

## **Département du Finistère**

### **COMMUNE DE SAINT POL DE LEON**

#### **Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ( P L U )**

-----  
**ENQUETE PUBLIQUE**

**Unique**

(21 juillet 2022 au 19 août 2022)  
-----

## **Avis et conclusions du commissaire enquêteur**

# Sommaire

## Partie2 : Conclusions et Appréciations

1. Rappel du projet soumis à enquête publique
2. Bilan de l'enquête publique
3. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier
4. Appréciations du commissaire enquêteur
  - 4.1 Observations générales sur le projet de modification n°1 du PLU
  - 4.2 Orientations d'aménagement et de programmation
  - 4.3 Eléments du paysage à préserver
  - 4.4 Liaisons douces
  - 4.5 Règlement écrit
  - 4.6 Zones humides
  - 4.7 Eaux pluviales et assainissement des eaux usées
5. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU.

*Pour les annexes se rapporter aux annexes de la première partie « rapport du commissaire enquêteur »*

## Partie2 : CONCLUSIONS ET APPRECIATIONS

Dans son rapport, constituant la première partie du présent document, le commissaire enquêteur a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée. Il a ensuite comptabilisé toutes les observations recueillies pendant l'enquête en les classant par thèmes afin d'en faciliter l'examen et la synthèse.

Ces observations ont été analysées en tenant compte de la réglementation de l'urbanisme et des particularités inhérentes au territoire.

### 1. Rappel du projet soumis à l'enquête publique

Par arrêté n° 2022/04/PAT en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022, le Président de Haut Léon Communauté à St Pol de Léon a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT POL DE LEON (22). Cette décision fait suite à la délibération en date du 30 juin 2021 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub de Mézarc'hant et l'arrêté du Président de Haut Léon Communauté de cette même date prescrivant la modification du PLU de la commune de St Pol de Léon afin d'ouvrir la zone 2Aub de Mézarc'hant à l'urbanisation..

Les objectifs de la modification n°1 du PLU sont :

- ◆ Le projet de logements de fonction liés à la gendarmerie maritime,
- ◆ Le projet d'équipements et/ou services à la population,
- ◆ Le projet de construction d'une trentaine de logements locatifs.

Le maître d'ouvrage pour la modification n°1 du PLU de la commune de St Pol de Léon est la communauté de communes de HAUT LEON COMMUNAUTE en la personne de son Président.

La commune de St Pol de Léon fait partie :

- du département du Finistère,
- de la sous-préfecture de Morlaix,
- de la Communauté de Communes de Haut Léon Communauté (HLC dans le texte)
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Léon approuvé le 13 avril 2010. La commune est identifiée comme l'un des pôles de centralités définis à l'échelle du Scot.
- Du Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, adopté par le comité de bassin le 04 novembre 2015 pour les années 2016 à 2021,
- Du Schéma Régional d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Léon-Trégor qui a été approuvé le 26 août 2019,
- Du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) Bretagne adopté le 18 décembre 2020.

Au jour de l'enquête publique, la communauté de communes de Haut Léon Communauté dispose de la compétence en matière d'urbanisme et peut à ce titre mener la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de St Pol de Léon, ainsi que les procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux en cours ou à venir.

Le président de HLC a saisi le Président du Tribunal Administratif de Rennes en afin qu'il désigne un commissaire enquêteur en vue de procéder à cette enquête publique sous la forme d'une enquête publique unique. Le commissaire enquêteur a été désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision N°E2200078/35 en date du 14 juin 2022.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, une concertation publique a été mis en œuvre dont le bilan a été tiré par délibération en date du 29 juin 2022. L'information par voie de panneaux a été réalisée, sur le site internet de la mairie, de la communauté de communes, par affichage sur le site objet du projet et communication par voie de presse.

La commune de Saint Pol de Léon fait partie de la Communauté de Haut Léon Communauté (HLC) composée de 14 communes. Elle présente une superficie de 2 342 hectares et borde la baie de Morlaix sur environ 10 kilomètres. Avec 6830 habitants (source INSEE au 1<sup>er</sup> 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.

Le territoire communal se situe en Finistère Nord, limitée au nord par la commune de Roscoff, au nord-ouest par la commune de Santec et à l’Ouest par la commune de Plougoum, au sud par la commune de Plouedern et à l’est par la baie de Morlaix et l’estuaire de la Penzé.



Elle est desservie par les axes routiers RD58 (Roscoff-Lorient), la RD788 (St Pol de Léon – Landivisiau), la RD 10 (St Pol de Léon – littoral Nord du Léon), la RD75 (Plouénan – Santec qui relie le Sud du Haut Léon au centre-ville), la RD 769 (Plouénan – Roscoff) qui constitue l’axe routier historique passant par le centre-ville qui relie Roscoff à Morlaix. Le secteur concerné par le projet de modification n°1 se situe à proximité de cet axe routier. La commune est intégrée au Scott du Léon approuvé le 13 avril 2010. La commune est identifiée comme l’un des pôles de centralité définis à l’échelle du SCot.

La commune est concernée par la loi Littoral. 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 St Pol de Léon et jouxte le centre-ville en zone UB à l’Ouest. Le secteur concerné par la modification n°1 du PLU se situe en dehors des espaces proches du rivage.



