

**DEPARTEMENT DU FINISTERE**

**COMMUNE DE SAINT POL DE LEON**

Finistère

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,**

-----

ENQUETE PUBLIQUE

UNIQUE

(21 juillet 2022 – 19 août 2022)

-----

**Rapport d'Enquête**

Jacques, SOUBIGOU, commissaire enquêteur

# Sommaire

## Partie1 : Rapport d'enquête

### 1. Généralités

#### 1.1. Préambule

#### 1.2. Le projet de modification n°1 du PLU présenté à l'enquête publique

##### 1.2.1. La composition du dossier soumis à l'enquête

### 2. Déroulement de l'enquête publique

#### 2.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête

##### 2.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

##### 2.1.2 Réunions avec le maître d'ouvrage

##### 2.1.3 Publicité de l'enquête

#### 2.2. Phase d'enquête publique

##### 2.2.1 Déroulement de l'enquête

##### 2.2.2 Ambiance générale de l'enquête

##### 2.2.3 Clôture de l'enquête

#### 2.3. Phase postérieure à la période d'enquête

##### 2.3.1 Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage

##### 2.3.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

### 3. Les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU

#### 3.1. Contenu des avis formulés dans le cadre de la consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées

#### 4. Les observations du public

##### 4.1. Thèmes des observations

##### 4.2. Synthèse des observations par thèmes

#### 5. Communication du procès-verbal de synthèse de l'enquête et mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

## Conclusion de la première partie

## Annexes

# Partie1 : RAPPORT D'ENQUETE

## **1. Généralités.**

### **Préambule**

Par arrêté en date du 1er juillet 2022 le Président de Haut Léon Communauté monsieur Jacques EDERN a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT POL DE LEON. Cette décision fait suite aux :

- Le 30 juin 2021 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB de Mézarc'hant pour le projet de logements de fonction de la gendarmerie maritime, d'équipements et/ou services à la population et d'une trentaine de logements locatifs,
- Le 30 septembre 2021 l'arrêté du Président de Haut Léon Communauté prescrivant la modification du PLU afin d'ouvrir la zone 2AUB de Mézarc'hant à l'urbanisation,
- Le 03 novembre 2021 la délibération actant la soumission du projet à évaluation environnementale et définissant les modalités de la concertation avec la population sur le projet,
- Le 29 juin 2022 la délibération tirant le bilan de la concertation sur l'évaluation environnementale et le projet de modification du PLU,
- Le maître d'ouvrage pour l'élaboration de l'ensemble du projet ci-dessus énoncé, est Haut Léon Communauté depuis le transfert de compétences « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » en date du 27 mars 2017 en la personne du Président de Haut Léon Communauté.

Le Président de Haut Léon Communauté a saisi le Président du Tribunal Administratif de Rennes en JUIN 2022 afin qu'il désigne un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT POL DE LEON sous la forme d'une enquête publique unique.

Par arrêté n° 2022/04/PAT en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022 le Président Haut Léon Communauté a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur l'ensemble du ci-dessus énoncé.

### **Concertation préalable :**

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, une concertation publique a été mis en œuvre tout au long du processus d'élaboration de la modification n°1 du PLU de la commune de St Pol de Léon. L'information par voie de panneaux a été réalisée, sur le site internet de la mairie St Pol de Léon et de HLC, en version papier à la mairie de St Pol de Léon, par une réunion publique suivie de débats. Cette réunion a été annoncée par voie de presse et par affichage public.

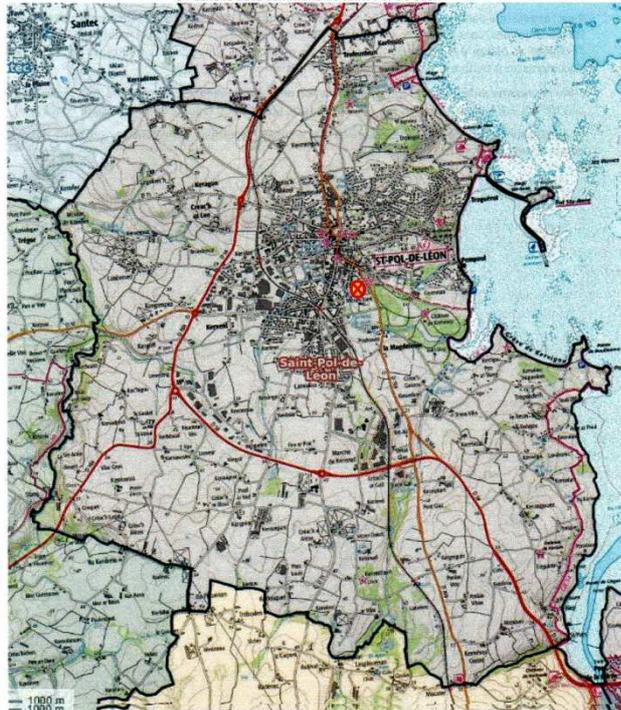
04 personnes ont adressé une observation par « mail » lors de la période de la concertation publique. Le bilan de la concertation est joint au dossier de présentation du projet., avec les éléments de réponse de la commune et de HLC.

### **1.2. Le projet de modification n°1 du PLU présenté à l'enquête publique**

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.

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



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.

