N°3 Mme QUILLEVERE

Parcelle 170 à la pointe du Kléguer : demande à modifier le zonage NS pour un usage en aire de camping-car ou mobil homes

Avis MO : en bord de rivage, cette parcelle qui est occupée par des productions maraichères, dans la bande des 100 m, n'a pas vocation à être artificialisée. Le classement en zone Ns est conforme à l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme. Avis défavorable.

Avis du CE : située dans la bande des 100 m, avec un emplacement réservé et classée en zone humide. Avis défavorable.

N°6 URIEN Jacques Kermenguy

Demande de remettre en A une parcelle prévue 1Auc (N°109) à Kermenguy

Avis MO : maintien le classement car située en continuité de l'agglomération. C'est un secteur de développement majeur pour la commune. Avis défavorable.

Avis du CE : aurait pu être vu dans le cadre de la préservation des espaces agricoles. Mais ne concerne que 5000 m2. Avis défavorable.

N°7 URIEN Jacques

La faible surface classée en UB ne permet pas une construction. Demande un alignement de la limite arrière avec les voisins de droite et de gauche.

Avis MO : cette demande correspond à une extension et non une densification du village de Trofeunteun. **Avis défavorable.**

Avis du CE : la demande me semble légitime pour permettre une construction dans cette dent creuse. L'extension demandée est très modeste au regard de la zone UB de Trofeunteun. **Avis favorable.**

N°8 RIVOALLON Michel

La parcelle N°36 est classée Ns et se situe dans la bande des 100 m. La demande porte sur un classement Nh dans le prolongement de la parcelle N°35.

Avis MO : habitat isolé dans la bande des 100 m. Une intégration au sein des espaces remarquables est cohérente. Avis défavorable.

Avis du CE : située dans la bande des 100 m. Avis défavorable.

N°10 LE MOINE Didier

Demande à classer Ah la parcelle N°BH 168 à Kerzingar, comme les autres bâtisses du secteur.

Avis MO : il s'agit d'un oubli. Avis favorable.

Avis du CE : demande justifiée : Avis favorable, fera l'objet d'une **recommandation**.

N°11 ROULLOT Jean-Claude et LE ROUX Hélène

Parcelle AM 584 située à St Pierre : sont vendeurs d'une partie de leur terrain pour installer 1 à 2 pavillons. Mais il n'y a aucun accès. Etant limitrophe de la zone 1AUB ils demandent à acheter une bande de terrain pour permettre l'accès, avant la mise en construction de la zone ou d'intégrer leur terrain à la zone 1AUB.

Avis MO : cette demande sera à traiter lors de la préparation du permis de construire ou d'aménager, sans modification du zonage du projet.

Avis du CE : cette demande s'inscrit dans les objectifs de densification de l'habitat. A traiter lors du dépôt du permis de construire.

N°12 pour M. et Mme PAPON

Riverains au N-O de la zone 1AUB du secteur de St Pierre, souhaitent acquérir une part de terrain pour agrandir leur propriété qui est petite.

Avis MO : serait à appréhender lors de l'aménagement du site. Avis défavorable.

Avis du CE : va à l'encontre de la densification à cet endroit (UB). Avis défavorable.

N°14 et N°18 Mme BELHANI-QUEMENEUR

Demande à rendre constructible un terrain à Trofeunteun (N°399), proche de tous les réseaux.

Avis MO : va en contradiction avec le PADD. C'est une extension. Avis défavorable.

Avis du CE : c'est une extension. Avis défavorable.

N°16 M. BOUTEILLER pour indivision

Demande de modifier le classement Nhp sur la propriété, de 2510 m², rue des Vieilles Urselines, soit pour construction soit pour vente, pour permettre le financement des travaux de réhabilitation de la construction totalement délabrée.

Avis MO : le classement Nhp vise à préserver les grandes propriétés arborées et closes de murs, au centre ville. Avis défavorable.

Avis du CE : le classement Nhp est un choix de protection. Le projet de réhabilitation n'est pas clairement exprimé. Avis défavorable.

N°17 M. MOAL Jacques Le Rheun –Trégondern

Demande de rendre constructible la parcelle AV477 classée en N mais desservie par les réseaux et apte à l'assainissement individuel.

Avis MO : c'est une extension et le PADD autorise uniquement la densification des hameaux. Cette parcelle était en zone agricole au POS. Avis défavorable.

Avis du CE : Le Rheun Trégondern n'est pas un village. Le PADD ne permet pas d'extension. Avis défavorable.

N°18 Mme LAOT Andrée

Demande à rendre constructible la parcelle N°27, classée en zone agricole et contigüe au pastillage Ah.

Avis MO : parcelle n'étant pas en continuité ni avec une agglomération ni avec un village. Avis défavorable.

Avis du CE : parcelle typiquement agricole, sans continuité urbaine. Avis défavorable.

N°19 Mme CHAUDRONNET

Demande à rendre constructible la parcelle voisine de la précédente, classée en zone agricole.

Avis MO : même réponse que N°18. Avis défavorable.

Avis du CE : même réponse que N°18. Avis défavorable.

N°26 M. DANO Anthony (courrier N°1)

Demande à rendre constructible les parcelles 81 & 87 à Kerompic Bras.

Avis MO : parcelles n'étant pas en continuité ni avec une agglomération ni avec un village. Avis défavorable.

