

# 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.

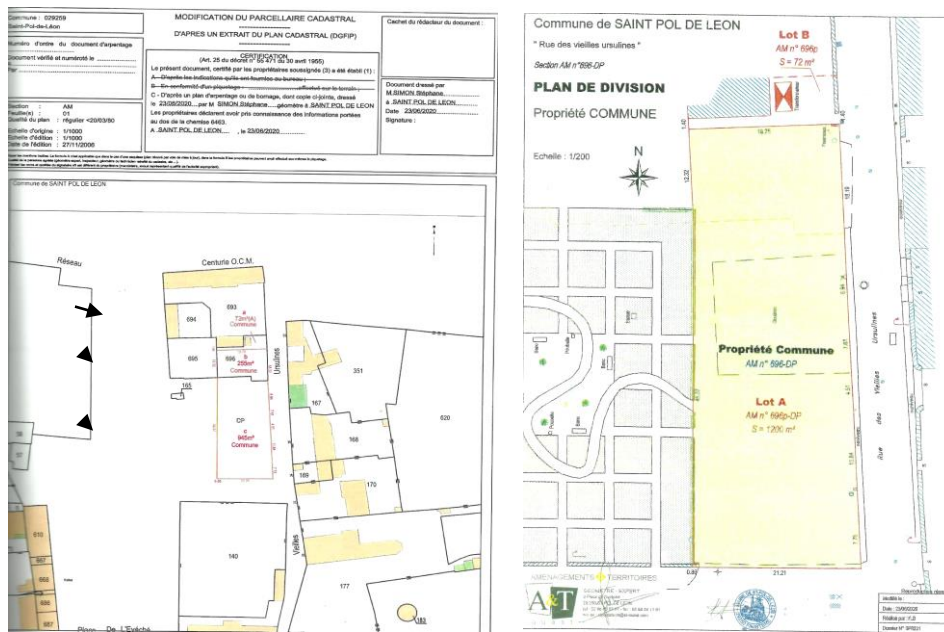
## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

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. La partie foncière communale concernée est aujourd'hui inoccupée et non aménagée par la commune depuis plusieurs années.



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 en semi-collectifs avec parkings.



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.

## II – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête comprend toutes les pièces réglementaires prévues, à savoir :

- L'arrêté du maire de la commune de St Pol de Léon en date du 1<sup>er</sup> septembre 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,

- La délibération afférente au projet de déclassement du domaine public,
- Les textes qui régissent l'enquête publique,
- Une notice explicative,
- L'avis d'enquête publique,
- Les documents graphiques des sites concernés. (Situation, Bornage, Emprise propriétaire concerné),
- Les publicités d'information du public, de l'enquête publique, dans la presse régionale et locale,
- Un registre d'enquête à destination du public,
- Le certificat d'affichage public.

### **III – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### **31. – Publicité :**

Par l'insertion d'un avis et rappel dans les annonces légales des quotidiens « LE TELEGRAMME et OUEST-FRANCE» le 05 et 21 et 22 septembre 2020.

Par l'affichage d'un avis au lieu habituel d'affichage public à la mairie, par affichage visible de l'extérieur en mairie de St Pol de Léon et par panneaux sur les lieux concernés par l'enquête publique conformément à la réglementation en vigueur et pendant toute la durée de l'enquête. La constatation de la réalité de l'affichage a été réalisée par le commissaire enquêteur avant et pendant l'enquête

publique. Un constat d'huissier SELAS LEGIDONSTAT, huissier de justice à MORLAIX (29), de l'affichage public de l'annonce de l'enquête publique a été réalisé le 04 septembre 2020 à la demande du maire de la commune.

Publicité également effectuée sur le site de la mairie.

Les propriétaires riverains du projet concerné par l'enquête publique en bordure de la parcelle concernée et du site projeté en réhabilitation, pouvant être intéressés par le projet de cession du domaine communal ont été informés verbalement.

#### **32. – Chronologie**

Les pièces du dossier énumérées au chapitre II, ainsi que le registre d'enquête ouvert, coté et paraphé par mes soins, ont été déposés à la mairie de St Pol du Léon du lundi 21 septembre 2020 au lundi 05 octobre 2020 à 16h30 inclus à la disposition du public aux heures ouvrables des bureaux.

Le 31 août réunion en mairie de St Pol de Léon avec le Maire et Mme Christelle, de la REBIERE, attachée du maire, chargée du dossier soumis à l'enquête publique, pour évoquer le dossier, fixer les dates de permanences, les modalités du déroulement de l'enquête publique, l'accueil du public en application des mesures prescrites par le COVID19, visite sur le terrain.

