

République Française

Département du Finistère

Commune de St POL de LEON

ENQUÊTE PUBLIQUE

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

Du 17 novembre au 19 décembre 2014

Objet :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

C- CONCLUSIONS MOTIVEES

Commissaire Enquêteur

Pierre RANNOU

4, rue du Commandant Le Jeune

29410 Pleyber-Christ

C- CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il est souhaitable de rappeler que cette enquête, sur l'élaboration du PLU, s'inscrit dans la continuité de toute une série de procédures qui commence en 2011.

Du 18 avril au 18 mai 2011 se tient une enquête publique ayant pour objet : « *Modification du POS de manière à permettre la transformation d'une zone agricole (NC) en secteur destiné à l'implantation d'équipements spécifiques liés à l'activité agricole (NCia) dans le secteur de Kermorus-Vilargren* ». C'est un projet porté par la SICA de Kerisnel (Société d'Intérêt Coopératif Agricole).

En novembre 2011 les travaux de terrassement commencent sur le site de Vilargren. L'association de Défense de Kermorus-Vilargren s'y oppose en dénonçant une plateforme à caractère industriel au pied du manoir en cours de procédure d'inscription au Registre des Monuments Historiques.

En fin novembre 2011 les travaux sont stoppés sur ordre du juge des référés du Tribunal Administratif de Rennes. Il est reproché à la commune de ne pas avoir révisé son POS (Plan d'Occupation des Sols) avant d'avoir octroyé le Permis de Construire, permis délivré le 30 septembre 2011.

S'en suit une longue procédure juridique jusqu'à la décision de la Cour Administrative d'Appel de Nantes d'annuler le Permis de Construire.

Le 5 mars 2014 la décision du Conseil d'Etat annulait définitivement le Permis de Construire.

La commune de St Pol de Léon, 6 711 habitants en 2015, dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis son approbation, par le conseil municipal, en date du 25 septembre 1986.

Elle appartient à la Communauté des Communes du Pays Léonard, créée le 20 octobre 1994. Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Léon a été approuvé le 13 avril 2010 et exécutoire le 27 juin 2010.

Par la délibération du 3 juillet 2012 le conseil municipal a prescrit la révision du POS (Plan d'Occupation du Sol) en vue de sa transformation en PLU (Plan Local d'Urbanisme).

L'ouverture de l'enquête publique a été décidée par arrêté du maire – arrêté N°2014-35 – du 29 octobre 2014 -

Dans le PADD les objectifs exprimés par la collectivité portent :

- *Sur le renforcement de l'attractivité et du rayonnement du territoire de St Pol de Léon au sein du Pays Léonard dans le cadre d'une programmation d'équipement structurants,*

- sur le développement économique global reposant sur les piliers historiques (agriculture, commerces ...) ou émergents (tourisme ...)
- sur le renouvellement urbain et la densification de l'agglomération, tout en préservant la qualité architecturale et paysagère,
- sur la structuration du développement urbain futur en y intégrant des objectifs de gestion économe de l'espace et de mixité sociale et urbaine permettant de répondre aux besoins de logements,
- sur la définition d'une politique de préservation des espaces naturels et agricoles. »

Déroulement de l'enquête

Dans un premier temps j'ai été désigné en tant que commissaire enquêteur suppléant, décision du Tribunal Administratif de Rennes du 14 octobre 2014. Suite au décès de Monsieur Roger MILIN, commissaire enquêteur titulaire, j'ai été désigné pour le remplacer par décision du Tribunal Administratif, du 12 novembre 2014, pour le dossier N° E14000208 / 35 : « Elaboration du PLU et Actualisation du Zonage d'Assainissement à Saint Pol de Léon ».

Par commodité j'ai décidé de traiter les deux sujets séparément. L'enquête, prescrite par arrêté municipal du 29 octobre 2014, s'est déroulée du lundi 17 novembre 2014 au vendredi 19 décembre 2014. Durant cette période 7 permanences ont été assurées. Les modalités ayant été gérées par mon prédécesseur, le déroulement général de celle-ci n'a pas été perturbé. L'organisation mise en place a permis un accès et une consultation aisée du dossier. Les permanences se sont déroulées dans une ambiance sereine. La publicité a été réalisée en conformité avec la réglementation. Les annonces réalisées dans la presse locale, sur le site internet de la commune et dans la vue municipale, à 3 reprises, ont bien relayé l'information. L'affichage a été bien organisé avec 2 sites en mairie, 1 site à la Maison des Services et 8 autres répartis dans les secteurs « les plus passants » de la commune. Les affiches ne répondaient pas totalement aux conditions de taille pour les caractères du titre « Enquête Publique », mais je considère que le résultat attendu n'a pas été altéré. En effet, comme il y avait 2 enquêtes conjointes (PLU et Réseaux d'Assainissement), les sites d'affichage comportaient toujours 2 panneaux. Cette disposition, avec un tel format et une couleur jaune, interpellait le public bien avant de pouvoir lire le titre. Je considère que ce défaut de taille des caractères, un peu plus de 1 cm au lieu de 2, ne compromettrait pas le rôle de l'affichage.