Avis du CE : parcelles typiquement agricoles, sans continuité urbaine. Avis défavorable.

N°28 M. MILIN François

Demande à rendre constructible la parcelle N°603 à Keragon.

Avis MO : c'est une demande d'extension du hameau de Keragon. Avis défavorable.

Avis du CE : c'est bien une demande d'extension du hameau. Avis défavorable.

N°32 M. JACOB Bernard

Demande à mettre la parcelle N°210, à Kermenguy, constructible ;

Avis MO : la commune entend préserver une entrée de ville de qualité depuis Roscoff. Il apparaît nécessaire de préserver un premier plan paysager non bâti. Avis défavorable.

Avis du CE : le recul imposé par rapport à la route, en cet endroit, ne permettrait pas une construction dans la parcelle. De plus ce serait une extension. Avis défavorable.

N°35 M. LE MOINE Didier (courrier C4)

Demande la création de parkings et espaces pour fêtes et cirques.

Demande le classement des murs en pierre et des propriétés du centre ville, pour accéder aux aides à la rénovation.

Avis MO : de nombreuses études montrent qu'il n'y a pas de besoin de stationnement au centre ville. Avis défavorable.

Avis MO : en matière de patrimoine, la commune envisage de relancer l'étude de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine), de manière à préserver le patrimoine existant, notamment les murs.

Avis du CE : pour les parkings je me réfère aux informations de la mairie. De plus je constate qu'il n'y a pas eu d'observations qui alertent dans ce sens, durant l'enquête publique. Avis défavorable.

Avis du CE : Le projet de PLU montre bien l'intérêt de protéger son patrimoine bâti et ses murs. Trois zones Nhp (ensemble patrimonial à préserver) sont définies dans le centre ville et une quatrième en périphérie. Le commissaire enquêteur partage cet avis

N°38 Mme BELHANI-QUEMENEUR (courrier N°7)

Ce courrier vient confirmer la demande N°14 ci-dessus. Voir ce chapitre. Avis défavorable.

N°42 Mme CREIGNOU (courrier N°11)

Demande à rendre constructibles les parcelles AB319, AB320 et ABH35, sur le secteur de Kerrom-Trologot.

Avis MO : va à l'encontre des principes énoncés dans le PADD et ne respecte pas le principe de continuité vis-à-vis des agglomérations et villages existants. Avis défavorable.

Avis du CE : les parcelles AB319 et AB320 sont typiquement agricoles et situées sur la zone de coupure d'urbanisation et dans la trame verte. La parcelle ABH35 est située en partie dans la bande des 100 m. Dans tous les cas ce sont aussi des demandes d'extension. Avis défavorable.

N°43 Mme DE GANAY

Demande de rendre constructible une parcelle dite N°1884, classée en zone Nhp (ensemble patrimonial à préserver).

Avis MO : le classement Nhp vise à préserver les grandes propriétés arborées et closes de murs, au centre ville. Avis défavorable.

Avis du CE : le classement Nhp est un choix de protection. L'accès au terrain indiqué nécessiterai d'abattre une partie du mur, qui est à protéger. Avis défavorable.

N°68 M. URIEN Jacques

Complète l'observation N°6 qui demande de supprimer le classement 1Auc sur la parcelle N°109 à Kermenguy. Il élargit sa demande à toute la zone 1Auc de Kermenguy en argumentant que « *le PLU prévoit 4ha de réserves foncières en excédent* ».

Avis MO : maintien le classement car située en continuité de l'agglomération. C'est un secteur de développement majeur pour la commune. Avis défavorable.

Avis du CE : la zone 1Auc de Kermenguy s'inscrit bien dans l'aménagement général proche du centre ville. Plusieurs espaces réservés y sont inclus. Avis défavorable.

N°69 Mme LE BERQUIER-LE MOINE

Plus qu'une demande c'est un constat personnel sur sa perception de l'activité commerciale, le bâti et le manque de parkings au centre ville.

Avis du CE : pour les parkings je me réfère aux informations de la mairie. De plus je constate qu'il n'y a pas eu d'observations justifiées qui alertent dans ce sens, durant l'enquête publique. Avis défavorable.

N°73 Mme CASTEL-PLATEL

Demande, pour la parcelle AE476 de Kermenguy, au sud de la zone 1Auc, de déplacer la bande « à protéger » vers l'ouest, pour convenances personnelles.

Avis MO : l'OAP prévoit de protéger un cône de vue inconstructible sur la cathédrale. Avis défavorable.

Avis du CE : la bande de protection est bien en phase avec le cône de vue porté sur les documents graphiques. Déplacer une telle zone lui fait perdre toute sa signification. Avis défavorable.

N°74 Mme CREAC-BOUTIN

La parcelle N°109 à Kermenguy est classée 1Auc dans le projet. Elle demande le maintien ainsi.

Avis MO : la commune entend bien la maintenir en 1Auc. Avis favorable.

Avis du CE : la parcelle N°109 située dans la zone 1Auc de Kermenguy s'inscrit bien dans un ensemble d'aménagement général proche du centre ville. Plusieurs espaces réservés y sont inclus. Avis favorable.

N°84 LE REST René (courrier C.30)

Présente une analyse personnelle du contexte et du projet de PLU. Développe de nombreux points de désaccord et ne partage pas les objectifs affichés.

Avis du CE : opposition au projet de PLU, qui n'appelle pas de commentaire de la part du commissaire enquêteur.

