

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



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1

Phase enquête publique

Bilan des avis émis et éléments de
réponses de la commune et de HLC

	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	

Modification du PLU Saint-Pol-de-Léon : Bilan de la consultation des Personnes Publiques Associées

N°	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Éléments de réponses de la commune et de HLC : modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du CC
A Préfecture du Finistère (courriers en date du 24/03/2022) : Avis réservé				
A1	Besoin en logement	Rapport de présentation	Le dossier ne fournit aucun élément chiffré pour justifier des besoins en logement sur le territoire. L'urbanisation de la zone 2AUB, hormis l'enceinte de la caserne, n'est donc pas véritablement justifiée.	La population saint-politaine connaît une très légère baisse de sa population entre 2013 et 2018 (-0,1%). L'objectif de l'intercommunalité comme de la commune, dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration et du programme Petite Ville de Demain est de renouer avec une croissance positive, en terme de population, d'habitat, de services et équipements et d'emplois, afin de faire rayonner la ville centre sur son territoire. La réalisation d'un programme permettant d'accueillir des équipements et services à la population (gendarmerie maritime et services tertiaires), ainsi qu'un programme de 8 logements de fonction et 28 logements locatifs sociaux participe à ce regain d'attractivité. Il doit permettre de loger des ménages qui n'ont pas accès à la ville-centre du fait du renchérissement actuel du coût du foncier et de la construction.
A2	Consommation d'espace	Rapport de présentation	Les logements locatifs sociaux pourraient être répartis sur les zones 1AU non bâties identifiées au rapport de présentation (environ 10 ha). Certaines de ces zones sont par ailleurs situées en dents creuses ou sont concernées par des servitudes de mixité sociale. Le PADD du PLU prévoit de favoriser le renouvellement urbain et d'exploiter les opportunités en matière de densification urbaine. Le projet pourrait également favoriser de nouvelles formes urbaines telles que l'habitat individuel groupé ou petit collectif moins consommateur en foncier.	La réalisation d'une opération importante de 28 logements permet de réaliser des économies d'échelle pour le bailleur social, indispensable pour permettre sa réalisation dans le contexte de renchérissement du coût de la construction du fait de la crise sanitaire comme de la nouvelle Réglementation thermique 2020 (+15%). Cette opération de logement d'une densité de 27 logements/ha nécessite une superficie de 1,3 ha. Le rapport indique que seules les zones 1AUB et 1AUC du Budou et de Kermenguy présentent une superficie suffisante de 5,77 ha mais du fait de la multiplicité des propriétaires et de la rétention foncière de certains d'entre eux, la collectivité n'a pu y réaliser de maîtrise foncière. Il faut noter que le projet de lotissement communal de la rue de Saint Pierre a fait l'objet d'une autorisation de permis d'aménager, qui permettra de proposer du logement en accession. Par ailleurs, le projet présente des formes urbaines plus denses avec du logement individuel groupé (maisons moyennes par deux)
A3	Objectifs du SRADDET et de la loi Climat et Résilience		Pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espace, il est nécessaire de lutter contre la rétention foncière et de favoriser l'émergence de nouveaux modes d'aménagement plus économes en foncier. Il est rappelé la nécessité de prendre en compte la notion de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la nécessité de densifier les opérations d'urbanisation afin de limiter l'artificialisation des sols.	La densité de 20 logements/ha de l'opération correspond à la densité fixée par le SCOT (extension périphérique), mais le projet présentera une densité de 27 logements/ha. Par ailleurs, la collectivité a autorisé des opérations plus denses à proximité immédiate du centre-ville : immeuble collectif de Pen ar Ru, immeuble pour salariés de l'ESAT rue du Douric, immeuble collectif place de l'évêché. La volonté de la collectivité est d'offrir une diversité de typologie de logements, correspondant aux différents besoins enregistrés : jeunes ménages, seniors, personnes seuls, familles...
A4	Epurateur des eaux usées	OAP	Le dossier précise que la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour réceptionner les nouveaux effluents, sans évaluer la capacité organique disponible. Or il a été constaté des déversements en tête de station et sur le système de collecte avec une forte charge de pollution et une charge organique importante les jours de pointe (jusqu'à 99% de la capacité nominale). Par courrier du 21/06/2021, les services de l'Etat vous ont informé de la non conformité de la station d'épuration et rappelé la date d'échéance du 31/12/2021 d'une étude diagnostique non réalisée à ce jour. Si ce diagnostic démontre la nécessité de réaliser des travaux, ceux-ci devront être mis en oeuvre avant la réalisation du projet de logements. En conséquence et dans l'attente de la mise en conformité du système d'assainissement collectif, il vous est demandé de limiter les extensions d'urbanisation et d'autoriser uniquement le projet de caserne de la gendarmerie maritime.	La commune de Saint-Pol de Léon a lancé une étude diagnostic de schéma directeur d'assainissement. Des travaux sont d'ores et déjà envisagés et le permis déposé pour permettre l'installation d'un désableur afin de lutter contre des entrées d'eau parasite limitant les capacités épuratoires.
B Région Bretagne (courrier en date du 02/03/2022) : absence d'observations				
C Conseil Départemental (courrier en date du 02/03/2022) : absence d'observations				
D Syndicat mixte du SCOT du Léon (courrier en date du 18/02/2022) : absence d'observations				

