



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE



**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service Economie Agricole
Mission Territoire et Agriculture
Durable
Affaire suivie par : Fabien Poirier – Valérie Burel
Tél : 02.98.76.59.12
Courriel : ddtm-mtad-sea@finistere.gouv.fr

Quimper, le

- 3 OCT. 2014

Le Préfet du Finistère

à

Monsieur le Maire de SAINT POL DE LEON

OBJET : STECAL du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT POL DE LEON
Consultation de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles

Vous voudrez bien trouver ci-joint l'avis rendu par la commission départementale de la consommation des espaces agricoles dans sa séance du 9 septembre 2014, sur le dossier cité en objet.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Eric ETIENNE

**ARTIFIE CONFORME
U PROCES-VERBAL**

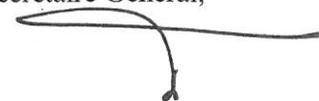
**STECAL du projet de Plan Local d'Urbanisme de SAINT POL DE LEON
Consultation de la commission départementale de la consommation des espaces
agricoles – Séance du 9 septembre 2014-**

Nombre de votants : 12

- 12 avis favorables

la commission émet un avis favorable à la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) prévus dans projet de PLU de Saint Pol de Léon.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Eric ETIENNE

Saint Pol de Léon le 7 octobre 2014

**Le Président de la Communauté de Communes
du Pays Léonard**

à

**Monsieur le Maire
Mairie
29250 SAINT POL DE LEON**



Objet : Commune de Saint Pol de Léon
Avis sur Projet P.L.U.
Référence : OP/NF.

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité la Communauté de Communes du Pays Léonard afin de connaître son avis pour l'affaire citée en objet.

J'ai l'honneur de vous informer que la collectivité n'émet aucune remarque particulière à ce projet.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

**Le Vice-Président,
Joseph SEITE**





ORIGINAL : Urbanisme
COPIE : F. Moal

Dossier suivi par : Rozenn COADIC



Mairie de Saint Pol de Léon
Hôtel de ville
Place de l'Evêché
CS 60096
29250 SAINT POL DE LEON
A l'attention de Mr Le Maire

Saint-Thégonnec, le 03/10/2014

Réf courrier : 140930_070

Objet : Demande d'avis sur le projet de PLU arrêté par le conseil municipal

Monsieur,

Nous avons bien reçu les documents concernant le projet de PLU sur la commune de Saint Pol de Léon le 11 août 2014 et nous vous en remercions. Toutefois, nous regrettons de ne pas avoir été associé en amont lors de l'élaboration de ce projet.

En effet, le SAGE Léon Trégor étant en cours d'élaboration nous ne disposons pas de documents cadre (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable et règlement) pour pouvoir vous communiquer un avis sur le projet de PLU. C'est pourquoi une participation à l'élaboration du projet de PLU au fil de l'eau auraient été préférable.

Au regard de cet élément et au vu du délai souhaité pour notre retour, vous comprendrez que nous ne puissions faire aboutir votre demande.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Stéphane LOZDOWSKI,
Président du SMHL





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE



Préfecture

Direction de l'animation
des politiques publiques

Bureau de la Coordination Générale

Affaire suivie par : Françoise Péron

Tél : 02-98-76-27-82

Courriel : francoise.peron@finistere.gouv.fr

Quimper, le 26 SEP. 2014

Le Préfet du Finistère

à

Monsieur le Maire de Saint-Pol-de-Léon

Objet : Révision du plan local d'urbanisme
Consultation des services de l'Etat sur le projet arrêté

P.J. : 1

Par délibération du 4 juin 2014, votre conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme, que vous m'avez soumis le 27 juin dernier pour avis conformément à l'article L 123.9 du code de l'urbanisme.

Ce dossier a été diffusé aux différents services de l'Etat concernés et analysé par la direction départementale des territoires et de la mer. Les conclusions de cette analyse me conduisent à émettre un avis favorable sous réserve de la correction de certaines irrégularités mises en évidence à la lecture du document et sur lesquelles j'appelle particulièrement votre attention.

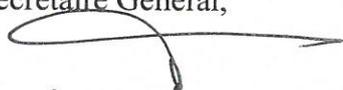
En premier lieu, au regard de l'article L146-4-II du code de l'urbanisme : l'importance limitée de la zone 1AUb de Ty-Naot n'est pas démontrée au vue de l'urbanisation existante dans ce secteur situé en espace proche du littoral.

Par ailleurs, le règlement de la zone A devra être complété par un rappel des dispositions de l'article L146-4-III du code de l'urbanisme.

Enfin, les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue devront apparaître sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme.

Je vous renvoie à la note d'analyse ci-jointe, l'objectif étant d'aboutir à un document présentant les meilleures garanties de qualité et de sécurité juridique. En effet certaines insuffisances pourraient compromettre la légalité du document si elles n'étaient pas complétées ou corrigées avant son approbation.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,


Éric ÉTIENNE

Copie : M. le Sous-Préfet de MORLAIX
M. Le DDTM-SA-PPU



Révision du plan d'occupation des sols de SAINT-POL-DE-LÉON
Projet de plan local d'urbanisme arrêté le 04 juin 2014
Consultation des personnes publiques associées
Rapport de synthèse des observations des services de l'État

Par délibération du 04 juin 2014, le conseil municipal de Saint-Pol-de-Léon a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). La délibération a été reçue en préfecture le 06 juin 2014 et le dossier a été remis à la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), le 26 juin 2014.

Établi dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le présent rapport de synthèse est élaboré sur la base des observations des différents services de l'État. Il examine la prise en compte par le PLU des principales politiques publiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, notamment au regard des enjeux stratégiques issus des lois Grenelle de l'environnement. Il comporte en outre un certain nombre d'observations et de recommandations sur la composition et l'expression juridique du PLU.

En outre, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée le 24 mars 2014, ayant des incidences significatives sur les PLU, tant dans leur gouvernance, que dans leur forme et leur contenu, le présent rapport précise les dispositions de cette loi qui sont d'application immédiate pour la procédure de révision du PLU de Saint-Pol-de-Léon.

A - COMPOSITION GÉNÉRALE DU DOSSIER DE PLU

Le dossier reçu en préfecture du Finistère le 27/06/2014 comporte :

- la délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- le rapport de présentation, qui intègre l'évaluation environnementale ;
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- le règlement (partie écrite et documents graphiques) ;
- les annexes et les informations générales.

>> La composition du dossier respecte les dispositions de l'article R123-1 du code de l'urbanisme modifié par le décret du 29 février 2012.

B - ÉVALUATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ET DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Le PADD a été débattu en conseil municipal le 12 juin 2013, il exprime les intentions de la commune à partir de constats et d'enjeux identifiés et en définissant les objectifs et les moyens à mettre en œuvre dans le PLU.

>> *Le PADD traite l'ensemble des orientations et objectifs mentionnés à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme (C.U.) modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014.*

C – ANALYSE THÉMATIQUE DU PROJET DE PLU

Le règlement écrit et le règlement graphique ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation ont vocation à traduire en droit de l'urbanisme les orientations générales exprimées par le PADD examiné ci-dessus. Le rapport de présentation permet pour sa part d'expliquer et justifier les dispositions adoptées à cet effet.

L'examen de ces documents appelle des observations sur les points suivants :

1- Compatibilité avec la loi «Littoral» du 3 janvier 1986

1-1 L'évaluation de la capacité d'accueil (article L 146-2 du Code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation (pages 198 à 200) rappelle les objectifs exprimés par le SCoT du Léon qui visent à renforcer la centralité de St-Pol-de-Léon et décrit les moyens existants et mis en œuvre dans le PLU pour permettre le développement résidentiel et économique ainsi que le renforcement des équipements et services. Sont évalués en particulier : La capacité des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration, la capacité d'accueil des zones résidentielles et d'activités, les aménagements prévus pour maîtriser la fréquentation des espaces naturels par le public.

>> *Sans observation.*

1-2 La prise en compte de la notion de coupure d'urbanisation (article L 146-2 du Code de l'urbanisme)

Le SCoT a repéré de manière schématique et indicative les coupures d'urbanisation présentes sur son territoire et prévoit qu'elles seront délimitées de manière précise dans les PLU des communes et classées en zones A et N.