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 résidences principales, structure par âge de la population) traduisent un vieillissement de la population.

Le projet répond à plusieurs enjeux et aux objectifs fixés pour la ville par le PADD de St Pol de Léon, notamment celui d’une reprise démographique et de ralentissement du vieillissement de la population. Il répond également aux enjeux du Programme Petite Ville de Demain pour lequel St Pol de Léon a été

sélectionné et qui vise à redonner une dynamique démographique et économique particulière aux villes-centres.

Pour répondre à ces objectifs, la zone 2AUB a été inscrite dans le PLU et constitue une réserve foncière de 1,73 hectare, destinée à une opération en entrée de ville pour l’habitat et les activités compatibles. Le développement de ce quartier permettra d’accueillir une population plus jeune qui recherche la proximité des équipements ainsi qu’une diversité de l’offre de logements.

Le projet n’est pas concerné par la présence d’une zone humide répertoriée dans le cadre du recensement des zones humides, ni par la présence d’un cours d’eau.

Le site se trouve à proximité d’une zone humide dont la préservation des linéaires boisés existant au Sud et à l’Ouest du site permet de créer une zone tampon avec cette zone humide située au Sud-Ouest du site.



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



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

Il joint le site classé du château et parc de Kernevez. Du fait de la présence de milieux intermédiaires (espaces bâtis, espaces agricoles) le projet est sans incidence notable sur les éléments du patrimoine naturel d’intérêt recensés à l’échelle de la commune (Sites Natura 2000, ZNIEFF et ZICO).

Le site n’est pas concerné par la présence d’un espace boisé ou d’une zone humide. La préservation des boisements permettra 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 situé à proximité d’une zone humide et boisement, mais sans autres caractéristiques spécifiques à un milieu naturel d’intérêt.

Le site s’inscrit en entrée de ville Sud, à l’Est 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 bordé côté Est par un

quartier pavillonnaire en zone UB au PLU.

Le site du projet s'étend sur un terrain relativement plat, sans covisibilité avec la mer.

La zone est facilement accessible depuis la rue de Verdun. Dans cette rue le site est relativement ouvert où le clocher de l'église St Pierre est visible depuis la parcelle. Le site présente un bocage de qualité en milite Est et Sud 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.



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

La commune est concernée par :

2 sites classés :

- Le site classé du Rocher Sainte Anne (08.01.1910)
- Le site classé du Château et parc de Kernevez ainsi que les chemins et ruisseaux (02.03.1973) d'une quarantaine d'hectares qui englobe le château et son parc.

1 site inscrit :

- Le site de l'ilot Sainte Anne (08.01.1910), qui se situe dans l'estuaire de la Penzé au droit de la ville.

2 sites Natura 2000 :

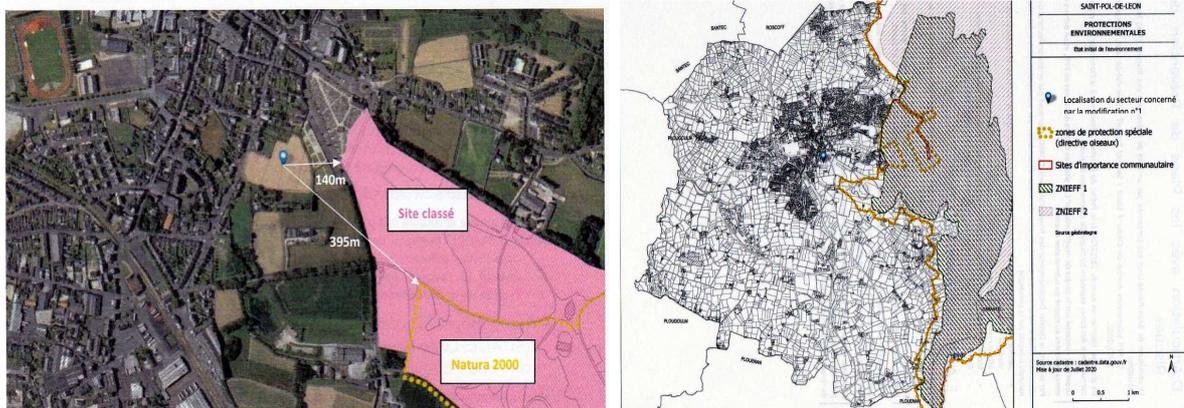
- Le site d'intérêt Communautaire (Dir. habitat) de la baie de Morlaix FR5300015
- Le site de la zone de protection spéciale (Dir>.oiseaux) de la baie de Morlaix FR5310073

La commune compte d'autres milieux naturels d'intérêt :

- 1 ZNIEFF de type 1, la znieff de l'estuaire de la Penzé 530030176
- 1 ZNIEFF de type 2, la znieff de la baie de Morlaix qui constitue un vaste ensemble de vasières, prés salés, ilots et pointes rocheuses 530030177
- 1 ZICO, le zico des baies de Morlaix et de Carantec.

La zone 2AUB de « Mezarc'hant » concerné par le projet de modification n° 1 du PLU, se situe à environ 100 mètres du site classé du château et parc de Kernevez et à environ 400 mètres des sites Natura 2000.

