

Haut-Léon Communauté
Commune de Saint-Pol-de-Léon



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1

Complément au rapport de présentation
Exposé des motifs des changements apportés
intégrant une évaluation environnementale

Version en date du 21/12/2021

• Notification

	Prescrite le :	Approuvée le :
Elaboration du PLU	03/07/2012	29/04/2015
Modification simplifiée n°1	06/11/2020	27/10/2021
Modification de droit commun n°1	30/09/2021	

Sommaire

PREAMBULE.....	5
I. Le bien-fondé de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU	5
II. Schéma de la procédure de modification n°1 du P.L.U de Saint-Pol-de-Léon	10
III. Situation vis-à-vis du PLU en vigueur	11
IV. Situation vis-à-vis des Servitudes d'Utilité Publique.....	12
V. Le contexte communal et le cadre règlementaire.....	14
A. Contexte géographique.....	14
B. Articulation avec les documents à portée supra-communale.....	15
1. Articulation avec le SCoT du Léon	17
2. Articulation avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) Bretagne.....	17
3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Léon-Trégor	17
C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel	18
D. Articulation avec les Plans de Prévention des Risques.....	20
E. Articulation avec la loi Littoral	20
PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET	22
I. Objet et localisation du projet de modification n°1 du PLU	22
A. Objet du projet.....	22
B. Le site d'implantation et ses abords.....	23
II. Eléments de justification	26
A. Un terrain adapté au projet	26
1. Au regard des disponibilités foncières.....	26
2. Au regard des opportunités de réutilisation de bâtiments existants.....	29
B. Un projet permettant de conforter l'entrée Sud du centre-ville.....	29
C. Un projet répondant aux orientations du PADD	31
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	32
I. Sol et sous-sol	32
A. Eléments de l'état initial.....	32
1. Géologie et relief.....	32
2. Usage des sols	33
3. Consommation foncière	33
B. Synthèse du sol et sous-sol	33
II. Biodiversité.....	34
A. Eléments de l'état initial.....	34
1. Sites naturels classés et inscrits	34
2. Sites Natura 2000.....	35

3. ZNIEFF et ZICO.....	35
4. Zones humides et cours d'eau.....	37
B. Synthèse de la biodiversité.....	38
III. Paysage et cadre de vie.....	38
A. Les éléments paysagers existants.....	38
B. Analyse des enjeux paysagers.....	41
C. Cadre de vie.....	41
D. Synthèse du paysage et du cadre de vie.....	41
II. Ressource en eau.....	42
A. Eléments de l'état initial.....	42
1. Qualité des eaux superficielles et souterraines.....	42
2. Alimentation et qualité de l'eau potable.....	42
3. Assainissement des eaux usées et pluviales.....	42
B. Synthèse de la ressource en eau.....	43
III. Air, énergie, climat.....	44
A. Eléments de l'état initial.....	44
1. La qualité de l'air.....	44
2. Energies renouvelables.....	45
3. Les déplacements.....	45
B. Synthèse de l'air, de l'énergie et du climat.....	45
IV. Risques et nuisances.....	45
A. Eléments de l'état initial.....	45
1. Risques naturels et technologiques.....	45
2. Nuisances.....	48
B. Synthèse des risques et des nuisances.....	48
V. Déchets.....	48
A. Eléments de l'état initial.....	48
B. Synthèse des déchets.....	48
VI. Synthèse : Hiérarchisation des enjeux environnementaux.....	49
EVALUATION L'ENVIRONNEMENTALE.....	54
I. Justification des choix et examen de scénarios alternatifs.....	54
II. Choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser (ERC) les conséquences de la mise en œuvre éventuelles du plan sur l'environnement.....	55
III. Conséquences éventuelles de la modification du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	59
IV. Définition des indicateurs pour l'analyse des résultats.....	60
V. Résumé non technique.....	61
A. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.....	61

B. Synthèse du projet et de l'évaluation environnementale	62
EVOLUTION DU PLU.....	63
I. Adaptation du règlement graphique	64
I. Création d'une OAP 'Mezarc'hant'	65
II. Tableau des surfaces des zones du PLU.....	67

PREAMBULE

I. Le bien-fondé de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU

Haut-Léon Communauté (HLC) est devenue, depuis le 27 mars 2017, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, document en tenant lieu et carte communale.

Le PLU de Saint-Pol-de-Léon a été approuvé en conseil municipal le 29 avril 2015. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée en conseil communautaire le 27 octobre 2021.

La commune de Saint-Pol-de-Léon et HLC souhaitent aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUb de 'Mezarc'hant' (1,73 ha), située au sud du centre-ville, à moins de 500 mètres de la place de la Cathédrale, rue de Verdun. Il s'agit de pouvoir accueillir : la brigade Finistère Nord de la gendarmerie maritime, comprenant des bureaux et logements de fonction, un ou deux équipements d'intérêt général et collectif ainsi qu'une opération d'habitat social d'environ 30 logements.

- *Bien-fondé du choix de la procédure*

La modification du PLU permet de reconsidérer des règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur, à condition que l'évolution prévue :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- Que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- Que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification est établie conformément au Code de l'Urbanisme (CU), et plus particulièrement en application des articles suivants :

Article L153-36 du CU

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 du CU

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du CU

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40 du CU

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du CU

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.

Article L153-43 du CU

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 du CU

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26.

La présente procédure de modification du PLU est donc bien fondée, puisqu'elle vise :

- à adapter le règlement graphique du PLU pour, d'une part, ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUb.
- à créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour cette nouvelle zone 1AUb ouverte à l'urbanisation.

Nota 1 : La zone 2AUb a été créée depuis moins de 9 ans (puisque le PLU a été approuvé en 2015) ; la procédure de modification peut donc s'appliquer (cf. article L153-31 du Code de l'Urbanisme).

Nota 2 : Le présent dossier de modification du P.L.U. de Saint-Pol-de-Léon comporte donc une analyse des capacités de densification, c'est-à-dire l'identification et la qualification au sein des zones U et AU à vocation d'habitat des disponibilités foncières.

Le dossier établi dans le cadre de la présente modification du PLU comporte une évaluation environnementale, qui reste proportionnée au projet qui sous-tend la procédure.

Il sera transmis à l'autorité environnementale (MRAe) Bretagne pour avis (rendu sous 3 mois).

L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera notifié :

- Au préfet du Finistère,
- Au Président du Conseil Régional,
- Au Président du Conseil Départemental,
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture, et au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture (pour les communes littorales seulement),
- Au Président de l'établissement chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- Au Président de l'E.P.C. I chargé du Programme Local de l'Habitat,
- Au Président de l'autorité organisatrice de transport au sens de l'article L. 1221-1 du Code des Transports.
- Au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du plan local d'urbanisme

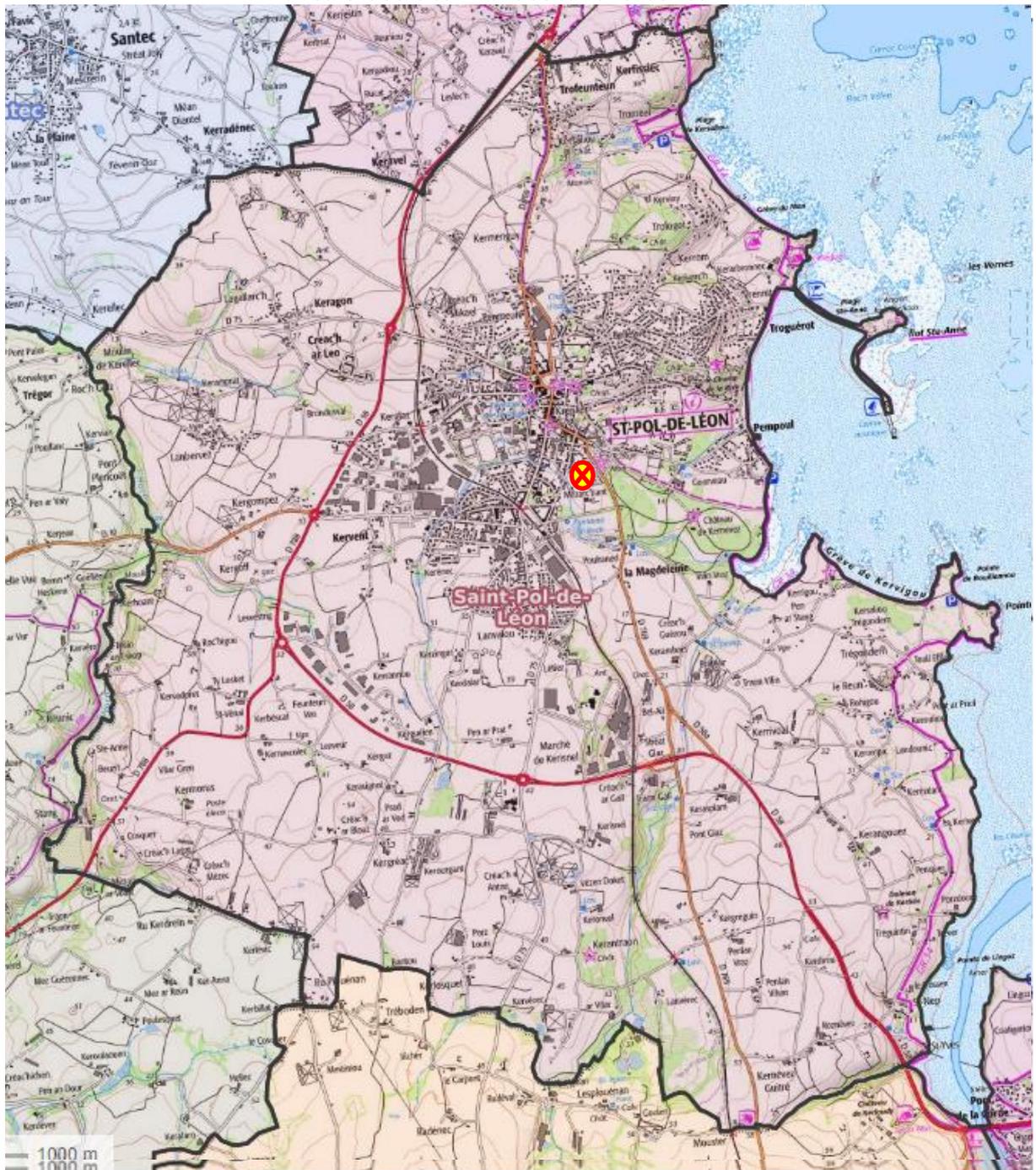
L'enquête publique, qui dure 30 jours, est la phase principale d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Il est rappelé que dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération, suivie des mesures de publicité, met un terme à la procédure.

Localisation du secteur de Mezarc'hant, concerné par la modification n°1
à l'échelle de la commune de Saint-Pol-de-Léon



Source : Géoportail

Localisation du secteur concerné par la modification n°1, à l'échelle de l'agglomération
(En rouge : Zone 2AUb de Mezarc'hant)



Source : Google Earth Pro

Zoom sur les parcelles concernées



Source : Géoportail

II. Schéma de la procédure de modification n°1 du P.L.U de Saint-Pol-de-Léon

Délibération motivée du Conseil Communautaire justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones
au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme

Arrêté du Président de HLC engageant la procédure de modification du PLU
Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

Délibération de HLC pour définir les modalités de concertation de la modification du PLU **soumise à évaluation environnementale**
Article L.103-2 du Code de l'Urbanisme



Elaboration technique du projet de modification du P.L.U.



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées *Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme*
Avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale



Enquête publique

- ▶ Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif
- ▶ Arrêté du président de l'EPCI fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête
- ▶ Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux :
 - 1^{ère} parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête
 - 2^{ème} : parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête
- ▶ Affichage au lieu habituel en mairie et sur les sites concernés par le projet
- ▶ Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente
- ▶ 15 jours pour vérification du rapport et des conclusions par le Tribunal Administratif



Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA et de l'enquête publique (le cas échéant)



Approbation de la modification du P.L.U. par HLC

- ▶ Délibération publiée dans un journal local et affichée en mairie pendant un mois
- ▶ *Modification* rendue exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

Contrôle de légalité : 2 mois

III. Situation vis-à-vis du PLU en vigueur

La zone 2AUb de Mezarc'hant est constituée des parcelles cadastrales suivantes : Section AS 246, 259, 303, 302, 261, 285 et 284 (pour partie seulement).

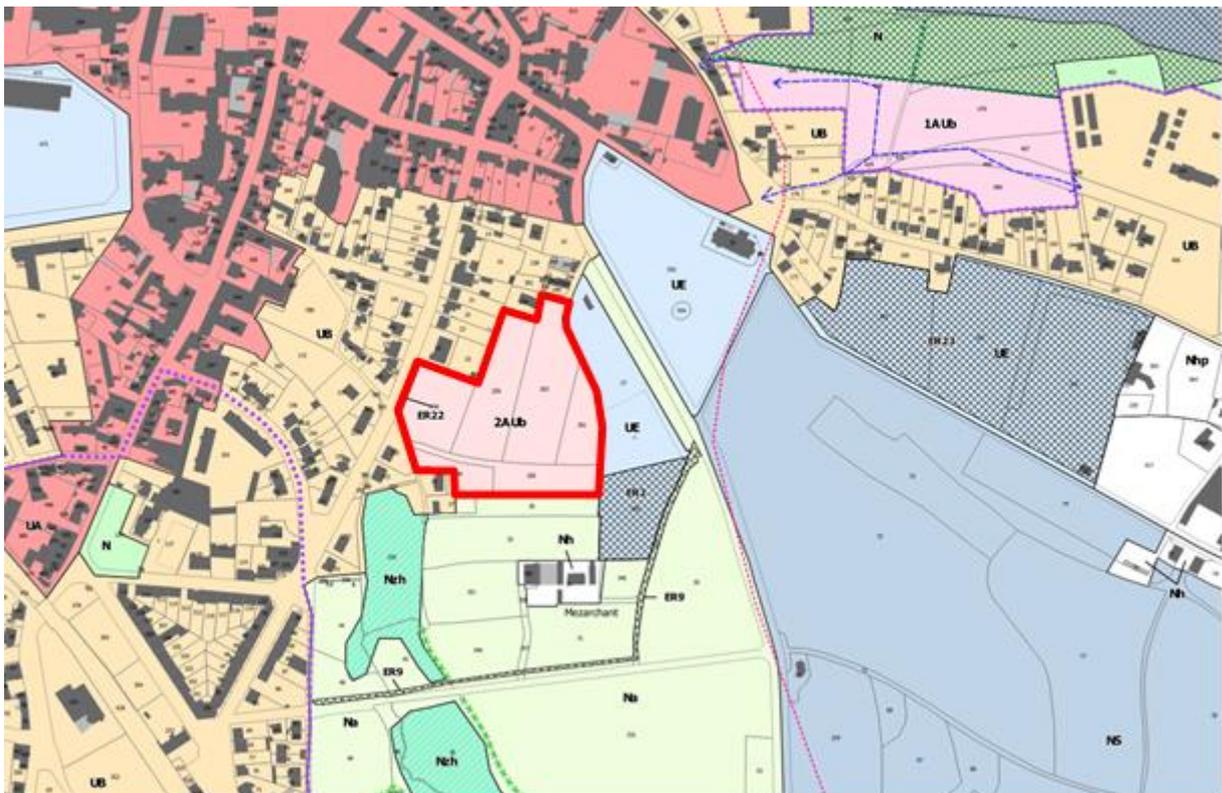
La zone est située rue de Verdun, au sud du centre-ville de Saint-Pol-de-Léon et à moins de 500 mètres de la place de la Cathédrale.

La parcelle AS 246 est concernée par l'emplacement réservé 22 pour la création d'un cheminement piéton en bordure de la rue de Verdun au bénéfice de la commune.

Le site du projet jouxte :

- A l'Est : Une zone UE, qui correspond à une zone urbaine destinée aux équipements publics ou d'intérêt général où se trouve le cimetière et deux emplacements réservés (ER 2 et 9) afin de permettre l'extension du cimetière et la réalisation d'une liaison piétonne au bénéfice de la commune.
- A l'Ouest et au Nord : La zone urbaine UB, qui correspond à une zone de développement péricentrale de l'habitat autour du centre-ville.
- Au Sud : La zone Na, qui correspond à une zone à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de loisirs et de stationnement dans le respect du caractère naturel du site.

Extrait du règlement du PLU en vigueur avant la modification n°1



 : Parcelles concernées par la modification simplifiée du PLU

IV. Situation vis-à-vis des Servitudes d'Utilité Publique

Les annexes du PLU comportent les servitudes d'utilité publique (SUP) applicables à la Commune.