7.3- observations sur le fond

N°24 M. et Mme COUSQUER Jean-Michel

Signalent l'existence d'un chemin piétonnier, en projet, sur une parcelle privée N°374, rue des Vieilles Urselines.

Avis MO : le tracé indicatif de voirie, figurant sur le projet, sera retiré.

Avis du CE : favorable au retrait.

N°29 M. et Mme MILIN

Approuvent la protection de zone naturelle et humide de Kérellec – Vallée de l'Horn –

N°30 M. et Mme KERBIRIOU (courrier N°C.3) camping de Trologot

« Le règlement de la zone NL n'est pas en conformité avec le PADD qui parle d'accroître les capacités d'accueil du territoire en matière d'hébergement touristique et de loisirs ». En interdisant toute évolution il compromet la pérennité du camping.

Demande d'assouplir le règlement dans la bande des 100 m et au-delà (couvrir la piscine située dans la bande des 100 m, étendre et aménager les équipements d'accueil, logement de fonction et bâtiments d'activités et surtout assouplir les « 50 m² ».

Avis MO : le camping n'est pas situé en continuité avec l'agglomération de St Pol de Léon. Aussi aucune extension d'urbanisme ne peut être envisagée. En outre, une partie de la zone NL est située dans la bande des 100 m vis-à-vis du rivage, ce qui condamne toute évolution du bâti existant. Ainsi, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme liée à la couverture de la piscine, il conviendra de s'assurer de la légalité de l'opération, au regard des dispositions de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme.

En l'état, la commune se prononce pour un léger assouplissement des règles relatives aux extensions des constructions existantes en privilégiant la notion d'extension limitée à hauteur de 30% de l'existant bâti (surface de plancher et/ou emprise au sol) plutôt que la règle des 50 m².

Avis du CE : la majorité du camping est située dans la bande des 100 m. Le bâti existant y est figé. Seule une extension des bâtiments existants est possible, sans création de logement, dans cette bande des 100 m. Favorable pour un assouplissement de la règle des 50 m².

N°39 Comité Régional de Conchyliculture (CRC) – courrier C.8 –

Pose la question de la zone Am à terre qui se trouve intégralement sur la bande littorale des 100 m. Par ailleurs la préfecture fait remarquer que le règlement doit être revu car il ne traite que de la zone située au-delà de la bande des 100 m. Or dans les faits le bâtiment technique principal comprend en général, le local de lavage, triage, mais également les bureaux et éventuellement l'espace de vente. Ils se trouvent donc localisés dans la bande des 100 m, pour l'existant. Pour les nouvelles constructions, elles deviennent impossibles sur cet espace protégé, ne justifiant pas de la nécessité de la proximité de l'eau. D'autre part il n'y a pas de zone classée Am au-delà de cette bande des 100 m. Le CRC demande à revoir le règlement AM en ce sens.

D'autre part les zones Am en mer sont actuellement basées sur l'espace des concessions actuelles. De ce fait toute évolution se trouve compromise.

Avis MO : le règlement de la zone Am devra strictement se conformer aux dispositions de l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme. Cette position a déjà été validée par le cabinet d'avocat LGP.

Avis du CE : je constate que la situation n'est pas simple. Il est indispensable de prévoir des adaptations, tant pour les zones Am situées à terre, que pour les zones Am situées en mer. Or nous sommes face au premier bassin ostréicole du département. Il est indispensable de trouver une solution pour éviter une situation figée sans aucune possibilité de développement. Je propose que la situation soit réexaminée, en concertation avec le CRC, avant l'approbation du PLU. – Fera l'objet d'une **recommandation** -

N°63 Mme VINISKY Irène

S'oppose au passage piétonnier sur son terrain privé N°374, rue des Vieilles Urselines.

Avis MO : le tracé indicatif de voirie, figurant sur le projet, sera retiré.

Avis du CE : favorable au retrait.

N°66 M. AUTRET Marcel

Juge prématuré de donner son accord pour le PLU compte tenu :

- Du manque de visibilité sur le commerce du centre ville
- Du manque de réflexion sur l'accessibilité de la ville (parking, piste cyclable venant du Dossen, chemin piétonnier)
- Du manque de concertation avec le Conseil Général quand à l'aménagement des voies structurantes (route de Landivisiau et secteur Kergompez-Kerjean)

Avis MO : pas de réponse

Avis du CE : Je prends note de cet avis défavorable qui n'appelle pas de commentaire.

N°79 M. et Mme CAROFF (courrier C.25)

Ont un projet de rénovation pour faire un gîte rural à Lanverec (parcelles AZ 22 & 23). Le permis de construire est en instruction. Seulement le pastillage Ah, du projet de PLU, n'englobe pas la totalité de l'espace aménagé du projet d'extension.

Avis MO : le règlement Ah devra être respecté. La commune n'étendra pas la zone Ah. Avis défavorable.

Avis du CE : il n'y a pas de raison d'augmenter la surface du pastillage Ah, dans le projet, même s'il y a une demande de permis de construire en cours. Ce permis en cours d'instruction dépend encore du POS. Donc avis défavorable à la demande.

7.4 Réaction du quartier de la rue de Kérivarch

N° 15, 21,23, 36, 37 riverains du quartier de Kérivarch

Concerne la zone 1Aub, de 0.6 ha, de la rue de Kérivarch. Les riverains demandent le reclassement du secteur en Auc, et le projet de zone 1Aub en 1Auc. Est jointe une pétition signée par 45 personnes (remise par courrier à la mairie en janvier 2014). Précisent que l'habitat proche est plus en conformité avec une classification Auc (densité et hauteurs).