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



L'OAP créé couvre une superficie totale de 1,73 hectare en entrée de centre-ville Sud. Il n'est pas situé au sein d'un espace proche du rivage, mais dans les périmètres des Monuments historiques de la ville. Le site constitue une enclave agricole ceinturée par une urbanisation de densité moyenne en entrée de ville. Sa topographie est plane. Le Sud-Est du site est marqué par un bocage de qualité.

Le site est desservi par la rue de Verdun, voie structurante du quartier permettant de rejoindre le centre-ville et la venelle de Verdun Sud. Plusieurs emplacements réservés (ER) sont identifiés pour l'aménagement de cheminements doux.

Les orientations d'aménagement du site porteront sur l'intégration urbaine et paysagère du site en entrée de ville à travers de la réalisation d'espaces publics de qualité accompagnés d'un traitement végétal.

Les linéaires boisés en franges Sud et Est du site seront conservés pour réaliser une zone tampon avec les espaces naturels au Sud et le talus existant sera conservé en limite Sud du site.

Depuis la venelle de Verdun un accès et une voie principale sont créés pour desservir le site. Les voies de dessertes seront conçues avec un gabarit limité et une circulation à sens unique. Un accès et une desserte secondaire sont prévus pour l'accès à la gendarmerie maritime (bureaux et logements).

Le parti d'aménagement prévoit un accès principal depuis la rue de Verdun pour une voie partagée+trottoirs (voie verte).

La réalisation d'une liaison piétonne vers le square St Roch depuis la venelle de Verdun sera recherchée en bordure de la prairie (zone Nh), ainsi que via l'extension du cimetière, permettant de relier la rue de Morlaix et le parking du cimetière.

Des espaces de stationnement sont prévus pour la gendarmerie et les logements.

La densité minimale est de 20 logements à l'hectare et le projet permettra la réalisation d'une trentaine de logements.

La commune est propriétaire de l'ensemble des parcelles composant le site.

*A titre indicatif l'aménagement de l'OAP pourrait s'approcher de graphique ci-après.*



## 2. Bilan de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs soit du 21 juillet 2022 au 19 août 2022 dans les conditions précisées dans l'arrêté du Président de Haut Léon Communauté (HLC) .

L'information légale (annonces officielles, affichage de l'avis d'enquête dans les lieux plus accessibles à la population) et complémentaire (insertion d'annonces en page locale des journaux, sur le site internet de la commune, de la communauté de communes, le bulletin d'informations communales) et les cinq permanences que j'ai tenue en mairie de St Pol de Léon, ont permis au public :

- d'être informé sur la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur les projets dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations verbales et ou par écrits.

Hors permanences, rare ont été les personnes qui se sont déplacées en mairie de St Pol de Léon pour prendre connaissance du dossier de modification du PLU et du registre mis à disposition pour recueillir leurs observations.

Les permanences se sont déroulées dans le calme ; chaque personne a été reçue individuellement, a pris connaissance de l'objet de l'enquête public, des documents mis à disposition et a formulé ses observations verbalement ou par écrit dans le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les a transmises par courriers.

L'enquête a intéressé essentiellement quelques riverains du projet, un professionnel médical souhaitant s'installer dans un des éléments du projet et un couple directement concerné par le futur zonage qui ne sont pas favorables au changement de classement de leur parcelle foncière.

L'enquête, ouverte le jeudi 21 juillet 2022 à 9h00, s'est terminée le vendredi 19 août 2022 à 16h30.

Le projet de PLU a fait l'objet de **02 observations** réparties comme suit :

- 01 observation sur le registre référencées R.1.
- 01 courrier référencées C.1.
- Aucun courrier électronique

Aucune association n'a pris attache avec le commissaire enquêteur.

Les observations formulées abordent essentiellement :

- La nécessité ou non du changement de classement d'une parcelle privée et la sécurité de circulation (accès-stationnements) rue de Verdun et venelle de Verdun.

Le commissaire enquêteur s'est entretenu avec les responsables communaux chaque fois que nécessaire sur des observations ou questionnements reçus et s'est déplacé à trois reprises sur le terrain d'initiative ou sur demande de particulier.

Un bilan verbal de l'enquête publique « unique » a été réalisé à la clôture de l'enquête publique, en mairie de St Pol de Léon, le vendredi 19 août à partir de 17h00. Etaient présente, le Maire, l'Adjoint à l'urbanisme, la responsable de l'aménagement du territoire à Haut Léon Communauté chargée du dossier de modification du PLU a été soumis à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a proposé au maître d'ouvrage d'apporter ses commentaires aux constatations effectuées précédemment et a formulé quelques questions complémentaires visant à éclairer la compréhension du projet.

L'ensemble constitue le procès-verbal de synthèse ([annexe2](#)); un document de 5 pages, accompagné des tableaux de synthèse des observations portées sur les registres ou reçues par courrier postal ou électronique et le tableau de l'ensemble des visites par le public au commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par voie électronique à Mme Anne KERBOUC'H responsable de l'aménagement du territoire à Haut Léon Communauté, le 23 août 2022.

Le commissaire enquêteur a invité le maître d'ouvrage à produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours en application de l'article L.123-18 du Code de l'Environnement.

Le commissaire enquêteur a reçu par courrier électronique de Haut Léon Communauté, le 02 septembre 2022 le mémoire en réponse du Président de HLC à St Pol de Léon, document intégralement annexé au présent rapport ([annexe 3](#)).