Ces SUP sont des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Elles s'imposent aux demandes d'urbanisme et sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Le secteur du projet de modification est concerné par :

- La servitude AC2 (Protection des sites et monuments naturels) : Site classé du « château et parc de Kernevez ainsi que chemins et ruisseaux »,

- Les servitudes AC1 (Protection des sites et monuments historiques) :

MHc Eglise Notre-Dame du Kreisker

MHi Eglise Saint-Pierre

MHi Château de Kernevez

MHc Cathédrale Saint-Paul-Aurélien

MHi Maison Prébentale

MHi Maison

MHc Fontaine dite de la Gloire

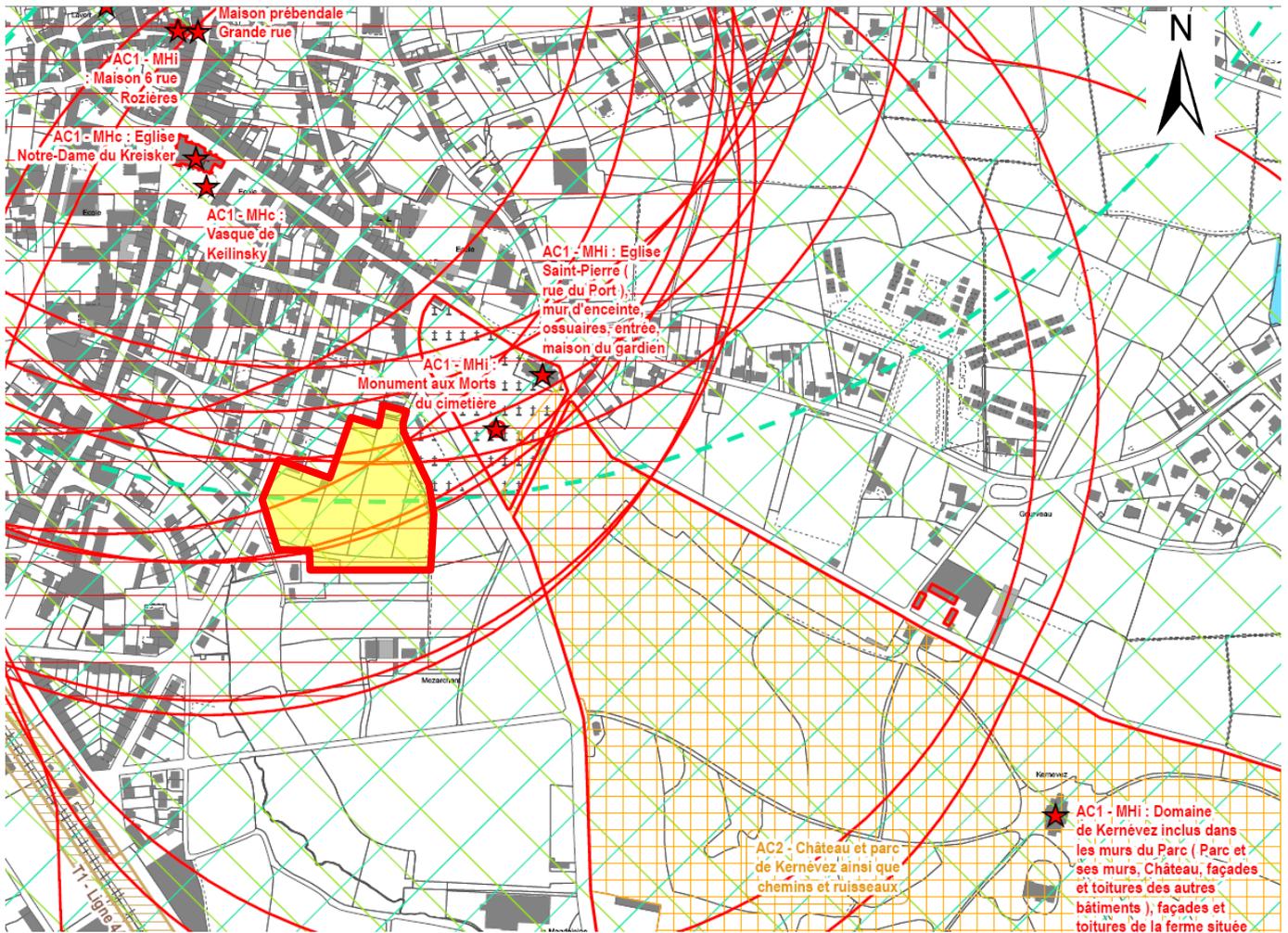
MHc Vasque de Keilinsky

MHi Monument aux morts

-- La servitude T7 (servitude aéronautique) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal,

- La servitude PT1  : Protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique applicables à la commune de Saint-Pol-de-Léon



 : Zone 2AUB concernée par la modification du PLU

V. Le contexte communal et le cadre réglementaire

A. Contexte géographique

La commune de Saint-Pol-de-Léon couvre une superficie de 2342 hectares et borde la baie de Morlaix sur environ 10 kilomètres de côte.

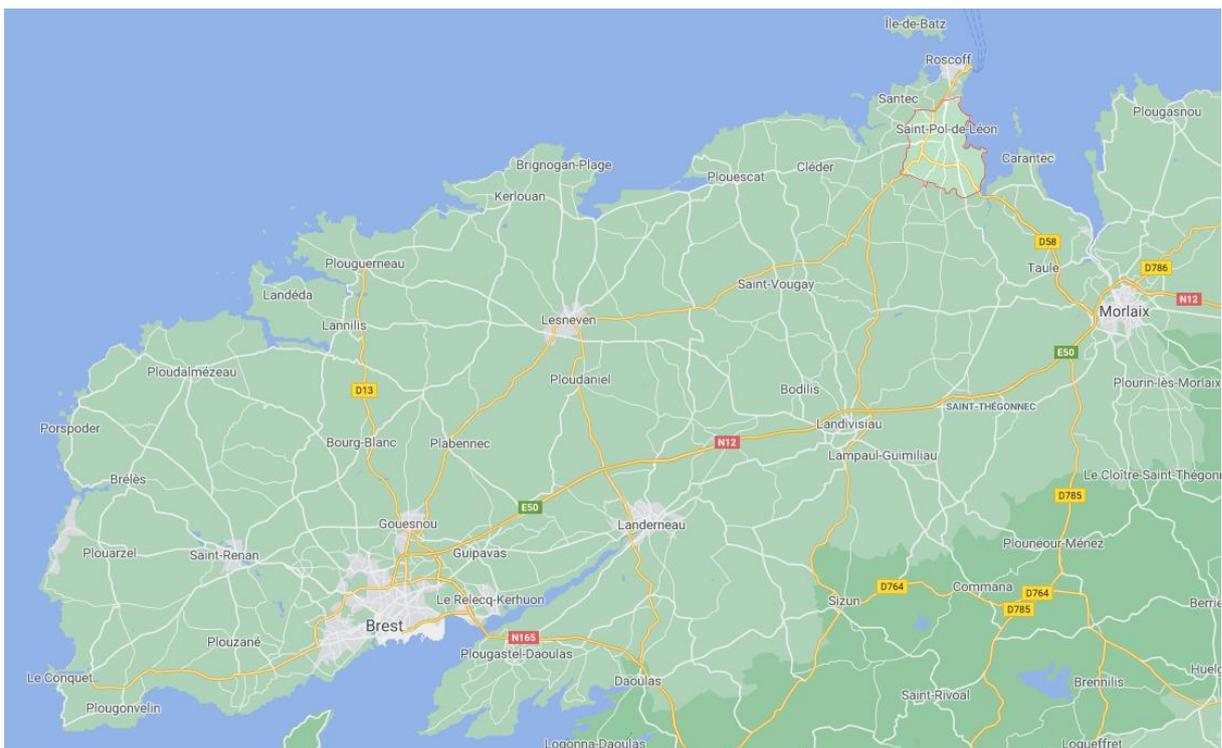
Située en Finistère Nord, sur le territoire de Haut-Léon Communauté (14 communes), la commune est limitée au Nord par la commune de Roscoff, au Nord-Ouest par la commune de Santec, à l'Ouest par la commune de Plougoulm, au Sud par la commune de Plouénan, et à l'Est par la baie de Morlaix et l'estuaire de la Penzé.

Elle est distante d'environ 20 Km de la sous-Préfecture de Morlaix, 60 Km de la sous-Préfecture de Brest, et 100 Km de Quimper, Préfecture du Finistère.

Avec 6 830 habitants (Source : INSEE - population légale en vigueur au 1^{er} janvier 2020) la commune rassemble environ 20% de la population intercommunale, et constitue le principal pôle résidentiel, économique et de services de Haut-Léon Communauté.

A l'échelle de la baie de Morlaix, Saint-Pol-de-Léon constitue un pôle touristique qui s'inscrit dans une logique de complémentarité vis-à-vis des pôles touristiques voisins, dont notamment Roscoff et Carantec.

Localisation de la commune à l'échelle du Nord-Finistère



Source : Google Maps

La commune est traversée par plusieurs voies de transit à l'échelle départementale :

- La RD 58 (axe Roscoff - Lorient), qui traverse la commune depuis Saint-Yves au Sud jusqu'à Trofeunteun au Nord en contournant l'agglomération.
- La RD 788 (axe Saint-Pol-de-Léon – Landivisiau), qui permet d'assurer les liaisons entre la commune et la portion Sud-Ouest du Léon et au-delà jusqu'à l'agglomération Brestoïse.
- La RD 10 (axe Saint-Pol-de-Léon- Littoral Nord du Léon), qui dessert l'ensemble de la frange littorale du Léon.
- La RD 769 (axe Plouénan - Roscoff), d'orientation Nord-Sud, qui constitue un axe routier historique passant par le centre-ville, permettant de relier Roscoff à Morlaix. **Le secteur concerné par le projet de modification n°1 se situe à proximité de cet axe.**
- La RD 75 (axe Plouénan - Santec), qui relie le Sud du Haut-Léon à Santec, via le centre-ville.

B. Articulation avec les documents à portée supra-communale

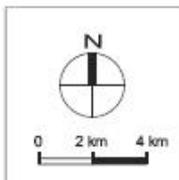
La commune de Saint-Pol-de-Léon est concernée par :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Léon, approuvé le 13 avril 2010. La commune est identifiée comme l'un des pôles de centralité définis à l'échelle SCoT,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour les années 2016 à 2021,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Léon-Trégor, qui a été approuvé le 26/08/2019,
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) Bretagne adopté le 18 décembre 2020.

Extrait du PADD du Schéma de Cohérence Territoriale du Léon approuvé en 2010

Schéma d'organisation

-  Voies structurantes existantes
-  Axe de développement économique
-  Axe de desserte du littoral
-  Pôle de centralité
-  Pôle de compétitivité (SBR, BBV, ISTTEL...)
-  Port à vocation régionale
-  Port de plaisance à conforter
-  Pôle balnéaire
-  Z.A. structurante à développer
-  Z.A. structurante projetée
-  Pôle de recherche biotechnologies
-  Liaisons ferroviaires à valoriser
-  Gérer les pressions foncières du littoral
-  Protéger les zones sensibles
-  Valoriser le "Tourisme Nature" des Monts d'Arrée
-  Zone légumière
-  Polyculture, élevage
-  Monts d'Arrée
-  Coupure d'urbanisation



04329c_schéma d'organisation_2008.ai/NSU/120310

1. Articulation avec le SCoT du Léon

L'objet qui motive le recours à la présente procédure de modification n°1 est compatible avec les orientations du SCoT du Léon.

Plus précisément, l'ouverture à l'urbanisation de la zone va permettre de réaliser un projet urbain respectant les orientations suivantes :

- **Orientation I.2.A** « Le renforcement des villes et des bourgs », par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à destination d'habitat et des activités compatibles avec de l'habitat en continuité directe du centre-ville de sorte à maintenir et augmenter la part de population (en limitant le développement des villages et hameaux). Ainsi, le projet, par sa localisation, est compatible avec un développement autour des centralités urbaines à proximité des services et équipements de proximité, puisqu'il se situe à environ 500m de la Place de Cathédrale.
- **Orientation I.2.B** « La limitation de l'urbanisation dispersée » et II.1.A « Une gestion économe de l'espace », par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUb en continuité directe de la zone urbanisée afin de prolonger la trame urbaine existante.
- **Orientation II.1.B** « la diversification des formes de l'habitat » et II.2 « Une mixité sociale adaptée la demande locale », par la réalisation de logements de fonction et d'une opération d'habitat social. Le document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT fixe des objectifs en matière de 'localisation des logements sociaux', ainsi, « la localisation des logements locatifs sociaux devra se faire en priorité à proximité des services et des transports publics ».
- **Orientation I.4** « Développer la complémentarité et mutualiser les équipements », par la réalisation d'un équipement administratif et d'un ou deux équipements d'intérêt général et collectifs. La commune de Saint-Pol-de-Léon étant identifiée comme pôle de centralité, il est cohérent qu'elle puisse accueillir ces équipements.

Le projet de modification n°1 s'inscrit dans les objectifs affichés par le SCoT. Il s'agit de réaliser une opération mixte d'habitat à proximité directe du centre et de ses services et équipements. Il permettra de renforcer le centre-ville.

2. Articulation avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) Bretagne

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long terme en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Il se substitue aux schémas sectoriels : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

L'objet qui motive le recours à la présente procédure de modification n°1 du PLU est compatible avec les objectifs du SRADDET Bretagne, dont en particulier les :

- Objectif 18. Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales
- Objectif 19. Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence

3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Loire Bretagne, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Léon-Trégor

L'objet qui motive le recours à la présente procédure modification n°1 est compatible avec les objectifs du SDAGE Bretagne et du SAGE Léon-Trégor, dans la mesure où il n'engendre pas d'incidence particulière sur l'eau.

C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

En matière de patrimoine naturel d'intérêt, la commune de Saint-Pol-de-Léon est concernée par plusieurs éléments remarquables :

2 sites classés :

- Le site classé du Rocher Sainte Anne (08/01/1910), qui se présente sous la forme d'un dôme rocheux qui culmine à 23 mètres au-dessus du niveau de la mer.
- Le site classé du Château et parc de Kernevez ainsi que les chemins et les ruisseaux (02/03/1973), d'une quarantaine d'hectares, qui englobe le château de Kernevez et son parc

1 site inscrit :

- Le site inscrit de l'Ilot Sainte Anne (17/07/1939), situé dans l'estuaire de la Penzé, au droit de la ville.

2 sites Natura 2000 :

- Le site Natura 2000 d'Intérêt Communautaire (Dir. Habitat) de la Baie de Morlaix : FR5300015
- Le site Natura 2000 Zones de Protection Spéciale (Dir. Oiseaux) de la Baie de Morlaix : FR5310073

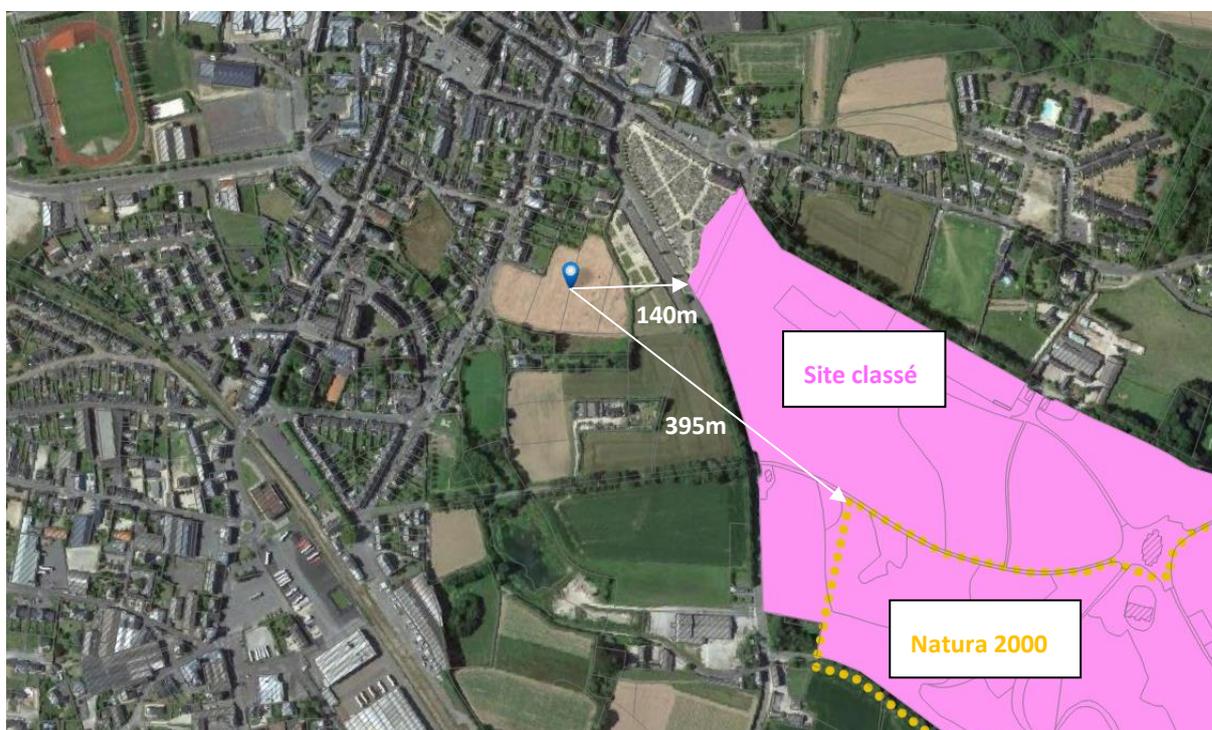
En outre, la commune compte d'autres milieux naturels d'intérêt :

- 1 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 : La ZNIEFF 530030176 de Estuaire de la Penzé.
- 1 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 : la ZNIEFF 530030177 de la Baie de Morlaix, qui constitue un vaste ensemble de vasières, prés salés, ilots et pointes rocheuses.
- 1 ZICO (Zone importante pour la conservation des oiseaux) : la ZICO des Baies de Morlaix et de Carantec.