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

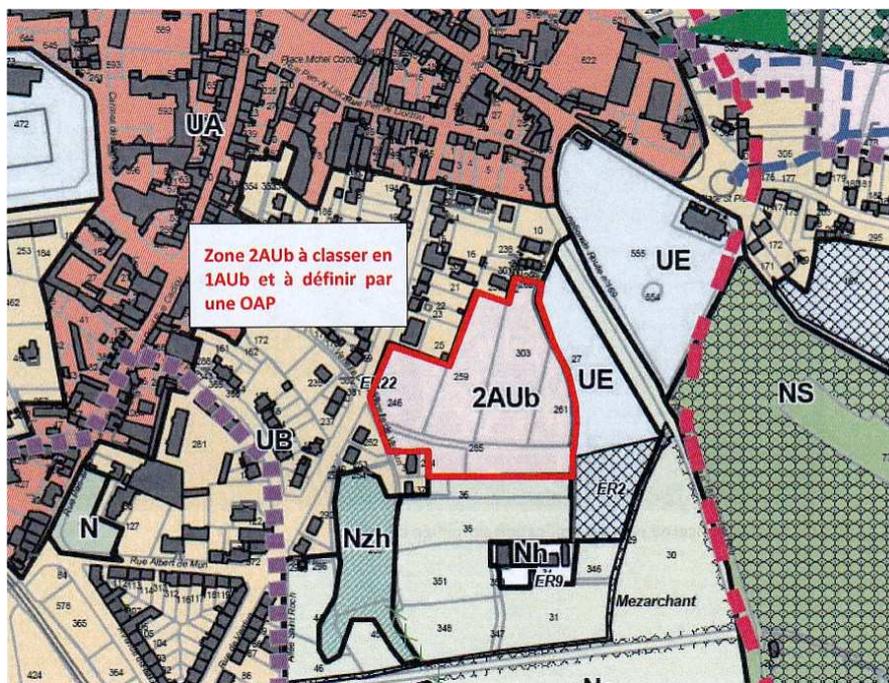


**L'objet du projet**

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 du Finistère Nord de la gendarmerie maritime comprenant les bureaux et logements de fonction, un ou deux équipements d'intérêt général et collectif, ainsi qu'une opération d'habitat d'environ 30 logements. La commune s'est portée acquéreur des terrains et l'opération sera réalisée par Finistère habitat.

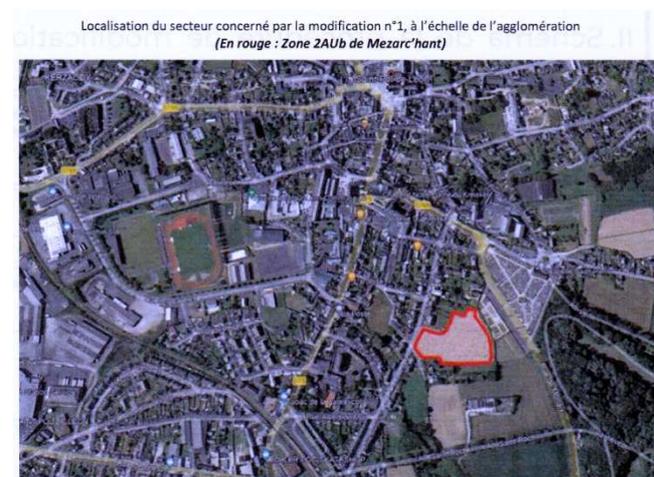
Le projet nécessite donc de revoir le zonage actuel 2AUB (zone à urbaniser à long terme, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat), vers un classement der zonage 1AUB.

Une OAP est créée sur le site afin de préciser les grandes orientations du parti d'aménagement.



Périètre concerné par la modification n°1 du PLU

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 endehors des espaces proches du rivage.



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



Zoom sur les parcelles concernées

Elle est concernée par le SDAGE Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 04 novembre 2015 pour les années 2016 à 2021, le SAGE Léon-Trégor approuvé le 26 août 2019 et le SRADDET Bretagne adopté le

18 décembre 2020.

### La population

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 cycle de l'eau

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 milieu naturel**

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



**Le Patrimoine naturel et Paysager**

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

2 sites Natura 2000 :

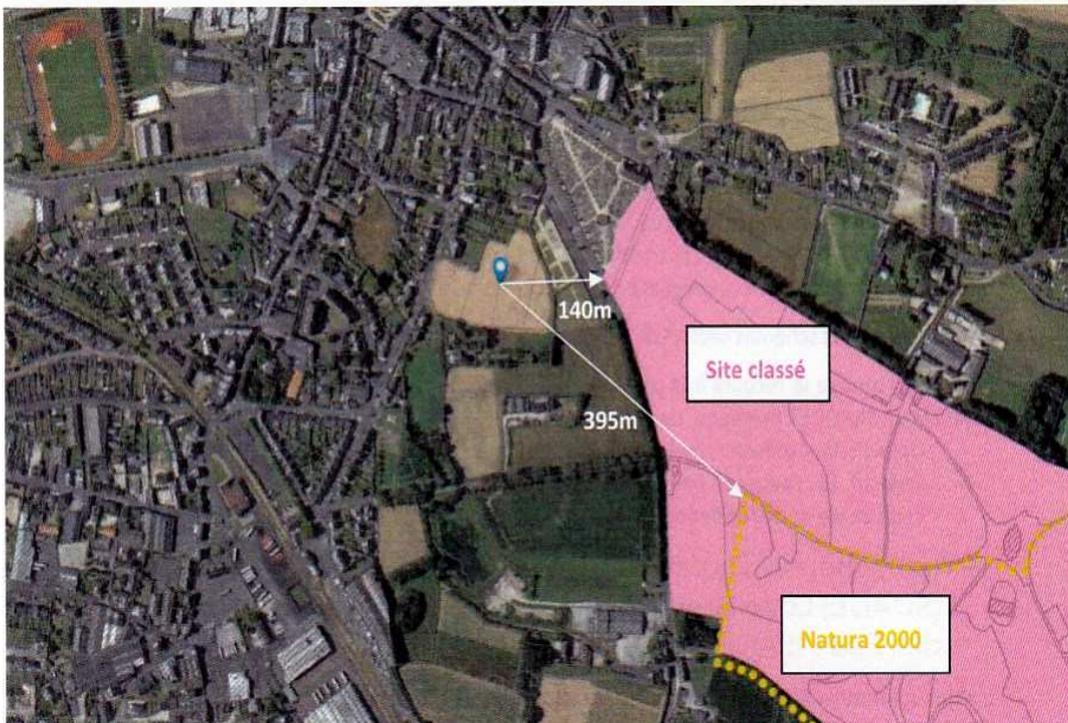
- Le site d'intérêt Communautaire (Dir. habitat) de la baie de Morlaix FR5300015
- Le site de la zone de protection spéciale (Dir>.oiseaux) de la baie de Morlaix FR5310073