Avant de se forger une opinion et de rédiger ses avis et conclusions, le commissaire enquêteur a :

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, l'avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées, l'avis de l'Autorité Environnementale et les observations du public,
- procédé, à trois reprises au cours de l'enquête publique, à la reconnaissance sur le terrain de l'environnement et de la situation de la parcelle parcelles sujette à contestation ou concernée par une observation.
- rencontré, le 19 août 2022 le maître d'ouvrage lors d'un bilan verbal à la clôture de l'enquête publique, transmis à ce dernier le 23 août par voie électronique le procès-verbal des observations et d'une liste de questions.
- rencontré chaque fois que nécessaire au cours de l'enquête publique, un responsable de la commune, le responsable des services techniques (mairie de St Pol de Léon), le maître d'ouvrage (mairie de la commune) pour des points particuliers ou nécessitant une explication sur les antécédents de l'existence foncière au PLU en vigueur.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter l'avis du commissaire enquêteur (*en italique dans le texte*) sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de SAINT POL DE LEON, avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation après analyse des observations résumées dans le rapport d'enquête, ses visites sur le terrain et lecture du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

### **3. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier**

*Le commissaire enquêteur a constaté que de rares personnes se sont consacrées à prendre connaissance du dossier déposé en mairie.*

*Seuls quelques riverains du projet ont pris attache avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences, pour évoquer principalement des problèmes de sécurité routière, de déplacements et de stationnement rue de Verdun et venelle de Verdun.*

*Un professionnel du secteur médical intéressé par un projet d'installation sur le nouveau site est venu se renseigner du projet et des délais de réalisation.*

*Un couple propriétaire d'une parcelle en limite Sud du projet, parcelle concernée par le changement de zonage (2AUB en 1AUB) ont rencontré le commissaire enquêteur à trois reprises, sollicité une visite sur le terrain (visité réalisée en leur présence) et manifesté leur souhait de ne pas changé le zonage de leur bien foncier.*

Le dossier présenté à l'enquête publique comportait toutes les pièces requises.

La note de présentation au titre de l'article R.123-8 du code l'Environnement, le dossier de notification, l'avis de l'Autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe), l'avis des services de l'Etat et de Personnes <publiques Associées, émis sur le projet de modification, le bilan de la concertation préalable réalisée au titre de l'article L.103-2 du code de l'Urbanisme, le bilan des avis émis et éléments de réponse de la commune et de Haut Léon Communautés, l'arrêté du Président de Haut Léon Communauté en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet décrit ci-dessus, le registre d'enquête publique pour recevoir les observations écrites du public.

Ces documents étaient également consultables par un moyen informatique mis à la disposition du public, par la mairie de St Pol de Léon et était également consultable sur le site de Haut Léon Communauté.

Le document sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) gagnerait à être plus lisible, plus compréhensible dans son schéma provisoire et complété des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, d'assainissement des eaux usées, même si par ailleurs on trouve ces informations, d'une manière très généraliste dans les différents chapitres du règlement littéral et qu'il est précisé dans le mémoire en réponse, qu'une étude diagnostic est lancée, du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.

### **4. Appréciations du commissaire enquêteur**

#### **4.1. Observations générales sur le projet de modification n°1 du PLU**

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 résidences principales, structure par âge de la population) traduisent un vieillissement de la population.

Le projet répond à plusieurs enjeux et aux objectifs fixés pour la ville par le PADD de St Pol de Léon, notamment celui d'une reprise démographique et de ralentissement du vieillissement de la population. Il répond également aux enjeux du Programme Petite Ville de Demain pour lequel St Pol de Léon a été sélectionné et qui vise à redonner une dynamique démographique et économique particulière aux villes-centres.

Pour répondre à ces objectifs, la zone 2AUB a été inscrite dans le PLU et constitue une réserve foncière de 1,73 hectare, destinée à une opération en entrée de ville pour l'habitat et les activités compatibles. Le développement de ce quartier permettra d'accueillir une population plus jeune qui recherche la proximité des équipements ainsi qu'une diversité de l'offre de logements.

Aucune observation écrite ou verbale estime que ce projet est trop ambitieux, d'autant que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sur la commune et prévues au PLU en vigueur sont limitées ou non bâties du fait de leurs propriétaires, d'autant qu'il n'est plus possible de construire en zone rurale. Les seules inquiétudes exprimées verbalement concernent des problèmes de sécurité routière et de stationnement sur la voie principale de la rue de Verdun, axe appelé à desservir le nouveau site. Plusieurs intervenants estiment que les orientations du PLU vont dans le bon sens en recherchant un développement équilibré de la commune aux abords immédiats du centre-bourg.