Les trois coupures d'urbanisation retenues par la commune dans le projet de PLU ainsi que deux coulées vertes présentes au sein de l'agglomération (p.200 à 204 du R.P.) sont classées en zones agricole ou naturelle.

>> *Les espaces constituant les coupures d'urbanisation qui ne sont pas situés en secteurs Ns feront l'objet d'un zonage spécifique de type « Ac » et « Nc » les préservant notamment de l'implantation éventuelle de nouvelles exploitations agricoles.*

1-3 La prise en compte de l'obligation de prévoir les extensions d'urbanisation « en continuité avec les agglomérations et villages existants » (article L 146-4-I du Code de l'urbanisme)

Le projet de PLU traite ce sujet en pages 204 à 219 du rapport de présentation :

- l'essentiel des extensions d'urbanisation est situé en continuité de l'agglomération du Bourg.
- Il n'est pas prévu d'extension du village de Trofeunteun.
- Le site de Kerranou, qui regroupe une quinzaine d'entreprises de la filière agro-alimentaire sur une trentaine d'hectares, est identifié en tant qu'agglomération. Le projet de PLU y prévoit une extension d'urbanisation de 3,7 ha. Cette zone est qualifiée de structurante dans le SCoT du Léon.
- La zone 1AUt de Vilargrenn, destinée à l'implantation d'ouvrages et d'équipements techniques liés à l'activité agricole, est justifiée dans le rapport de présentation (p. 211 à 214) en faisant référence à la dérogation relative à l'implantation des constructions et installations incompatibles avec les zones habitées, prévue par l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme.

- Plusieurs ensembles bâtis regroupant plus de 10 habitations ont été qualifiés de hameaux et classés en zones « U ». Le projet de PLU délimite l'enveloppe de ces espaces urbanisés et identifie les « dents creuses » pouvant recevoir de nouvelles habitations.

>> L'attention de la commune est attiré sur la fragilité juridique que représente la densification de ces derniers ensembles bâtis dans les communes littorales (décision de la cour administrative d'appel de Nantes du 11/10/2013 – commune de Landéda).

1-4 L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (article L.146-4-II du Code de l'urbanisme)

La délimitation des espaces proches du rivage définie dans le PLU (p. 218 à 221 du R.P.) s'appuie sur le tracé indicatif et les critères retenus dans le SCoT du Léon :

- la distance,
- la co-visibilité avec la mer,
- la topographie,
- la présence d'un front bâti dense.
- l'ambiance marine du paysage et de la flore,

>> La délimitation retenue n'appelle pas d'observation.

Le SCoT a identifié « Kerfissiec » en tant que village présent dans l'espace proche du rivage, le projet de PLU n'y prévoit pas d'extension d'urbanisation.

Pour les quatre sites d'extension d'urbanisation prévus dans l'espace proche du rivage, le caractère limité de ces extensions est justifié en pages 222 à 225 du rapport de présentation.

>> La zone 1AUb de Ty-Naot se situe en espace proche du rivage. La continuité des constructions existantes de ce secteur avec le bourg n'est assurée que par une urbanisation linéaire implantée d'un seul côté de la rue de la Rive et encadrée par une zone naturelle et un espace de plusieurs hectares exploités par l'agriculture. L'importance limitée de cette extension d'urbanisation n'est pas suffisamment démontrée à l'échelle du secteur de Ty-Naot.

De plus, l'implantation de nouvelles constructions dans ce secteur serait de nature à perturber la vue dégagée depuis le centre-ville vers la baie de Morlaix. Il convient donc de préserver ce cône de vue.

1-5 La protection de la bande littorale des 100 m (article L.146-4-III du Code de l'urbanisme)

Trois quartiers de l'agglomération, Troguerot, Ty-Naot et Pempoul, sont en partie situés dans la bande des 100 mètres du rivage et sont classés en zone « U ».

Les secteurs réservés aux constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont classés en zone UP (activités portuaires) et AM (cultures marines).

>> Sans observation.

Plusieurs constructions dispersées et implantées dans la bande des 100 mètres du rivage ont été « pastillées » en zones A ou Nh dans les secteurs de Kerigou, Toul-Efflam, Prat-an-Dero, Pont-an-Priol, Treguintin, Dossen et Saint-Yves.

Le règlement du projet de PLU spécifie que les dispositions de l'article L.146-4-III s'appliquent à la zone Nh, cependant, la réglementation afférant à la zone A ne rappelle pas les dispositions de cet article.

>> Le règlement de la zone A devra être complété sur ce point.

1-6 La préservation des « espaces naturels remarquables » (article L 146-6 du Code de l'urbanisme)

1-6-1 Le domaine terrestre

Le SCoT du Léon identifie deux espaces remarquables sur la commune de Saint-Pol-de-Léon : la frange littorale du Pont de la corde à Pempoul et la frange littorale de Cleguer à la limite communale de Roscoff.

Ces espaces remarquables sont spécifiés dans le projet de PLU et justifiés en pages 233 à 242 du rapport de présentation. Ils sont classés en zone « Ns » sur le document graphique.

>> *Sans observation.*

1-6-2 Le domaine public maritime (DPM)

Le projet de classement en espace remarquable de l'ensemble du domaine maritime, à l'exclusion du port et des zones dédiées aux cultures marines, appelle les observations suivantes :

- Sur le document graphique du PLU, la délimitation des zones de cultures marines correspondent strictement aux limites des concessions actuelles. Or, en y affectant un zonage et une réglementation spécifiques, le développement de cette activité pourrait être compromis si des extensions étaient rendues nécessaires au-delà de concessions.

>> *Le PLU doit permettre l'évolution de ces cultures.*

- L'application du zonage NS sur l'ensemble du plan d'eau du territoire communal est très restrictif et limite les occupations du domaine public maritime telles que les ouvrages en dur nécessaires à la production ostréicole (cales, bassins, ...), les mouillages collectifs ou individuels, il ne permet pas l'implantation d'ouvrages ou d'installations d'énergie marine renouvelable ou de défense contre la mer (sauf ceux nécessaires à la sécurité civile ou dont l'implantation est liée à une nécessité technique impérative).

>> *Il est par conséquent proposé de prévoir un zonage plus cohérent avec l'affectation des plans d'eau et en réservant le zonage « Ns » aux seuls secteurs présentant des caractéristiques d'espaces remarquables :*

- *Zonage « Ns » sur certains secteurs tels que les herbiers de zostères, les bancs de maërl et dans le prolongement de certains secteurs « Ns » à terre si cela se justifie.*
- *Zonage « UP » respectant les limites administratives du port de Pempoul sur le DPM.*
- *Zonage spécifique de type « Np » sur le plan d'eau transféré à la commune par arrêté préfectoral du 26/09/2005, la convention n'autorisant que l'installation de corps-morts et chaînes ainsi que les éléments nécessaires au balisage et à la sécurité de la zone ; toute réalisation d'infrastructure nouvelle devant être interdite.*
- *Zonage de type « Nm » sur le reste du DPM, couvrant notamment les mouillages individuels autorisés hors port (Kersaliou, grève du Man, Trégondern, Porzdoun et St-Yves), les concessions de culture marines en mer, les constructions, ouvrages ou installations nécessitant la proximité immédiate de l'eau et dont la localisation sur la DPM se justifie, ainsi que la maintenance ou la reconstruction d'ouvrages de protection du littoral et d'accès à la mer (enrochements, murets, cales...).*
- *Le zonage « Am » convient aux établissements ostréicoles implantés à terre et peut être étendu sur le DPM contigu en prévoyant des possibilités d'extension.*

1-7 L'aménagement de campings (article L 146-5 du Code de l'urbanisme)

La commune de Saint-Pol-de-Léon compte deux terrains de camping autorisés situés en espace proche du rivage et partiellement dans la bande des 100 mètres. Ils sont classés en secteurs NL, qui couvrent les structures d'hébergement de plein air. Le règlement y autorise, en dehors de la bande des 100 mètres du rivage, l'extension des bâtiments existants dans la limite de 50 m² et la construction d'annexes détachées nécessaires à l'activité d'une surface maximale de 50 m².