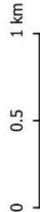
La zone 2Aub de 'Mezarc'hant', concernée par le projet de modification n°1, se situe à environ 100 mètres du site classé du Château et parc de Kernevez.

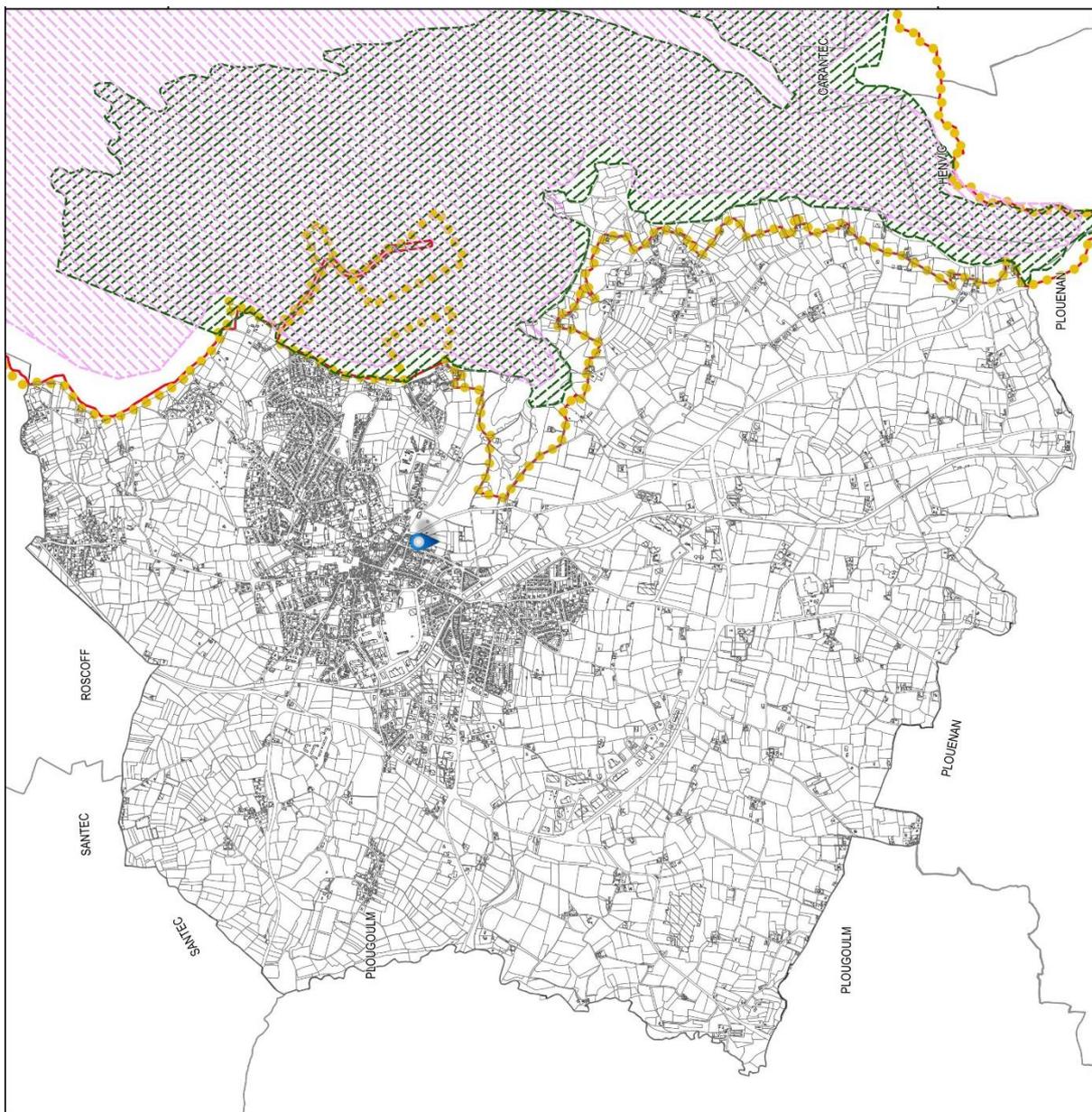
Il est distant d'environ 400 m des sites Natura 2000.

Localisation des sites Natura 2000 et du site classé du Château et parc de Kernevez



Source : geobretagne

<p>SAINT-POL-DE-LEON</p> <hr/> <p>PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES</p> <hr/> <p>Etat initial de l'environnement</p>	<p>Localisation du secteur concerné par la modification n°1</p>  <p>zones de protection spéciale (directive oiseaux)</p>  <p>Sites d'importance communautaire</p> <p>ZNIEFF 1</p>  <p>ZNIEFF 2</p>  <p>Source géobretagne</p>	<p style="text-align: center;">N</p>  <p>0 0.5 1 km</p>  <p>Source cadastre : cadastre.data.gouv.fr Mise à jour de Juillet 2020</p>
--	---	---



D. Articulation avec les Plans de Prévention des Risques

La commune de Saint-Pol-de-Léon est concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturel, prévisibles :

- Le PPR submersion marine de Cléder / Sibiril / Santec/ Roscoff / Saint-Pol-de-Léon, approuvé le 23/02/2007.

De plus, par courrier en date du 13/12/2013, le Préfet du Finistère a transmis à la Commune le « porter à connaissance des zones exposées au risque de submersion marine ».

Le secteur concerné par le projet de modification n°1 se situe en dehors des zones du PPR, et en dehors des zones exposées au risque de submersion marine.

Par ailleurs, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 14 décembre 2018 a notamment recensé, en plus du risque d'inondation par submersion marine, les risques naturels suivants sur la commune :

- Séisme : Comme l'ensemble de la Bretagne, la commune est en zone de sismicité de niveau 2, soit une sismicité faible.
- Affaissements et effondrements liés à la présence de cavités souterraines.
- Mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Cet aléa est faible sur la commune.
- Radon : La commune est classée 'catégorie 3', soit un potentiel radon 'fort'.

E. Articulation avec la loi Littoral

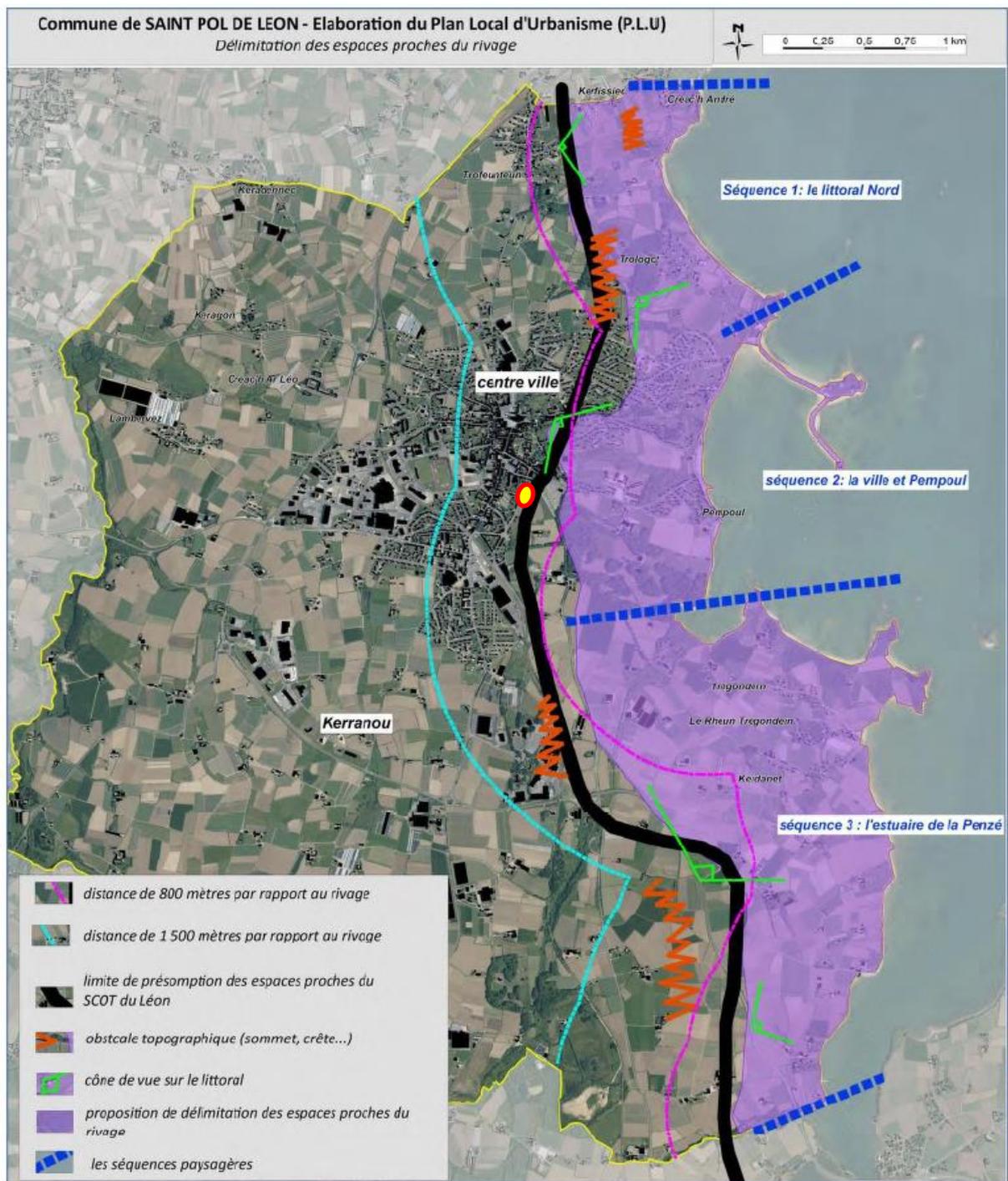
L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, impose que toute extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants,.

Le secteur concerné par le projet de modification N°1 se situe en continuité avec la partie Est de l'agglomération du centre-ville de Saint-Pol-de-Léon, et jouxte le centre-ville en zone UB à l'Ouest.

L'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme prescrit que l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Le secteur concerné par le projet de modification n°1 se situe en dehors des espaces proches du rivage (cf. justification détaillée partie « 5.3.4. L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage » du rapport de présentation du PLU approuvé en 2015).

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2015



: Secteur concerné par la modification simplifiée du PLU

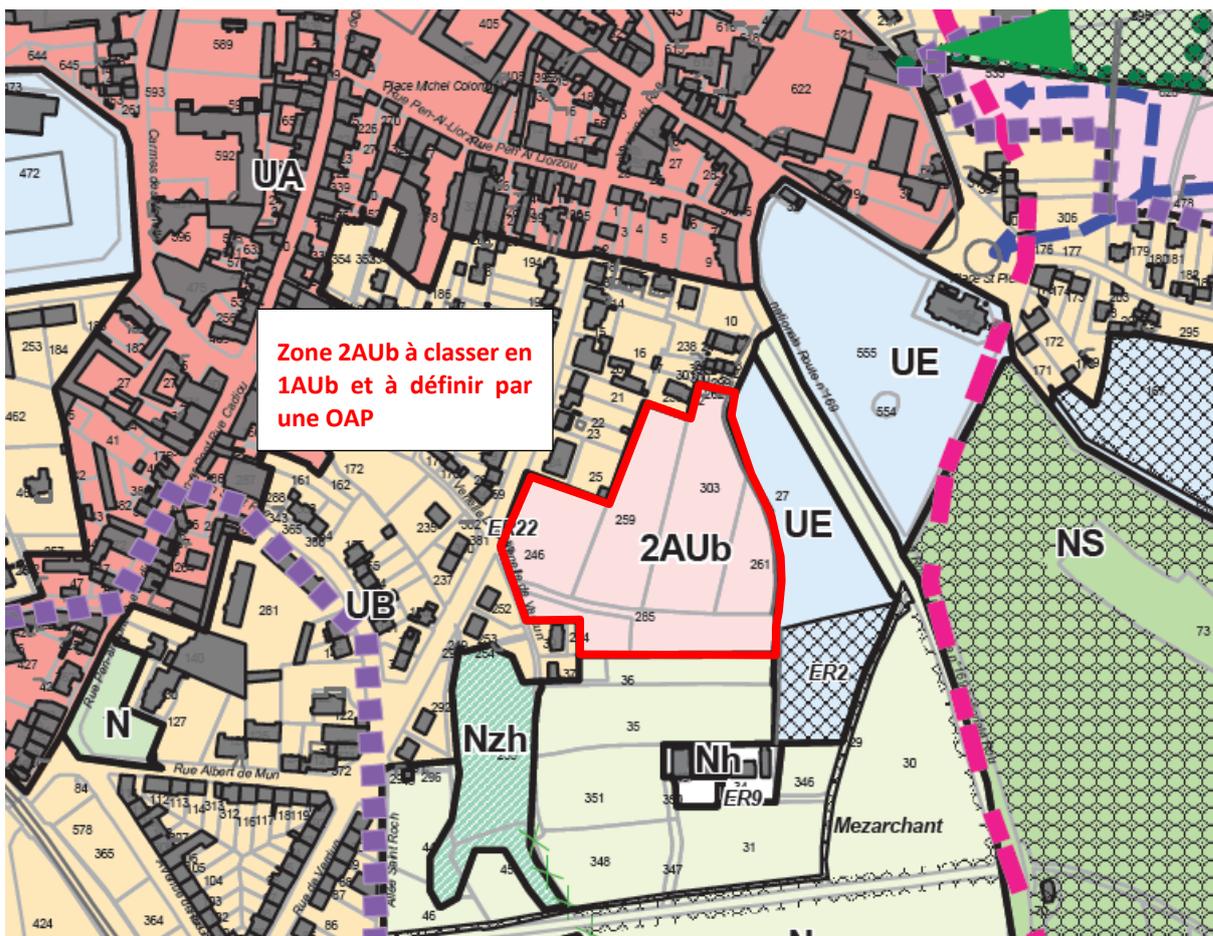
PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET

I. Objet et localisation du projet de modification n°1 du PLU

A. Objet du projet

L'objet de la modification n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon est d'ouvrir à l'urbanisation 1,73 hectares de zone 2AUb en zone 1AUb, sur les parcelles AS 246,259,303,302,261,285,284 (pour partie seulement). Cette ouverture à l'urbanisation va permettre l'accueil de la brigade Finistère Nord de la gendarmerie maritime, comprenant des bureaux et logements de fonction, un ou deux équipements d'intérêt général et collectif ainsi qu'une opération d'habitat social d'environ 30 logements. La commune s'est portée acquéreur des terrains et l'opération sera réalisée par Finistère Habitat. **Le projet nécessite donc de revoir le zonage actuel 2AUb (Zone à urbaniser à long terme, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat) vers un zonage 1AUb. Une OAP est créée sur le site afin de préciser les grandes orientations du parti d'aménagement**

Extrait du règlement du PLU en vigueur avant la modification n°1



 : Périmètre concerné par la modification n°1 du PLU

B. Le site d'implantation et ses abords

Les parcelles (AS 246,259,303,302,261,285,284) se situent au sud du cœur de ville de la commune à environ 500 mètres de la place de Cathédrale et de la mairie. Les terrains sont à proximité directe à l'Ouest de la zone pavillonnaire UB et à l'Est du cimetière. Le centre des Finances publiques est situé sur les parcelles AS 24 et 25 adjacentes à la zone. Le site est formé par un parcellaire agricole ; cependant, les terrains ne sont pas recensés au Registre parcellaire graphique agricole de 2018. Le site présente des arbres d'alignement de qualité notamment au Sud et à l'Ouest. En termes de desserte, le site est relié à la rue et à la venelle de Verdun. Aussi, il se trouve à proximité de la Rue de Morlaix (D769), axe historique traversant le centre-ville de la commune.



Localisation des prises de vues



Source : Géoportail



1 – Vue depuis la rue de Verdun depuis le bourg au niveau des locaux de la DDFIP.au premier plan (Source : GoogleMaps)



2 – Vue directe sur le site depuis la rue de Verdun – Le linéaire d’arbres d’alignement est visible à droite (Source : GoogleMaps)



3 – Vue sur le site depuis la rue de Verdun en entrée de ville (Source : GoogleMaps)



4 – Vue depuis la venelle de Verdun sur le site (Source : GoogleMaps)



5 – Vue depuis l'entrée de la venelle de Verdun avec sur la droite la présence d'une haie (Source : GoogleMaps)

II. Éléments de justification

A. Un terrain adapté au projet

Le choix d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUb de Mezarc'hant s'explique en raison :

- Des besoins exprimés pour l'accueil de la brigade Finistère Nord de la gendarmerie maritime. Dans un courrier datant du 12 mai 2021 du ministère des Armées, les besoins pour son accueil ont été évoqués. D'une part, le courrier évoque les besoins d'une mise en œuvre opérationnelle rapide de la caserne, avant avril 2022. D'autre part, la brigade devra intégrer une enceinte fermée et des logements de fonction.
- Des besoins en matière de logements.