Avis MO : maintien de la classification 1Aub pour la parcelle de 0.6 ha qui correspond à une densification urbaine modérée. Avis défavorable.

Avis du CE : les objectifs du SCoT, document supra communal, et du PADD, sont de densifier le centre de l'agglomération. Il est ensuite difficile de défendre un projet qui a pour objectif de réduire la densification dans une zone proche du centre ville. Avis défavorable.

7.5 Observations en rapport avec le projet de zone 1AUt à Vilargren

7.5.1 Observations opposées au projet

N°13, 59, 61, 81, 82, 83, concernant M. JESTIN Saïg, propriétaire partiel du manoir de Kermorus et co-président de l'association de défense de Kermorus

- Signale une zone de bruit à 30 m du manoir (140 semi-remorques 24h/24)
- Rappelle que ces nuisances sont incompatibles avec les habitations
- Refuse l'implantation de la SICA sur Vilargren et demande de refaire le projet de PLU sans la zone 1AUT de Vilargren, en transférant ce projet ailleurs (autre zone, ou Kerlaudy, ou Taulé, ...)
- Signale que le site sera vu de la mer
- Signale que le manoir bénéficie d'un agrément, au titre de l'art. 156 et 156 bis du code des impôts, suite à sa demande, et pour 5 ans, au titre d'immeuble faisant partie du patrimoine national.
- Demande à revoir la description du manoir (p.212 du rapport). Estime que ce manoir du XV-XVI ème siècle « mériterait plus un classement qu'une inscription »
- Demande d'intégrer le manoir dans l'inventaire du patrimoine architectural de la commune. Document non finalisé à ce jour et qui est prévu d'être intégré au dossier de PLU (p.174 chap. 4.3.5.5)

N°34, 48, 67 M. PENDU Jean-Yves, M. SIMON Henri, M. BERTHEVAS Loïc

- Considère que le site de Vilargren est hors zone à urbaniser, situé au-delà de la RD 58.
- Les terres auraient dû servir d'échanges
- Cette zone est distante de la station de traitement des eaux usées

N°60 M. BONIS Jean-Claude

- Opposé au projet de Vilargren, présence du manoir de Kermorus, non doublage de la D58 dans le projet, privilégier la voie ferrée
- Eaux pluviales insuffisamment prises en compte

N°64, 72 M. et Mme QUIOC

- Demandent à retirer la zone 1AUt, à Vilargren, du projet pour proximité de zone humide et vallée de l'Horn, manoir de Kermorus et circulation des tracteurs

N°65 Mme FLOCH Nathalie

- Considère que l'avenir de St Pol et sa région est dans le tourisme

- Le projet de Vilargren doit être déplacé par rapport au manoir de Kermorus
- Considère que la circulation des tracteurs générée entrainerait un « enclavement » lié au rallongement du temps de déplacement

N° 66, 85 M. AUTRET Marcel

- Considère prématuré de donner un accord sur le PLU tant que la part de coût, du projet de la SICA, restant à la charge de la collectivité n'a pas été défini, et compte tenu de la place faite au manoir de Kermorus dans le dossier
- Dans le courrier du 19/12 : refuse la zone de Vilargren

N° 77 M. DIVERRES Plougourvest (courrier C.24)

- Est contre le projet, conteste tous les calculs avancés, l'absence d'étude hydrologique sérieuse et signale la présence du manoir

N° 87 M. GENTIEN Jean-Luc

- S'oppose au projet de Vilargren et pose les questions : des eaux pluviales et du débit de l'Horn, du raccordement de la zone de Vilargren au réseau d'assainissement public et du financement, du traitement des eaux de ruissèlement et des eaux de lavage des légumes

N°33 M. YVEN Nicolas Plougoulm

- Inquiet pour sa maison située en zone de crue (eaux pluviale du site de Vilargren)
- Dénonce les risques de circulation
- Signale les risques de dépréciation financière pour sa maison

N° 44 M. CHOQUER Ronan

- Demande suppression du projet pour emplacement et itinéraires
- La voie communale au sud du site passe dans sa cour

N° 50 Mme EILDE Régine

- Estime que le projet aurait des conséquence sur la population ornithologique au voisinage de son moulin situé en aval

N°51, 52 M. QUIVIGER, Mme SIMON-QUIVIGER

- Utilise la RD788 et déplore déjà des ralentissements avant le projet de Vilargren
- Risque de pollution de l'Horn par les eaux de ruissèlement
- Rappelle le manoir de Kermorus

N°53 Mme CAZUC Monique Mespaul

- Le projet entraine la perte de terres agricoles, la dévalorisation du patrimoine et du paysage, l'encombrement des routes et des difficultés d'évacuation des eaux pluviales

N°70 Association de Défense de Kermorus-Vilargren

L'association se prononce dans un document de 33 pages et 3 annexes voici la synthèse.