>> *Il paraît nécessaire de préciser le nombre d'annexes autorisé par camping afin de ne pas permettre une multiplication de ces constructions qui aurait pour conséquence d'excéder la notion d'extension limitée de l'urbanisation.*

1-8 La protection des « espaces boisés classés » les plus significatifs (article L 146-6 du Code de l'urbanisme)

Le projet de PLU prévoit 38,95 hectares d'espaces boisés classés. En classant les boisements de Kerisnel et de Kermorus, le projet de PLU a pris en compte les recommandations de la commission départementale des sites et des paysages du 25 février 2014.

>> *Sans observation.*

2 - compatibilité avec les objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

2-1 Les zones AU réservées à l'habitat

Le PADD définit les objectifs suivants :

- favoriser une reprise démographique en fixant une croissance annuelle de 0,15 %, soit 200 nouveaux habitants à l'horizon 2030,
- mieux consommer l'espace, favoriser le renouvellement urbain et la densification urbaine,
- renforcer la densité des projets conformément aux prescriptions du SCoT soit, 25 lgts/ha en agglomération et 15 à 20 lgts/ha en périphérie et une consommation foncière de 30,5 hectares pour les 15 années à venir.

Le diagnostic territorial (p. 25 à 38 du R.P.) indique que la composition des ménages était de 2,1 personnes par résidence principale en 2012. En 2014, la commune compte 6804 habitants. Sur un total de 4000 logements, les résidences secondaires représentent 8 % et les logements vacants, 10 %. L'habitat collectif représente 26,3 % du parc de logements et les logements locatifs sociaux, 9,5 %. Malgré une décroissance démographique de 0,4 % par an, il se construit en moyenne 54 nouveaux logements par an sur le territoire communal.

Pour définir les besoins en logements et en consommation foncière, la commune a retenu les paramètres suivants (p. 39 et 40) : desserrement de la taille des ménages à 1,9, une production de 100 logements pour soutenir une croissance démographique de 0,15 % l'an, une croissance modérée des résidences secondaires, une résorption des logements vacants et une densité brute moyenne de 20 lgts/ha.

Il en résulte, sur une période de 15 ans, une production de 640 logements et une consommation foncière évaluée à 30,5 hectares.

Environ 6 hectares de zones 1AU destinées à l'habitat se situent au sein de l'agglomération et 13 hectares en frange de l'enveloppe urbaine. La surface totale des zones AU, destinées à l'habitat, représente 27 hectares dont 8,6 hectares de zones 2AU.

>> *Les paramètres retenus ci-dessus (l'accueil d'une nouvelle population, le desserrement des ménages, un taux de résidences secondaires équivalent au taux actuel, la résorption d'une trentaine de logements vacants) permettent de calculer que les besoins, sur une période de 15 ans, s'élèvent à environ 23 hectares de surface brute à raison d'une moyenne de 20 logements par hectare. Le projet de PLU prévoit donc environ 4 hectares de réserve foncière qui excèdent de 17 % les besoins recensés.*

Une économie de consommation de l'espace agricole pourrait être réalisée, en supprimant par exemple, les zones 1AUc de Kermenguy et 1AUB de Ty-Naot et en s'interrogeant sur l'opportunité de la zone 2AUB de Kerglaz.

2-2 Les zones AUi réservées aux activités économiques

La zone Uia de Kerannou dispose actuellement d'espaces non urbanisés, susceptibles de recevoir de nouvelles activités et qu'il conviendrait d'aménager en priorité.

>> *La zone 1AUia de Kerannou pourrait, par conséquent, être réduite ou classée en 2AUi.*

2-3 Les zones UE et Ng réservées aux équipements publics et au golf

Dans les secteurs de Kerglaz, Kerannou, Mezarc'hant et route de Plouénan, des parcelles, actuellement exploitées en agriculture et déclarées à la PAC, ont été zonées UE.

>> Un zonage de type AU est mieux approprié et les surfaces concernées doivent être incluses dans le calcul de la consommation de terres agricoles.

>> Il est également observé que la zone Ng réservée à la création d'un golf consomme plus de 8 hectares d'espaces actuellement exploités par l'agriculture.

>> Par ailleurs, la commune pourrait saisir les opportunités de compenser en foncier les exploitations agricoles les plus impactées par le projet de PLU.

2-4 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

Le bâti dispersé existant en zones agricole et naturelle est délimité et classé en secteurs Ah et Nh dans le projet de PLU afin de permettre quelques aménagements des constructions existantes.

>> Les « pastillages » Ah, et Nh correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) en zone agricole et naturelle des PLU définis par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié les dispositions de cet article. Les STECAL, qui revêtent un caractère exceptionnel, requièrent désormais l'avis préalable de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA). Ce dernier devra être annexé au dossier d'enquête publique.

3 Compatibilité avec les objectifs de cohésion et de mixité sociale

La commune de Saint-Pol-de-Léon n'est pas couverte par un plan local de l'habitat (PLH). Le SCoT du Léon recommande toutefois de diversifier les formes d'habitat et la taille des lots dans chaque opération, de prévoir des emplacements réservés à la création de logements locatifs sociaux, notamment à proximité des services et des transports en commun.

Le rapport de présentation (p. 35) indique que la commune dispose d'environ 312 logements locatifs sociaux, soit 9,5 % des résidences principales. Des servitudes de mixité sociale (article L.123-1-5° du code de l'urbanisme) sont prévues dans le projet de PLU sur quatre secteurs 1AU, dont trois d'entre-eux sont situés à proximité immédiate du centre-ville.

>> Sans observation.

4 – Compatibilité avec les politiques de protection des milieux naturels et de la biodiversité

4-1 L'évaluation environnementale

La commune de Saint-Pol-de-Léon est couverte par les sites Natura 2000 en mer « Baie de Morlaix ». Le dossier de PLU comporte une évaluation environnementale et une évaluation des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 : l'analyse précise de chaque zone d'urbanisation future et des incidences prévisibles sur l'environnement, les mesures associées, les indicateurs d'évaluation, et un résumé non technique.

>> L'autorité environnementale a été saisie pour avis le 27/06/2014 sur le projet de PLU arrêté.

4-2 La prise en compte de la protection de la faune et de la flore

Une description de la faune et de la flore présente dans le site Natura 2000 de la Baie de Morlaix et des sites faisant l'objet d'inventaires au titre des ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique,

faunistique et floristique) et des ZICO (zones d'intérêt pour la conservation des oiseaux), figure en pages 81 à 86 du rapport de présentation (RP).

Une analyse appréciant la vulnérabilité des sites et justifiant les mesures de réduction et de compensation des effets dommageables du PLU est proposée en pages 246 à 267 du RP.

>> Sur le domaine terrestre, le site Natura 2000 ainsi que les ZNIEFF sont couverts essentiellement par des zonages protecteurs zonage de type « N ».

>> Sur le domaine maritime, le PLU prévoit également des zonages protecteurs, dont la délimitation sera à revoir pour tenir compte des observations formulées plus haut, au chapitre 1-6-2.

4-3 La trame verte et bleue

La protection de la trame verte et bleue est inscrite dans les orientations générales retenues par la commune. Le rapport de présentation l'identifie à l'échelle de la commune.

Le PLU assure sa protection par le classement en zones naturelles et agricoles, espaces boisés classés, trame bocagère protégée, zones humides, ...

>> Les documents graphiques du règlement devront être complétés pour identifier clairement quels espaces et secteurs contribuent aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.

4-4 La prise en compte des zones humides et des cours d'eau

L'inventaire des zones humides de Saint-Pol-de-Léon, réalisé de 2009 à 2011, figure en annexe n° 6-3 du PLU.

Ces zones humides sont identifiées dans le document graphique du PLU par un zonage « Nzh » ou « Ns » et bénéficient d'une réglementation adaptée à leur préservation.

>> Sans observation.

5 – Compatibilité avec les politiques de protection et de gestion de la ressource en eau

Un tableau (page 193 à 195 du RP) liste les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et décrit la dont ils sont pris en compte dans le PLU.

5-1 Adduction en eau potable

Les modalités d'alimentation en eau :

Le territoire communal ne comporte pas de périmètre de protection de captage d'eau potable .

Le rapport de présentation (p. 59) indique que la commune est alimentée en eau potable par l'usine de traitement de Plouéan, le captage étant assuré par un captage sur la rivière Horn.

>> Le captage sur la rivière Horn n'est plus en fonction, l'usine de traitement de l'eau de Plouéan est actuellement alimentée par une prise d'eau sur la rivière Coatoulzarc'h située au lieu-dit « Penhoat » à Saint-Thégonnec.