05 septembre contrôle de l'affichage public sans observation.

Le 05 octobre notification du bilan de l'enquête public au maire de la commune.

J'ai assuré une permanence dans les locaux de la mairie de St Pol de Léon :

- Lundi 21 septembre 2020 de 13 heures à 16 heures 30.
- Lundi 05 octobre 2020 de 13h30 à 16 heures30.

Le 21 septembre avant la prise de permanence, j'ai effectué un nouveau contrôle de l'affichage public sur les lieux concernés par l'enquête publique. Cet affichage est en place et conforme.

Lors des permanences :

- Aucune personne présente à la permanence du 21 septembre.
- Une personne s'est présentée le 05 octobre Mme LE MOINE dt 26 rue des Vieilles Ursulines, pour remettre un courrier de son mari, qui s'interroge sur les conséquences de la suppression de l'espace parking actuel.

- Aucune observation n'est inscrite sur le registre d'enquête.

- Deux courriers ont été remis au commissaire enquêteur.

Le 05 octobre 2020, la clôture du registre d'enquête publique, a été effectuée par mes soins à 16h30, en la présence de M. Stéphane, CLOAREC, maire de la commune de St Pol de Léon.

Il n'a pas été rédigé par mes soins de procès-verbal de notification au pétitionnaire, concernant le déroulement de l'enquête, le Maire étant présent à la clôture de l'enquête publique a reçu verbalement ce bilan, le porté à connaissance de l'absence observation au registre d'enquête, de l'absence de participation du public. Le commissaire enquêteur a également notifié verbalement

l'absence de question du public et de lui-même sur le dossier soumis à l'enquête publique. Il n'est donc pas nécessaire au maître d'ouvrage d'établir un mémoire en réponse.

#### **IV. – ARRETE MUNICIPAL**

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 au lundi 05 octobre 2020 à une enquête publique concernant : (Voir le descriptif au chapitre « I. Objet de l'enquête »).

#### **V. – LE PROJET**

La commune de St Pol de Léon projette de désaffecter et déclasser dans le but de céder :

Une parcelle du domaine public communal, d'une superficie de 1200m<sup>2</sup>, cadastrée « lots B et C » section AM n°705 et 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 à ce jour utilisée en parking automobile « sauvage » depuis plusieurs années. La parcelle n'est pas aménagée à cet usage par la commune et ne figure au Plan Local d'Urbanisme de la commune comme parking public.

Le déclassement et la cession de ces parcelles foncières communales est nécessaire à la réalisation d'un ensemble immobilier « privé » comprenant 12 en semi-collectifs, avec parkings. Le permis de construire a été délivré à cet effet le 26 novembre 2019, sous la condition restrictive concernant la construction exclusive de 12 appartements.



Le promoteur « Mur-Murs » à BREST, pour sa filiale SARL LAS PERLAS, informe de son intention formelle de se porter acquéreur de la surface foncière considérée. (Courrier en date du 15 septembre 2020).

Le projet décrit dans la notice explicative du dossier soumis à l'enquête publique, ne porte pas atteinte à l'environnement globale de la place, ni au secteur urbanisé. Le projet se situe zone totalement urbanisée, il 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.

Il permet une 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. Il permettra d'urbaniser un espace (surface foncière communale) non aménagée depuis de nombreuses années, de sécuriser la circulation automobile, piétonne et deux roues du secteur, de créer proposer une offre de logements en centre-ville de St Pol de Léon.

Le projet de la vente des parcelles foncières communales concernées relevant du domaine public, il doit être précédé d'un déclassement du domaine public communal afin qu'ils rentrent dans le domaine privé.

L'opération n'aura pas pour effet, à terme, de modifier les conditions de circulation. Les quelques places de stationnement non réglementé, pratiqué « d'habitude » sur la parcelle considérée qui seront supprimées sont largement compensées par les parkings situés à proximité place du marché.



le déclassement est donc soumis à l'organisation d'une enquête publique préalable, conformément aux dispositions du code générale des collectivités territoriales.

Le projet est conforme aux objectifs du Plan Local d'urbanisme communal, ne porte atteinte à aucune activité communale publique ou privée. Le périmètre, objet du déclassement et du projet de cession est un bien foncier public de la commune de St Pol de Léon et peut présenter un caractère d'intérêt général.

#### **VI. –VISITE DES LIEUX**

Tous les renseignements et plan sont conformes à la réalité « terrain ». Lors de la visite des lieux aucune observation ou remarque n'est reçue des riverains immédiats ou toutes autres personnes concernées directement ou indirectement par le projet.