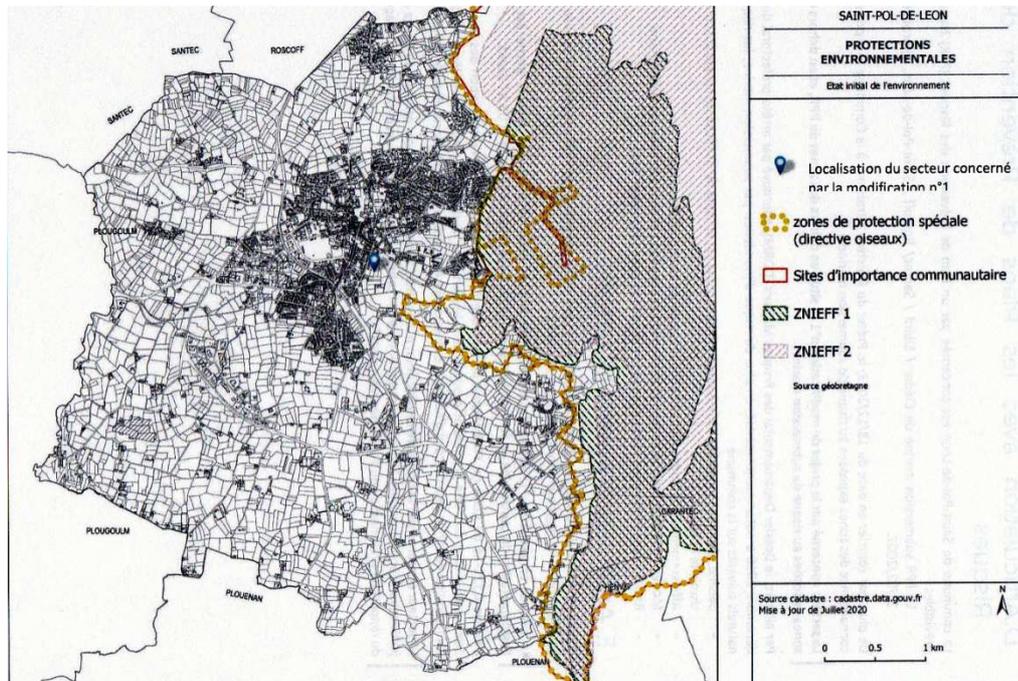
La commune compte d'autres milieux naturels d'intérêt :

- 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, îlots 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° 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





**Le volet touristique**

A l'échelle de la Baie de Morlaix, Saint Pol de Léon constitue un pôle touristique qui s'inscrit dans la logique de complémentarité des pôles touristiques voisins de Roscoff et Carantec.

**L'intégration des risques**

La commune est concernée par un plan de prévention des risques (PPR) Naturel, prévisibles :

- Le PPR submersion marine de Cléder/Sibiril/Santec/Roscoff/St Pol de Léon, approuvé le 23.02.2007
- En date du 13.12.2013 la commune est détentrice du porter à connaissance des zones exposées au risque de submersion marine.

Les risques naturels sur la commune :

- Séisme la commune est en zone de sismicité de niveau 2 « faible »,
- Affaissements et effondrements liés à la présence de cavités souterraines,
- Mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles « faible »,
- Radon, la commune est classée en catégorie 3, « fort ».

Le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) :

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

Le risque des installations classées (ICPE) :

3 ICPE sont recensées sur la commune (non classées SEVESO) :

- Eurotech'emballages – Florette Saint Pol – SICA Saint Pol de Léon.

Ces installations sont situées à environ 1,3 km et 2 km du site du projet.

La synthèse des risques et nuisances :

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

Du fait de son altitude et de son éloignement au rivage, le site n'est ni soumis au risque de submersion marine, ni aux risques d'inondations. Il n'est pas directement concerné par les nuisances sonores qui sont principalement dues à la circulation automobile sur la RD769. Le site du projet est desservi par la rue de Verdun qui est suffisamment dimensionnée pour permettre d'absorber l'augmentation du trafic généré par le projet.

Un aménagement de voie verte et cheminement doux, aménagés au sein à proximité du site permettront de sécuriser les déplacements non motorisés et de relier le nouveau quartier au centre-ville.

**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** ont pour objet d'optimiser les ressources

foncières ou est définie une densité minimale de logements par hectare à respecter et ainsi un nombre minimal de logements à réaliser.

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 règlement graphique et le règlement écrit sont la traduction réglementaire du PADD.

Seul le règlement graphique du PLU et les OAP sont adaptés dans le cadre de la présente modification

n°1, l'OAP étant créée afin de préciser les orientations d'aménagement du site.  
Le règlement écrit, annexes et PADD sont inchangés.

Le tableau ci-après recense les surfaces totales des différentes zones du PLU de St Pol de Léon à l'adoption de la modification n°1 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	
<b>Sous total U</b>	<b>400,54</b>	<b>Sous total U</b>	<b>400,54</b>	
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
<b>Sous total AU</b>	<b>51,68</b>	<b>Sous total AU</b>	<b>51,68</b>	
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	
<b>Sous total A</b>	<b>1 414,46</b>	<b>Sous total A</b>	<b>1 414,46</b>	
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	
<b>Sous total N</b>	<b>476,32</b>	<b>Sous total N</b>	<b>476,32</b>	

**1.2.1. Composition du dossier soumis à l'enquête**

Le dossier d'enquête comporte les pièces suivantes :

1. La note de présentation au titre de l'article R.123-8 du code l'Environnement
2. Le dossier de notification
3. L'avis de l'Autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement (MRAe)
4. L'avis des services de l'Etat et de Personnes <publiques Associées, émis sur le projet de modification,
5. Le bilan de la concertation préalable réalisée au titre de l'article L.103-2 du code de l'Urbanisme,
6. Le bilan des avis émis et éléments de réponse de la commune et de Haut Léon Communautés,
7. 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.
8. Le registre d'enquête publique pour recevoir les observations écrites du public.

**2. DEROULEMENT DE L'ENQUETEPUBLIQUE**

**2.1 Phase préalable à l'ouverture de l'enquête**

### **2.1.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a été désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes par décision n°E22000078/35 en date du 14 juin 2022.

### **2.1.2. Réunions avec le maître d'ouvrage**

Le 16 juin et 29 juin contact avec Mme KERBOUC'H Anne responsable de l'aménagement du territoire à Haut Léon Communauté, chargée du dossier, arrêt des dates de permanences, envoi des dossiers par internet, l'affichage, publicité de l'enquête, l'arrêté à prendre par le Président de HLC, maître d'ouvrage de l'enquête publique.