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

***L'objectif à atteindre est de maîtriser la croissance démographique qui ne cesse de diminuer sur les dernières décennies et inverser la tendance par une stabilisation puis un retour progressif à un niveau de population en concordance et respect des dispositions du Scot, soit la construction d'environ 30 logements neufs, locatifs, l'implantation de la brigade de gendarmerie maritime Nord (bureaux et 8 logements de fonction), ainsi qu'un ensemble d'équipement d'intérêt général et/ou collectif.***

***La commune s'est portée acquéreur des terrains (1,73 hectares) et l'opération sera réalisée par Finistère habitat.***

***Le développement de ce quartier permettra d'accueillir une population plus jeune qui recherche la proximité des équipements ainsi qu'une diversité de l'offre de logements.***

***L'augmentation du nombre de logements portera essentiellement sur la réalisation de logements neufs en raison de l'attractivité vers les jeunes ménages.***

***Le commissaire enquêteur estime que le projet d'urbanisation du site devrait s'accompagner de mesures visant à favoriser les logements en résidences principales et les logements des primo-accédants. Il est également noté qu'il n'est pas envisagé de logements locatifs sociaux à minima sur le projet du site.***

#### ***Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage qui précise que :***

***Réponse :*** Il n'a pas été imposée de servitude de mixité sociale sur cette zone par le PLU en vigueur. Néanmoins, le projet d'ouverture à l'urbanisation, en lien avec un bailleur social, impliquera a minima que la moitié des logements soit des locatifs sociaux. Une part pourra être réservée à du « lot libre », pour assurer la mixité sociale de l'opération. Les OAP pourront être complétées en ce sens. Par ailleurs, des équipements ou services à la population (ex : Maison d'Assistante Maternelle,...) pourraient venir compléter l'offre en logements. Le nombre de logements sera ainsi calculé au prorata de la surface dédiée à l'habitat.

#### **4.2. Orientations d'aménagement et de programmation(OAP)**

L'OAP créé couvre une superficie totale de 1,73 hectare en entrée de centre-ville Sud. Il n'est pas situé au sein d'un espace proche du rivage, mais dans les périmètres des Monuments historiques de la ville.

Le site constitue une enclave agricole ceinturée par une urbanisation de densité « moyenne en entrée de ville. Sa topographie est plane. Le Sud-Est du site est marqué par bocage de qualité.

Le site est desservi par la rue de Verdun, voie structurante du quartier permettant de rejoindre le centre-ville et la venelle de Verdun Sud. Plusieurs emplacements réservés (ER) sont identifiés pour l'aménagement de cheminements doux.

Les orientations d'aménagement du site porteront sur l'intégration urbaine et paysagère du site en entrée de ville à travers de la réalisation d'espaces publics de qualité accompagnés d'un traitement végétal.

Les linéaires boisés en franges Sud et Est du site seront conservés pour réaliser une zone tampon avec les espaces naturels au Sud et le talus existant sera conservé en limite Sud du site.

Depuis la venelle de Verdun un accès et une voie principale sont créés pour desservir le site. Les voies de dessertes seront conçues avec un gabarit limité et une circulation à sens unique. Un accès et une desserte secondaire sont prévus pour l'accès à la gendarmerie maritime (bureaux et logements).

Le parti d'aménagement prévoit un accès principal depuis la rue de Verdun pour une voie partagée+trottoirs (voie verte).

La réalisation d'une liaison piétonne vers le square St Roch depuis la venelle de Verdun sera recherchée en bordure de la prairie (zone Nh), ainsi que via l'extension du cimetière, permettant de relier la rue de Morlaix et le parking du cimetière.

Des espaces de stationnement sont prévus pour la gendarmerie et les logements.

La densité minimale est de 20 logements à l'hectare et le projet permettra la réalisation d'une trentaine de logements.

La commune est propriétaire de l'ensemble des parcelles composant le site.

A titre indicatif l'aménagement de l'OAP pourrait s'approcher du graphique ci-après.



Le schéma prévisionnel d'organisation de la future zone 1AUb, n'implique pas la parcelle n°284, bien qu'elle soit prévue dans le changement de zonage de 2AUb en 1AUb. Cette situation est-elle le fait que la parcelle n°284 n'est pas concernée par l'OAP ?

Dans cette hypothèse pourquoi l'inclure dans le périmètre modifié 1AUb.

**Réponse :** La parcelle 284 n'est pas comprise dans le projet urbain dont la commune sera le maître d'ouvrage (avec le bailleur Finistère Habitat). Néanmoins elle est comprise dans l'OAP (à préciser sur le schéma). Les propriétaires restent en revanche décisionnaires concernant la construction ou non de cette parcelle.

Il sera précisé dans l'OAP que l'aménagement pourra se faire au fur et à mesure de l'équipement de la zone, qui n'impose pas de déposer un projet d'aménagement d'ensemble.

Pourquoi la parcelle n°284 est-elle fractionnée, (partie privée/partie cession publique pour l'OAP).

**Réponse :** La parcelle 284, constituant le jardin de la parcelle 89 qui comprend une habitation, est classée dans le PLU en vigueur :

- en zone Uhb pour une petite partie attenante à l'habitation (132 m<sup>2</sup>)
- en zone 2AU pour la partie non bâtie de jardin (1144 m<sup>2</sup>).

Ce classement a été défini afin d'intégrer cette parcelle de jardin à une réflexion d'aménagement d'ensemble de ce secteur, et favoriser ainsi la densification du tissu urbain de l'agglomération. En revanche, il n'est aucunement prévue d'acquisition de cette parcelle par la collectivité ni de procédure d'expropriation.

Plusieurs observations des riverains font état de l'impossibilité d'utiliser la venelle de Verdun comme axe d'accès et de sortie du futur lotissement. Les visites sur le terrain confirment cette impossibilité et les risques graves à la sécurité publique.