>> Par ailleurs, Il est rappelé qu'en application de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 (code général des collectivités territoriales article 2224-7-1), les communes doivent établir un schéma de distribution en eau potable. Ce schéma doit tenir compte des besoins de la population actuelle et future, en cohérence avec les projets de développement inscrits dans le PLU.

Les économies d'eau :

Les articles 4 du règlement, relatifs à la desserte des terrains par les réseaux, préconise pour les nouveaux projets ou aménagements créant des surfaces imperméabilisées d'intégrer, dès la conception du projet, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

>> *Sans observation.*

5-3 Traitement des eaux usées :

La commune est raccordée sur une station d'épuration du type « boues activées mise en service en décembre 2003 et qui est conforme aux exigences européennes relatives au traitement des eaux résiduaires urbaines (ERU).

La station est en capacité de traiter les effluents produits par une population dont la croissance de 0,15 % l'an est prévue jusqu'à l'horizon 2030 et, le milieu récepteur possède l'acceptabilité suffisante.

Le plan de zonage d'assainissement des eaux usées, revu en 2014, figure en pièce 5-3 dans les annexes sanitaires.

>> *Il y a adéquation entre les zones destinées à l'urbanisation et celles desservies par l'assainissement collectif ou favorables à l'assainissement individuel.*

5-3 Traitement des eaux pluviales :

Une partie des eaux pluviales de la commune est collecté par le réseau unitaire eaux pluviales / eaux usées.

Le règlement de PLU énumère des dispositions précises pour les zones urbaines et d'urbanisation future et fixe notamment des débits maximums de rejets selon la surface des bassins versants et la surface des terrains imperméabilisés.

>> *Il est rappelé à la commune l'importance d'assurer une qualité des rejets dans le milieu récepteur en raison de la présence de zones de baignade et de parcs conchylicoles dans la baie de Morlaix et, afin de lutter contre la prolifération des algues vertes (rivières Horn et Penzé).*

6 – Compatibilité avec les politiques de préservation et de mise en valeur de paysages et du patrimoine

6-1 Grands paysages et silhouette générale

Le rapport de présentation, (p. 90 à 96) retient 7 entités paysagères pour lesquelles des enjeux spécifiques ont été identifiés : les deux plateaux agricoles nord et sud, les vallées de l'Horn et du Traon Gall, la ville et son littoral, le littoral nord et le littoral sud.

En complément à ces informations contenues dans le rapport de présentation, il peut être observé :

- un mitage des zones rurales par des bâtiments agricoles de grandes tailles disposés sans ordre apparent et une pauvreté architecturale qui dégrade le paysage rural et entre en contradiction avec la réputation de la qualité de la production locale ;
- un fort contraste entre la qualité exceptionnelle du centre historique et la dégradation des abords de la zone urbanisée, accentuée par une couronne de zones d'activités insuffisamment traitées du point de vue paysager.

>> *Une réglementation plus prescriptive visant à améliorer la qualité architecturale et paysagère serait de nature, en zone agricole, à valoriser et à promouvoir la qualité des produits locaux et contribuerait à corriger l'image actuelle des zones d'activités en périphérie et en entrées de ville.*

Par ailleurs, le PADD indique : « qu'il conviendra de définir des prescriptions réglementaires adaptées à la typologie du centre ancien ; or, ces intentions ne sont pas traduites dans projet de règlement. De plus, les rares prescriptions réglementaires prévoient des possibilités de construire des bâtiments dont la hauteur et les types de toitures ne sont pas compatibles avec la typologie du bâti existant dans le centre ancien.

>> *Il conviendrait de revoir le règlement et de l'adapter aux typologies des constructions présentes, notamment dans le centre historique.*

1-6-1 L'anse de Pempoul

Le vallon de Pempoul est présenté dans le PADD en tant « qu'interface touristique stratégique à valoriser entre le centre-ville et le littoral ». Le PLU prévoit la réalisation d'un terrain de golf sur ce site qui actuellement exploité par l'agriculture et abrite également une zone humide.

>> Une artificialisation trop importante de ce site serait de nature à nuire à la qualité du paysage.

1-6-2 Le site des Vieux Prêtres

Cet espace est entièrement entouré de murs en pierres qu'il convient de maintenir en totalité (sauf au niveau des accès au site). Sa sensibilité urbaine et patrimoniale nécessite des règles particulières concernant la volumétrie et les hauteurs des futures constructions.

>> Il semble nécessaire que le PLU prenne en compte les formes architecturales voisines et prévoie au travers du règlement et des OAP des prescriptions adaptées à ce site.

6-2 Petit patrimoine non protégé

Des éléments paysagers (36 km de haies et talus) sont identifiés et repérés sur le document graphique pour être préservés au titre de l'article L.123-1-5.III.2 du code de l'urbanisme.

Un inventaire est en cours de réalisation par le service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP) afin de recenser les éléments bâtis les plus intéressants. Le rapport de présentation précise (p. 101) que cet inventaire pourra être intégré au PLU pour assurer une préservation de ce patrimoine au titre de l'article L.123-1-5.III.2 du code de l'urbanisme.

>> sans observation.

6-3 Les sites et monuments historiques et naturels

Saint-Pol-de-Léon dispose d'un grand nombre de monuments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Leurs périmètres de protection couvre une grande partie du centre-ville.

Ces protections figurent en annexe 5-1 du dossier de PLU.

>> sans observation.

6-4 Patrimoine archéologique

Une description du patrimoine archéologique figure en page 100 du rapport de présentation. Une carte localisant les sites archéologiques est annexée aux documents graphiques. Les dispositions générales du projet de règlement de PLU précise les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique.

>> Sur 3 secteurs de l'ancienne voie de Lesneven à Saint-Pol-de-Léon, des différences de délimitation du tracé sont observées entre le document fourni par le service régional d'archéologie et le document graphique du projet de PLU. Ce dernier devra être corrigé conformément à la cartographie annexée au présent rapport.

7 – Compatibilité avec les politiques de prévention des risques et des nuisances

Le rapport de présentation (p. 120 à 124) recense les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances affectant la commune.

7-1 Risque de submersion marine

La commune de Saint Pol de Léon dispose d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation par submersion marine (PPR-SM) approuvé le 23/02/2007 et valant servitude d'utilité Publique. Ce document figure en annexe du PLU.

L'étude de vulnérabilité des zones basses du littoral, réalisé suite à la tempête « Xynthia » révèle d'autres zones submersibles non prises en compte dans le PPR-SM.

Une partie du linéaire bâti, classé en secteur « UB », le long de l'avenue de la Mer et du quai de Pempoul est concernée par la zone bleue du PPR. Sur ce secteur, la zone d'aléa moyen des zones basses du littoral est circonscrit à l'intérieur du périmètre de la zone bleue du PPR-SM. Cependant, dans le bas de la rue du port, environ 6 parcelles bâties se situent en dehors du périmètre du PPR-SM mais sont impactées par la zone d'aléa moyen des zones basses.

Des constructions pastillées « NH » et implantées à plus de 100 mètres du rivage, au sud du terrain de camping, sont situées en zone d'aléa moyen des zones basses du littoral mais hors PPR-SM.

>> Le règlement devra intégrer pour les constructions situées en zone basse mais en dehors du périmètre de la servitude, les mêmes dispositions préventives que la zone bleue du PPR-SM, notamment en imposant une cote minimale de plancher lors de la création de nouveaux locaux à sommeil.

8 – Compatibilité avec les politiques de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de maîtrise de l'énergie

8-1 Les déplacements

En l'absence d'aire de covoiturage sur le territoire communal, un emplacement est réservé dans la PLU, en bordure de l'axe Lorient-Roscoff, au lieu-dit Kergomez.

Des cheminements doux sont prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones d'urbanisation futures.

La commune est desservie en transports collectifs par deux lignes de cars du réseau du Conseil Général du Finistère, 2 allers-retours sur réseau ferré de la ligne Morlaix-Roscoff complètent ce dispositif.

>> Il est rappelé à la commune l'importance de favoriser les déplacements doux en sécurisant les cheminements, notamment à partir des logements collectifs et des aires de stationnement, en direction des arrêts de transports en commun et des commerces.