1-Demandent la protection du manoir et l'éloignement de la zone 1AUt

- Argumentent pour un positionnement à l'est de la RD 58
- Contestent la définition du manoir dans les documents
- Revendiquent la préservation des paysages
- Rappellent le dossier en cour auprès du Conservatoire Régional des Monuments à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) : « *demande de protection au titre des monuments historiques* » depuis septembre 2010
- Rappellent l'étude du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine visant à inventorier les éléments bâtis les plus intéressants. « *Cet inventaire pourra faire l'objet d'une intégration dans le document d'urbanisme* »
- Rappelle les nuisances sonores annoncées et la présence de 2 familles sur le site de Kermorus

2-Reprochent le défaut de gestion économique de l'espace

- Les 18 ha de la zone 1AUt sont, par principe, en contradiction avec la gestion économique de l'espace
- La commune, qui a pour objectif de conforter la vocation agricole du territoire, prévoit un secteur à urbaniser à Vilargren
- La zone de Vilargren n'apparaît pas dans le SCoT, contrairement à Kerranou
- Le PADD prévoit des extensions d'urbanisation à partir des pôles existants (Centre ville et Kerranou), l'association conclue que le projet devrait se situer à l'est de la RD 58

3-Mettent en avant des risques et des conséquences

- Les risques liés à la circulation des tracteurs
- Les risques liés à la gestion de l'eau :
Eaux pluviales : contamination, traitements, rejets dans l'Horn
Eaux usées et leur traitement
Présence d'une zone humide au voisinage du site
Le PADD évoque la conformité avec le SAGE, or le Syndicat Mixte des Eaux ne s'est pas prononcé en tant que PPA
- La visibilité de la mer à partir du site et inversement

On peut constater, que le document déposé par l'Association de Défense de Kermorus-Vilargren, synthétise toutes les remarques faites par ailleurs sur l'ensemble des observations opposées au projet de Vilargren.

Avis du CE :

a- Avis concernant le manoir :

Avis du CE :

Définition du manoir : cette définition mérite d'être revue dans les documents, compte tenu du manoir, de qualité, du XV-XVI^e, et de l'attention particulière apportée à la rénovation par son propriétaire.

Avis du CE :

Inventaire des éléments bâtis les plus intéressants : le rapport de présentation signale cette étude, menée par le STAP, qui pourrait être intégrée au dossier du projet de PLU. Je partage cet avis. Renseignement pris auprès du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, ce rapport n'est pas pour l'instant disponible et ne pourra pas figurer dans le projet de PLU.

Avis du CE :

Préservation du paysage : dans le projet de PLU le site de Kermorus fait l'objet d'une protection vers le sud, sur 3 côtés, à travers la désignation d'une zone naturelle (N) qui protège définitivement le site. Cette zone s'étend sur environ 200 m côté ouest (jusqu'à la RD 788) et 200 m côté est (jusqu'à la voie communale). Au sud, côté accès vers le manoir, l'espace est également protégé par cette même zone naturelle jusqu'à la voie communale N°7, soit environ 50 m. Au nord-est le bois récemment planté fait l'objet d'un classement de manière à assurer une zone tampon paysagère entre le manoir et la plateforme.

Le projet de zone 1AUt devra prendre en compte la proximité du manoir et respecter une coupure entre les deux sites. Les OAP précisent : « établir un talus périphérique planté en limite de zone 1AUt ». Ce talus pourra être renforcé à cet endroit. – fera l'objet d'une **recommandation** –

Avis du CE :

Nuisances sonores : le rapport de présentation fait référence à l'art. L.146-4-I du code de l'urbanisme et « *l'incompatibilité avec le voisinage de zone habitée* » est justifiée par le trafic des véhicules mais surtout « *les 140 camions quotidiens seront équipés en frigos, qui se mettront en route toutes les 20 minutes pendant 4 minutes, développant ainsi 80 à 120 dB/unité* ». Or renseignements pris avec consultation des dossiers, le projet de plateforme cantonne ces camions à la zone nord du site, soit à l'opposé par rapport à Kermorus, côté chargement et expédition – voir *annexe 25* -. Le côté Kermorus sera réservé aux arrivages, c'est-à-dire tracteurs agricoles et petits porteurs dans des horaires de journée.

En conséquence on peut dire que les nuisances sonores attendues ne sont pas celles mises en avant dans le projet, car elles se situent à l'opposé du site de Kermorus, et les horaires d'activité se limitent aux horaires de journée, en ce qui concerne le voisinage direct de Kermorus. Par ailleurs les constructions seront situées à 100 m du manoir – voir *annexe 25* -

Je considère que, compte tenu des informations qui m'ont été données, l'élément bruit, généré par la circulation des tracteurs et petits porteurs au sud de la plateforme de Vilargren et en journée, ne rend pas le projet de zone 1AUt incompatible avec la présence des logements sur Kermorus. S'il s'avérait que des sources complémentaires de nuisances sonores étaient générées dans des proportions anormales, ou la nuit, le projet devrait s'accompagner de mesures compensatoires de protection – fera l'objet d'une **recommandation** –

b- Avis concernant la gestion de l'espace :

La commune , qui a pour objectif de conforter la vocation agricole du territoire, a prévu un secteur à urbaniser à Vilargren (1AUt de 17.86 ha). La dérogation à l'art. L.146-4-I du code de l'urbanisme est utilisée compte tenu des caractéristiques du projet. Il génèrera des nuisances, notamment de circulation et de bruit des camions équipés de groupes frigorifiques (140 véhicules/jour et 24H/24). Cela rend sa présence incompatible avec le voisinage. La validation de cette dérogation sera à confirmer lors de la présentation du projet par la SICA. Celui-ci sera obligatoirement soumis à l'autorisation du préfet, après avis de la Commission des Sites Perspectives et Paysages.