1. Au regard des disponibilités foncières

Dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi de Haut Léon Communauté, dont fait partie la commune de Saint-Pol-de-Léon, le bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées a été réalisé.

Le potentiel disponible cumulé au sein de l'espace urbanisé de l'agglomération est d'environ 14 hectares dont 12 à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Sur les 12,36 ha à vocation d'habitat, 9,3 ha sont classés en zone U (et 3 ha en zone AU).

Ce potentiel en zone Urbaine est ainsi relativement restreint car majoritairement représenté par des terrains éparpillés et de tailles limitées.

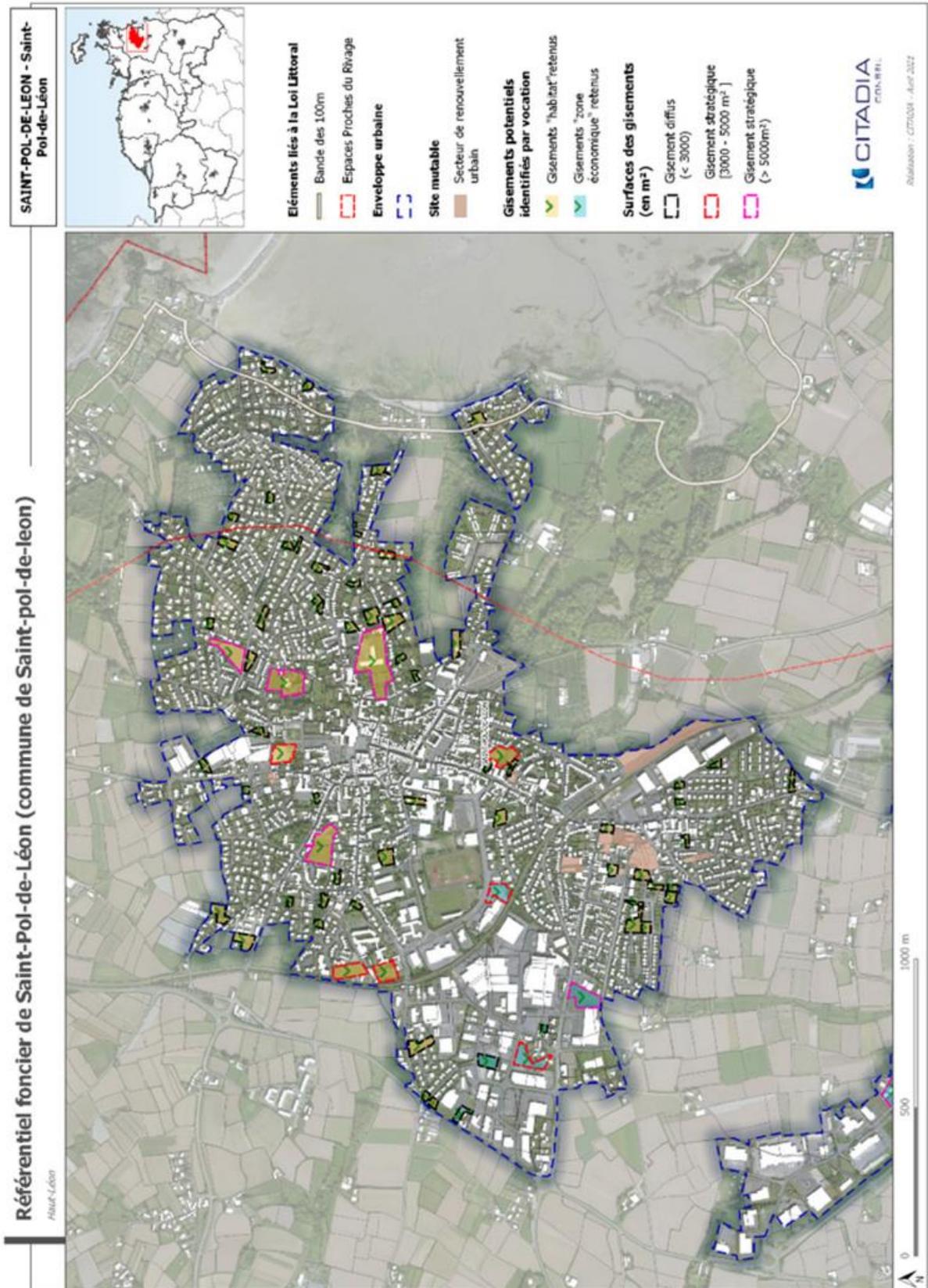
Aucun gisement de plus de 5000 m², qui pourrait correspondre au besoin de la gendarmerie maritime et de ses logements de fonction, ou qui pourrait correspondre à une opération d'habitat d'une trentaine de logements n'est classé en zone U.

Le bilan des capacités d'urbanisation des zones d'urbanisation future 1AU a été réalisé. Celui-ci montre que sur les 11 zones 1AU à vocation d'habitat défini au PLU de 2015, 5 d'entre elles ont été urbanisées ou sont en cours d'urbanisation :

Les zones 1AU au PLU approuvé en 2015	Etat d'avancement de l'urbanisation
Les sites 1AUb et 1AUc du Budou et de Kermenguy	Non urbanisées, absence de projet
Le site 1AUc de la rue Gaillardin	En cours d'urbanisation à vocation d'habitat
Le site 1AUb de la route de Kerivarc'h	En cours d'urbanisation à vocation d'habitat
Le site 1AUc de la rue Ernest Renan	En cours d'urbanisation à vocation d'habitat
Le site 1AUc de la rue Monseigneur De La Marche	Non urbanisée, absence de projet
Le site 1AUa de Pen Ar Ru	En cours d'urbanisation à vocation d'habitat
Le site 1AUa des Vieux Prêtres	En cours d'urbanisation à vocation d'habitat, sur 4782 m ² ; 3736 m ² restant pour l'habitat.
Le site 1AUb de Saint Pierre	Non urbanisée, projet à venir
Le site 1AUb de Pempoul	Non urbanisée, absence de projet
Le site 1AUb de la route de Plouéan	Projet en cours à vocation de moyenne surface commerciale sur 9358 m ² ; 5465 m ² restant pour l'habitat.

Source : Annexe à la délibération justification du projet au regard des capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées du PLU de Saint-Pol-de-Léon

Extrait du référentiel foncier du PLUi en cours



Source : PLUi Haut Léon Communauté

Les zones 1AUb actuellement non urbanisées couvrent 9,95 hectares (réparties sur 6 secteurs) encore disponibles :

- *Les zones 1AUb et 1AUc du Budou et de Kermenguy : 5,77 ha*

Ces deux zones sont composées d'une quinzaine de parcelles réparties entre plusieurs propriétaires. Le morcellement foncier n'a pas permis jusqu'à présent de faire émerger un projet d'aménagement d'ensemble, les zones étant par ailleurs couvertes par une servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux.

- *La zone 1AUc de la rue Monseigneur de La Marche : 0,6 ha*

Cette zone est composée d'une seule parcelle appartenant à un propriétaire. Elle se situe en densification du tissu urbain, mais présente une superficie limitée, devant accueillir environ 10 logements. Elle est réservée à une opération de logements locatifs (emplacement réservé n°3).

- *Le site 1AUa de Pen Ar Ru*

Cette zone est en cours d'urbanisation pour un projet d'habitat social. La partie Est de la zone est disponible pour 3736 m². Le relatif enclavement et la superficie de la zone ne permettrait pas d'accueillir le projet de gendarmerie maritime, ni le projet de nouveau lotissement.

- *La zone 1AUb de Saint Pierre : 1,77 ha*

Cette zone n'a pas été urbanisée, mais un projet communal est envisagé, comprenant la réalisation d'une nouvelle voie et une opération d'habitat. La réalisation de la nouvelle voie implique des délais de réalisation plus importants incompatibles avec le projet de gendarmerie.

- *La zone 1AUb de Pempoul : 0,9 ha*

Cette zone est composée d'une seule parcelle appartenant à un propriétaire. Elle se situe en extension du tissu urbain, mais présente une superficie limitée, devant accueillir environ 15 logements.

Sa localisation au niveau du secteur de Pempoul ne correspond pas aux besoins d'accessibilité de la gendarmerie maritime, ni au besoin pour le projet du nouveau lotissement.

- *La zone 1AUb de la route de Plouénan : 0,54 ha*

Cette zone est en cours d'urbanisation partielle pour une moyenne surface commerciale. Une parcelle reste disponible à vocation d'habitat, sur une surface de 0.54 soit environ 8 logements. Sa faible superficie ne correspond pas aux besoins de la gendarmerie maritime, ni au projet de lotissement.

Ainsi, le PLU dispose d'un potentiel total d'environ 9,3 ha dans le tissu déjà urbanisé et de 9,95 ha en zone 1AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Néanmoins il a été montré que pour accueillir le projet de gendarmerie maritime à brève échéance, sur un terrain d'au moins 4500 à 5000 m², aucune zone n'était soit suffisante dans le tissu déjà urbanisé, soit sur les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation.

De même, aucune zone ne permet d'accueillir l'opération projetée par Finistère Habitat.

C'est pourquoi, la collectivité a donc la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUb (en la classant en zone 1AUb) de 'Mezarc'hant' d'une surface de 1,73 hectares afin de pouvoir accueillir ses projets.

2. Au regard des opportunités de réutilisation de bâtiments existants

La zone 2AUb 'Mezarc'hant' se trouve à proximité directe du Centre des Finances Publiques qui se situe en limite Ouest, sur les parcelles AS 24 et 25. Les locaux de la DGFIP sont disponibles depuis le 1^{er} septembre 2021. Ainsi, le projet d'installation de la gendarmerie devant se réaliser dans un bref délai, pour une caserne complètement opérationnelle au 1^{er} avril 2022, la libération de ces locaux est une opportunité.

Aussi, dans un souci de gestion économe de l'espace et de réutilisation de bâtiment déjà existant, l'accueil des bureaux de la gendarmerie est envisagé dans le bâtiment du Trésor Public. La caserne de gendarmerie nécessite de prévoir des logements à proximité, sécurisés ; la commune s'est donc portée acquéreur des terrains jouxtant le Trésor Public.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb 'Mezarc'hant' est donc opportune puisqu'elle permet de réaliser un projet global tout en réutilisant des locaux disponibles.

B. Un projet permettant de conforter l'entrée Sud du centre-ville

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb 'Mezarc'hant' va permettre de conforter l'entrée du centre-ville Sud de la commune. En effet, aujourd'hui, le site n'a plus de vocation agricole et se trouve dans un environnement urbain du fait de sa position en limite de zone pavillonnaire à l'Ouest et au Nord et en limite à l'Est du cimetière et de son extension future (emplacement réservé 2).

Pour rappel, la caserne de la gendarmerie sera réalisée sur les parcelles AS 24 et 25. La caserne de gendarmerie nécessite de prévoir des logements ; la commune s'est donc portée acquéreur des terrains de la zone 2AUb 'Mezarc'hant'.

Cette opération étant portée par Finistère Habitat, l'opportunité de réaliser en même temps une offre en logements locatifs ou en accession à la propriété d'environ 30 logements s'est présentée.

Le site permettra donc de proposer une opération d'habitat et d'équipements mixte dans un cadre urbain et paysager de qualité.

Les haies présentes sur le site seront conservées. Aussi, le projet prévoit la réalisation de cheminements doux aux abords et dans le site vers le cœur de ville. Le traitement qualitatif par un accompagnement végétal de l'espace public est également prévu. Ces orientations sont inscrites dans une OAP créée dans le cadre de la présente procédure de modification n°1.

Schéma prévisionnel d'organisation (fourni à titre indicatif)



C. Un projet répondant aux orientations du PADD

La commune compte 6 603 habitants en 2018 (Source : INSEE juin 2021). Depuis 40 ans, la population communale est en baisse et plusieurs indicateurs (nombre d'occupants par résidence principale, structure par âge de la population) traduisent un vieillissement de la population.

Ainsi, ce projet répond aux enjeux et aux objectifs fixés pour la ville et portés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Saint-Pol-de-Léon, notamment de reprise démographique et de ralentissement du vieillissement de la population, d'accueil d'équipements structurants, répondant aux besoins des habitants et des entreprises et d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat en continuité du pôle urbain.

Par ailleurs il répond également aux enjeux du Programme Petite Ville de Demain, pour lequel la ville a été sélectionnée, qui vise à redonner une dynamique démographique et économique particulière aux villes-centres.

Afin de pouvoir répondre à ces objectifs, la zone 2AUb a été inscrite dans le PLU et constitue donc une réserve foncière de 1,73 hectares destinée à une opération en entrée de ville pour de l'habitat et les activités compatibles. Le développement de ce quartier pourra permettre à la commune d'attirer une population plus jeune qui recherche la proximité des équipements (située à moins de 500 mètres de la Place de la Cathédrale) ainsi qu'une offre en logement plus diversifiée.

Ainsi, compte-tenu des orientations du PADD et de l'inscription du site en zone 2AUb au PLU, il est cohérent d'ouvrir à l'urbanisation cette zone.

2. Usage des sols

Le site est formé par un parcellaire agricole et forme aujourd'hui une enclave à dominante agricole.

3. Consommation foncière

a) La consommation foncière prévue au PLU en vigueur

Au PLU en vigueur, le site du projet (parcelles AS 246,259,303,302,261,285,284) est actuellement classé en zone à urbaniser «2AUB », destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

b) Contexte agricole

Les parcelles AS 246,259,303,302,261,285,284 concernées par le projet ne sont pas déclarées au Registre Parcellaire Graphique (RGA) qui recense les zones de cultures déclarées par les exploitants). Les parcelles sont aujourd'hui enclavées par des zones pavillonnaires à l'Ouest et au Sud, à l'Est et au Sud le cimetière.

Il est rappelé que les terrains sont propriétés de la Commune de Saint-Pol-de-Léon.

Extrait du registre parcellaire graphique (RPG) 2019



Source : geoportail.fr

 : Parcelle concernée par la modification n°1 du PLU

B. Synthèse du sol et sous-sol

Les ressources du sol et du sous-sol du site ne présentent pas de richesses particulières.

Le projet n'entraîne pas de consommation d'espace plus importante que celle prévue par le PLU en vigueur, mais prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUB en zone 1AUB.

Le projet de modification n°1 n'aura pas d'impact sur la pérennité des exploitations agricoles : les terrains ne sont pas recensés au RGA, sont enclavés et constituent une propriétés foncière communale.

II. Biodiversité

A. Eléments de l'état initial

En matière de patrimoine naturel d'intérêt, la commune de Saint-Pol-de-Léon est concernée par plusieurs éléments remarquables :

1. Sites naturels classés et inscrits

2 sites classés :

- Le site classé du Rocher Sainte Anne (08/01/1910), qui se présente sous la forme d'un dôme rocheux qui culmine à 23 mètres au-dessus du niveau de la mer.
- Le site classé du Château et parc de Kernevez ainsi que les chemins et les ruisseaux (02/03/1973), d'une quarantaine d'hectares, qui englobe le château de Kernevez et son parc. **Le site se trouve à environ 100mètres du site classé.**

1 site inscrit :

- Le site inscrit de l'Ilot Sainte Anne (17/07/1939), situé dans l'estuaire de la Penzé, au droit de la ville.