E Chambre d'agriculture (courrier en date du 11/03/2022) : avis réservé				
E1	Potentiel agricole de la zone	Rapport de présentation	Si ce secteur peut présenter des facilités de mobilisation pour de l'urbanisation, en l'état, il présente toujours un intérêt agricole de par les potentiels agronomiques offerts. Votre rapport fait état d'absence de potentiel agricole sur ce terrain alors que celui-ci faisait encore l'objet d'une déclaration au RGP en 2016. L'exploitation de ces parcelles a cessé depuis, par simple volonté des propriétaires fonciers.	Ce secteur agricole est classé en zone 2AU depuis 2015. Il est bordé au nord et à l'ouest par des habitations, et à l'est par le cimetière, au sud par des habitations, une zone humide et un square. Cette situation présente des contraintes pour l'utilisation agricole : limitation de l'utilisation d'intrants (pesticides), zone dépannage limitée, circulation par des engins agricoles malaisée...
E2	Projet de logement	Rapport de présentation	Nous notons que la gendarmerie maritime s'inscrit uniquement sur les parcelles AS n°24 et 25 situées hors zone 2AUB. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'a donc pour objet que la création de logement dont il n'est pas fait état de la quantité qui sera affectée en logement de fonction associés à la gendarmerie. Parallèlement nous relevons sur votre PLU des secteurs d'urbanisation 1AU toujours mobilisables proches de la centralité (voir page 27 du projet de modification n°3). Dès lors, avant de rechercher à étendre la ville, nous estimons qu'il serait plus judicieux de chercher à mobiliser ces espaces.	cf réponse A2
F Chambre de Commerce et d'Industrie Bretagne Ouest (courrier en date du 14/02/2022) : absence d'observations				
G Chambre des Métiers et de l'Artisanat : absence de courrier				
H SNCF Immobilier (courrier en date du 29/03/2022) : absence d'observations particulières sur le dossier				
I Commune de Saint-Pol de Léon : absence de courrier				
J Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (avis 2022-009579 du 21/04/2022)				
J1	Justification des choix d'implantation du projet au regard de la disponibilité foncière	Rapport de présentation	Le dossier fournit une carte des terrains potentiels identifiés pour accueillir de l'habitat par le PLUi du Haut-Léon en cours d'élaboration, qui ne permet pas distinguer les différentes zones 1AUB actuellement non urbanisées encore disponibles sur la commune de Saint-Pol-de-Léon. Il serait à compléter sur ce point.	Une carte des zones 1AU sera ajoutée dans le rapport.
J2	La consommation d'espace	Rapport de présentation	Pour justifier les besoins en foncier pour le projet, le dossier s'appuie sur la nécessité de disposer d'une surface d'au moins 4 500 à 5 000 m ² pour accueillir la gendarmerie maritime et ses logements de fonction. Il prévoit conjointement une opération de Finistère Habitat et la réalisation d'équipements collectifs. Le choix de lier ces trois opérations n'est pas justifié dans le dossier. Aucun scénario alternatif n'est proposé, au motif qu'aucune zone de taille suffisante (supérieure à 5 000 m ²) n'est disponible dans le tissu urbain ou dans les zones ouvertes à urbanisation à court terme pour accueillir l'opération dans ses différentes composantes. La séparation de ces différentes composantes mériterait une analyse, dans la mesure où elle pourrait permettre d'éviter ou de réduire l'extension de l'urbanisation par rapport à ce que prévoit déjà le PLU.	La réalisation d'un programme permettant d'accueillir des équipements et services à la population (gendarmerie maritime et services médicaux et tertiaires), ainsi qu'un programme de 8 logements de fonction et 28 logements locatifs sociaux participe à la mixité des fonctions urbaines prônée par le code de l'urbanisme. Il permet de réduire les déplacements et d'offrir des équipements concomitamment à l'augmentation de population. La réalisation d'une opération importante de 28 logements permet de réaliser des économies d'échelle pour le bailleur social, indispensable pour permettre sa réalisation dans le contexte de renchérissement du coût de la construction du fait de la crise sanitaire comme de la nouvelle Réglementation thermique 2020 (+15%).
J4	La consommation d'espace	Rapport de présentation	Le dossier ne présente aucun bilan sur le nombre de logements construits depuis l'approbation du PLU, ni d'analyse des besoins éventuels en logements supplémentaires, compte tenu du développement démographique actuel (inférieur aux prévisions du PLU) et des 564 logements vacants recensés sur la commune (soit 13 % de l'ensemble du parc).	La population saint-politaine connaît une très légère baisse de sa population entre 2013 et 2018 (-0,1%). L'objectif de l'intercommunalité comme de la commune, dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration et du programme Petite Ville de Demain est de renouer avec une croissance positive, en terme de population, d'habitat, de services et équipements et d'emplois, afin de faire rayonner la ville centre sur son territoire. La réalisation de ce programme mixte participe à ce regain d'attractivité. Par ailleurs, le développement de l'offre en logements locatifs sociaux doit permettre de loger des ménages qui n'ont pas accès à la ville-centre du fait du renchérissement actuel du coût du foncier et de la construction. Parallèlement, Haut-Léon Communauté réalise actuellement une étude pré-opérationnelle d'OPAH, afin de lancer en janvier 2023 une OPAH permettant de remettre des logements vacants sur le marché et développer le logement privé conventionné. Néanmoins en commune littorale la concurrence avec le marché locatif pour la location saisonnière est particulièrement forte et limite l'action de la collectivité vers le développement de l'offre locative privée. La réalisation d'une opération de locatif social pour maintenir un taux suffisant de locatif sur le territoire semble ainsi indispensable.