La concertation préalable, au fur et à mesure de l'élaboration du projet de PLU, a permis au public de s'informer et de participer. Si la fréquentation n'a pas été très élevée, exemple : 40 à 50 personnes pour chacune des deux réunions publiques, elle a été conforme à la fréquentation observée durant l'enquête publique (89 dépositions).

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier complet, avec réponse des PPA, était à la disposition du public sur le site internet de la commune. Les 236, accès vers le dossier seul, montrent que les citoyens se sont informés, sur le projet de PLU, en dehors des permanences.

Un sujet a particulièrement retenu l'attention, au regard des observations. Il s'agit du projet de zone 1AUt à Vilargren qui concentre la moitié des dépositions. Ce sujet a déjà fait l'actualité dans la commune (voir ci-dessus).

Pour déterminer ses conclusions, le commissaire enquêteur a pris en compte les éléments suivants :

- le dossier soumis à l'enquête, dont les réponses des PPA, la réponse de la CDCEA vis-à-vis des STECAL et le document complémentaire fourni par le Service Régional d'Archéologie.
- Le certificat d'affichage et les certificats d'Huissier pour la vérification de cet affichage
- Les informations complémentaires fournies par la mairie et divers organismes, association et interlocuteurs consultés par le commissaire enquêteur : DDTM, Conseil Général, Comité Régional de Conchyliculture, Association de Défense Kermorus-Vilargren, SICA, Conservatoire Régional des Monuments Historiques, M. Jestin propriétaire à Kermorus, Centre des Pompiers, SNCF, RFF, DREAL, SAGE Léon et Trégor, Syndicat Mixte du Léon, Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.
- Les observations faites sur le terrain
- Le mémoire en réponse de la mairie
- Le rapport et les avis du commissaire enquêteur

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

-L'enquête a permis au public de s'informer et de s'exprimer. Toutes les exigences en matière d'organisation, de publicité, d'affichage et de réception du public ont été respectées. Le fait de dédier un local, en mairie, a permis au public de consulter les dossiers, en dehors des permanences, dans de bonnes conditions. Le positionnement des documents graphiques au mur a permis un échange efficace pendant les permanences. Le dossier, mis à disposition du public, sur le site web de la mairie, a été largement consulté.

-La concertation préalable a été bien menée. Elle a permis au public de s'informer au fur et à mesure de l'avancée du projet et de participer aux débats. Je considère que cette participation n'a pas particulièrement élevée, mais cependant en conformité avec la participation observée à l'enquête publique.

-Le dossier présenté au public développait bien tous les tenants et aboutissants d'un projet de PLU :

- le rapport de présentation, après avoir développé le contexte territorial, l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, réalise le diagnostic territorial, les prévisions et les besoins. Puis une analyse de l'état initial avec un inventaire détaillé des espaces naturels : le site Natura 2000 de la baie de Morlaix, les ZNIEFF et ZICO (Zone d'Intérêt de Conservation des Oiseaux), les zones humides et la trame verte et bleue. Les choix retenus pour établir le PADD et leur prise en compte dans le PLU. Sont ensuite détaillés les articulations, du PLU, avec le SCoT, le SAGE et la Loi Littoral. Sont ensuite passés en revue les sites susceptibles d'être touchés par les plans 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 et les espaces réservés. Les mesures compensatoires sont développées pour chaque point. Après la présentation des

critères retenus pour mener l'évaluation environnementale, les indicateurs de suivi sont développés. Il se termine par le résumé non technique de l'évaluation environnementale.

- Le document de PADD développe les intensions 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 de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

- les OAP reprennent bien les dispositions du SCoT et les intensions de la collectivité, pour chaque site. L'aménagement, les paysages, l'habitat, les transports, les déplacements et la densité urbaine programmée y sont détaillés.

- le règlement est bien structuré.

- les documents graphiques comportent les informations nécessaires pour bien retrouver ses informations et situer les projets et modifications programmées, les cheminements, les haies et talus à protéger, les secteurs à mettre en valeur, les cônes de vue à préserver et les servitudes de mixité sociale. Les espaces proches du rivage y sont délimités.

Dans son ensemble le dossier est bien réalisé, bien présenté et complet. Les différents points sont traités clairement, sous tous les aspects, de l'état initial au projet, des choix réalisés, de leurs justifications, avec les analyses et les incidences. Au final le dossier permet de bien comprendre et d'appréhender le projet de PLU et les enjeux, de s'exprimer en connaissance de cause, et éventuellement de faire des propositions ou contre propositions.

L'analyse du dossier de PLU montre que les points faibles restent mineurs, et peuvent être complétés ou améliorés, par rapport aux points forts développés.