Localisation du site classé du Château et parc de Kernevez ainsi que les chemins et les ruisseaux



Source : geobretagne

2. Sites Natura 2000

2 sites Natura 2000 :

- Le site Natura 2000 d'Intérêt Communautaire (Dir. Habitat) de la Baie de Morlaix : FR5300015
- Le site Natura 2000 Zones de Protection Spéciale (Dir. Oiseaux) de la Baie de Morlaix : FR5310073

Localisation des sites Natura 2000



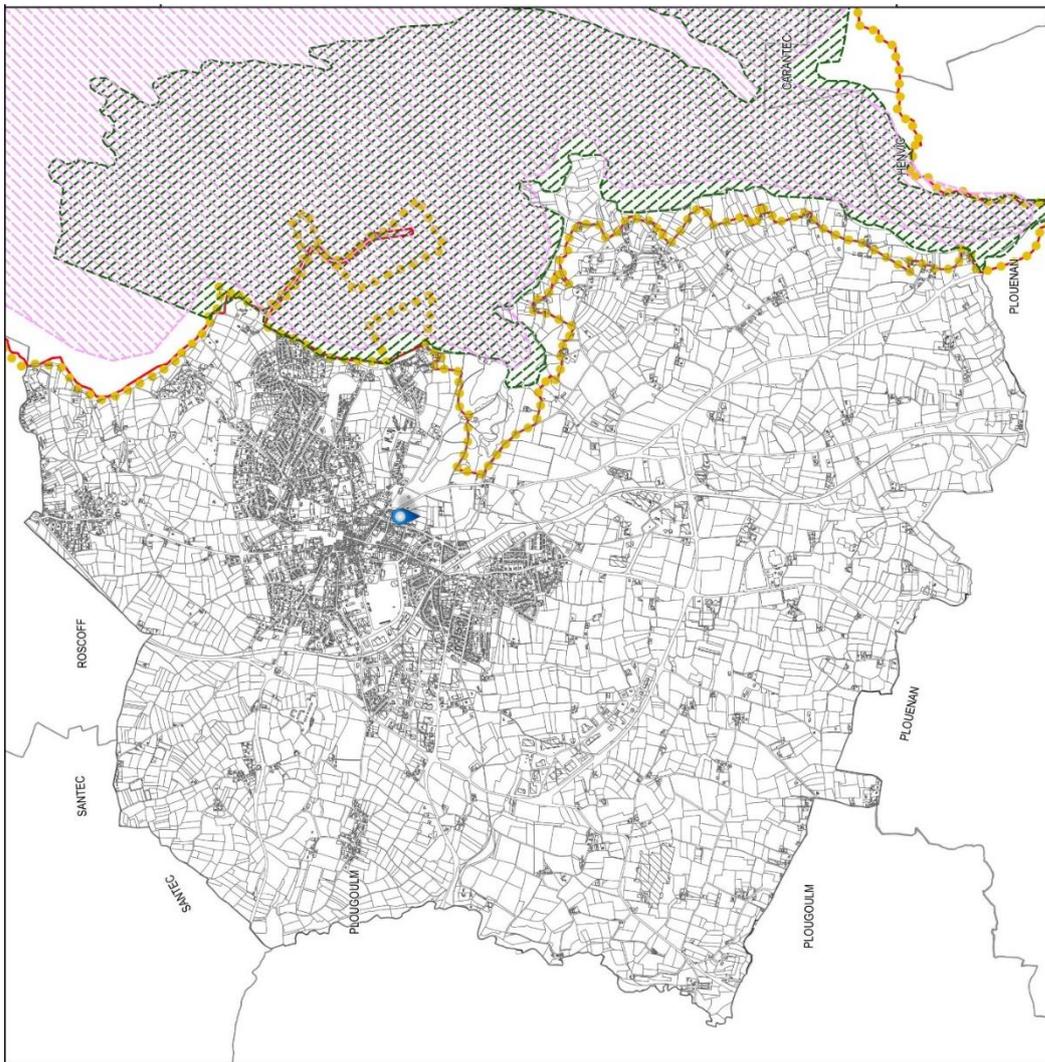
Source : geoportail.fr

3. ZNIEFF et ZICO

En outre, la commune compte d'autres milieux naturels d'intérêt :

- 1 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 : La ZNIEFF 530030176 de Estuaire de la Penzé.
- 1 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 : la ZNIEFF 530030177 de la Baie de Morlaix, qui constitue un vaste ensemble de vasières, prés salés, ilots et pointes rocheuses.
- 1 ZICO (Zone importante pour la conservation des oiseaux) : la ZICO des Baies de Morlaix et de Carantec.

<p>SAINT-POL-DE-LEON</p> <p>PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Etat initial de l'environnement</p>	<p>Localisation du secteur</p> <p>zones de protection spéciale (directive oiseaux)</p> <p>Sites d'importance communautaire</p> <p>ZNIEFF 1</p> <p>ZNIEFF 2</p> <p>Source géobretagne</p>	<p>N</p> <p>Source cadastre : cadastre.data.gouv.fr Mise à jour de Juillet 2020</p> <p>0 0.5 1 km</p>
--	---	--



4. Zones humides et cours d'eau



Source : Rapport de présentation du PLU – Le site du projet est repéré par la rond rouge.

Le site de projet n'est pas concerné par la présence d'une zone humide répertoriée dans le cadre du recensement des zones humides, ni par aucun cours d'eau. Cependant le site se trouve à proximité d'une zone humide. La préservation des linéaires boisés existant au Sud et à l'Ouest du site permet de créer une zone tampon avec la zone humide qui se trouve au Sud-Ouest du site.

B. Synthèse de la biodiversité

Le secteur concerné par le projet de modification se situe en dehors de tout espace naturel d'intérêt.

Toutefois, il jouxte le site classé du Château et parc de Kernevez.

Compte tenu de sa distance avec les sites Natura 2000 (environ 400 m), les ZNIEFF et la ZICO, et compte-tenu de la présence de milieux intermédiaires (espaces bâtis, espaces agricoles), le projet est sans incidence notable sur ces éléments de patrimoine naturel d'intérêt recensés à l'échelle de la commune.

L'aménagement du site a une incidence (limitée) sur la biodiversité et la trame verte et bleue dans la mesure où il est réalisé sur un terrain non artificialisé.

Le site n'est pas concerné par la présence d'un espace boisé classé ou de zones humides. Cependant, une zone humide se trouve à proximité directe du site. La préservation des boisements permet de créer une zone tampon entre les espaces bâtis et les espaces naturels.

Le PLU en vigueur, identifie le site comme une zone à enjeu 'moyen' puisqu'il est situés à proximité d'une zone sensible (zone humide, boisements) mais sans autres caractéristiques spécifiques à un milieu d'intérêt.

III. Paysage et cadre de vie

A. Les éléments paysagers existants

Le site s'inscrit en entrée de ville Sud, à l'Est de de l'agglomération, rue de Verdun, au sein d'un paysage déjà urbanisé et paysager de grande qualité. Il est formé par un parcellaire agricole et borde côté Est un quartier d'habitat pavillonnaire, en zone UB au PLU.

Le site du projet s'étend sur un terrain relativement plat. Il n'y a pas de covisibilité avec la mer.

La zone est facilement accessible depuis la rue de Verdun, des stationnements sont présents en bordure de zone le long de la rue. Une clôture de type planche en béton sépare le site des locaux de la DGFIP à l'Ouest en entrée du site.

Depuis la rue de Verdun l'ensemble de site est relativement ouvert. Le clocher de l'Eglise Saint-Pierre est visible depuis les parcelles. Aussi, le site présente un bocage de qualité, en limite Sud et Est avec une zone naturelle au Sud et le cimetière à l'Est. Ce bocage permet de créer un espace de transition entre le cimetière et les espaces naturels.

Depuis la D769, rue de Morlaix, la haie bocagère est qui borde le site à l'Est est visible mais sa perception est atténuée par le mur bordant l'aménagement du cimetière.



1- Vue lointaine sur le site depuis la rue de Verdun, en sortant de l'agglomération.



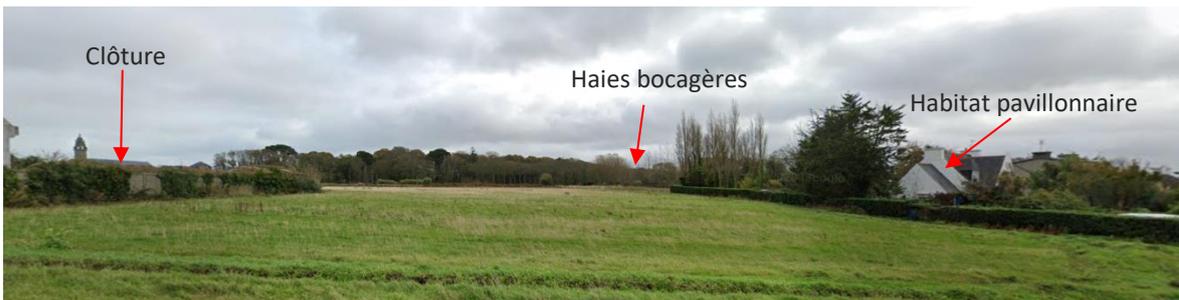
2- Vue sur le site et les stationnements depuis la rue de Verdun, en sortant de l'agglomération.



3- Vue sur le site depuis la rue de Verdun, en entrant dans l'agglomération.



4- Vue sur le site et ses haies bocagères en arrière-plan depuis la D769



5- Vue face au site depuis la rue de Verdun, au fond les haies bocagères, sur la gauche la clôture et à droit l'habitat pavillonnaire

Localisation des prises de vue



Source : GoogleMaps

B. Analyse des enjeux paysagers

Le site d'accueil du projet se situe en entrée de ville sud, dans un **secteur paysager mixte**, composé à la fois :

- D'habitat pavillonnaire à l'Ouest allant du Nord au Sud du site
- D'éléments paysagers issus des paysages agricoles : haies bocagères de qualité

Le clocher de l'Eglise Saint-Pierre est visible depuis le site.

Le site du projet, situé sur le plateau agricole, reste peu perceptible dans le grand paysage (absence de vue mer) ; toutefois, du fait de sa localisation en entrée de centre-ville, et de sa proximité avec le site classé du Château et parc de Kernevez, son aménagement doit s'attacher à créer une interface paysagère qualitative entre les différents espaces (urbain / activités économiques / agricole / naturel).

C. Cadre de vie

Le projet s'inscrit en entrée du Sud du centre-ville de Saint-Pol-de-Léon, rue de Verdun au sein d'un paysage déjà urbanisé. Il borde côté Ouest un quartier d'habitat pavillonnaire.

En termes de circulation automobile, l'implantation d'équipements et d'environ une trentaine de logements va engendrer des flux de circulation supplémentaires. Le projet prévoit la réalisation de voies de desserte au sein même du site.

Une voie verte sera aménagée au cœur du site depuis la rue de Verdun (présence de l'emplacement réservé 22).

Un cheminement piéton sera aménagé à proximité reliant la rue de Morlaix à la rue de Verdun.

D. Synthèse du paysage et du cadre de vie

Le site ne présente pas de sensibilité paysagère particulière intrinsèque. Toutefois, il s'inscrit dans un environnement paysager et architectural très riche (Cf. nombreux monuments historiques présents dans l'agglomération de Saint-Pol-de-Léon, et le site classé du Château et parc de Kernevez).

La qualité architecturale du projet et le soin apporté au traitement des abords (stationnements, espaces circulés, franges avec les espaces naturels et le quartier d'habitat) devront garantir une bonne intégration paysagère et valoriser l'entrée de ville.

La rue de Verdun est suffisamment dimensionnée pour permettre les flux de circulation automobile supplémentaires générés par le projet, qui seront régulés par la mise en place d'une circulation à l'intérieur du site.

II. Ressource en eau

A. Eléments de l'état initial

1. Qualité des eaux superficielles et souterraines

La commune Saint-Pol-de-Léon se situe dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Ce SDAGE est décliné localement en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Comme l'ensemble du territoire communal, le site est concerné par :

- Le **SAGE Léon-Trégor**, approuvé depuis le 26/08/2019, dont les enjeux sont :
 - Restauration de la qualité des eaux pour l'alimentation en eau potable
 - Préservation du potentiel écologique de la baie de Morlaix
 - Restauration de la qualité bactériologique des eaux
 - Limitation de la prolifération des micro-algues et macro-algues
 - Protection et développement de la conchyliculture et de la pêche à pied
 - Développement des activités de loisirs
 - Limitation des dommages dus aux inondations
 - Préservation des populations piscicoles et des sites de reproduction

Du fait de sa nature et sa superficie, le projet n'est pas en mesure d'influer de manière significative sur la qualité des masses d'eaux souterraines et superficielles.

2. Alimentation et qualité de l'eau potable

Le projet est compatible avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne et les orientations du projet de SAGE Léon-Trégor.

Le site est desservi par le réseau d'adduction en eau potable, dont la gestion est déléguée au Syndicat Mixte de l'Horn.

Le site n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.

3. Assainissement des eaux usées et pluviales

a) Eaux usées

Parallèlement à l'élaboration du P.L.U. approuvé en 2015, la commune a actualisé son zonage d'assainissement des eaux usées, de manière à recadrer les orientations en matière d'assainissement des eaux usées en fonction des nouvelles dispositions du P.L.U. Le site du projet est situé en zone d'assainissement collectif.

La commune dispose d'une station de traitement - la station d'épuration de Vilin Vraz - située au débouché d'un petit cours d'eau, le Traon Gall, au Sud de l'agglomération ; cette station est conçue pour fonctionner suivant le principe de l'épuration par boues activées en aération prolongée. La gestion de la station d'épuration et du réseau de collecte est assurée en affermage par la Société des Eaux de l'Ouest.

Le système de collecte des eaux usées s'étend sur la majeure partie des secteurs urbanisés de la commune.

Ce réseau d'assainissement collectif est réalisé en partie sur un réseau de type unitaire (50% unitaire, 50% séparatif). En effet, la collecte des eaux usées et des eaux pluviales est effectuée conjointement sur une partie du réseau.

Mise en service en 2003, la station d'épuration dispose une capacité nominale de 12 000 Equivalent-Habitant. L'actualisation du zonage d'assainissement a souligné que la quantité d'effluents arrivant en tête de la station représente 57% de la charge hydraulique admissible. Il existe donc une marge potentielle de 43% de la capacité nominale hydraulique de la station d'épuration, soit 6 160 EH. En 2019, 4399 EH étaient desservis.

En conséquence, la station d'épuration de Saint-Pol-de-Léon apparaît suffisamment dimensionnée par rapport aux perspectives d'évolution des pôles d'habitat et d'activités figurant dans le P.L.U.

b) Eaux pluviales

L'imperméabilisation des sols est susceptible d'avoir une incidence sur le ruissellement des eaux superficielles. A l'échelle du projet, l'intégration d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle devra être prévu.

B. Synthèse de la ressource en eau

Le site n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.

Par rapport au PLU de 2015, le changement de vocation envisagé par le projet n'augmentera pas de manière significative la demande en eau potable.

Le projet n'augmentera pas de manière significative les rejets dans le réseau collectif.

Le projet devra privilégier une infiltration ou un dispositif de stockage à l'échelle du projet ou à la parcelle des eaux pluviales.

III. Air, énergie, climat

A. Eléments de l'état initial

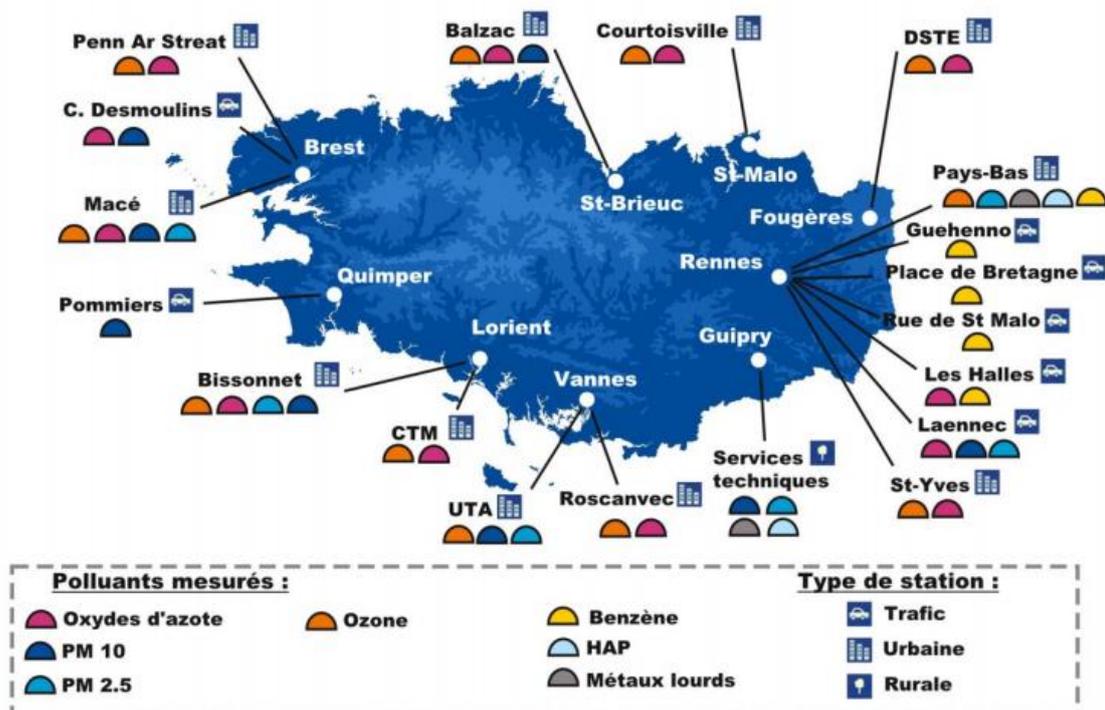
1. La qualité de l'air

Sur l'ensemble de la commune, un dispositif surveille la qualité de l'air extérieur et assure l'information, notamment en cas de pic de pollution.

L'association Air Breizh est un organisme de surveillance, d'étude et d'information sur la qualité de l'air en Bretagne. Agréée par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM), elle a pour missions :

- De mesurer en continu les concentrations dans l'air ambiant des polluants urbains nocifs (dioxyde de soufre (SO₂), dioxyde d'azote (NO₂), ozone (O₃), monoxyde de carbone (CO), particules fines (PM₁₀ et PM_{2.5}), HAP, métaux lourds et Benzène) ;
- D'informer les services de l'Etat, les élus, les industriels et le public, notamment en cas de pic de pollution ;
- D'étudier l'évolution de la qualité de l'air au fil des années et de vérifier la conformité des résultats par rapport à la réglementation.