8-2 La maîtrise de l'énergie

Le PADD vise à favoriser la conception bioclimatique dans les projets de construction et à inciter l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions et les aménagements d'ensemble.

Cependant, cet objectif n'est pas confirmé au travers du règlement écrit du projet de PLU.

>> Les obligations pouvant être imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales peuvent être réglementées par les articles 15 du règlement de PLU.

9 – Observation concernant le règlement et les annexes du projet de PLU.

9-1 Le règlement graphique et écrit

La zone Am :

L'article Am-2 autorise la construction de logements de gardien et de bâtiments d'accueil et de vente de la production aquacole, au delà de la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.

>> La zone Am étant intégralement comprise dans la bande des 100 mètres du rivage, cette disposition devra être adaptée en conséquence.

La zone Up :

L'article UP-2 autorise certaines occupations du sol (hôtels, commerces, restaurants, ...), au delà de la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage.

>> La zone UP étant intégralement comprise dans la bande des 100 mètres du rivage et les occupations du sol envisagées ne nécessitant pas la proximité immédiate de l'eau, ces dispositions n'ont pas lieu de figurer dans le règlement de la zone.

9-2 Les servitudes d'utilité publique

Servitude I3 :

L'implantation des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression est correctement reporté sur le document annexé au PLU.

>> Les zones de dangers (significatifs, graves et très graves) pourraient être représentés sur le document graphique :

Identifiant de la canalisation	Diamètre nominal	pression PMS (en bar)	effets létaux significatifs (ELS) dangers très graves	premiers effets létaux (PEL) dangers graves	Effets irréversibles (IRE) dangers significatifs
Canalisation Guimiliau / St-Pol-de-Léon (catégorie B)	Ø 100	67,7	rayon = 10 m	rayon = 15 m	rayon = 25 m
canalisation Plouvorn / St-Pol-de-Léon (catégorie A)	Ø 200	67,7	rayon = 35 m	rayon = 55 m	rayon = 70 m
Branchement / alimentation de serres St-Pol-de-Léon / Kerlevic (catégorie C)	Ø 80		rayon = 5 m	rayon = 10 m	rayon = 15 m
Poste GRT-gaz de Saint-pol-de-Léon / Lezvestric		67,7	rayon = 25 m	rayon = 25 m	rayon = 25 m

Les coordonnées du service à consulter est le suivant :

GRTgaz – Région Atlantique

Service Travaux Tiers et Urbanisme

10 quai Emile Cormerais – CS 10002

44801 SAINT-HERBLAIN CEDEX

Servitude I4 :

Les coordonnées du service d'exploitation des ouvrages de transport d'énergie électrique sont les suivantes :

Groupe Maintenance Réseau

ZA de Kerouvoix

29500 ERGUE GABERIC

Néanmoins

LE PRÉSIDENT

Quimper, le 30 SEP. 2014



Monsieur le Maire
Mairie
SAINT POL DE LEON

ORIGINAL : Urbanisme
COPIE : F. Moal

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 1^{er} juillet 2014, vous sollicitez l'avis du Conseil général concernant le projet de modification n°4 du Plan local d'urbanisme (P.L.U.) de votre commune.

Après examen par les services du Conseil général, ce document appelle les observations suivantes :

Concernant le PADD :

4.3 « Repenser les modes de déplacements », page 16

Les objectifs de l'aménagement de la RD58 pourraient être davantage étayés, en dehors de l'affirmation du « facteur d'attractivité essentiel pour l'ensemble des composantes économiques du territoire ».

La rédaction au sujet des voies de substitution laisse entendre qu'elles seront sous maîtrise d'ouvrage communale, « en lien » avec le Conseil général.

L'aménagement du carrefour de Kerglaz a fait l'objet d'une réunion en présence notamment de J. Edern et de N. Floch le 6/02/13. Au final le groupe de travail s'accordait pour la définition d'un emplacement réservé destiné à la création d'un giratoire. Or il n'y a pas d'emplacement réservé dans ce sens au document graphique.

Concernant le Rapport de présentation

6.2.6 Les déplacements, page 269

Le Conseil général propose

- de ne pas conserver les emplacements réservés relatifs à l'aménagement de la RD58, mais peut être de le faire figurer en tracé indicatif,
- d'inscrire un emplacement réservé pour le projet de giratoire à Vilargrenn, en se référant au tracé présenté lors de la concertation qui a fait l'objet d'un rapport à la commission permanente du 7/04/14,
- De revoir la rédaction de l'orientation n°4 du PADD, difficilement compréhensible et qui présente des fortes contradictions en matière de modes d'enjeux et de modes déplacements
- De mentionner le classement route à grande circulation de l'axe Roscoff/Lorient (RD 58, RD 788 puis RD 58) par les services de l'Etat (application de la loi Barnier et marge de recul de 75 m)
- De mentionner les marges de recul en bordure des routes départementales hors agglomération figurant sur les documents graphiques :

- RD 10, catégorie 1 : 35 m
- RD 58, catégorie 1 : 35 m
- RD 58 A, catégorie 1 : 35 m
- RD 75 au sud de St Pol, catégorie 3 : 5 m
- RD 75 au nord de St Pol, catégorie 2 : 25 m
- RD 769 de Plouénan jusqu'à la RD 58 (poteau bleu), catégorie 3 : 15 m
- RD 769 de la RD 58 (poteau bleu) jusqu'à Roscoff, catégorie 2 : 25 m
- RD 788, catégorie 1 : 35 m

2.6 Les déplacements et les mobilités, pages 62 et 63

Concernant les conditions de circulation sur la RD58, il serait plus approprié de parler de difficultés à concilier les différents types d'usages et les différentes vitesses, plutôt que de parler de « dangerosité ».

La liste des RD pourrait présenter les différents itinéraires en termes d'enjeux et préciser les facteurs saisonniers pour considérer les données de trafic.

Le Conseil général émet des doutes quant aux stationnements « spontanés » en bordure de RD58 à Kerranou et le long de la RD788 à Kernascolet. Cela n'a pas été constaté sur le terrain.

La question du covoiturage pourrait renvoyer au projet d'aire locale à Kergompez.

2.6.2 L'offre en transport collectif, page 65

Il est préférable d'affirmer que la complémentarité des offres train et cars est à améliorer, plutôt que de les présenter comme étant fortement concurrentielles.

L'offre en TC du CG est à compléter en terme d'enjeux/objectifs d'intermodalité (rabattements piétons, stationnement), qui se traduit en partie par le projet d'aire de covoiturage (ou PEM) à Kergompez.

2.5.6 Les nuisances sonores, page 124

Cette partie pourrait être complétée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement – 2^{ième} échéance pour les Routes Départementales accueillant plus de 8200 véhicules par jour identifiées sur les cartes stratégiques « Bruit ».

5.3.8 La réalisation de routes nouvelles

L'article L146-7 du code de l'urbanisme précise que « les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000m du rivage... ».

Certaines voies de substitution intégrées dans le projet d'aménagement RD58 se situent dans ce périmètre. Il s'agirait de qualifier le caractère de « transit ».

Conformité avec le SDAGE, page 194

Il y a une confusion entre cours d'eau et zones humides. Les mesures de protection des cours d'eau ne concernent que les zones humides

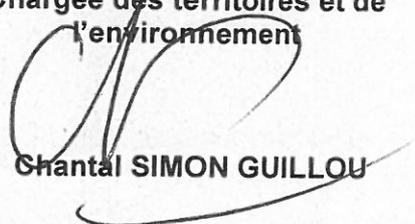
La diminution de l'usage des pesticides n'est évoquée que par rapport à l'agriculture. La commune utilise des produits phytosanitaires et un projet de golf est prévu. Il conviendrait de préciser quelles dispositions doivent être prises pour limiter l'usage des produits phytosanitaires.

Le document indique comme enjeux et mesures « la préservation de la qualité des cours d'eau » alors que l'Horn et la Penzé sont en mauvais état au titre de l'évaluation de l'état DCE. Il conviendrait donc de parler de « maintien de la qualité des cours d'eau ».