Le 19 juillet réunion en mairie de Saint Pol de Léon, avec M. Stéphane CLOAREC , maire de St Pol de Léon, M. Hervé JEZECQUEL 1<sup>er</sup> adjoint Urbanisme et Mme KERBOUC'H Anne responsable de l'aménagement du territoire à Haut Léon Communauté, la réunion a porté sur la mise en œuvre des modalités de l'enquête, remise des dossiers et explications des projets soumis à l'enquête unique. (modification n°1 du PLU de la commune de St Pol de Léon). Les modalités de l'enquête sont reprises dans l'arrêté du Président de HLC en date du 1<sup>er</sup> juillet 2022. Ont également été abordés les points pouvant faire l'objet d'observations, de contestations du public, les risques supposés au cours de l'enquête, les oppositions au projet, l'avenir et le développement à terme du projet, ses enjeux, ses difficultés de réalisation. Il a été répondu aux questions posées par le commissaire enquêteur suite à une première lecture du dossier.

Le 12 août entretien avec le Directeur des services techniques de la commune a/s sécurité circulation rue de Verdun.

A l'issue de la réunion visite pour la constatation du bon affichage et du secteur et son environnement, objets du projet.

### **2.1.3. Publicité de l'enquête**

L'information du public concernant la tenue de l'enquête a été réalisée conformément à l'arrêté du Président de Haut Léon Communauté à SAINT POL DE LEON.

L'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux locaux, rubrique "annonces légales", dans les délais règlementaires : Ouest-France et Le Télégramme.

L'arrêté annonçant l'enquête a été affiché en mairie de St Pol de Léon, au siège de de HLC et lieux fréquentés par le public d'une manière visible de l'extérieur des locaux.

Sur le site concerné par le projet, les affiches, conformes aux caractéristiques fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, étaient visibles et lisibles de la voie publique.

Lors de ses visites de terrain, le commissaire enquêteur a constaté la réalité de l'affichage et ce durant toute la durée de l'enquête publique.

L'avis d'enquête et les dossiers complets ont été publiés sur le site internet de la commune et de HLC

La publicité de l'enquête a été relayée dans le bulletin d'informations communales de la commune et en pages locales des journaux Le Télégramme.

Un moyen informatique était à disposition du public en mairie de St Pol de Léon.

Les mesures prises montrent que le public a pu être largement informé de la tenue de l'enquête. Le devoir d'information des citoyens a donc été scrupuleusement accompli.

## **2.2. Phase d'enquête publique**

### **2.2.1. Déroulement de l'enquête**

L'enquête a été ouverte le jeudi 21 juillet 2022 à 9h00 et clôturée le vendredi 19 août 2022 à 16h30.

Elle s'est déroulée sur 30 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie durant 05 demi-journées de 9h à 12h et/ou de 14h à 17h et de 13h30 à 16h30.

Le dossier d'enquête de la modification n°1 du PLU, ainsi que le registre des observations s'y afférent étaient déposés à l'accueil de la mairie. La totalité du dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la commune et HLC, un moyen informatique était mis à disposition du public à la mairie.

Quelques rares personnes, sans pouvoir chiffrer, ont consulté les dossiers en mairie hors des permanences du commissaire enquêteur. Ce dernier a reçu 11 personnes lors de ses permanences en mairie. Deux visites sur le terrain à la l'initiative du commissaire enquêteur ou sur demande de particulier ont été réalisées pendant l'enquête publique.

### **2.2.2. Ambiance générale de l'enquête**

Les intervenants se sont manifestés majoritairement lors des permanences du commissaire enquêteur et principalement sur le classement d'une parcelle située au Sud du secteur. Concernant cette parcelle les propriétaires ont pris attaches avec le commissaire enquêteur à trois reprises, lors de ses permanences. Très peu de personnes se sont intéressées au projet. Les permanences se sont déroulées dans le calme et un excellent rapport d'échange avec le public. Chaque intervenant a pu être entendu, s'exprimer librement, faire part de ses observations sur le projet soumis à enquête ou si nécessaire exprimer des demandes particulières, trouver des explications à ses interrogations. Le commissaire enquêteur a incité les intervenants à formuler leurs observations par écrit (registre, courrier ou mail).

### **2.2.3. Clôture de l'enquête**

L'enquête publique s'est achevée le vendredi 19 août 2022 à 16h30. Le registre d'enquête, comportant au total 01 observation écrite, auquel était joint 01 courrier par lettres, a été clos par le commissaire enquêteur à l'issue de la dernière permanence.

## **2.3. Phase postérieure à la période d'enquête**

### **2.3.1. Communication du procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage**

Le commissaire enquêteur a rencontré à deux reprises, en réunions organisées, Le Maire et l'Adjoint à l'urbanisme de la commune de St Pol de Léon et la responsable de l'aménagement du territoire à Haut Léon Communauté, s'est entretenu avec le Directeur des services techniques de la commune sur la sécurité de la circulation rue de Verdun et venelle de Verdun.

Directeur général des services de la mairie, l'adjointe administrative à l'urbanisme et à deux reprises le Maire et l'adjointe à l'urbanisme. Ces mêmes personnes ont été rencontrées chaque fois que nécessaire à l'issue d'une permanence ou pour les nécessités d'une visite du terrain ou d'une question particulière. Le 19 août 2022 à 17h00 à la mairie de St Pol de Léon, le commissaire enquêteur a rencontré le Maire et l'adjoint à l'urbanisme de la commune et de la commune, la responsable de l'aménagement du territoire à Haut Léon Communauté, (chargée des dossiers soumis à l'enquête publique) l'objet de cette réunion était de faire part au maître d'ouvrage du déroulement de l'enquête, des observations formulées, des points de cristallisation des observations et de la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête...

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.

### **2.3.2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

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.

## **3. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N °1 DU PLU.**

Un certain nombre de personnes publiques, les établissements publics de coopération intercommunale directement concernés ont été destinataires du projet relatif à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de St Pol de Léon, arrêté par Haut Léon Communauté, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, qui dispose :

*«Le Conseil communautaire de Haut Léon Communauté arrête le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de St Pol de Léon. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements*

*publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112.1.1. du Code rural et de la pêche maritime, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables».*

### 3.1. Contenu des avis formulés dans le cadre de la consultation des services de l'Etat et des personnes publiques associées (PPA)

Les services de l'Etat, les personnes publiques associées ont été consultés sur le projet de révision générale du PLU.