Les 19 stations de mesures du réseau de surveillance :



Source : DREAL Bretagne

La commune de Saint-Pol-de-Léon bénéficie la majeure partie du temps d'un climat océanique venteux ou pluvieux favorable à la dispersion de la pollution par brassage et lessivage de l'atmosphère. Cependant, certaines situations météorologiques, anticycloniques et absence de vent, bloquent les polluants sur place et peuvent conduire pour les mêmes émissions du village, à des niveaux nettement supérieurs.

Les principales sources de pollutions seraient liées aux déplacements motorisés et aux épandages agricoles.

2. Energies renouvelables

La Région Bretagne a priorisé, dans sa politique énergétique durable, la maîtrise de la consommation et le développement des énergies renouvelables pour réduire sa dépendance énergétique.

3. Les déplacements

A l'échelle du secteur du projet, en termes de circulation automobile, l'implantation d'équipements et d'une trentaine de logements va engendrer des flux de circulation supplémentaires. La rue de Verdun est suffisamment dimensionnée pour permettre ce trafic, et les voies de desserte créées au sein du site permettront d'organiser le trafic. La voie verte prévue dans le projet de Finistère Habitat et le cheminement doux aménagés au sein et à proximité du site permettront de sécuriser les déplacements et de relier ce nouveau quartier au centre-ville.

B. Synthèse de l'air, de l'énergie et du climat

Compte tenu de sa situation rurale et littorale, la qualité de l'air à l'échelle de la commune est satisfaisante. Les principales sources de pollutions sont liées aux déplacements motorisés et aux épandages agricoles.

Les flux de circulation supplémentaires liés au projet auront une incidence modérée sur la pollution de l'air.

Les liaisons douces seront renforcées afin de relier ce nouveau quartier au centre-ville.

IV. Risques et nuisances

A. Eléments de l'état initial

1. Risques naturels et technologiques

La commune de Saint-Pol-de-Léon est soumise aux risques suivants :

a) Le risque tempête

Le risque tempête est à prendre en considération au regard du contexte littoral de la commune.

Le site est donc soumis au risque tempête.

b) Le risque séisme et mouvements de terrain

Le risque sismique est de niveau 2 sur l'ensemble du territoire communal.

En matière de risque retrait/gonflement des argiles, la commune est considérée comme étant faiblement à moyennement exposée (en zone B2).

Le site n'est pas soumis au risque mouvement de terrain et présente un risque sismique faible.

c) Le risque de zones sensibles aux évènements pluvieux et submersion marine

Le territoire communal est concerné par un plan de prévention des risques par submersion marine (le PPR-SM Côte nord 2) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0189 du 23 février 2007, valant servitude d'utilité publique. Le site du projet n'est pas situé sur des secteurs sensibles.

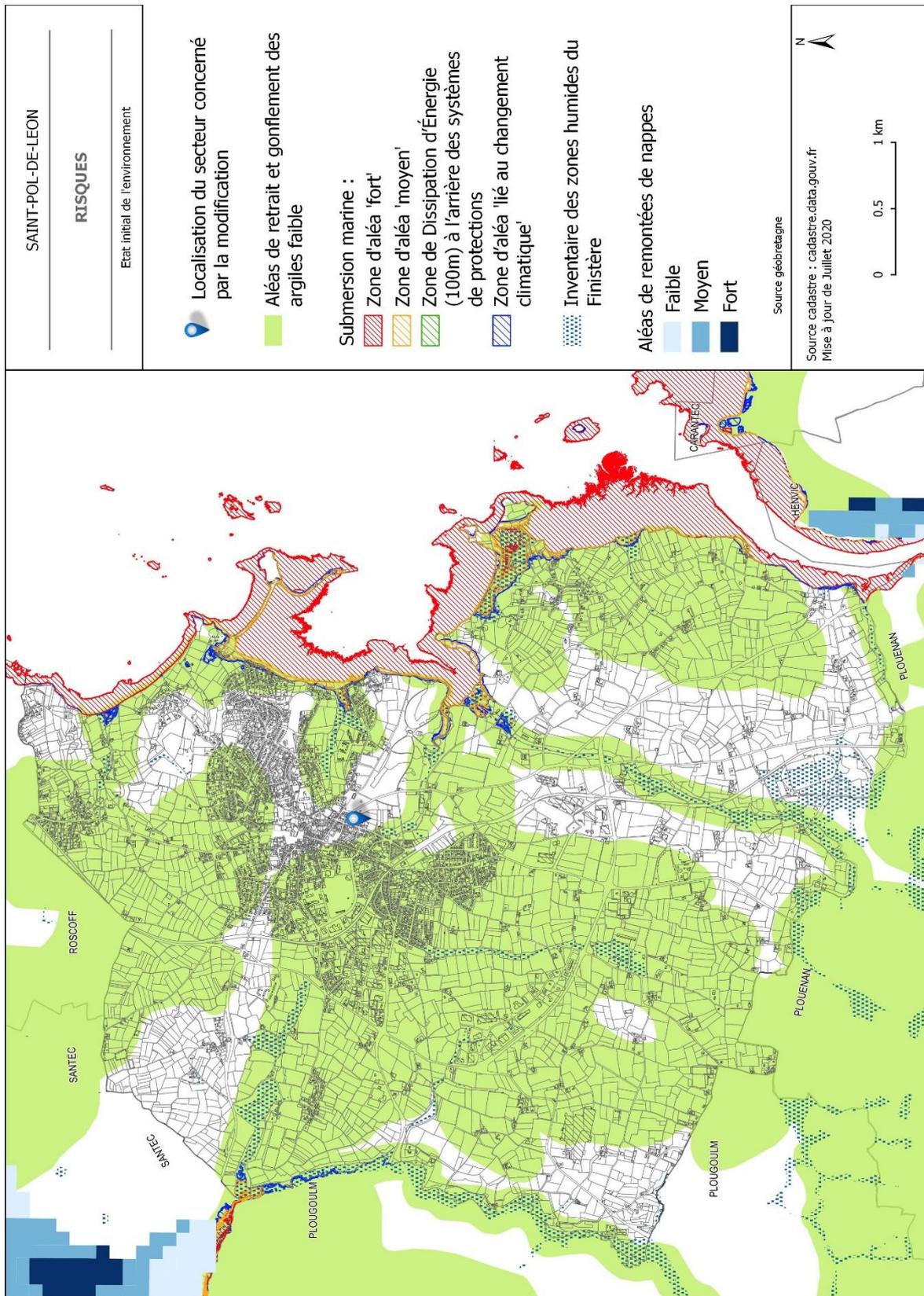
De plus, par courrier en date du 13/12/2013, le Préfet du Finistère a transmis à la Commune le « porter à connaissance des zones exposées au risque de submersion marine ». Etant à une altitude d'une quarantaine de mètres au-dessus du niveau de la mer, et en retrait du front de mer, le site du projet n'est pas situé en zones basses littorales exposées au risque de submersion marine établies par les services de l'Etat.

Du fait de son altitude et de son éloignement par rapport au rivage de la mer, le site n'est ni soumis au risque de submersion marine, ni soumis aux risques inondations.

d) Le risque radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, mais ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations, celles-ci dépendant de multiples autres

facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN). Tout comme la majeure partie de la Bretagne, la commune de Saint-Pol-de-Léon est classée 'catégorie 3', soit un potentiel radon 'fort'.



- e) Le risque lié au « Transport de Matières Dangereuses » (TMD) ou à la présence d'installations industrielles

Le transport occasionnel de matières dangereuses est susceptible d'intervenir sur le territoire communal, néanmoins le site du projet n'est pas spécifiquement concerné.

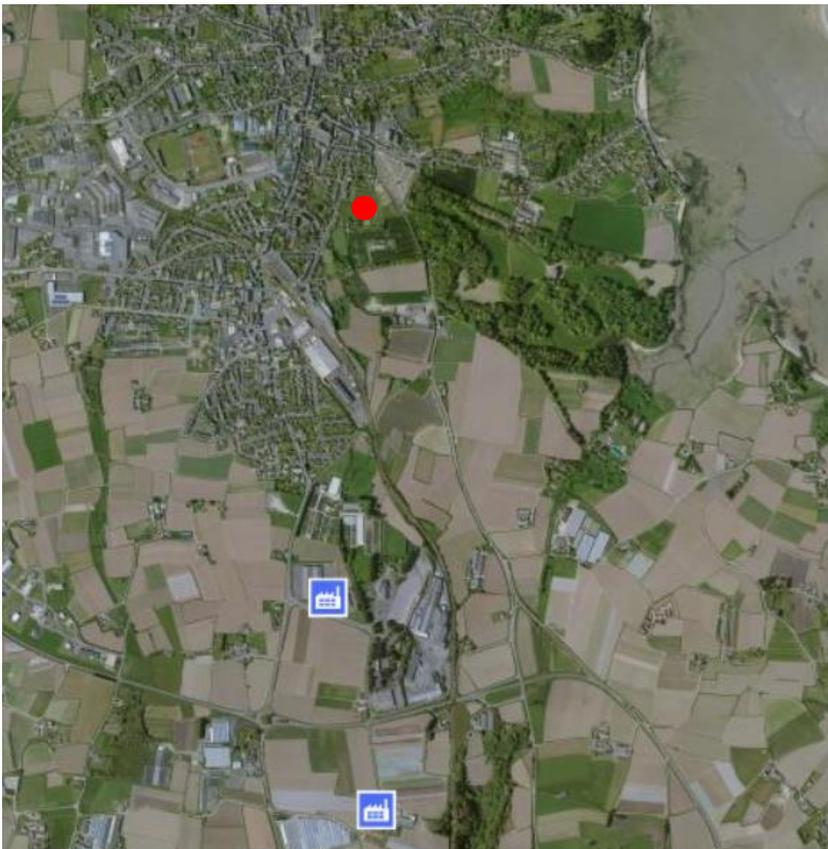
Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel) est présente au Sud-ouest de la Commune ; elle n'impacte pas le site du projet.

- f) Les installations classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. 3 ICPE sont recensées sur la commune de Saint-Pol-de-Léon :

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
EUROTECH'EMBALLAGES	29250	SAINT-POL-DE-LEON	Autorisation	Non Seveso
FLORETTE SAINT-POL (ex 5ème SAISON)	29250	SAINT-POL-DE-LEON	Enregistrement	Non Seveso
SICA (Saint Pol de Léon)	29250	SAINT-POL-DE-LEON	Autorisation	Non Seveso

Les installations de Florette et de la SICA sont situées, à plus de 1 kilomètre du site à respectivement environ 1,3 km et environ 2km.



g) La pollution des sols

Les sites et sols pollués ou potentiellement pollués ont fait l'objet d'inventaires nationaux, depuis 1994, qui ont été archivés et sont régulièrement mis à jour, dans une base de données nationale intitulée BASOL. La commune de Saint-Pol-de-Léon n'est pas concernée par les pollutions des sols recensées dans l'inventaire BASOL.

Par ailleurs, les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service sont recensés dans une base de données nationale intitulée BASIAS. 38 sites BASIAS sont localisés sur la commune de Saint-Pol-de-Léon, mais aucun à proximité du site du projet.

Le site du projet n'est pas concerné par des sites ou des sols pollués identifiés au niveau national.

2. Nuisances

a) Les nuisances sonores

Le site est desservi par une voie qui n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral de Classement sonore des infrastructures de transport terrestres établi pour les routes départementales.

Cependant, la RD769 à proximité du site est concernée par l'arrêté préfectoral de Classement sonore des infrastructures de transport terrestres.

A l'échelle du secteur du projet, en termes de circulation automobile, la rue de Verdun est suffisamment dimensionnée pour permettre d'absorber l'augmentation de trafic générée par le projet, et les voies de desserte créées au sein du site permettront d'améliorer l'organisation du trafic. La voie verte et le cheminement doux aménagés au sein et à proximité du site permettront de sécuriser les déplacements non motorisés.

B. Synthèse des risques et des nuisances

Le site du projet n'est pas concerné par des risques majeurs.

Du fait de son altitude et de son éloignement par rapport au rivage de la mer, le site n'est ni soumis au risque de submersion marine, ni soumis aux risques inondations.

Le site du projet n'est pas directement concerné par les nuisances sonores, qui sont principalement dues à la circulation des véhicules motorisés sur la RD769.

Le site du projet est desservi par la rue de Verdun, qui est suffisamment dimensionnée pour permettre d'absorber l'augmentation de trafic générée par le projet. La voie verte et le cheminement doux aménagés au sein et à proximité du site permettront de sécuriser les déplacements non motorisés et de relier ce nouveau quartier au centre-ville.

V. Déchets

A. Eléments de l'état initial

L'élimination des ordures ménagères est de la compétence de Haut Léon Communauté. La déchetterie ainsi que le tri sélectif se trouvent sur la commune de PLOUGOULM, au lieu-dit Ty Korn. L'usine d'incinération est implantée dans la ville de Brest.

Les ordures sont collectées de manière mécanisée, une fois par semaine en campagne et deux fois par semaine en centre-ville. Plusieurs points de collecte des déchets recyclables existent sur la commune.

B. Synthèse des déchets

La filière de traitement des déchets est organisée à l'échelle de l'intercommunalité et les politiques publiques de réduction et de valorisation des déchets font que leur production va en diminuant.

VI. Synthèse : Hiérarchisation des enjeux environnementaux

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Niveau d'enjeu du projet	Perspective d'évolution (Par rapport au scénario au fil de l'eau)
SOLS ET SOUS-SOLS	<p> limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain</p> <p> Prendre en compte et préserver la qualité des sols</p> <p> Préserver les ressources du sous-sol</p>	<p>Fort</p> <p>Le projet s'inscrit sur un site dont le sol n'est pas déjà artificialisé.</p> <p>Le site est aujourd'hui enclavé et n'a pas d'usage agricole.</p>	<p>Le projet s'inscrivant au sein d'une zone constructible du PLU (2Aub), il n'entraîne pas de consommation d'espace plus importante que celle prévue par le PLU en vigueur, mais prévoit d'ouvrir à l'urbanisation le site (passage de 2Aub vers 1Aub).</p> <p>Le projet de modification n°1 n'aura pas d'impact sur la pérennité des exploitations agricoles : les terrains ne sont pas recensés au RGA, sont enclavés et constituent une propriétés foncière communale.</p> <p>Il s'agit de créer des équipements dont la brigade Finistère Nord de la gendarmerie maritime et une trentaine de logements. Le terrain a ainsi été retenu car il présente l'avantage d'être facilement accessible, rapidement mobilisable et proche du centre-ville (environ 500 mètres de la place de la Cathédrale).</p>

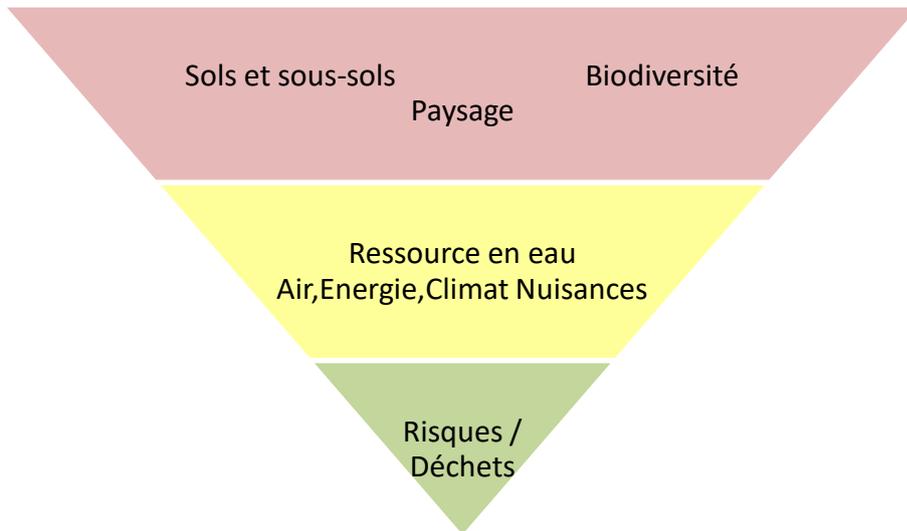
THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Niveau d'enjeu du projet	Perspective d'évolution (Par rapport au scénario au fil de l'eau)
<p>MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE</p>	<p>Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques</p> <p>Préserver les continuités écologiques</p> <p>Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts</p>	<p>Fort</p> <p>Le secteur est situé dans la partie sud en entrée de centre-ville. Le secteur se situe en dehors de tout espace naturel d'intérêt.</p> <p>Toutefois, il jouxte le site classé du Château et parc de Kernevez.</p> <p>Le site, non artificialisé, dans un paysage urbain, est susceptible d'accueillir des espèces animales et végétales d'intérêt commun.</p>	<p>Dans la mesure où le projet est réalisé en dehors de tout espace naturel d'intérêt environnemental particulier identifié, il ne crée pas d'effets de coupure des continuités écologiques et des trames vertes et bleues constitués des milieux naturels protégés.</p> <p>Cependant, le site est situé à proximité (environ 100m) du site classé du Château et parc de Kernevez.</p> <p>L'aménagement du site a une incidence limitée sur la biodiversité et la trame verte et bleue dans la mesure où il est réalisé sur un terrain non artificialisé.</p> <p>Le site n'est pas concerné par la présence d'un espace boisé classé ou de zones humides. Cependant, une zone humide se trouve à proximité directe du site. La préservation des boisements permet de créer une zone tampon entre les espaces bâtis et les espaces naturels.</p> <p>Le projet peut avoir des incidences, à court et long termes sur la faune et la flore présentes sur le site</p>