Le projet de la plateforme, concerne en réalité 25 communes du Nord-Finistère. L'impact est variable en fonction de chaque commune. Il n'est donc pas logique d'en mesurer le bilan de l'impact sur la seule commune de Saint Pol de Léon.

Plusieurs observations signalent que le projet de Vilargren ne figure pas dans le SCoT du Léon. Le Syndicat Mixte du Léon (SCoT/PLH), dans sa réponse en tant que PPA précise : « *Le SCoT du Léon soutien le développement de synergies tournant autour de l'agriculture et les processus de la transformation et de la distribution de ces produits qui font aujourd'hui la force de l'économie locale. L'implantation d'ouvrages et d'équipements techniques liés à l'activité agricole à Vilargren permettra un développement de la compétitivité de la filière agro-alimentaire* ». En réponse à la question du commissaire enquêteur : « *le projet de PLU, avec la zone 1AUt à Vilargren, est-il compatible avec le SCoT du Léon ?* », le président du Syndicat Mixte du Léon répond – *annexe 19 -* : « *si le secteur de Vilargren n'est pas inscrit formellement dans le document d'orientation générale du SCoT du Léon, puisque ce projet n'était pas connu au moment de son approbation, il n'apparaît pas pour autant qu'il doit être considéré comme incompatible avec le SCoT.*

En ce sens, cette zone 1AUt ne doit pas être considérée comme relevant de l'énumération des zones d'activités structurantes telle que figurant p. 31 du DOG. C'est bien le lien direct avec l'activité agricole qui prévaut à cette interprétation.

Par ailleurs, le SCoT du Léon affirme à de nombreuses reprises son soutien à l'activité agricole, pilier de l'économie locale. L'implantation d'ouvrages et d'équipements techniques liés à l'activité agricole à Vilargren répond à cette ambition pour le territoire du Léon. »

Avis du commissaire enquêteur : Le SCoT est un document supra communal et le PLU doit être compatible. Si le projet de la plateforme de Vilargren n'y figure pas c'est que le SCoT a été élaboré avant la validation du positionnement du projet de la SICA à Vilargren. Le Syndicat mixte du Léon affirme et démontre que le projet de zone 1AUt est en conformité avec les orientations du SCoT et je n'ai personnellement pas trouvé d'élément qui aille à l'encontre d'un tel projet.

C- Avis concernant les risques signalés dans les observations

C.1- Les risques liés à la circulation

Plusieurs observations font état des problèmes de circulation actuels et conséquents au projet de Vilargren, et à l'accidentologie observée sur la RD 788.

Le PADD transcrit bien la volonté de poursuivre l'aménagement de la RD 58 et son prolongement du Pont de la Corde jusqu'à Kergompez, voir jusqu'au carrefour de Kerglaz, selon la réponse du Conseil Général (réponse des PPA), avec la demande d'inclure un emplacement réservé pour un giratoire. Ce même PADD engage à fournir des itinéraires de substitution pour les engins agricoles.

Dans le cadre de l'enquête publique j'ai posé quelques questions au Service Voirie du Conseil Général – *annexe 20* - .

-Circulation moyenne observée en 2013 :

- RD 58 (contournement de St Pol de Léon) et son prolongement (RD 788), de Lesvestric vers Kergompez : 12 876 véhicules/jour avec 5% de camions

- RD 788 (direction Landivisiau), au lieu-dit Le Stang : 4 759 véhicules/j avec 9.1% de poids lourds

- A la question : y a-t-il saturation ?, la réponse est « NON » pour la RD 788 et 58, mais on parle de congestion ponctuelle du trafic entre 17H et 18H (selon les relevés 2009).

- A la question : « les 200 tracteurs agricoles et les 140 camions auront-ils un impact significatif sur la circulation ? ». La réponse est « NON » pour les poids lourds car ils sont déjà sur le réseau routier et vont d'un dépôt à l'autre. « Pour les tracteurs il est difficile de répondre ».

Le cas des tracteurs est traité à part. Le projet est couplé avec la création de voies de substitution permettant à ceux-ci de circuler sans emprunter les RD 58 et 788 – *annexe 21*-

L'accidentologie, sur la RD 788, est signalée dans les observations. Le Conseil Général répond : « pas d'accident corporel signalé en 2013 et 2014 ». La même question posée au Colonel LE ROUX, responsable de la caserne des Sapeurs Pompiers, donne pour l'année 2014 : « 6 interventions avec victimes évacuées par ambulance », et précise l'estimation d'une sortie de route tous les 15 jours environ.

Face à cette accidentologie des mesures sont prévues dans le projet de PLU. Un emplacement réservé (ER 17) pour rectifier une série de courbes, dont une en angle droit, ainsi que le positionnement d'un rond-point pour desservir la plateforme de Vilargren. On peut s'attendre à un ralentissement de circulation consécutif.