J5	La consommation d'espace	Règlement graphique	Il s'agirait, a minima, de compenser cette ouverture à l'urbanisation par la fermeture à l'urbanisation concomitante de surfaces équivalentes encore disponibles en zone 1AU, de façon à s'inscrire dans une logique de stabilisation des consommations foncières.	Le projet de PLUi prévoit de renforcer la ville-centre, notamment en augmentant l'offre en logements, mais également de services, équipements, commerces et emplois. Des zones constructibles en continuité immédiate de l'agglomération sont ainsi indispensables pour répondre notamment à l'objectif de production de 620 logements à l'horizon 2032. Après étude de densification, environ 110 logements peuvent être construits dans le tissu urbain. L'OPAH permettra de remettre sur le marché une dizaine de logements vacants. Il sera ainsi nécessaire de prévoir des possibilités d'extension de l'ordre de 28 ha pour pouvoir produire les 500 logements supplémentaires. Le projet de PLUi prévoit ainsi de maintenir les zones 1AU définies au PLU actuel. Par ailleurs, en l'état actuel, seules 5 zones 1AU sont disponibles, car la zone 1AU de St Pierre (1,77 ha) va être urbanisée à court terme pour un lotissement communal.
J6	Limitation de la consommation d'espaces et préservation des sols	OAP	Celle-ci mentionne une densité minimale de 20 logements par hectare (inférieur au seuil minimal de 25 logements par hectare fixé par le SCoT) et se révèle sommaire quant aux orientations définies, notamment en matière de qualité paysagère, de gestion des eaux pluviales et de circulations piétonnes et cyclables. Un schéma prévisionnel d'organisation est fourni à titre indicatif où figurent des lots individuels sans distinction entre les logements de fonction de la gendarmerie et l'opération de Finistère habitat.	L'opération de logements vise à construction 36 maisons individuelles sur 1,3 ha, soit une densité de 27 logements/ha conforme au SCOT. Le projet de Finistère Habitat travaillé en concertation avec la commune mais également l'Architecte des Bâtiments de France est connu et est présenté dans le rapport pour information. Ce projet prend en compte la dimension paysagère et architecturale par une proposition de maisons mitoyennes reprenant les codes de l'architecture régionaliste mais dans un style contemporain : toitures 2 pentes à 45° et ardoise, enduit blanc et bardage bois, volumes simples. Une étude loi sur l'Eau sera réalisée afin de gérer les eaux pluviales sur le site. Néanmoins, les OAP seront complétées de prescriptions concernant une gestion 'alternative' des eaux pluviales, par une infiltration à la parcelle, la création de noues et/ou chaussée réservoir, afin de limiter les débits de fuite à 3l/s/ha comme le demande le SDAGE et le SAGE Léon-Trégor. Les circulations piétonnes et cyclables sont prises en compte par la création de trottoirs, des gabarits de rues limités, des accès piétons vers le sud et l'Est. Ainsi les OAP du PLU reprennent ces éléments de façon relativement allégée, le projet étant déjà connu.
J7	Biodiversité	Rapport de présentation	La zone choisie par la commune pour l'extension de l'urbanisation n'a fait l'objet d'aucune caractérisation de son intérêt écologique propre. L'absence d'inventaires faune-flore ne permet pas de décrire l'état initial en matière de biodiversité et de le prendre en compte pour adapter la configuration du projet et ajuster les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées. L'Ae recommande de compléter l'état initial par un inventaire de la faune et de la flore présentes sur le site ouvert à l'urbanisation et de prévoir, en fonction des résultats de cet inventaire, un ajustement éventuel des mesures ERC prévues dans le dossier pour la biodiversité.	La zone fait l'objet d'une mise en valeur agricole même si ces parcelles ne sont plus déclarées au Recensement Général Agricole. Les éléments de biodiversité sur les parcelles sont ainsi très limités. Ils sont sans doute plus présents au sud de la zone, au niveau de la prairie, des jardins et leurs boisements et du boisement du suare Saint Roch, éléments qui sont extérieurs à la zone A Urbaniser.