Le tableau récapitulatif dresse la liste de ces autorités et atteste des dates de réception des avis formulés

Personnes publiques associées	Avis donnés	Remarques techniques, suggestions, réserves (Résumé)
CCI Métropolitaine Bretagne Ouest	Au regard des éléments la CCIMBO ne formule pas de remarque particulière	Ce projet permettra tout d'abord l'accueil de services publics (notamment la future brigade Finistère nord de la gendarmerie maritime qui contribuera aux services présents sur le port de Roscof-Bloscon) tout en réinvestissant des bâtiments déjà existants et, d'autre part, une densification urbaine par de l'habitat en proximité immédiate de la centralité de la commune de St Pol de Léon.
Syndicat mixte du Léon 18 février 2022	Avis favorable sans observation.	Le projet de modification du PLU de la commune de St Pol de Léon a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2Aub située dans le secteur de Mezarc'hant, rue de Verdun, en continuité d'agglomération. Le dossier de modification n'appelle pas d'observation de notre part.
Conseil départemental du Finistère 02 mars 2022	Avis favorable sans observation	L'objet est de reclasser une zone 2Aub en 1Aub afin de permettre la réalisation d'une opération de construction de gendarmerie maritime. L'Accès à cette zone s'effectuerait par une voie communale dénommée rue de Verdun.
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial 24.03.2022	Avis favorable uniquement sur le projet de caserne de gendarmerie maritime	Lors du comité de pilotage relatif au programme « Petites villes de demain » qui s'est tenu à la mairie de Saint-Pol-de-Léon le 9 mars dernier, il a été rappelé par les services de la DDTM, 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.  Le projet n'est pas remis en cause, mais il est nécessaire de s'assurer au préalable que le réseau d'assainissement n'aura pas d'impact sur l'environnement par la réalisation d'un diagnostic. Si ce diagnostic démontre la nécessité de travaux, ceux-ci devront être mis en œuvre avant la réalisation du projet de logements. Ainsi, plus cette procédure de diagnostic sera lancée rapidement et les travaux éventuels réalisés, plus ce projet de logements aura des chances de ne pas être retardé.  En conséquence, 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.
Direction générale des services Région Bretagne. 02 mars 2022	Sans observation	

<p>Mission Régionale d'Autorité environnementale Bretagne</p> <p>21.04.2022</p>	<p>La configuration du projet et les mesures visant à éviter, réduire ou compenser les incidences des projets sur l'environnement méritent d'être renforcées et traduites dans l'OAP, en particulier sur la qualité paysagère du projet, la biodiversité et les zones humides, la gestion des eaux pluviales et les déplacements.</p>	<p>À travers cette modification envisagée du PLU, la commune de Saint-Pol-de-Léon souhaite permettre l'implantation de la brigade de gendarmerie maritime du Finistère Nord, ainsi qu'un ou deux équipements « d'intérêt général et collectif » non définis et une opération d'habitat social d'environ 30 logements. <b>Le choix de lier ces trois opérations n'est pas motivé dans le dossier, alors que, au regard de la consommation d'espace induite, des solutions alternatives envisageables auraient dû être présentées. Les besoins conduisant à inclure, dans le projet de modification du PLU, l'opération d'habitat et la construction d'équipements d'intérêt collectif ne sont pas analysés.</b></p> <p>Il en résulte une absence de scénarios alternatifs qui ne permet pas de démontrer en quoi les choix effectués constituent le meilleur compromis entre le projet et la préservation de l'environnement. Concernant la consommation foncière et la stratégie d'urbanisation, dans l'attente de l'élaboration du nouveau PLU, et donc d'une stratégie globale finalisée, <b>il s'agirait a minima de fermer certaines zones à l'urbanisation de manière à ne pas accroître la part du territoire communal consacrée à l'urbanisation à court terme, alors même que de nombreux logements sont aujourd'hui vacants. La modification envisagée devrait s'inscrire en cohérence avec les orientations du PADD du PLU approuvé en mars 2021, s'agissant de la mobilisation des espaces disponibles au sein des agglomérations, de la réhabilitation du parc de logements existant et de la densité d'urbanisation.</b></p>
<p>Chambre d'agriculture Bretagne</p> <p>11 mars 2022</p>	<p>Réserve sur l'opération d'urbanisation</p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>Dès lors, avant de rechercher à étendre la ville, nous estimons qu'il serait plus judicieux de chercher à mobiliser ces espaces.</p> <p>À ce titre, nous présentons des réserves sur cette opération.</p>
<p>SNCF Immobilier Direction immobilière territoriale de l'Ouest</p> <p>29 mars 2022</p>	<p>Pas d'avis</p>	<p>Courrier avec les préconisations concernant l'environnement des réseaux SNCF.</p> <p>Le projet n'est pas concerné par le passage d'une ligne ferroviaire ou d'implantation de passage à niveau.</p>

#### 4.LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

**11 personnes** (dont certaines à trois reprises) se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences et quelques rares personnes ont consulté les dossiers en mairie, hors des permanences du commissaire enquêteur.

Les observations du public ont été soit directement inscrites sur les registres d'enquête mis à la disposition du public, soit annexées (dans le cas de courriers et de mails).

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.

##### 4.1 Thèmes des observations

Les observations formulées abordent essentiellement :

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

## 4.2. Synthèse des observations par thème

### ◆ Observations générales sur le projet de modification n°1 du PLU

Aucun n'intervenant considère que le projet de modification n°1 du PLU est surdimensionné notamment en terme de logement à construire.

L'inquiétude exprimée dans l'environnement immédiat du projet demeure la sécurité de la circulation, le stationnement des véhicules dans un secteur déjà très concerné par ses problèmes.

L'accès et la sortie du futur lotissement (près de 30 logements, soit une soixantaine de véhicules), posera des problèmes de sécurité par l'usage de la venelle de Verdun.

Le projet et la création d'une nouvelle surface à recevoir des activités économiques sont généralement bien perçues, étant également rappelé que le nombre d'habitants d'une ville ne se décrète pas mais découle d'un environnement économique qui attire les résidents, dont les jeunes couples.

D'aucun ne s'inquiète des conséquences d'un tel développement urbain sur le traitement des eaux usées, de la gestion des eaux pluviales, des déchets.

La nécessaire densification de l'urbanisation principalement en agglomération de St Pol de Léon est bien perçue du simple fait de l'impossibilité de construire aujourd'hui en zone agricole. A contrario, l'interrogation est certaine concernant le type d'habitat (pavillonnaire) envisagé sur le nouveau lotissement au regard du coût financier à l'accessibilité immobilier dans le secteur de St Pol de Léon, pouvant être un frein à l'installation de jeunes ménages.

Un propriétaire n'est pas favorable au changement du classement d'une de ses parcelles foncières de 2AUb en 1AUb, n'étant pas vendeur, d'autant qu'une seule partie d'une parcelle est concernée par le projet.