La circulation sur la VC N°7 (sud de Kermorus) est signalée dans les observations. Le projet de Vilargren prévoit que les tracteurs n'utiliseront pas cette voie communale compte tenu de sa largeur. Elle est réservée aux riverains et à l'accès aux parcelles. Des itinéraires de substitution sont prévus –*annexe 21* –

Le projet d'aménagement des RD 58 et 788

L'aménagement des RD n'est pas du ressort de la commune mais du Conseil Général. A cet effet le Conseil Général du Finistère signale que le projet d'aménagement des RD 58 et 788 est à l'étude. Dans la délibération de la commission Permanente Territoire et Environnement, du 7 avril 2014 – *annexe 23* -, il est précisé : « La séparation des circulations agricoles, de la RD, a fait l'objet d'un consensus compte tenu de l'affluence des tracteurs sur cet axe ». En conclusion il est stipulé :

- « d'approuver le bilan de la concertation du projet d'aménagement des RD 58 et 788 entre le Pont de la Corde et le giratoire de Kergompez »

- « de poursuivre l'opération sur la base des orientations issues de la concertation »
- « de poursuivre l'ensemble des procédures... en vue de déposer le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique »

Le Conseil Général précise : « évidemment comme il a toujours été indiqué, cet aménagement inclut les voies de substitution » (tracteurs agricoles) – *annexe 24* –

Avis du CE sur les risques liés à la circulation :

Je considère que la problématique générale du contournement de l'agglomération de St Pol de Léon et les incidences liées au projet de la zone 1AUt à Vilargren sont bien pris en compte par le projet d'aménagement de la RD 58 et 788, par le Conseil Général. Il en est de même pour la circulation des tracteurs agricoles, par la mise en place d'itinéraires de substitution, tant pour les incidences sur le projet de Vilargren que pour la problématique récurrente de la présence de ces véhicules lents sur les routes.

L'accidentologie, signalée dans les observations, sur la RD 788 ne devrait que s'améliorer au regard des dispositions d'aménagements prévues : rectification des courbes et positionnement d'un rond-point.

C.2- La gestion des eaux

- La gestion des eaux pluviales :
Ce sujet concerne le dossier du permis de construire. Le dossier déposé devra être conforme à la loi sur l'eau et traiter du stockage, du traitement et du rejet des eaux pluviales dans l'Horn (gestion du débit).
- La gestion des eaux usées :
Toutes les conséquences liées aux eaux usées font l'objet d'une convention établie entre la Ville de St Pol de Léon et la SICA, en date du 30 septembre 2011, au titre de la participation financière aux équipements publics exceptionnels (art. L.332-8 du code de l'urbanisme). Sont pris en compte : le réseau d'évacuation des eaux usées du site, le remplacement des pompes du poste de relevage de Kerranou, ainsi que le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Avis du CE : la gestion des eaux pluviales du projet de Vilargren concerne le permis de construire. Concernant les eaux usées une convention, signée le 30 septembre 2011, stipule que la SICA prend à sa charge les conséquences liées au réseau.

C.3- Présence signalée d'une zone humide

A plusieurs reprises la présence d'une zone humide est signalée en limite de zone Kermorus-Vilargren. Elle n'est pas répertoriée sur l'inventaire des zones humides qui figure dans le dossier de PLU.

Avis du CE : La présence d'une zone humide devra être vérifiée – fera l'objet d'une **recommandation** -.

C.4- Zone 1 AUt et vue la mer

A plusieurs reprises la vue sur mer est abordée. Je me suis rendu sur place pour vérifier, accompagné d'un adjoint au maire et du service urbanisme. Le lieu le plus élevé se trouve au sud de Kermorus à Créach Mezec, par temps très clair et dégagé. L'endroit le plus proche où l'on peut deviner la présence de la mer se trouverait sur Santec, direction nord-ouest. La distance à vol d'oiseau a été évaluée à 4.5 km au minimum.

Le bâtiment sera-t-il visible de la mer ?

En l'état, depuis le terrain, après m'être rendu sur place, je n'ai pas constaté la vue sur mer depuis le site. Il paraît probable, que de 20 m de haut, la mer sera visible. Estimation faite, ce serait à une distance de 4.5 km environ.

Avis du CE : compte tenu de la distance, la visibilité de la mer ne me paraît pas préjudiciable.
--

7.5.2 Observations favorables au projet

N°27, 45 M. GUILLERM Gilbert et deux agriculteurs de Plouvorn

Plaidoyer pour le projet SICA avec des arguments techniques et économiques.

N° 55 M. PERON Jean-Michel, ancien Président de Station de conditionnement de légumes

Le site de Vilargren est indispensable pour obtenir certaines certifications, réduire les coûts de logistique, s'adapter à la segmentation, et regrouper l'offre. C'est le seul site retenu après étude sur plusieurs sites.

N°56 M. KERANGUEVEN Marc Lannilis (courrier C.16)

Vilargren se justifie par : le besoin d'informatisation pour la traçabilité totale, le mode de consommation (préemballé ou embarquetté), l'augmentation des contraintes et coûts logistiques, le handicap distance pour les délais et la fraîcheur. C'est l'ensemble des producteurs qui ont choisi le site.

N°62 M. GUEGUEN Régis

Le projet de Vilargren doit se faire dans un soucis d'efficacité et réactivité dans le conditionnement et la logistique. Les légumes sont le moteur de l'économie du Nord Bretagne. Etre présents demain c'est prendre les moyens.

N°80 M. AUTRET Jean-François (courrier C.26)

Plaidoyer pour la zone de Vilargren et rappel de l'art. L146-4-I qui permet de réaliser le projet 1AUt.

N° 31 CECIA M. MEUNIER maitre d'œuvre du projet SICA

Note quelques points à éclaircir concernant le règlement sur la zone 1AUt de Vilargren.