-Les avis des PPA ont été analysés par le commissaire enquêteur. Après les irrégularités signalées à corriger, les aménagements à préciser, ou le dossier à compléter, notamment les aspects concernant la loi littoral, la protection des espaces marins, le site Natura 2000, les ZNIEFF, les ressources en eau et les dangers liés aux submersions marines, je voudrais mettre l'accent sur les points suivants :

- les cultures marines : nécessitent des aménagements de manière à ne pas figer leur situation, sans possibilité d'évolution, tant à terre qu'en mer (concessions)

- la zone 1AUt à Vilargren : demande à revoir ou compléter le règlement pour l'expression des hauteurs des constructions, les besoins en parkings et permettre la présence d'ICPE sur le site.

- le passage du sentier côtier à Pors Doun : devra être revu ou aménagé pour des questions de sécurité liées à la présence d'engins de manutention des chantiers conchylicoles et pour des questions de risques sanitaires liés à la présence des animaux domestiques qui accompagnent les randonneurs.

- la RD 58 : faire figurer un emplacement réservé, pour un giratoire, au carrefour de Kerglaz, de façon à sécuriser l'entrée dans la zone d'activité de Kervent.

-L'intérêt du projet de la SICA, en lien avec la zone 1AUt à Vilargren, a été examiné par le commissaire enquêteur. Il en ressort que, vu la place importante des cultures légumières, et les conséquences sur l'économie dans le Léon, il n'est pas imaginable de les voir disparaître. Seulement le contexte global change et les responsables se trouvent face à une obligation, de s'adapter et se moderniser, pour maintenir l'activité et la pérenniser. Aussi je considère logique la volonté de l'équipe municipale de programmer une zone 1AUt, dans le projet de PLU, en s'appuyant sur l'art.146-4-I du code de l'urbanisme et sa dérogation, compte tenu des nuisances générées par le site. Seulement il se situe au voisinage du manoir de Kermorus et il faudra en tenir compte.

-Les observations du public ont été soumises à l'équipe municipale. Elle a répondu à chacune en tenant compte de l'intérêt du public, du respect de la réglementation et de l'objectif du PLU.

-Les observations concernant le projet 1AUt à Vilargren sont nombreuses et correspondent à la moitié des dépositions durant l'enquête. La moitié de ces observations sont classées favorables au projet et l'autre moitié défavorables. Un certain nombre de sujets sont abordés et certains feront l'objet de recommandations, par le commissaire enquêteur. La municipalité maintient son choix et « entend maintenir ce zonage 1AUt, permettant ainsi à l'activité agricole de mettre en œuvre les conditions d'un développement nécessaire ».

Les recommandations du commissaire enquêteur porteront sur les points suivants :

- La vérification de la présence, ou non d'une zone humide, non répertoriée sur Kermorus
- La révision de la description du manoir de Kermorus, contestée par l'Association de Défense de Kermorus-Vilargren
- La mise en œuvre d'une coupure paysagère entre le site de Kermorus et Vilargren

En conséquence,

je donne un avis favorable

au projet tel qu'il a été présenté

pour la demande d'élaboration du plan local d'urbanisme,

avec les recommandations suivantes :

- Suite à l'observation n°10, de Monsieur LE MOINE, classer la parcelle N°BH 168, à Kerzingar, en Ah.

- Aménagement de la RD 58 : faire figurer un emplacement réservé, pour un giratoire, au carrefour de Kerlaz, de façon à sécuriser l'entrée dans la zone d'activité de Kervent.
- Cultures marines : pour le premier bassin ostréicole du département il n'est pas envisageable de figer la situation. Le règlement et la définition des zones, à terre et en mer, sont à adapter, éventuellement en concertation avec le Comité Régional de Conchyliculture.
- Trame Verte et Bleue : la faire figurer sur le document graphique.
- Coupures d'urbanisation : les zones concernées sont classées en NS, N ou A. Pour les zones classées en A et N préférer les classifications Ac ou Nc sur le document graphique
- Le passage du sentier côtier à Pors Doun : devra être revu ou aménagé pour des questions de sécurité, liées à la présence d'engins de manutention des chantiers conchylicoles, et pour des questions de risques sanitaires, liés à la présence des animaux domestiques qui accompagnent les randonneurs.
- La vérification de la présence, ou non d'une zone humide, non répertoriée sur Kermorus.
- La zone 1AUt à Vilargren : demande à revoir ou compléter le règlement pour l'expression des hauteurs des constructions, les besoins en parkings et permettre la présence d'ICPE sur le site.
- Lors de la présentation du permis de construire, pour la zone 1AUt de Vilargren, s'assurer de la mise en œuvre d'une coupure paysagère, significative au niveau du Manoir de Kermorus et éventuellement un aménagement en fonction des nuisances sonores émises dans cette zone.
- Revoir la description du manoir de Kermorus, page 212 du rapport.

Fait à Pleyber-Christ le 30 janvier 2015

Le Commissaire Enquêteur

Pierre Rannou