Quelques personnes rencontrées estiment que les orientations retenues dans le PLU de la commune, vont dans le bon sens en recherchant un développement équilibré de la commune et la préservation du milieu rural et littoral.

Un professionnel (dentiste extérieur à la commune) est venu se renseigner sur les possibilités d'installation de son cabinet sur le site du projet.

**En conclusions de l'ambiance et l'avis général des quelques rares personnes s'étant manifestées auprès du commissaire enquêteur, les intervenants ont manifesté leur compréhension du projet et n'ont exprimé aucune objection. La notion de densification a été expliquée et bien perçue.**

**Un couple concerné par la modification du PLU (classement de 2AUb en 1AUb), ne souhaite pas la réalisation du projet pour leur parcelle, sachant que le bien foncier n'est pas concerné par la création d'un habitat (OAP).**

### ◆ Orientations d'aménagement et de programmation(OAP)

L'OAP créée par conséquence de la modification du classement en 1AUb du secteur étudié a fait l'objet d'une seule observation concernant les conditions de circulation (accès par la venelle de Verdun), Est prévue pour 30 logements, pas de prévision de logements locatifs sociaux à minima, environnement naturel à protéger.

L'ensemble des parcelles prévues dans l'OAP a été acquis par la commune de St Pol de Léon.

Il est souhaitable de prévoir un accès (entrée/sortie) du lotissement directement sur la rue de Verdun et non par emprunt de la venelle de Verdun.

Les propriétaires de la parcelle (n°284) ne sont pas favorables au projet de classement de leur bien et ne sont pas concernés par le périmètre foncier en OAP.

La visite des lieux n'apporte pas de justification au classement OAP de cette parcelle. Cette entité très arborée est actuellement le tampon entre la zone urbanisée et la zone naturelle sise au Sud. A terme dans le cadre de l'élaboration du PLUi cette parcelle pourrait être orientée vers un classement « N » dans le cadre de la protection de la zone naturelle et humide en limite Sud.

◆ **Liaisons douces (piétons et/ou cycles).**

Le projet d'aménagement du secteur de l'OAP, communiqué à simple titre indicatif dans le dossier, présenté à l'enquête publique, prévoit un aménagement spécifique sécurisé et naturel. (Voie partagée+trottoirs (voie verte) – liaison piétonne vers le square St Rock depuis la venelle de Verdun en bordure de la prairie (zone Nh) – Linéaire boisé en frange Sud-Est, talus existant conservé en limite Est du site, liaison piétonne via l'extension du cimetière permettant de relier la rue de Morlaix et le parking du cimetière.

◆ **Emplacements réservés**

Aucune observation ou commentaire sur les projets des « E.R. »

◆ **Espaces verts des lotissements**

Aucune observation

◆ **Règlement écrit**

Aucune observation, le règlement graphique et le règlement écrit sont la traduction réglementaire du PADD.

◆ **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 nécessaire à l'amélioration des conditions de traitement des eaux et des risques. La compétence en la matière appartient maintenant la communauté de communes de HLC. (Haut Léon Communauté).

◆ **Trame Verte et Bleue**

Aucune observation n'est formulée.

◆ **Zones humides**

Aucune observation n'est formulée.

◆ **Divers**

La commune nécessite une exigence environnementale culturelle et patrimoniale forte en tenant compte des capacités d'accueils adaptées à la commune.

Des intervenants font part de leur satisfaction quant à l'accueil, la disponibilité et les explications apportées lors de leurs contacts avec le commissaire enquêteur et indirectement avec le service « Urbanisme » de la mairie.

Aucune observation n'est formulée sur des questions de sécurité, d'incendie, d'entretien de voirie, le projet de plan de prévention des risques littoraux.

**5. COMMUNICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE ET MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE**

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 10 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 (annexe 2); 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 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).

Tenant compte des disponibilités du maître d'ouvrage le Président de Haut Léon Communauté et de celles du commissaire enquêteur, il a été décidé de la remise de l'ensemble des rapports et conclusions consécutifs à la présente enquête publique s'effectuerait par un envoi postal et courrier électronique. Ces documents ont été transmis le 15 septembre 2022.

### **Conclusion de la première partie**

Le présent rapport relate les événements qui ont ponctué la procédure d'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de St Pol de Léon. La commune de St Pol de Léon est partie prenante de la Communauté de Communes de Haut Léon Communauté (HLC). La communauté de communes dispose de la compétence en urbanisme pour la commune de St Pol de Léon. La présente enquête publique, prescrite par l'arrêté du Président de Haut Léon Communauté n°2002/04/PAT du 1<sup>er</sup> juillet 2022, s'inscrit dans cette phase administrative.

Les interventions viennent corroborer l'information faite autour du projet et la publicité faite autour de cette enquête. Il n'a d'ailleurs pas été fait état d'une publicité insuffisante, ou d'une mauvaise qualité de l'information donnée au public sur le projet de modification du PLU concernant le secteur de Mézarç'hant et son ouverture à l'urbanisation.

**Il est noter qu'à l'exception des riverains du projet et des habitants de la rue de Verdun, la population locale s'est désintéressée du projet. 11 personnes seulement ont contacté le commissaire enquêteur, dont 2 personnes à trois reprises sur le sujet de leurs biens propres...**

**Les intervenants comprennent qu'il faut limiter la consommation des terres agricoles en interdisant l'extension de l'urbanisation et donc la nécessité de densification.**

**Une personne s'interroge verbalement sur l'importance du nombre envisagé de futures constructions sur le site prévu (pavillons) et quelle est la réelle attraction vis-à-vis de l'installation de jeunes ménages au regard du prix du foncier local.**

Après avoir rapporté, dans cette première partie, le contenu des interventions enregistrées et la manière dont s'est déroulée l'enquête publique, il s'agit maintenant de formuler, dans une seconde partie, des conclusions sur le projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la commune de Saint Pol de Léon dont le Président de Haut Léon Communauté demeure le maître d'ouvrage, bien que la commune fasse partie de HLC.

Le 09 septembre 2022  
Le commissaire enquêteur  
Jacques, SOUBIGOU



## ANNEXES

Annexe 1.

Arrêté du Président de Haut Léon Communauté n° 2022/04/PAT du 1<sup>er</sup> juillet 2022 prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique « unique » relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.de SAINT POL DE LEON.

Annexe 2.

Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire enquêteur

Annexe 3.

Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage en date du 02 septembre 2022 au procès-verbal d'enquête.

## Annexe 1



ARRETE N°2022/04/PAT – 1er juillet 2022  
MODIFICATION DU PLU DE SAINT-POL DE LEON

---

### PORTANT SUR L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION D'UNE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE SAINT-POL DE LEON

---

#### **Le Président de Haut-Léon Communauté,**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants et R.153-8 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27,

Vu la loi ALUR et le transfert de compétence "plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale" au 27 mars 2017,

Vu la délibération en date du 30/06/2021 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb de Mézarc'hant pour le projet de logements de fonction liés à la gendarmerie maritime, d'équipements et/ou services à la population et d'une trentaine de logements locatifs,

Vu l'arrêté du Président de Haut-Léon Communauté du 30/09/2021 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme afin d'ouvrir la zone 2AUb de Mézarc'hant à l'urbanisation,

Vu la délibération en date du 03/11/2021 actant la soumission du projet à évaluation environnementale et définissant les modalités de la concertation avec la population sur le projet,

Vu les avis du Préfet et des différentes personnes publiques associées auxquelles le projet a été notifié,

Vu l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur l'évaluation environnementale,

Vu la délibération en date du 29/06/2022 tirant le bilan de la concertation sur l'évaluation environnementale et le projet de modification du PLU,

Vu la décision en date du 14/06/2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant le commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique comprenant le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme, l'évaluation environnementale, les avis des personnes publiques associées et de la MRAe ainsi que le bilan de la concertation.

## **ARRETE**

### **Article 1 : Objet de l'enquête**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune de Saint-Pol de Léon, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le projet de modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUb, situé à Mezarc'hant, rue de Verdun permettant l'implantation de 8 logements de fonction liés à la gendarmerie maritime, d'équipements et/ou services à la population et d'une trentaine de logements locatifs.

### **Article 2 : Dates et durée de l'enquête**

Le Président de Haut-Léon Communauté décide de prescrire l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pol de Léon, du jeudi 21/07/2022 (9h) au vendredi 19/08/2022 (16h30) inclus, soit pendant une durée de 30 jours.

### **Article 3 : Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur Jacques Soubigou, officier retraité de la gendarmerie, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Rennes.

### **Article 4 : Composition du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête publique comprend :

- une note de présentation non technique précisant la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au plan local d'urbanisme,
- un dossier qui présente le rapport de présentation modifié, présentant le diagnostic de la zone 2AUb et expose les choix effectués ; les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à la zone 2AUb ; le règlement écrit et le règlement graphique, afférents à la zone 2AUb ;
- les avis émis par les personnes publiques associées et consultées, dont l'avis de l'autorité environnementale, les pièces administratives afférentes à la procédure (délibérations, arrêté de mise à l'enquête, avis au public, justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis...).

### **Article 5 : Evaluation environnementale**

Parmi les pièces du dossier d'enquête, seront mis à disposition du public l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU, son résumé non technique, ainsi que l'avis de l'Autorité environnementale.

### **Article 6 : Déroulement de l'enquête**

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de Saint-Pol de Léon, place de l'Evêché, 29 250 Saint-Pol de Léon.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés et consultables à la mairie de Saint-Pol de Léon pendant la

durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie située place de l'Evêché, à Saint-Pol de Léon (du lundi au mercredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le jeudi de 8h30 à 12h, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 16h30, le samedi de 9h à 12h, et à l'exception du lundi 15/08 où la mairie sera fermée).

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique en mairie à ses jours et heures habituels d'ouverture.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête en mairie de Saint-Pol de Léon.

Le public pourra également adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur, en précisant la mention " Enquête publique relative au projet de modification du PLU de la commune de Saint-Pol de Léon" et en spécifiant " A l'attention du commissaire enquêteur", par :

- courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Pol de Léon, place de la mairie, 29 250 Saint-Pol de Léon,
- courrier mail à l'adresse suivante : [mairie@saintpoldeleon.fr](mailto:mairie@saintpoldeleon.fr)

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables dans les meilleurs délais sur les sites internet de Haut-Léon Communauté ([www.hautleoncommunaute.bzh](http://www.hautleoncommunaute.bzh)) et de la ville de Saint-Pol de Léon ([www.saintpoldeleon.fr](http://www.saintpoldeleon.fr)).

#### **Article 7 : Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur assurera 5 permanences et recevra le public à la mairie de Saint-Pol de Léon :

- Jeudi 21 juillet de 9h00 à 12h00
- Mercredi 27 juillet de 14h00 à 17h00
- Samedi 6 août de 9h00 à 12h00
- Vendredi 12 août de 13h30 à 16h30
- Vendredi 19 août de 13h30 à 16h30

#### **Article 8 : Informations complémentaires**

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en s'adressant à Haut-Léon Communauté dès affichage du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Les informations relatives à l'enquête publique du projet de modification du PLU de la commune de Saint-Pol de Léon peuvent être consultées sur le site internet de Haut-Léon Communauté ([www.hautleoncommunaute.bzh](http://www.hautleoncommunaute.bzh)) et de la ville de Saint-Pol de Léon ([www.saintpoldeleon.fr](http://www.saintpoldeleon.fr)).

#### **Article 9 : Clôture de l'enquête**

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui dispose d'un délai de 8 jours pour rencontrer le Président ou son représentant et lui transmettre un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le Président pourra produire ses observations éventuelles sous un délai de 15 jours.

**Article 10 : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur établira ensuite un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non.

A partir de la clôture de l'enquête, il disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre, au Président de Haut-Léon Communauté et au Président du Tribunal Administratif de Rennes, le dossier accompagné de son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le préfet du Finistère ainsi qu'au maire de Saint-Pol de Léon.

**Article 11 : Consultation du rapport et des conclusions**

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur au siège de Haut-Léon Communauté et à la mairie de Saint-Pol de Léon, aux jours et heures habituels d'ouverture au public pendant une durée de 1 an à compter de sa transmission à la Communauté de Communes.

Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables, pendant 1 an, sur les sites Internet de la Communauté de Communes et de la commune de Saint-Pol de Léon.

**Article 12 : Publicité de l'enquête**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Dans les mêmes délais, et pendant toute la durée de l'enquête, cet avis sera publié par voie d'affiches :

- au siège de Haut-Léon Communauté, Maison des Services Intercommunale, 29, rue des Carmes, à Saint Pol de Léon ;
- à la mairie de Saint-Pol de Léon, place de la Mairie
- au niveau du site de Mezarchant, rue de Verdun.