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Niveau d'enjeu du projet	Perspective d'évolution (Par rapport au scénario au fil de l'eau)
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	<p>Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels</p> <p>Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti</p>	<p>Fort</p> <p>Le site ne présente pas de sensibilité paysagère particulière intrinsèque.</p> <p>Toutefois, il s'inscrit dans un environnement paysager et architectural très riche (Cf. nombreux monuments historiques présents dans l'agglomération de Saint-Pol-de-Léon, et le site classé du Château et parc de Kernevez).</p> <p>Du fait de sa localisation, son aménagement doit s'attacher à créer une interface paysagère qualitative entre les différents espaces (urbain / activités économiques / agricole).</p>	<p>Le projet est susceptible d'influer sur le cadre de vie des habitants du quartier résidentiel situé à proximité, tant au niveau visuel qu'en termes de circulation.</p> <p>Il peut avoir des incidences (limitées) sur le paysage environnant (site classé, monuments historiques).</p>
RESSOURCE EN EAU	<p>Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides</p> <p>Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources</p> <p>Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles</p> <p>Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales</p>	<p>Moyen</p> <p>Le site n'est pas concerné par la présence directe de zones humides.</p> <p>Le projet ne modifiera pas les besoins en eau potable de façon significative.</p> <p>La topographie du secteur est peu marquée.</p> <p>Les eaux pluviales sont traitées en priorité à l'échelle du projet ou à la parcelle par un système de stockage ou d'infiltration.</p>	<p>Le projet est susceptible d'augmenter l'imperméabilisation des sols et donc avec elle, l'intensification des ruissellements.</p> <p>Le projet n'augmentera pas de manière significative les besoins en eau potable ni les rejets dans le réseau collectif.</p>

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Niveau d'enjeu du projet	Perspective d'évolution (Par rapport au scénario au fil de l'eau)
ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES	<p>Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et prendre en compte le changement climatique</p> <p>Economiser et utiliser rationnellement l'énergie</p> <p>Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques</p>	<p>Moyen</p> <p>La principale source de pollution reste les déplacements, plus particulièrement les émissions de polluants émises par les véhicules motorisés.</p>	<p>Le projet participe à l'augmentation des gaz à effet de serre et à la hausse de la pollution.</p> <p>Le projet tend également vers une hausse des besoins énergétiques.</p> <p>Le trafic routier du secteur est fluide, et le réseau ne présente pas de difficultés de circulation.</p>
RISQUES	<p>Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques</p>	<p>Faible</p> <p>Le secteur n'est concerné par aucun risque majeur.</p> <p>Le risque tempête est à prendre en considération au regard du contexte littoral et de l'exposition relative du site aux vents.</p>	<p>Le projet n'induit pas de risque supplémentaire.</p>
NUISANCES	<p>Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme</p>	<p>Moyen</p> <p>Le site du projet s'inscrit en entrée de centre-ville, à proximité d'une zone d'habitat pavillonnaire.</p>	<p>Le projet est susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances sonores, principalement du fait de l'augmentation des circulations.</p> <p>L'accès au site sera géré par une voie de desserte à aménager et une voie « verte ».</p>
DECHETS	<p>Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action</p>	<p>Faible</p> <p>La filière de traitement des déchets est organisée à l'échelle de l'intercommunalité et les politiques publiques de réduction et de valorisation des déchets font que leur production va en diminuant.</p>	<p>Le projet n'augmentera pas de manière significative la production de déchets.</p>

Le tableau ci-dessous récapitule les niveaux d'enjeux pour chaque thématique.

THEMATIQUES	Niveau d'enjeu
SOLS ET SOUS-SOLS	
BIODIVERSITE	
PAYSAGE	
RESSOURCE EN EAU	
AIR, ENERGIE, CLIMAT	
RISQUES	
NUISANCES	
DECHETS	



EVALUATION L'ENVIRONNEMENTALE

I. Justification des choix et examen de scénarios alternatifs

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub 'Mezarc'hant' doit permettre l'accueil de la brigade Finistère Nord de la gendarmerie maritime, des équipements d'intérêt général et collectif ainsi qu'une opération d'habitat social d'environ 30 logements. Les possibilités d'implantation du projet ont été étudiées mais aucune autre disponibilité foncière adaptée n'a pu être identifiée.

Aucun scénario alternatif n'a été identifié, puisque pour accueillir le projet de gendarmerie maritime à brève échéance, sur un terrain d'au moins 4500 à 5000 m², ainsi que l'opération de Finistère Habitat, aucune zone de taille suffisante n'est disponible soit dans le tissu déjà urbanisé, soit sur les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation.

II. Choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser (ERC) les conséquences de la mise en œuvre éventuelles du plan sur l'environnement

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES
Sols et sous-sols	<p>Rappels du diagnostic / Enjeux</p> <p>Les ressources du sol et du sous-sol du site ne présentent pas de richesses particulières.</p> <p>Le projet n'entraîne pas de consommation d'espace plus importante que celle prévue par le PLU en vigueur, mais prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2Aub en zone 1Aub.</p> <p>Le projet de modification n°1 n'aura pas d'impact sur la pérennité des exploitations agricoles : les terrains ne sont pas recensés au RGA, sont enclavés et constituent une propriétés foncière communale.</p>	<p>L'aménagement projeté limite l'imperméabilisation des sols en prévoyant la réalisation d'espaces verts et de jardins privés.</p> <p>Les haies et boisements seront conservés.</p>
	<p>Incidences positives</p> <p>Le projet va permettre de valoriser une parcelle située en continuité de l'agglomération, et aujourd'hui enclavée dans un environnement urbain.</p>	
	<p>Incidences négatives</p> <p>La présente modification n°1 entraîne une augmentation de la consommation foncière (1,73ha)</p>	
Milieus naturels et biodiversité	<p>Rappels du diagnostic / Enjeux</p> <p>Le secteur concerné par le projet de modification se situe en dehors de tout espace naturel d'intérêt.</p> <p>Toutefois, il jouxte le site classé du Château et parc de Kernevez, dont il est physiquement et visuellement séparé par le nouveau cimetière.</p> <p>Compte tenu de sa distance avec les sites Natura 2000 (environ 400 m), les ZNIEFF et la ZICO, et compte-tenu de la présence de milieux intermédiaires (espaces bâtis, espaces agricoles), le projet est sans incidence notable sur ces éléments de patrimoine naturel d'intérêt recensés à l'échelle de la commune.</p> <p>L'aménagement du site a une incidence (limitée) sur la biodiversité et la trame verte et bleue dans la mesure où il est réalisé sur un terrain non artificialisé.</p>	<p>La préservation des haies et boisements permet de créer une zone tampon entre les espaces bâtis et le cimetière (à l'Est) et les espaces naturels (au Sud).</p>

	<p>Le site n'est pas concerné par la présence d'un espace boisé classé ou de zones humides. Cependant, une zone humide se trouve à proximité directe du site. La préservation des boisements permet de créer une zone tampon entre les espaces bâtis et les espaces naturels.</p> <p>Le PLU en vigueur, identifie le site comme une zone à enjeu 'moyen' puisqu'il est situé à proximité d'une zone sensible (zone humide, boisements) mais sans autres caractéristiques spécifiques à un milieu d'intérêt.</p> <p>Incidences positives</p> <p>Le projet d'aménagement va permettre de valoriser un site en milieux urbain d'entrée de centre-ville.</p> <p>Incidences négatives</p> <p>Le projet prévoit l'urbanisation d'un terrain aujourd'hui non bâti.</p>	
<p>Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel</p>	<p>Rappels du diagnostic / Enjeux</p> <p>Le site ne présente pas de sensibilité paysagère particulière intrinsèque. Toutefois, il s'inscrit dans un environnement paysager et architectural très riche (Cf. nombreux monuments historiques présents dans l'agglomération de Saint-Pol-de-Léon, et le site classé du Château et parc de Kernevez).</p> <p>La qualité architecturale du projet et le soin apporté au traitement des abords (stationnements, espaces circulés, franges avec les espaces naturels et le quartier d'habitat) devront garantir une bonne intégration paysagère et valoriser l'entrée de ville.</p> <p>La rue de Verdun est suffisamment dimensionnée pour permettre les flux de circulation automobile supplémentaires générés par le projet, qui seront régulés par la mise en place d'une circulation à l'intérieur du site.</p> <p>Incidences positives</p> <p>Le projet d'aménagement va permettre de valoriser le site et l'entrée de centre-ville Sud d'un point de vue paysager.</p> <p>Les aménagements en faveur des cheminements doux projetés vont mettre en valeur l'entrée de ville et vont permettre de ralentir la vitesse.</p> <p>Incidences négatives</p> <p>L'implantation d'équipements et d'une trentaine de logements va engendrer des flux de circulation supplémentaires.</p>	<p>Une OAP sur le secteur concerné par le projet vient cadrer les futurs aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intégration urbaine et paysagère du site en entrée de ville - Réalisation d'espaces publics de qualité accompagnés de traitement végétal - Réalisation d'une voie verte - Réalisation d'une voie de desserte depuis la Rue de Verdun - Conservation des haies et boisements afin de créer une frange végétale <p>Une voie verte sera aménagée afin de rendre agréable et de sécuriser les déplacements au sein du site et depuis le centre-ville.</p> <p>La préservation des haies et boisements permet de créer une zone tampon entre les espaces bâtis et le cimetière (à l'Est) et les espaces naturels (au Sud).</p>

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES
-------------	---	--

<p>Ressource en eau</p>	<p>Rappels du diagnostic / Enjeux Le site n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable. Par rapport au PLU de 2015, le projet n'augmentera pas de manière significative la demande en eau potable. Le projet n'augmentera pas de manière significative les rejets dans le réseau collectif.</p> <p>Incidences positives Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Incidences négatives Le projet va entraîner une imperméabilisation partielle des sols.</p>	<p>Le site sera raccordé au réseau d'adduction en eau potable.</p> <p>Le site est raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.</p> <p>A l'échelle du projet, l'intégration d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle devra être prévu.</p> <p>Dans la mesure du possible, le projet devra intégrer des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.</p>
<p>Energie, effet de serre et pollution atmosphérique</p>	<p>Rappels du diagnostic / Enjeux Compte tenu de sa situation rurale et littorale, la qualité de l'air à l'échelle de la commune est satisfaisante. Les principales sources de pollutions sont liées aux déplacements motorisés et aux épandages agricoles.</p> <p>Les flux de circulation supplémentaires liés au projet auront une incidence modérée sur la pollution de l'air.</p> <p>Les liaisons douces seront renforcées afin de relier ce nouveau quartier d'habitat au centre-ville.</p> <p>Incidences positives La localisation du projet, à proximité du centre-ville, limite les déplacements motorisés.</p> <p>Incidences négatives Le projet augmentera légèrement les émissions de gaz à effet de serre et les besoins en énergie à l'échelle de la Commune.</p>	<p>L'emplacement du site à moins de 500m de la place de la Cathédrale, en cœur de ville, permet de limiter un étalement urbain trop important. La mixité fonctionnelle du projet impacte favorablement les besoins en mobilité. Le projet permet de réduire et de rationaliser le recours au transport motorisé individuel.</p> <p>Les liaisons douces seront renforcées afin de relier le quartier d'habitat prévu avec le centre-ville, et d'éviter ainsi certains déplacements motorisés.</p>
<p>Risques</p>	<p>Rappels du diagnostic / Enjeux Le site du projet n'est concerné par aucun risque majeur.</p> <p>Du fait de son altitude et de son éloignement par rapport au rivage de la mer, le site n'est ni soumis au risque de submersion marine, ni soumis aux risques inondations.</p> <p>Absence d'incidence notable Les risques sismique et météorologique couvrent l'ensemble de la commune. Le projet sera sans effet sur l'augmentation de ces risques.</p>	

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES
Nuisances	<p>Rappels du diagnostic / Enjeux</p> <p>Le site du projet n'est pas directement concerné par les nuisances sonores, qui sont principalement dues à la circulation des véhicules motorisés sur la RD769.</p> <p>Le site du projet est desservi par la rue de Verdun, qui est suffisamment dimensionnée pour permettre d'absorber l'augmentation de trafic générée par le projet. La voie « verte » et le cheminement doux aménagés au sein et à proximité du site permettront de sécuriser les déplacements non motorisés et de relier ce nouveau quartier au centre-ville.</p>	<p>L'organisation de la desserte est précisée dans l'OAP correspondante et permet de rationaliser les déplacements au sein du site. La création d'un seul accès principale permet de sécuriser et de limiter les nuisances sonores.</p> <p>La réalisation d'une voie « verte » permettra de limiter l'usage de véhicules motorisés.</p>
	<p>Incidences positives</p> <p>Le projet n'est pas situé dans une zone concernée par les nuisances sonores.</p>	
	<p>Incidences négatives</p> <p>Le projet est susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances sonores, principalement du fait de l'augmentation des circulations routières.</p>	
Déchets	<p>Rappels du diagnostic / Enjeux</p> <p>La filière de traitement des déchets est organisée à l'échelle de l'intercommunalité et les politiques publiques de réduction et de valorisation des déchets font que leur production va en diminuant.</p>	
	<p>Absence d'incidence notable</p> <p>L'aménagement du site contribuera à l'augmentation de la production de déchets mais cela n'aura pas d'incidences significatives sur la capacité ou l'organisation de la filière.</p>	

III. Conséquences éventuelles de la modification du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Du fait de sa localisation en entrée de ville sur de l'agglomération de Saint-Pol-de-Léon, sa superficie (1,73 hectares concernés), et son éloignement par rapport aux sites naturels d'intérêt, le présent projet de modification simplifiée du PLU n'aura d'incidences :

- Ni sur le site classé du Château et parc de Kernevez (situé à environ 100 mètres) ;
- Ni sur la ZNIEFF de l'estuaire de la Penzé (située à environ 900 mètres), ni sur la ZNIEFF de la Baie de Morlaix (située à environ 450 mètres) ;
- Ni sur la ZICO des Baies de Morlaix et de Carantec (située à environ 1 kilomètre) ;
- Ni sur les sites Natura 2000 de la Baie de Morlaix (situés à environ 400 mètres).

Le PLU prévoit la préservation des continuités écologiques entretenues par les milieux naturels situées en périphérie de l'agglomération avec le site Natura 2000. Aussi, les dispositions du règlement en tant qu'elles concernent les mesures prises pour neutraliser les risques de pollutions liées à l'assainissement, les incidences du projet sur le site Natura 2000 sont nulles.

Le projet prévoit la prise en compte du site classé du Château et parc de Kernevez située à proximité par la mise en place d'une OAP précisant les orientations relatives à l'intégration paysagère du site dans son environnement. Le projet ne produit aucune incidence notable sur le site classé.

IV. Définition des indicateurs pour l'analyse des résultats

Ces indicateurs permettront d'évaluer les résultats de l'application de la modification n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon, du point de vue de l'environnement.

Indicateurs	Sources	Etat zéro	Objectifs de la Modification n°1 du PLU
Sol et sous-sol			
Surface des zones urbanisables mobilisée pour le projet	Commune	0 ha	1,73 ha (NB : surface déjà prévue constructible en zonage 2AUb)
Milieux naturels & Biodiversité Cadre de vie, paysage et patrimoine naturel et culturel			
Superficie des zones humides protégées	Commune	Sans objet	-
Espaces Boisés Classés (EBC)	Commune	Sans objet	-
Suivi de l'évolution du maillage bocager	Commune	Présence d'un bocage de qualité	Préservation du linéaire boisé existant
Ressource en eau			
Gestion des eaux usées	HLC / Commune	A l'échelle du site : Assainissement collectif.	Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
Consommation en eau potable	Commune / Syndicat Mixte de l'Horn	Le projet n'augmentera pas de manière significative les besoins en eau potable. Le site sera raccordé au réseau d'adduction en eau potable.	
Gestion des eaux pluviales	Commune / Porteur de projet	Sur le secteur concerné par le projet, les eaux pluviales sont infiltrées naturellement dans le sol sur la parcelle.	A l'échelle du projet, l'intégration d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle devra être prévu.
Energies, effet de serre et pollution atmosphérique			
Production d'énergie renouvelable	Observatoire de l'énergie et des missions de GES en Bretagne	Néant	Respect des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.
Risques			
Risques majeurs	Géorisques	Le site du projet n'est concerné par aucun risque majeur.	-
Nuisances & Pollutions			
Nuisances sonores	Département du Finistère / Porteur de projet	Sans objet	-
Production de déchets	HLC / Porteur de projet	-	Vérification des mesures éventuellement mise en place liées à la gestion des déchets

V. Résumé non technique

A. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

La présente évaluation environnementale a consisté en premier lieu à élaborer un état initial de l'environnement du secteur concerné par le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon et de son environnement élargi.