J8	Biodiversité	Rapport de présentation	Le site se trouve à proximité d'une zone humide. La végétation des jardins et les linéaires boisés existants au sud de la zone permettent de créer une zone tampon avec celle-ci. Cependant le dossier n'apporte pas la démonstration de la préservation des fonctionnalités de la zone humide.	L'objet de la modification est d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation, non de prendre en compte la préservation de la Trame Verte et Bleue à l'échelle de l'agglomération. Ces éléments pourront être protégés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
J9	Qualité paysagère	Rapport de présentation/OAP	L'Ae recommande de compléter le dossier par : <ul style="list-style-type: none"> • l'apport de croquis en trois dimensions, de photomontages et descriptifs de l'aspect des futurs bâtiments, de manière à ce que l'harmonie paysagère de l'ensemble et son insertion dans le paysage existant puissent être appréciées, • le renfort des dispositions de l'OAP, afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions, en particulier celles en alignement de la rue de Verdun qui constituent l'entrée de ville et celles donnant sur le château et le parc de Kernevez. 	Les OAP comprennent 2 vues d'ambiance données à titre illustratif pour apprécier de la typologie de l'architecture et la réalisation d'une 'voie verte', voie de desserte à sens unique bordée d'arbres d'alignement de hautes tiges planté en accompagnement. Concernant l'insertion des constructions vis à vis de la route de Morlaix et du parc du château de Kernevez : les constructions seront situées en arrière du cimetière entouré d'un mur maçonné en pierres, et une distance de 50 mètres. Les habitations d'une hauteur maximale de 9 mètres seront ainsi peu perceptibles. La façade sur la rue de Verdun présente elle une longueur limitée de 50 mètres. L'implantation de futurs équipements ou service fera l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui garantit une inertion paysagère des constructions au niveau de la rue de Verdun.
J10	Déplacements	Rapport de présentation	L'analyse des flux automobiles et de leurs incidences mérite d'être approfondie, en particulier au regard de l'implantation de la brigade de gendarmerie et des équipements « d'intérêt général et collectif » susceptibles d'augmenter de façon significative la circulation dans le secteur. Le dossier ne présente cependant pas d'analyse des besoins en déplacements des futurs habitants (travail, services, commerces...) et des mesures concrètes qui seront mises en œuvre pour répondre à ces besoins en limitant l'usage de la voiture. Le projet serait à améliorer sur ce point.	Les flux au niveau de la gendarmerie resteront limités principalement aux fonctionnaires de gendarmerie. Le positionnement des logements de fonction à proximité immédiate de leur lieu de travail va ainsi dans une logique de diminution des flux automobiles. Le type d'équipements ou de services à la population qui sera implanté en complément n'est pas encore connu. Néanmoins la localisation en centralité permet de favoriser les déplacements doux. La commune de Saint-Pol élabore en parallèle un schéma des déplacements et favorise l'apaisement des circulations par des aménagements spécifiques (zones 30...).
J11	Risques, nuisances sonores	Rapport de présentation	Concernant le projet d'implantation d'équipements collectifs, à la problématique de la circulation s'ajoute la question de la gestion de la mixité des fonctions activité/loisir/habitat sur le secteur, notamment en termes d'impacts sur le cadre de vie des riverains et futurs habitants de la zone à urbaniser en continuité. Cet enjeu n'est pas identifié dans le dossier.	La destination des futurs équipements et/ou services à la population n'est pas encore connue (éventuellement services médicaux). Néanmoins le PLU vise à favoriser la mixité des fonctions urbaines et à permettre l'implantation d'activité 'compatibles avec l'habitat' dans les zones urbaines.