*Entrée et sortie envisagée du lotissement au projet d'aménagement*



*Rue de Verdun*

*Venelle de Verdun*



Réponse : Il sera précisé dans les OAP que l'accès pourra être positionné plus au nord, de façon à assurer un accès sécurisé sur la rue de Verdun. La caserne de gendarmerie maritime disposera d'un accès et d'une desserte secondaire (bureaux et logements).

Afin de limiter l'usage de la voiture, les liaisons douces seront favorisées (vers le square St Roch et également vers le parking du cimetière et la rue de Morlaix...).

**Appréciation du commissaire enquêteur**

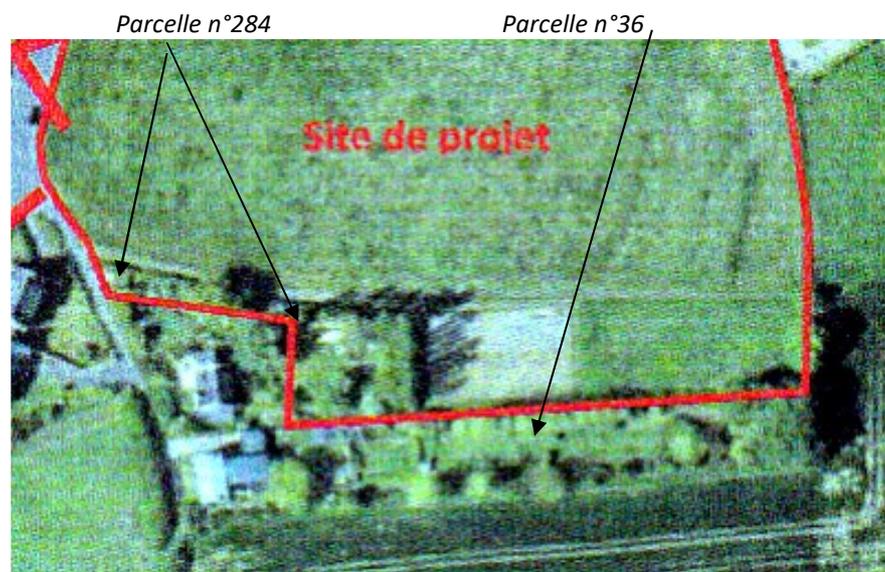
***Le commissaire enquêteur prend note des réponses du porteur de projet aux questions et observations concernant le projet de l'OAP créé.***

**4.3.Éléments du paysage à préserver...**

Les éléments du paysage sont protégés et identifiés sur le document graphique règlementaire. En cas de modification, ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les éléments bocagers (talus, haies), les zones humides, en traduction de l'inventaire réalisé, les éléments du patrimoine sont protégés au titre du code de l'urbanisme (Loi paysage) et les chemins ou voies par le code de l'urbanisme.

La visite sur le terrain attire l'attention du commissaire enquêteur sur la composition, la structure et la qualité environnementale de la parcelle n°284, au Sud du site, sise en limite séparative entre la future zone urbanisable et les zones Nzh-Nh et Na, créant ainsi une zone tampon complétée par l'ensemble de la parcelle n°36 qu'il apparaît nécessaire de protéger en raison de l'espace naturel présent et du secteur humide.



Réponse : La parcelle 284 est intégrée dans une zone 2AU qui a été classée ainsi au PLU au regard de l'insuffisance de la desserte par les réseaux. Le fait qu'un projet de viabilisation de l'ensemble de la zone 1AU soit envisagé implique au niveau du code de l'urbanisme un classement en zone 1AUB, en application de l'article R151-25 du code de l'urbanisme.

Un reclassement de cette parcelle de jardin en zone Naturelle apparaît comme peu justifié car elle se retrouvera 'enclavée' entre une habitation à l'ouest (sur la parcelle 89) et des constructions qui prendront place à l'Est sur la parcelle 185.

Par ailleurs au titre du critère 'biodiversité', ce jardin, plutôt composé de plantations 'exotiques' (gazon, arbustes d'ornement, cyprès, peupliers) n'est pas représentatif de la végétation endogène du bocage breton.

Au titre du critère 'Trame Verte et Bleue', cette parcelle ne se situe pas dans la Trame Verte et Bleue identifiée à l'échelle du PLU.

Par ailleurs cette parcelle ne se situe pas en continuité directe d'une zone Naturelle Nzh, mais d'une zone Na permettant les aménagements légers de loisirs, la prairie humide (zone Nzh) étant située un peu plus bas.

En revanche la MRAe a effectivement pointé le rôle de la végétation de ces parcelles comme zone tampon au regard de la fonctionnalité de la zone humide. Une préservation des linéaires boisés et de haies est ainsi prévue à l'OAP.

**Appréciation du commissaire enquêteur.**

***Le commissaire enquêteur prend note de la réponse du porteur de projet, mais compte tenu de l'environnement, la nécessité de protéger les abords Sud de la parcelle (nouveau zonage en 1AU)h en raison de l'espace naturel présent, du secteur humide et de la création en limite du lotissement communal envisagé à 30 habitations il apparaît indispensable de préserver les linéaires boisés et haies, d'où la suggestion de ne pas rendre constructible à terme les parcelles n°285 et n°36 (même propriétaire).***

#### **4.4. Liaisons douces (piétons et/ou cycles).**

Le projet de l'OAP créée, sans réelle précision aux documents présentés à l'enquête publique, prévoit un aménagement spécifique sécurisé et naturel, une voirie intérieure, une voie verte pour desservir les secteurs du cimetière, de la rue de Verdun, de la rue de Morlaix, d'une liaison piétonne vers le square St Roch depuis la venelle de Verdun.