Conçu tel qu'un profil environnemental, il fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères et les contraintes et opportunités. Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du site internet geoportail.gouv.fr - le portail national de la connaissance du territoire mis en œuvre par l'IGN – et du site internet geobretagne.fr) et d'échanges avec les services des collectivités (HLC, Commune).

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, en se basant également sur la compatibilité du projet avec les orientations du document d'urbanisme en vigueur, qui définissent, à leur échelle, les intentions en termes de prise en compte de l'environnement pour le projet.

Enfin, des indicateurs de suivi, proportionnés et adaptés au projet de modification n°1 du PLU, ont été définis.

B. Synthèse du projet et de l'évaluation environnementale

L'objectif de la Collectivité dans la présente modification n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon est de pouvoir ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUb 'Mezarc'hant' afin d'accueillir la brigade Finistère Nord de la gendarmerie maritime, des équipements d'intérêt général et collectif et une trentaine de logements. La commune s'est portée acquéreur des terrains et l'opération sera réalisée par Finistère Habitat.

Au regard du projet, des délais d'implantation pour la brigade, de la disponibilité des locaux de la DGFIP adjacents le site, des besoins en logements et des disponibilités foncières, seule la zone 2AUb de 'Mezarc'hant' d'une surface de 1,73 hectares est disponible. Ainsi, afin de permettre la réalisation de ce projet, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, inscrite au PLU approuvé en 2015, est nécessaire.

Le terrain retenu par la Collectivité est situé en entrée de centre-ville Sud, rue de Verdun, sur les parcelles cadastrées AS 246,259,303,302,261,285,284 (pour partie seulement). Le site forme aujourd'hui une enclave agricole ; les terrains ne sont pas recensés au Registre Parcellaire Graphique de 2019.

Actuellement zoné en 2AUb, la modification n°1 prévoit de le mettre en zonage 1AUb, qui correspond aux territoires de la commune destinés à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- Une analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental,
- Une évaluation des effets du projet au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets.

La modification n°1 du PLU ne porte pas sur un secteur couvert par un site Natura 2000 et/ou une ZNIEFF. Toutefois, le site se trouve à proximité (environ 100m) du site classé du Château et parc de Kernevez.

Les incidences notables probables de la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU sur l'environnement au regard des caractéristiques des lieux revêtant une importance particulière pour l'environnement font l'objet de dispositions spécifiques destinées à éviter, réduire et compenser la très grande majorité des incidences potentielles que le projet est susceptible d'induire sur le territoire communal.

Le projet entraîne une augmentation limitée de l'imperméabilisation des sols (1,73 ha) et n'aura pas d'impact sur la pérennité des exploitations agricoles (les terrains ne sont pas recensés au RGA, sont enclavés et constituent une propriété foncière communale). L'aménagement projeté prévoit la réalisation d'espaces verts et de jardins privés ainsi que la préservation des haies et boisements, ce qui permet la création d'une zone tampon avec son environnement.

Une OAP est créée sur le secteur concerné et prévoit l'intégration urbaine et paysagère du site en entrée de centre-ville, notamment à travers la réalisation d'espaces publics de qualité accompagnés d'un traitement végétal, ce qui contribuera au maintien de la biodiversité et favorisera l'intégration des constructions et installations dans le paysage.

En termes de circulation automobile, l'implantation d'équipements et d'une trentaine de logements va engendrer des flux de circulation supplémentaires. La rue de Verdun est suffisamment dimensionnée pour permettre ce trafic, et la réalisation d'une voie de desserte au sein du site va permettre de sécuriser et d'améliorer les flux.

La réalisation d'une voie verte au sein du site permettra de limiter l'usage de véhicules motorisés et sécurisera les déplacements depuis l'entrée de ville.

En conclusion, la présente modification n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.

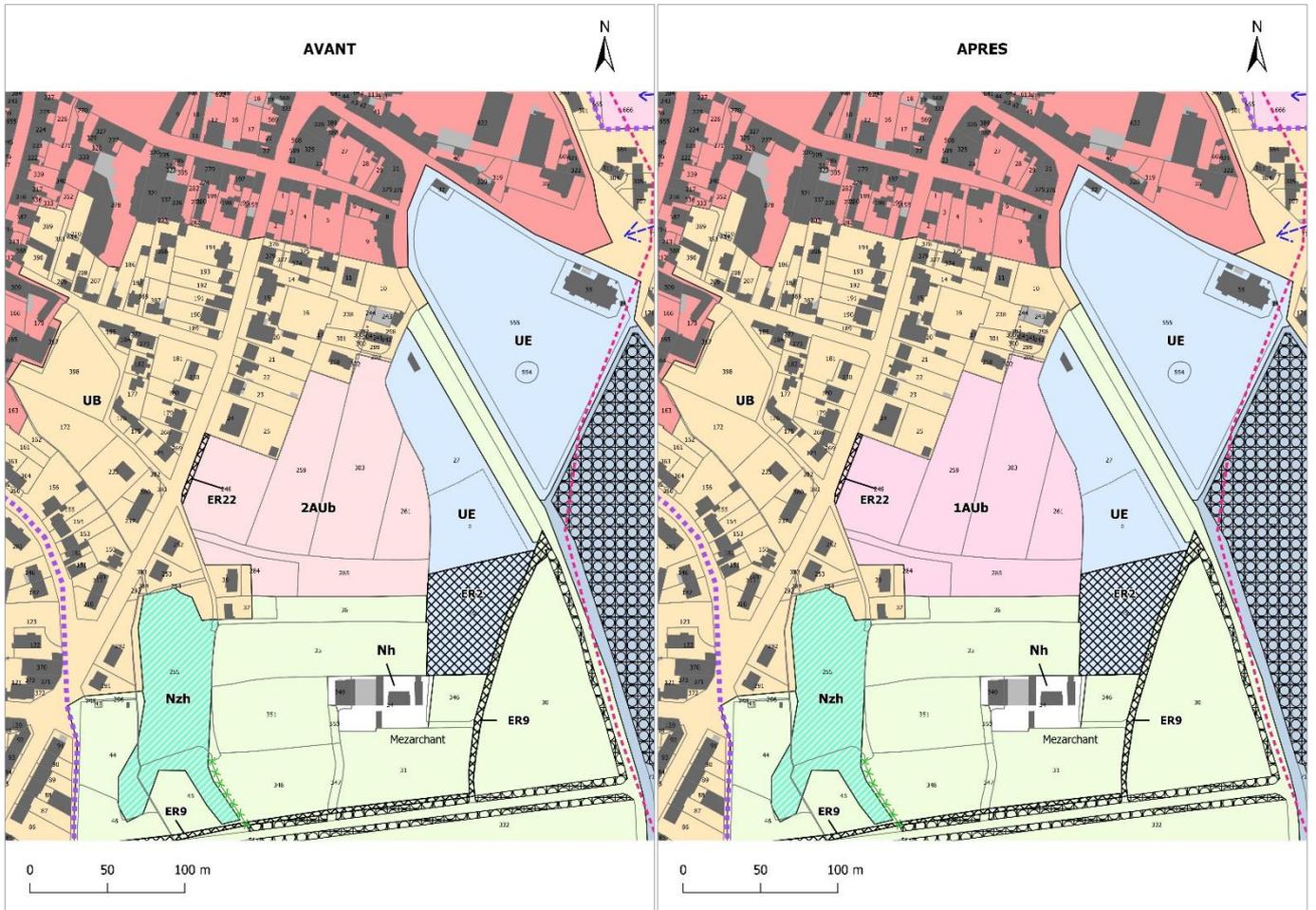
EVOLUTION DU PLU

**Seul le règlement graphique du PLU et les OAP sont adaptés dans le cadre de la présente modification n°1.
Une OAP est créée afin de préciser les orientations d'aménagements sur le site.**

Les autres pièces (PADD, règlement écrit, annexes) sont inchangées.

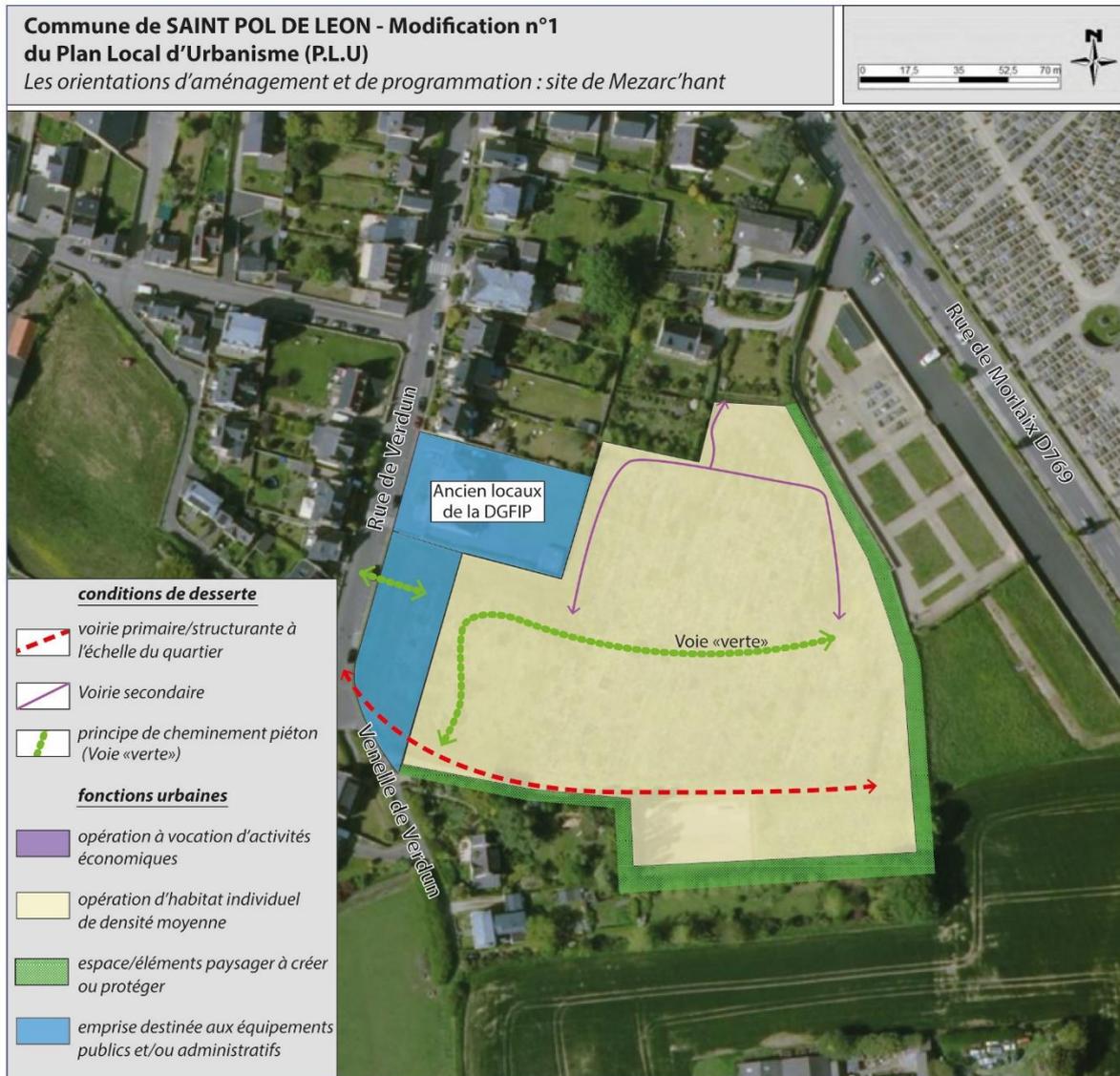
I. Adaptation du règlement graphique

- *Le règlement graphique avant / après la modification n°1 du PLU*



I. Création d'une OAP 'Mezarc'hant'

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub 'Mezarc'hant' nécessite la création d'une OAP afin de définir les orientations du projet d'ensemble.



Vues d'ambiance (à titre informatif) Source : Finistère Habitat



	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Situation et surfaces	<p>Ce site 1Aub couvrant une superficie totale de 1,73 hectares s'inscrit en entrée de centre-ville Sud. Le site n'est pas situé au sein des espaces proches du rivage.</p> <p>Le site est situé des périmètres des Monuments historiques.</p>	<p>Le parti d'aménagement consiste à concevoir une opération d'aménagement d'ensemble englobant les parcelles AS 246,259,303,302,261,285,284 (pour partie seulement). Le projet prend en compte les aménagements prévus sur les parcelles AS 24 et 25 accueillant les anciens locaux de la DGFIP.</p>
Topographie et paysage	<p>Le site constitue une enclave agricole ceinturée par une urbanisation de densité moyenne en entrée de ville.</p> <p>La parcelle présente une topographie plane.</p> <p>Le Sud-Est du site est marqué par un bocage de qualité.</p>	<p>Le projet devra porter une attention particulière sur l'intégration urbaine et paysagère du site en entrée de ville notamment à travers la réalisation d'espaces publics de qualité accompagnés d'un traitement végétal.</p> <p>Les arbres d'alignement en frange Sud et Ouest du site sera conservé afin de réaliser une zone tampon avec les espaces naturels au Sud et le cimetière à l'Est.</p>
Structure viaire et caractéristiques urbaines	<p>Le site est desservi par la rue de Verdun voie structurante du quartier permettant de rejoindre le centre-ville et la venelle de Verdun au Sud.</p>	<p>Depuis la venelle de Verdun, une voie principale est créée afin de desservir le site.</p> <p>Aussi, le parti d'aménagement prévoit un accès principal depuis la rue Verdun pour une voie partagée + trottoir (voie « verte »).</p>
Propriétés foncières	<p>Morcellement parcellaire important, la commune est propriétaire des parcelles.</p>	<p>Le contexte foncier favorise la réalisation d'une opération d'ensemble.</p> <p>L'emplacement réservé 22 destiné à la réalisation de cheminement doux a été défini, au bénéfice de la commune.</p>
Réseaux liaisons piétonnes / espace public	<p>Le site est desservi par la rue de Verdun à l'Ouest et par la venelle de Verdun au Sud-Ouest.</p> <p>Plusieurs emplacements réservés afin d'aménager des cheminements doux sont identifiés (ER22 et ER 9).</p>	<p>Un réseau de voirie intérieure sera créé. Une voie « verte » sera réalisée depuis la rue de Verdun.</p> <p>Le traitement des espaces publics devra être de qualité et prévoir un accompagnement paysager.</p> <p>Des espaces de stationnements sont prévus pour la gendarmerie et pour les logements.</p>
Densités urbaines programmées	<p>Densité de minimum 17 logements à l'hectare</p>	<p>Le projet permettra la réalisation d'une trentaine de logements</p>
Phasage et programmation		

II. Tableau des surfaces des zones du PLU

PLU en vigueur avant la modification n°1 (Suite à la modification simplifiée n°1 approuvée le 27/10/2021)		PLU après la modification n°1		Différence (en ha)
Secteur	Surface en ha	Secteur	Surface en ha	
UA	36,42	UA	36,42	
UB	169,57	UB	169,57	
UBa	2,57	UBa	2,57	
UC	52,31	UC	52,31	
UE	24,10	UE	24,10	
Ui	37,84	Ui	37,84	
Uia	30,61	Uia	30,61	
Uie	43,45	Uie	43,45	
UP	3,67	UP	3,67	
Sous total U	400,54	Sous total U	400,54	
1AUa	2,11	1AUa	2,11	
1AUb	6,00	1AUb	7,73	+1,73
1AUc	8,76	1AUc	8,76	
1AUi	3,69	1AUi	3,69	
1AUia	3,67	1AUia	3,67	
1AUic	0,99	1AUic	0,99	
1AUt	17,86	1AUt	17,86	
2AUb	8,60	2AUb	6,87	-1,73
Sous total AU	51,68	Sous total AU	51,68	
A	1 302,16	A	1 302,16	
Ac	60,38	Ac	60,38	
Ah	50,42	Ah	50,42	
Am (parties terrestres)	1,50	Am (parties terrestres)	1,50	
Sous total A	1 414,46	Sous total A	1 414,46	
N	165,81	N	165,81	
Na	17,77	Na	17,77	
Nc	23,73	Nc	23,73	
Nh	21,90	Nh	21,90	
Nhp	5,04	Nhp	5,04	
NL	6,65	NL	6,65	
Nm (parties terrestres)	0,52	Nm (parties terrestres)	0,52	
Ns	157,38	Ns	157,38	
Nzh	77,52	Nzh	77,52	
Sous total N	476,32	Sous total N	476,32	