La publicité de l'enquête publique par voie d'affichage était en place. Sur le terrain, le commissaire enquêteur a effectivement constaté la faisabilité du projet, sans création de gêne ou de dérangement particulier, tant à l'environnement, qu'aux riverains.

#### **VII. -EXAMEN DES OBSERVATIONS**

Une seule personne s'est présentée aux permanences du commissaire enquêteur, un riverain de la rue des Vieilles Ursulines pour remettre un courrier, expliquant son inquiétude du fait de la suppression du parking et sa surprise de voir le projet de construction d'un ensemble de 12 logements avec parkings.

Aucune autre observation n'a été portée à la connaissance du commissaire enquêteur dans le délai de l'enquête publique.

71. – Personnes reçues lors des permanences du commissaire enquêteur.

Lors de cette enquête publique une seule personne a pris attaches avec le commissaire enquêteur, Mme LEMOINE demeurant en face du projet, 26 rue des Vieilles Ursulines et remettre un courrier de son mari (R.2), qui s'interroge sur les conséquences de la suppression du parking, en particulier pendant la période estivale.

72. - Les courriers reçus :

Deux courriers ont été reçus par le commissaire enquêteur.

- R.1 : La société MUR-MURS, 5 rue Cronstadt à BREST (29200), pour sa filiale la SARL LAS PERLAS candidat à l'acquisition de la parcelle foncière publique, objet du projet soumis à l'enquête publique. Il a confirmé son intention formelle de se porter acquéreur de la-dite parcelle pour la réalisation de 12 logements avec parking en conformité au PLU en vigueur.



- R.2 : M. Didier, LEMOINE, demeurant 26 rue des Vieilles Ursulines à ST POL DE LEON, qui s'inquiète de la suppression de l'espace « parking » très utilisé en période de vacances et la construction de 12 logements qui lui paraît surprenant, estimant qu'une place de stationnement par logement est insuffisante...

## **VIII. REMISE DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

Le 05 octobre à 16h45 en mairie de St Pol de Léon le commissaire enquêteur a rencontré M. Stéphane, CLOAREC, maire de la commune et maître d'ouvrage, Mme Christelle, de la REBIERE, attachée du maire, chargée du dossier soumis à l'enquête publique. Il a été fait part du déroulement de l'enquête, de la l'absence totale de participation du public à l'enquête, de l'absence d'observation du public à l'exception d'un riverain (courrier mentionné ci-dessus) ou d'associations locales et de l'avis favorable au projet de la personne représentant le promoteur « Mur-Murs » à BREST, pour sa filiale SARL LAS PERLAS, et de son intention formelle de se porter acquéreur de la surface foncière considérée aux conditions de cession qui seront fixées par l'arrêté municipal conformément aux délibérations du conseil municipal de St Pol de Léon.

Au regard d'une participation minimale, voir inexistante du public, au regard du nombre d'habitants de la commune et de l'intérêt général du projet, d'absence d'observation du public sur l'objet de l'enquête publique, le commissaire enquêteur n'ayant pas de question particulière sur le dossier, il n'a pas été établi de procès-verbal de synthèse. En conséquence, le maître d'ouvrage a déclaré verbalement au commissaire enquêteur ne pas établir de mémoire en réponse.

### ***Appréciations du commissaire enquêteur :***

***L'utilité du projet est incontestable, il peut être considéré qu'il revêt un caractère d'intérêt général pour la commune du fait de la création de logements au sein de l'agglomération de St Pol de Léon. Il permet la réalisation du projet immobilier dont la réalisation est indissociable de l'acquisition des 1200m<sup>2</sup> de la parcelle foncière publique. L'enquête publique permet la régularisation administrative de l'existant foncier vis des tiers et de la commune de St Pol de Léon. Le projet n'est pas contesté par la majorité de l'ensemble des habitants, des riverains, et des acteurs professionnels locaux.***

***Il ne porte pas atteinte par une réduction d'espace boisé classé (EBC), d'une zone agricole d'une zone naturelle et forestière, d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. De plus il n'y a aucun risque grave de nuisances. La partie foncière objet de la cession ne réduit pas de manière contestable une aire de stationnement au regard de l'existant à proximité place du marché. La cession permet la réhabilitation d'une surface foncière publique non aménagée et non définie administrativement au PLU de la commune. Son aménagement ne portera pas atteinte aux riverains, à l'environnement ou à la qualité du secteur urbanisé environnant. Au contraire le projet ne pourra qu'améliorer l'ensemble urbain, la surface foncière publique, objet du projet, étant abandonnée en l'état depuis plusieurs années.***