- Art. AUt2 : autoriser les ICPE
- Art. AUt7 : noter les hauteurs bâtiments sur niveau de référence du sol original (16 m deviennent 20 m). Le niveau dallage bâtiment reste à 39.50 m.
- Art. AUt11 :
 - A- stationnement indiquer : « *le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de la construction et installation et à leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques* »
 - B- actent l'interdiction de stationner le long de la RD 788, mais bien préciser que les voies de circulation y sont admises
 - C- les espaces libres – pas les espaces de stationnement – seront plantés à raison d'un arbre /10 emplacements

Archéologie de type 1 : en 2010 la DRAC de Bretagne avait confirmé ne pas entreprendre de diagnostic préalable aux travaux. Suite au permis de construire la SICA avait commencé les terrassements.

N°58.1 SICA de Kérisnel (courrier C.18)

Courrier de présentation de l'historique et de justification du projet et de son implantation à Vilargren, et informations sur la Société BP2R experte en diagnostic, organisation et optimisation des transports

N°58.2 SICA de Kérisnel (courrier C.18)

Remarque sur le règlement de la zone 1AUt : prévoir la présence d'ICPE sur le site, revoir la base d'expression des hauteurs des bâtiments, revoir la base des obligations de parkings et ajouter : « dans la limite de 200 places ».

N°58.3 SICA de Kérisnel (courrier C.18)

Remarque sur l'archéologie préventive : une partie du terrain est classée en site archéologique de type 1, avec obligations de fouilles préventives. Or le 16/07/2010 la DRAC mentionnait : « aucun site archéologique n'est actuellement recensé dans l'emprise de l'aire d'étude ou à sa proximité immédiate (...) et que la DRAC ne sollicitera pas la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux »

N°86 BRITTANY FERRIES – M. ROUE son président – (courrier C.32)

Soutien le projet de la SICA sur Vilargren, en présente les avantages et précise qu'il va dans le sens des intérêts de consolidation de sa société.

N° 40, 41, 46, 47, 54, 57, 71, 76 soutiens de la part des entreprises concernées par le projet de plateforme de la SICA

ALTEF Orléans, SPIE, PRE VISION Tréflévenez, Groupe CADIOU, Sté A.THERM Gouesnou, GUILLERM sas Plouvorn, Créatem Landivisiau-Cléder, EIFFAGE Energie Morlaix.

7.6- Avis général par rapport au projet 1AUt à Vilargren

Avis MO : « Le projet d'aménagement et de développement durable exprimé par la commune entend conforter la vocation agricole du territoire et favoriser le développement de l'activité agricole et de sa filière en permettant l'implantation d'équipements techniques spécifiques ayant un rayonnement sur le secteur de production du Nord Finistère.

La traduction règlementaire des orientations du PADD a conduit la commune à définir un zonage 1AUt destiné à l'implantation d'un équipement technique de rayonnement intercommunal, en l'occurrence une station de collecte et de conditionnement de légumes.

Le rapport de présentation du PLU justifie et motive le principe dérogatoire à l'article L146-4-I du code de l'urbanisme.

Le règlement de la zone 1AUt prévoit un certain nombre de dispositions visant en l'insertion du projet dans le site. Quelques adaptations mineures pourraient être apportées lors de l'approbation du PLU, notamment sur la notion de terrain fini ou de stationnement.

Ainsi la commune entend maintenir ce zonage 1AUt permettant ainsi à l'activité agricole de mettre en œuvre les conditions d'un développement nécessaire. »

Avis du CE : l'avis global sur la zone 1AUt :

La définition du manoir de Kermorus mérite d'être revue et complétée – **recommandation** -

La présence, signalée à plusieurs reprises, d'une zone humide au voisinage de Kermorus-Vilargren, doit être éclaircie car elle ne figure pas sur l'inventaire communal des zones humides joint au dossier de PLU – **recommandation** –

Si le projet de zone 1 AUt, à Vilargren, ne figure pas dans le document supra communal du Scot, le Syndicat Mixte du Léon affirme et démontre qu'il est en conformité avec les orientations et que s'il n'y figure pas c'est parce que le SCoT a été approuvé le 13 avril 2010 et élaboré en amont, avant que le projet de la SICA ne soit validé. D'autre part je n'ai pas trouvé d'élément ou observation prouvant le contraire, au cours de l'enquête.

Le projet de modernisation proposé par la SICA n'est pas contestable dans la mesure où l'on veut maintenir l'activité légumière de la région et la pérenniser. Ce projet présente des inconvénients vis-à-vis des zones habitées (nuisances sonores notamment). Le choix de s'appuyer sur la dérogation de l'art.146-4-I du code de l'urbanisme est judicieux.

Les risques routiers, signalés durant l'enquête, trouvent une réponse dans les projets d'aménagement de la RD 58 et 788, et les projets d'itinéraires de substitution pour les tracteurs agricoles.

Le projet de zone 1AUt à Vilargren doit être maintenu. J'émet donc un avis favorable sous réserve d'une réelle mise en œuvre de la coupure paysagère entre les deux sites, et que l'aménagement du talus périphérique planté soit réalisé de manière à limiter l'impact sonore
– **recommandation** -

Fait à Pleyber-Christ le 30 janvier 2015

Le commissaire enquêteur

Pierre RANNOU