Au sein des services du Conseil général, votre dossier est suivi par Mathieu CARPENTIER, coordonnateur territorial à la Mission des coopérations territoriales, Direction générale des services, que vous pouvez joindre au 02.98.76.64.38 ou par courriel : mathieu.carpentier@cg29.fr.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

**Pour le Président et par délégation,
La Vice-Présidente,
Chargée des territoires et de
l'environnement**


Chantal SIMON GUILLOU

Morlaix, le 10 septembre 2014



Pôle études et information économique

N. réf : LB

T 02 98 62 39 14

Mail : laurent.boussard@morlaix.cci.fr

Monsieur Nicolas Floch

Maire

Hôtel de ville

Place de l'évêché

CS 60096

29250 Saint Pol de Léon

Objet : Plan Local d'Urbanisme (PLU)

ORIGINAL : Urbanisme
COPIE : F. Hoal

Monsieur le Maire,

J'ai bien reçu, le 1^{er} juillet dernier, le dossier présentant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par votre conseil municipal le 4 juin 2014 et je vous en remercie.

En sa qualité de Personne Publique Associée (PPA) à l'élaboration des documents d'urbanisme, la Chambre de commerce et d'industrie de Morlaix attache un intérêt particulier à collaborer et à contribuer à l'élaboration et la mise en œuvre des documents d'urbanisme sur son territoire.

Aussi, je souhaite apporter plusieurs remarques sur ce document.

Votre projet de PLU prévoit le développement de plusieurs pôles d'activités : Kerranou sur le renforcement de l'offre foncière à vocation économique, Kervent pour le développement d'une zone commerciale et, enfin, dans le secteur de Vilargrenn pour l'implantation d'ouvrages et d'équipements techniques liés à l'activité agricole et dont la présence ne pourrait être admise en continuité de l'urbanisation.

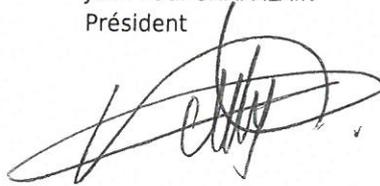
Je souhaite attirer votre attention sur la rédaction de certains articles du règlement écrit qui me semble rendre difficile l'implantation ou le développement d'activités économiques sur ces zones. En effet, certaines contraintes (hauteur trop limitée des bâtiments dédiées aux activités économiques, hauteur maximale de ces mêmes constructions calculée à partir du niveau de dallage fini du bâtiment et non pas sur la hauteur naturelle du terrain, norme de stationnement trop importante, ...) sont de nature à pénaliser l'installation, le développement et le bon fonctionnement des entreprises sur ces zones.

Par ailleurs, et malgré l'importance de la façade maritime de votre commune, très peu d'espaces sont, au sein de votre document de planification, susceptibles de pouvoir accueillir des activités économiques qui ont un besoin d'accès immédiat à la ressource en eau. Un zonage de votre plan (Am) prévoit néanmoins cette possibilité en autorisant "les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau et comprenant les bâtiments d'exploitation pour les activités telles que le lavage, le triage, le calibrage, l'emballage et stockage". Aussi, il serait souhaitable d'envisager un reclassement en zone Am pour des parcelles, proches du littoral et actuellement en secteur A ou Ah, afin de permettre un développement des activités en lien avec les ressources marines. De même, le règlement écrit de cette zone Am pourrait être repris afin d'élargir le type et la nature des installations admises (bassins, bassins couverts, ...) et d'augmenter la hauteur autorisée des bâtiments qui seraient susceptibles de s'y installer ou de réhabiliter des bâtiments préexistants.

Sur le volet commercial, nous prenons acte du développement de la zone de Kervent. Nous tenons néanmoins à attirer votre vigilance sur la nécessaire recherche d'un équilibre économique entre le développement des activités en périphérie et le maintien et le développement d'une offre de commerces et de services en centre-ville pour les consommateurs résidents ou de passage.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-Paul CHAPALAIN
Président





**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
FINISTÈRE

Siège Social

5, allée Sully
29322 QUIMPER cedex
Tél. 02 98 52 49 49 - Fax 02 98 52 49 90
Email : accueil@finistere.chambagri.fr



ORIGINAL : Urbanisme

COPIES : N. Floc'h

F. Moal

H. Jézéquel

à **Monsieur Le MAIRE**
Mairie
Place de l'Evêché
29250 SAINT-POL DE LEON

QUIMPER, le 16 septembre 2014.

Objet :

Commune de
Saint Pol de Léon
Elaboration PLU

Dossier suivi par :

Anne CASTEX
02 98 52 49 51

Monsieur Le Maire,

Conformément à la réglementation en vigueur en matière d'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre conseil municipal du 4 juin 2014.

Tout d'abord, la réalisation d'un diagnostic agricole en 2007, puis d'une étude d'impact sur les zones de Kerjean et Kerranou, conformément aux recommandations de la charte Agriculture et Urbanisme, a permis de prendre en compte les enjeux agricoles de la commune.

Nous relevons que le PADD prévoit de conforter la vocation agricole du territoire. Nous pensons qu'il serait utile d'évoquer dans le PADD, la réflexion menée sur l'opportunité de créer une zone agricole protégée, comme suggéré par le SCoT du Léon, étant donné la qualité agronomique et économique des terres agricoles de la zone légumière. La Chambre d'agriculture peut accompagner la collectivité pour étudier l'opportunité de cette démarche et définir un périmètre pertinent et partagé.

La zone 1AUt est destinée à l'implantation d'installations et de constructions liées à l'activité agricole et dont la présence ne peut être admise en continuité de l'urbanisation. Il serait opportun d'ajouter explicitement que dans cette zone sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Par ailleurs, nous insistons sur la nécessité de modifier le règlement littéral de la zone 1AUt, notamment les articles 1AUt9 et 1AUt 11, de manière à permettre les installations économiques.

Concernant l'article 1AUt 9 : selon les jurisprudences, la hauteur des constructions devrait être réglementée à partir du niveau du terrain naturel (et non à partir du niveau de dallage fini), il convient par conséquent d'ajouter au minimum 2.50 mètres à la hauteur maximale qui était de 16 mètres ou de caper les hauteurs à 20m dans une limite maximale de 10% du bâtiment. Nous rappelons que la commission départementale de la nature des paysages et des sites sera consultée sur les Permis de Construire et pourra faire valoir ses observations le cas échéant.

Cette remarque vaut également pour le règlement littéral de la zone A qui devrait, à notre sens, admettre les constructions agricoles jusqu'à 13 mètres de hauteur avec la possibilité de rehausser la hauteur de 30% supplémentaire, afin de prendre en compte l'évolution des besoins des bâtiments agricoles, serres et autres outils liés à la production agricole et aquacole, notamment par rapport aux problématiques énergétiques.

Concernant l'article 1AUt11, le nombre sur-dimensionné de places de parking envisagé ne répond pas aux problématiques d'économie d'espace. Dans ce sens, nous demandons d'ajouter une mention du type « dans la limite de 200 places ». De même, l'obligation de plantations pousse à la consommation d'espace et semble mal adaptée au contexte environnant qui permet en l'état une bonne intégration paysagère du projet.

Concernant la consommation d'espace, les densités proposées sont compatibles avec le SCoT de Léon (25 logts/ha en renouvellement et 15 logt/ha en extension) et favorisent une gestion économe de l'espace.

Globalement, nous notons que les zones ouvertes à l'urbanisation maintiennent un potentiel foncier de 52 hectares. Ces zones n'ont pas augmenté par rapport au POS en vigueur depuis 1995. Un certain nombre de zones sont d'ailleurs restituées à l'agriculture. Cet effort d'économie d'espace est tout à fait nécessaire étant donné que la zone légumière présente les meilleures terres agricoles du département. Nous vous encourageons dans ce sens, à étudier toutes les possibilités de densification, notamment sur le secteur de la Gare, avant de développer des projets en extension d'urbanisation.

Concernant les projets d'extension des zones d'activité économiques, nous sommes conscients de l'effort consenti par la collectivité pour réduire les emprises. A Kerglaz, la zone ouverte à l'urbanisation est réduite de moitié par rapport au POS et est prévue pour une urbanisation à long terme. Le secteur de Kergompez également est restitué à l'agriculture. Le projet de Kerjean a été abandonné, ce qui nous satisfait entièrement étant donné la qualité agronomique remarquable de ce secteur.