Les visites sur les lieux ont permis d'établir et de constater :

- qu'il s'agit d'espaces situés dans un environnement essentiellement urbanisé en agglomération de St Pol de Léon,
- qu'en l'état, 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,
- que la portion de surface de cet espace public qui serait supprimée, ne porte pas atteinte à l'usage du jardin public jouxtant, par la population riveraine et locale, ni à son accessibilité,

- Qu'il n'est pas porté atteinte à l'environnement et la biodiversité pouvant y être présente,
- que l'intérêt général et l'utilité publique du projet sont difficilement contestables,
- que partie de la cession envisagée à des tiers privés est indispensable à la réalisation du projet immobilier envisagé, dans les conditions restrictive du permis de construire,
- Que la non cession de cette parcelle foncière communale, est un risque majeur d'atteinte à la réalisation du projet immobilier,
- Qu'à terme, il est difficilement concevable de maintenir en l'état en zone urbanisée, cette surface non aménagée, en particulier pour des problèmes de sécurité de circulation automobile, piétonne et deux roues tant rue du chevalier Kersaint de Billy que rue des Vieilles Ursulines,
- Que l'appellation « parking » de cette surface communale n'a aucune référence administrative d'aménagement et d'existence au PLU de la commune de St Pol de Léon.

Concernant les observations écrites : Pas d'observation écrite.

Concernant les courriers reçus : Deux courriers ont été transmis ou remis au commissaire enquêteur.

(voir chapitre 7/72)

Concernant les observations diverses : Lors de nos visites sur le terrain les quelques personnes rencontrées n'ont manifesté aucune opposition au projet.

Aucune association communale ou intercommunale n'a pris attaches avec le commissaire enquêteur ou n'a formulé d'observation sur le projet.

**Appréciations du commissaire enquêteur :**

***Aucune opposition au projet n'a été portée à la connaissance du commissaire enquêteur soit par le public, soit par des associations.***

***La seule observation ou interrogation d'un riverain résidant rue des Vieilles Ursulines porte sur la suppression de cette espace « parking » même s'il n'est pas aménagé, qui est très utilisé en période estivale. Il estime que la compensation par les possibilités de parkings dans l'environnement immédiat ou à proximité ne compensera pas cette suppression d'emplacements.***

***Il est nécessaire d'attirer l'attention des élus sur la nécessité à terme de contrôler et réguler le stationnement des véhicules dans l'ensemble de ce secteur.***

***L'urbanisation de la parcelle par la construction de 12 appartements ne portera pas atteinte à l'usage du jardin public jouxtant lieux, par le public et ne met pas en danger l'existence du site en sa qualité de « jardin public ».***

***La non cession de cette parcelle foncière communale, est un risque majeur d'atteinte à la réalisation du projet immobilier de la construction de 12 logements avec parkings.***

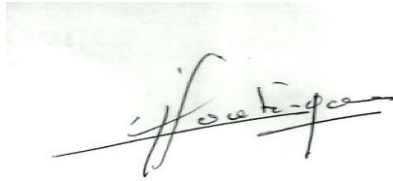
***Il apparaîtrait souhaitable dans le cas de la non réalisation du projet immobilier que cette parcelle soit effectivement aménagée, si elle devait restée en « parking public » constatant qu'il est difficilement concevable de maintenir en l'état cet espace foncier en zone urbanisée.***

En conclusion, le dossier présenté dans le cadre de l'enquête publique, revêt un caractère d'intérêt général indéniable, voire d'utilité publique pour l'ensemble de la commune de Saint Pol de Léon. Il présente un caractère intéressant de création, de développement et de proposition d'habitat en agglomération. Atteste de l'utilité du projet de réhabilitation d'une surface foncière vétustes et non entretenue depuis plusieurs années au centre agglomération pouvant créer à terme un risque à la sécurité publique et à autrui.

Le projet ne porte pas atteinte à l'environnement existant, sécurise des situations de vie pratique concernant le secteur de la rue des Vieilles Ursulines en agglomération. Les documents graphiques communaux seront actualisés à l'acceptation du projet par le conseil communal de St Pol de Léon et

présentera le projet une fois réalisé, la situation nouvelle des propriétés foncières privées et communales.

A Lesneven, le 06 octobre 2020.  
le commissaire enquêteur,  
Jacques, Soubigou

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jacques Soubigou', written over a horizontal line.