##### **Appréciation du commissaire enquêteur.**

***Au jour de l'enquête publique, le projet n'est qu'à l'étude. Il apparaît seulement indispensable à la sécurité publique en raison de la présence de la rue de Verdun, axe routier très fréquenté desservant le centre-ville de St Pol de Léon, d'apporter une attention particulière à la réalisation des voies douces envisagées au projet.***

#### **4.5. Règlement écrit**

Le document en vigueur au PLU actuel devra être actualisé, voir corrigé si nécessaire.

Il est à noter que les différentes remarques seront prises en considération et que le règlement écrit fera l'objet d'un travail de clarification et d'ajustements si nécessaire.

##### **Appréciation du commissaire enquêteur**

***Pas d'observation particulière.***

#### **4.6. Zones humides**

La commune comprend également des zones humides, dont l'inventaire a été réalisé à l'échelle communale. Le site du projet n'est pas concerné par la présence d'une zone humide répertoriée dans le cadre du recensement des zones humides, ni par un cours d'eau. Cependant le site se trouve à proximité d'une zone humide. La préservation des linéaires boisés existant au Sud-est et à l'Ouest du site permet de réer une zone tampon avec la zone humide qui se trouve au Sud-Ouest du site. Aucune observation n'est formulée au cours de l'enquête publique.

##### **Appréciation du commissaire enquêteur**

***Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation à formuler puisque la protection de ce secteur est déjà évoquée ci-dessus dans le paragraphe « paysage à préserver ».***

#### **4.7. Eaux pluviales et assainissement eaux usées**

Les observations effectuées par les PPA et le commissaire enquêteur concernant la gestion des eaux usées et pluviales ont fait l'objet par le maître d'ouvrage d'une réponse sur la réelle capacité de traitement des eaux usées sur la commune en période hivernale mais également en période estivale et les projets de réalisation des travaux jugés nécessaires pour éviter toute sur charge du traitement, les risques de pollution, en particulier de la zone littorale et de la zone humide proche du projet immobilier. La compétence en la matière appartient maintenant la communauté de communes de HLC. (Haut Léon Communauté).

**Réponse** : La commune de Saint-Pol de Léon a lancé une étude diagnostic de schéma directeur d'assainissement des eaux usées et pluviales. Le schéma d'assainissement des eaux usées permettra de déterminer la charge future à traiter (zones U et AU). Le schéma pluvial permettra de déterminer les points faibles du réseau. En effet, le réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) au niveau du centre ancien de Saint-Pol implique suivant les épisodes pluvieux des surverses importantes dans le milieu récepteur. Il s'agit de déterminer où et pourquoi ces surverses adviennent et de programmer les ouvrages de stockage qui pourront y pallier.

Il faut rappeler que la station d'épuration de Saint-Pol de Léon a été 'sur-dimensionnée' à 12 000 équivalent habitant pour pallier à la difficulté engendrée par le réseau unitaire.

Par ailleurs, des travaux sont d'ores et déjà envisagés et le permis déposé pour l'installation d'un désableur au niveau des bassins d'aération. En effet, le sable apporté par le réseau unitaire bouche les grilles d'aération, ce qui limite l'efficacité du traitement.

Enfin, la réfection du poste de refoulement de Pempoul début 2023 devrait également diminuer les surverses à ce point.

Comme indiqué dans la réponse à la MRAe sur la gestion de l'eau pluviale, 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 'intégrée' des eaux pluviales, comme le demandent le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Léon-Trégor : infiltration à la parcelle, création de noues et/ou chaussée réservoir, limitation des débits de fuite à 3l/s/ha... en fonction des contraintes techniques.

Il peut être ajouté que la zone humide sera conservée en l'état, comme l'impose le règlement du PLU de la zone Nzh, qui prévoit qu'est interdit « - tout aménagement même extérieur à la zone et susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide ».

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

***Il est pris note des réponses du porteur de projet Haut Léon Communauté.***

### **5. Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur**

En ramenant à l'essentiel cet examen des dispositions du projet de modification n°1 du PLU de la commune de St Pol de Léon, présenté par Haut Léon Communauté maître d'ouvrage, des observations déposées et du mémoire en réponse de HLC, de l'avis des personnes publiques associées, le commissaire enquêteur considère que le projet va dans l'intérêt général de la commune.

La commune de Saint Pol de Léon est limitée dans son développement par l'application des législations en vigueur, y compris les plus récentes (loi ALUR-Loi Littoral), la présence de son patrimoine historique justifiant une protection spécifique, le caractère submersible d'une partie de son territoire, la présence de zones humides, naturelles et boisées. Dans ce contexte extrêmement contraint, les élus ont exprimé, à travers ce projet de modification du PLU, leur volonté d'infléchir la politique expansionniste en matière d'aménagement du territoire, génératrice de mitage et consommatrice d'espace puisque la commune a prévu pour l'essentiel de ses besoins fonciers dans l'environnement immédiat de l'agglomération de St Pol de Léon, afin de limiter la consommation d'espaces. Cette orientation et les dispositions contraignantes qui l'accompagnent, sont louables et méritoires.