Par ailleurs, le projet de Kerranou est limité en surface, les exploitations de Kervent et de Kergompez sont préservées. Toutefois, nous avons insisté à plusieurs reprises sur la nécessité d'évaluer les besoins réels en matière de foncier à vocation d'activités. De plus, des possibilités de densification existent encore sur ce secteur pour des projets à court terme. En cas de nécessité avérée, nous souhaitons étudier en priorité l'extension de cette zone vers l'Est sur des parcelles en friches. Nous regrettons par conséquent l'emplacement de cette zone 1AUia, qui aurait à minima dû être reportée en 2AUia. L'exploitation de Kerguelen se retrouve enclavée et bloquée dans son évolution. Ce zonage pose par ailleurs la problématique de l'accès à la zone agricole restante.

En outre, nous sommes très réservés quant à l'emplacement réservé ER14 créé pour l'accueil des gens du voyage. Nous avons conscience de la nécessité de ce type d'emplacement et de la difficulté à trouver une implantation consensuelle. Toutefois, nous ne comprenons pas la remise en question de l'implantation précédente qui ne semblait pas poser de difficulté. Cette nouvelle implantation ne nous semble pas compatible avec les activités environnantes : activités économiques et exploitations agricoles (accueil à la ferme).

Concernant l'aménagement routier, nous aurions souhaité voir apparaître une continuité de l'emplacement réservé jusqu'au rond-point de Kergompez, dans la mesure où l'ensemble des scénarios d'aménagement envisagés propose au moins trois voies. Nous tenons à ce que les tracteurs puissent accéder aux ronds-points sans allongement de parcours.

Concernant le règlement de la zone Agricole, celui-ci autorise la construction à usage d'habitation, dès lors qu'elle est destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole, et qu'elle est implantée en continuité du bâti constituant le siège d'exploitation concerné. Si l'implantation sur le site n'est pas possible, nous demandons à maintenir la possibilité d'implanter ce logement à proximité d'un hameau proche de l'exploitation, afin de permettre des solutions compatibles avec la loi Littoral.

.../...

La zone Ah correspond bien entendu aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités au sein de la zone agricole (et non de la zone naturelle) comme indiqué page 60 du règlement écrit.

Cette zone permet le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural dès lors qu'il n'existe pas de bâtiments agricoles en activité à proximité.

La CDCEA a relevé que ces 211 pastilles (139 Ah et 72 Nh) concernent 72.5 ha. La CDCEA propose d'identifier les bâtiments d'intérêt architectural dans ces pastilles afin de déterminer le nombre de nouveaux logements possibles, et de limiter les possibilités d'extension qui semblent surdimensionnées (jusqu'à 60m²).

Nous relevons le cas particulier du lieu-dit de Keriven, qui est en phase d'accueillir un projet aquacole. Le zonage Ah ne semble pas adapté à ce projet économique innovant qui concerne le territoire de la CCPL et qui présente une cohérence d'ensemble en lien avec la station expérimentale et le réseau d'assainissement existant et contrôlé par les services de l'Etat. La zone Am serait sans doute plus appropriée, en veillant toutefois à ce que le règlement littéral admette les bassins couverts, par exemple pour un démonstrateur de bassin de production de crevette de l'ordre de 6000m².

Par ailleurs, nous rappelons que les bâtiments d'intérêt architectural situés dans la zone agricole ne peuvent changer de destination que s'ils ont été repérés sur le règlement graphique.

Concernant les Zones Naturelles, nous estimons que ce zonage est mal adapté pour identifier les coupures d'urbanisation, et demandons de préférer une zone agricole indicée, dans la mesure où ces parcelles sont exploitées par l'agriculture et présentent un très fort potentiel agricole.

Enfin, nous rappelons qu'un document d'urbanisme ne peut réglementer que des procédures d'urbanisme. En l'occurrence, les travaux de drainage, de création de plan d'eau ainsi que les dépôts, peuvent être réalisés dans le respect de la loi sur l'eau. Nous demandons par conséquent de retirer ces interdictions citées dans l'article N1 I. De même, la rédaction générale, « tout aménagement même extérieur à la zone et susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide » ne relève pas de l'urbanisme.

Vous remerciant par avance de bien vouloir prendre en compte ces observations,

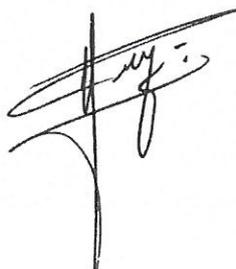
Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,

André SERGENT

L'Elu Référent Territoire,

Thierry MERRET





Plouescat, le 29 septembre 2014



M. le Maire
Hôtel de ville
Place de l'évêché
CS 60096
29250 SAINT POL DE LEON

original : Urbanisme

COPIE : F. Moal

Objet : Elaboration du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 juin 2014, vous m'avez adressé votre projet de révision de PLU arrêté, afin de recueillir l'avis du Syndicat Mixte du Léon en tant que porteur du SCOT, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme. C'est avec beaucoup d'intérêt que j'ai pris connaissance de votre document, qui appelle les observations ci-après.

L'hypothèse de croissance démographique retenue de 0.15% par an, bien qu'inférieure, est concordante avec l'objectif du SCOT de 0.67% par an, qui doit s'entendre comme une moyenne à l'échelle de l'ensemble du Léon.

Le renforcement et la densification du centre-ville, le développement d'une urbanisation en continuité, la gestion économe du foncier, la prise en compte de la mixité sociale, l'intégration paysagère, rejoignent les ambitions du SCOT. En matière de densité de logements à l'hectare, la commune satisfait, en moyenne, aux prescriptions du SCOT.

Les enjeux du SCOT en matière d'attractivité économique du territoire trouvent une réponse à travers le renforcement de la zone de Kerranou, identifiée comme structurante dans le SCOT du Léon.

Le SCOT du Léon soutient « 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 Vilargrenn permettra un développement de la compétitivité de la filière agro-alimentaire, et une amélioration en matière de déplacements d'engins agricoles, dont les enjeux dépassent le seul territoire communal.

Le document permet la préservation des espaces naturels, notamment littoraux et humides.

Au final, le projet de la commune développé à travers le PLU correspond aux orientations du SCOT. Mes services restent à votre disposition pour toute précision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma meilleure considération.



Le Président
Daniel JACO



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ



Le Délégué territorial

Monsieur Nicolas FLOCH
Maire

Place de l'Evêché
CS 60096
29250 SAINT POL DE LEON

Dossier suivi par : Alain Jacquet
Téléphone : 02 31 95 20 20
Courriel : a.jacquet@inao.gouv.fr
N/Réf : AJ/AB -07/2014
V/Réf : Urbanisme/CC

A l'attention de Mme Cathy Colléau

Objet : PLU Saint Pol de Léon

Caen, le 21 Juillet 2014

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 28 Juin, vous avez fait parvenir à l'INAO, pour avis, le projet d'élaboration du PLU de votre commune.

La commune de Saint Pol de Léon est située dans l'aire géographique de l'Appellation d'Origine Protégée « Oignon de Roscoff ainsi que dans les aires de production de l'Indications Géographiques Protégées « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne » et « Volailles de Bretagne ».

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur l'AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour le Directeur et par délégation
Le Délégué territorial

Thierry FABIAN

Copie : DDTM

INAO - Unité Territoriale Ouest

SITE DE CAEN
6 RUE FRESNEL
14000 CAEN
TEL : 02 31 95 20 20 / TELECOPIE : 02 31 95 23 95
www.inao.gouv.fr



Morlaix, le 30 septembre 2014

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place de l'Evêché
CS 60096
29250 SAINT POL DE LEON

Objet : projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par DCM du 04/06/2014

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 28/06/2014 et dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées à l'élaboration des documents d'urbanisme, je souhaite formuler les remarques suivantes sur votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

Votre commune borde la rive occidentale de la rivière de Penzé, siège d'activités d'élevage ostréicole. Aussi, je souhaite rappeler l'importance économique de l'ostréculture qui contribue pour une grande part à l'identité maritime de la baie de Morlaix (rade de Morlaix et rivière de Penzé). Ce site est en effet le premier bassin de production ostréicole départemental et le deuxième de Bretagne Nord. A titre indicatif, la rivière de Penzé contribue pour un tiers à la production totale du bassin. Plusieurs entreprises conchyloles sont notamment implantées sur votre commune au lieu-dit de Pors Doun.

J'apprécie les objectifs de préservation et de développement des activités liées à la mer, parmi lesquelles la conchyliculture, présentés dans le projet de développement durable. En effet, les activités conchyloles sont par nature évolutives et doivent pouvoir intégrer de nouvelles modalités d'exploitation, ce qui peut impliquer une redéfinition des espaces qui leur sont dédiés, à la fois en mer et à terre.

Aussi, en ce qui concerne le zonage Am « terrestre », nous demandons que la zone Am de Pors Doun soit revue en y intégrant la parcelle n°275, déjà classée NCm au POS, ainsi que la parcelle 280 dans des perspectives de maintien et/ou de développement de l'activité.

En outre, les espaces en mer font également l'objet d'un zonage qui, pour ce qui nous concerne, semble basé sur le cadastre conchylicole actuel (limite des concessions et non pas patatoïde), sans zone de développement potentiel, figeant ainsi la situation. Or, l'attribution et la gestion de nos concessions relèvent d'une compétence de l'Etat, de plus, nos activités sont par nature

évolutives, aussi, nous ne souhaitons pas qu'un document d'urbanisme communal étende également ses compétences sur ces mêmes territoires sans concertation préalable avec les usagers potentiels.

A la page 162 du rapport de présentation, vous présentez le zonage Am comme issu de données communiquées par notre structure ; or, nous n'avons pas échangé directement sur ce sujet depuis plusieurs années avec vos services et nous ne détenons pas les données cartographiques du cadastre conchylicole (source DDTM ?).

Je tiens également à attirer votre attention sur une des spécificités de la conchyliculture : cette activité d'élevage en mer se pratique en milieu ouvert, sans aucun apport de notre part. Si cette particularité fait le caractère et le goût des produits, elle traduit également leur vulnérabilité au regard des pollutions du milieu littoral. Aussi, notre implantation géographique en mer ne doit pas faire oublier le lien étroit entre les choix d'urbanisme « en amont » et la qualité du milieu marin. Dans ce domaine, nous pouvons citer la problématique microbiologique (liée en grande partie à l'assainissement, qu'il soit collectif ou individuel) et les phénomènes d'eutrophisation (algues vertes, efflorescences de microalgues toxiques).

Les activités du bassin versant ainsi peuvent impacter la qualité des eaux littorales, et notamment la conchyliculture, lorsque les rejets sont mal maîtrisés ; je demande donc que la rédaction du paragraphe consacré à la qualité des eaux conchylicoles (page 78 du rapport de présentation) soit revue par rapport à la notion de conflit qui est inexacte. Il s'agit plutôt d'usages qui peuvent être soumis à des pressions s'exerçant sur le bassin versant (notion d'usages impactés). Il y a également une erreur matérielle page 280 du rapport de présentation, sur le thème « espace littoral », l'indicateur n'est pas « qualité des eaux de l'Odet » mais celle de la Penzé.

Aussi, notre regard vis-à-vis des documents d'urbanisme porte principalement sur les sources potentielles de rejets microbiologiques parmi lesquelles l'assainissement et les rejets pluviaux.

Tout d'abord, je souligne la nécessité de maîtriser l'assainissement des eaux usées, qu'il soit collectif ou individuel. Je rappelle d'une manière générale l'importance de la qualité des réseaux d'assainissement et du bon fonctionnement des postes de relèvement (points critiques vis-à-vis du risque microbiologique).

Il serait intéressant de disposer d'une cartographie globale du réseau, avec les postes de relèvement et les déversoirs d'orage notamment. Les postes de relèvement disposent-ils de bâches tampon ? La station d'épuration connaît des surcharges hydrauliques du fait notamment de la présence de réseau unitaire ; des travaux de transformation en réseau séparatif sont-ils prévus dans les secteurs concernés ? Qu'en est-il de la conformité des branchements (investigations prévues...) ? De l'état des réseaux ? En outre, le développement de l'urbanisation dans les zones desservies par l'assainissement collectif devra être conditionné aux capacités

d'épuration des équipements, notamment à celle de la station d'épuration (charge hydraulique et organique, y compris en période de pluie).

Compte tenu de la proximité du littoral, j'insiste également sur le bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement autonome. Le document soumis à consultation dans le cadre de la révision du PLU présente des données partielles sur ce thème (586 installations contrôlées sur combien au total ?) et ne permet donc pas de visualiser l'état actuel de l'assainissement individuel sur votre commune ; aussi, je souhaiterais que cet aspect soit développé. Par ailleurs, qu'en est-il des réhabilitations des installations non conformes ?

Les eaux pluviales drainent potentiellement des pollutions pouvant contaminer l'environnement et notamment les eaux littorales ; leur impact peut être accentué par toute extension d'espace imperméabilisé. Aussi, elles doivent subir un traitement adéquat avant d'être rejetées dans le milieu naturel. Cette problématique doit être prise en compte dans les choix d'aménagement. Je souhaiterais qu'une cartographie du réseau pluvial et des principaux points de rejets puisse être annexée au document.

Enfin, le tracé du sentier côtier (Servitude de Passage des Piétons le Long du Littoral) présenté dans les annexes du document passe actuellement au travers de la zone conchylicole de Pors Dou. Je souhaiterais que ces établissements puissent être contournés, principalement pour des problèmes de sécurité (circulation d'engins, présence de bassins...) posant la question de la responsabilité en cas d'accident, mais aussi pour des raisons d'hygiène (respect des normes sanitaires, notamment vis-à-vis des animaux domestiques accompagnant fréquemment les promeneurs). A défaut, nous demandons qu'une signalisation spécifique soit mise en place (circulation d'engins, interdiction d'accès aux infrastructures de production...).

Ainsi, je donne un avis favorable à votre Plan Local d'Urbanisme sous réserve des modifications et précisions demandées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

LE PRÉSIDENT :
GOULVEN - BREST



Copie à : Syndicat Ostréicole de la Région de Morlaix, DDTM, DDTM-DML



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE



Préfecture

Direction de l'animation
des politiques publiques

Bureau de la Coordination Générale

Affaire suivie par : Françoise Péron

Tél : 02-98-76-27-82

Courriel : francoise.peron@finistere.gouv.fr

Quimper, le 29 septembre 2014

Le Préfet du Finistère

à

Monsieur le Maire
de Saint-Pol-de-Léon

Objet : Révision du POS en PLU
Avis de l'autorité environnementale

P.J. 1

Le 27 juin 2014, mes services ont réceptionné le dossier de révision du POS en PLU, arrêté par délibération du conseil municipal le 4 juin 2014, que vous m'avez transmis pour avis de l'Autorité environnementale.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, l'attestation vous informant de l'existence d'un avis sans observation.

Pour votre complète information, je vous précise qu'il conviendra de verser ce document au dossier lors de la mise à l'enquête publique du projet de plan local d'urbanisme.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Éric ÉTIENNE

Préfecture

Quimper, le 29 septembre 2014

Direction de l'animation
des politiques publiques
Bureau de la Coordination Générale

Autorité environnementale

INFORMATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

**de l'existence d'un avis sans observation
relatif au projet de révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-Pol-de-Léon**

Réception le 27 juin 2014

A la date du 27 septembre 2014, l'Autorité Environnementale n'a émis aucune observation se rapportant à ce dossier.

La présente information fera l'objet :

- d'une notification à la commune,
- d'une consignation au dossier d'enquête publique,
- d'une publication sur le site internet de la préfecture.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Éric ÉTIENNE



ROSCOFF, le 30 septembre 2014



Mairie de SAINT POL DE LEON
Hôtel de Ville
Place de l'Evêché
29250 SAINT POL DE LEON

ORIGINAL : Urbanisme
COPIE : F. Doal

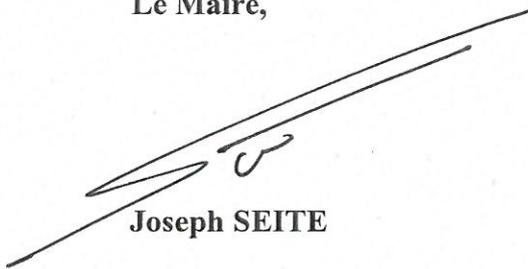
N/Réf. : EH/RC
OBJET : Projet de PLU

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous informer que la commune de Roscoff n'émet aucune remarque concernant votre projet de PLU arrêté par délibération en date du 4 juin 2014.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,



Joseph SEITE