Le site objet de la modification couvre une surface de 1,73 hectare en entrée du centre-ville, situé dans les périmètres des monuments historiques et constitue actuellement une enclave agricole ceinturée par une urbanisation de densité moyenne. En l'état l'exploitation agricole usuelle est difficilement envisageable et raisonnable du fait de la proximité immédiate des habitations présentes.

Le projet est la modification du zonage du site (de 2Aub en 1Aub) permettant la transformation des anciens locaux de la DGFIP au profit de l'implantation de la brigade de gendarmerie maritime Finistère avec la création de bureaux et de huit logements de fonction, la réalisation d'une trentaine de logements en lien avec un bailleur social impliquant au minima que la moitié des logements soit des locatifs sociaux. Par ailleurs des équipements ou services à la population devraient compléter l'offre de logements.

En l'état le projet me semble pouvoir répondre aux besoins exprimés par la commune de St Pol de Léon, l'apport de jeunes ménages et un rajeunissement nécessaire d'une population vieillissante depuis plusieurs années. Cet objectif d'augmenter le nombre de résidents principaux s'accompagnera de mesures pour favoriser la mixité sociale et générationnelle.

L'apport de population, permettra de dynamiser la commune et de maintenir les équipements publics.

Les objectifs du projet relatif aux équipements projetés sur le site concerné par la modification du PLU, traduisent un engagement pour permettre la réalisation de liaisons douces (piétons/cycles). La protection de l'environnement est matérialisée par la volonté de préservation des linéaires boisés existant au Sud et à l'Ouest du site, permettant de créer une zone tampon avec la zone humide située au Sud-Ouest du site. Le talus existant en limite Est du site sera conservé et la réalisation d'espaces publics accompagnés d'un traitement végétal permettra une intégration urbaine et paysagère du site.

J'estime que la création de cette nouvelle OAP consécutive à la modification du PLU n'est pas une augmentation des zones constructibles existantes au PLU en vigueur, au regard des OAP en cours d'urbanisation ou non encore urbanisées du fait de la volonté des propriétaires fonciers, dont la commune n'est ni propriétaire, ni maître d'œuvre. Cette nouvelle création proposée ne remet pas en cause l'économie générale du PLU en vigueur de la commune.

La création de ce secteur immédiatement urbanisable est un des éléments de nature à provoquer un apport non négligeable de population et de pérenniser le développement économique local, avec la conséquence de ne plus se recentrer sur l'aspect touristique de SAINT POL DE LEON.

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

Le changement de vocation envisagé par le projet ne devrait pas augmenter de manière significative la demande de consommation d'eau potable, ni les rejets dans le réseau collectif.

Par contre le projet devra privilégier, voir rendre obligatoire une infiltration et/ou un dispositif de stockage à l'échelle de la parcelle ou du projet d'urbanisation, des eaux pluviales.

Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Pol de Léon tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

Cet avis est assorti :

**De la réserve suivante tenant compte du mémoire en réponse du maître d'ouvrage :**

Partant du fait que les propriétaires ne sont pas favorables au changement du zonage de leur parcelle n°284 (maintien en 2Aub), que cette parcelle n'est pas comprise dans le projet urbain dont la commune sera le maître d'ouvrage, que sa situation géographique dans le projet d'OAP n'apporte aucun plus value à l'OAP, qu'elle est partie de la zone tampon entre la partie future urbanisée et la zone Sud naturelle du secteur (zone humide), qu'il est difficile d'admettre que cette parcelle « favorise » la densification du tissu urbain, j'estime que le changement de zonage de la dite parcelle peut être de nature à porter atteinte à l'environnement ou au paysage immédiat de cet espace et qu'il ne serait pas contraire de donner une suite favorable au souhait des propriétaires de cette parcelle n°284.

Je préconiserai même que dans le cadre de l'étude du futur PLUi, en cours, sur la communauté de communes de HLC, que cette parcelle soit affectée à un zonage « N ».

**De la recommandation :**

L'objectif d'augmenter le nombre de résidents principaux devra s'accompagner de mesures pour favoriser la mixité sociale et générationnelle, favoriser le logement locatif à l'année, avec des tailles de logements variées et satisfaire à des demandes différentes d'habitats (petits collectifs, maisons de ville, habitat groupé ou maisons individuelles sur des terrains de taille moyenne, que l'on retrouve pas dans le projet « descriptif » de l'OAP créée.

Il est souhaitable de mettre en place des prescriptions relatives à la réalisation de logements aidés dans la future opération d'habitat, ce qui participe au maintien d'une population de jeunes adultes sur la commune, répond au parcours résidentiel de la population et me semble constituer un début de solution du renforcement de la population, jeune, résidentielle de la commune.

**Les propositions, faites par le commissaire enquêteur dans le cadre de ses conclusions, doivent être considérées comme de simples informations à la discrétion du maître d'ouvrage et en respect des textes applicables.**

Le 14 septembre 2022  
Le commissaire enquêteur  
Jacques, SOUBIGOU