L'avis d'enquête publique sera également consultable sur les sites internet de Haut-Léon Communauté ([www.hautleoncommunaute.bzh](http://www.hautleoncommunaute.bzh)), et de la commune de Saint-Pol de Léon ([www.saintpoldeleon.fr](http://www.saintpoldeleon.fr)).

**Article 13 : Décisions à prendre au terme de l'enquête**

Après l'enquête publique, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pol de Léon, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été joints au dossier d'enquête ainsi que du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire.

**Article 14 : Personne responsable du projet**

La personne responsable du projet, auprès de laquelle des informations peuvent être demandées, est le Président de Haut-Léon Communauté.

**Article 15 : Exécution**

Le Président de Haut-Léon Communauté et le maire de la commune de Saint-Pol de Léon sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 16 : Ampliation**

Ampliation du présent arrêté sera faite à :

- Préfet du Finistère
- Maire de Saint-Pol de Léon
- Commissaire enquêteur
- Président du Tribunal administratif de Rennes

Fait à Saint Pol de Léon, le 1er juillet 2022

**Le Président de Haut-Léon Communauté,  
Jacques EDERN**

## Annexe 2

Le 23 août 2022

Le commissaire enquêteur

à

Monsieur le Président de Haut Léon Communauté  
Maison des Services au Publics  
29 rue des Carmes  
29250 SAINT POL DE LEON

**OBJET** : Plan Local d'urbanisme, commune de Saint Pol de Léon, modification de droit commun n°1.

**DOSSIER** : E22000078/35 DU T.A. RENNES.

**REFERENCE** : Arrêté n°2022/04/PAT du 1<sup>er</sup> juillet 2022 du président de Haut Léon Communauté

**PIÈCES JOINTES** :

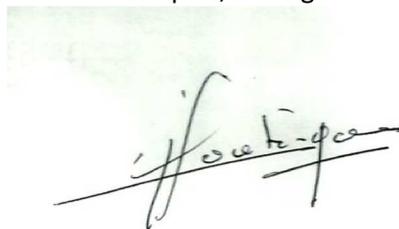
- Copies des courriers reçus et des observations portées au registre d'enquête,
- Liste des questions induites par l'analyse du dossier et des observations reçues,
- Tableau des personnes reçues lors des permanences du commissaire enquêteur.

Monsieur le Président,

En application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement vous trouverez en pièce jointe le procès-verbal des observations consignées lors de l'enquête publique visée en objet. **Vous disposez d'un délai de 15 jours pour produire vos observations éventuelles en réponse à la lecture de ce procès-verbal et de la liste des questions jointes.**

Veuillez agréer, monsieur le Président l'expression de mes sincères salutations.

Le commissaire enquêteur  
Jacques, Soubigou



## PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

A la demande de Monsieur le Président de Haut Léon Communauté (29250), il a été procédé à Une enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT POL DE LEON (29200).

Cette enquête s'est déroulée du jeudi 21 juillet 2022 au vendredi 19 août 2022 inclus dans les conditions définies à l'arrêté du Président de Haut Léon Communauté, n° 2022/04/PAT en date du 1er juillet 2022.

Le dossier complet, composé de six sous-documents ainsi qu'un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 30 jours consécutifs en mairie de St Pol de Léon. L'ensemble des différents plans afférents aux projets objets soumis à l'enquête publique, étaient affichés dans la salle mise à disposition du commissaire enquêteur pour recevoir le public et où ce dernier pouvait consulter les dossiers.

Le dossier était consultable sur le site internet de la mairie de St Pol de Léon et sur celui de Haut Léon Communauté.

Un moyen informatique était à la disposition du public en mairie de St Pol de Léon.

Le commissaire enquêteur d'enquête a tenu 05 permanences en mairie de St Pol de Léon.

Dates	Matin	Après-midi
Jeudi 21 juillet 2022	09h00-12h00	
Mercredi 27 juillet 2022		14h0-17h00
Samedi 06 août 2022	09h00-12h00	
Vendredi 12 août 2022		13h30-16h30
Vendredi 19 août 2022		13h30-16h30

Le projet de modification n°1 du PLU de la commune de St Pole Léon PLU a fait l'objet de **02 observations** réparties comme suit :

- 01 observations sur le registre PLU référencées R 1.
- 01 courriers référencées C1.
- 00 courriers électroniques

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

### **De l'analyse des observations, il est possible de retirer les thématiques synthétisées ci-après :**

#### ◆ Observations générales sur le projet de modification du PLU

Aucun n'intervenant considère que le projet de modification n° du PLU de la commune de Saint Pol de Léon est surdimensionné notamment en terme de logements à construire.

D'aucun ne s'inquiète des conséquences d'un tel développement urbain sur le traitement des eaux usées, de la gestion des eaux pluviales, des déchets, des infrastructures nouvelles nécessaires....

La nécessaire densification de l'urbanisation principalement en agglomération n'est abordée par aucun des visiteurs.

**En conclusions le projet soumis à l'enquête publique ne semble avoir intéressé « personne », si ce n'est trois voisins immédiats du projet. De l'ambiance et l'avis général des personnes s'étant manifestées auprès du commissaire enquêteur, le questionnement pour sur la sécurité de circulation, de stationnement du fait de l'apport d'un nombre important de nouvelles constructions et une question très personnelle pour un voisin dont la propriété est concernée par la modification (classement de sa**

**propriété en 1Aub au lieu de 2Aub).**

Trois visites sur le terrain ont été réalisées par le commissaire enquêteur, soit d'initiative au regard des observations reçues, de l'étude du dossier, soit à la demande d'un propriétaire.

◆ **OAP**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub « Mezarc'hant » nécessite la création d'une OAP afin de définir les orientations d'aménagement et de programmation du site.

Le projet d'OAP a engendré deux interrogations, l'une sur les conditions de circulation et de stationnement en rapport avec la rue de Verdun, l'autre les conditions pour installer un cabinet dentaire dans la partie prévue à l'implantation d'équipements publics et/ou administratifs.

Un propriétaire concerné par la modification « **classement de sa propriété en 1Aub au lieu de 2Aub** » a pris contact à trois reprises et a adressé un courrier pour expliquer qu'il ne souhaite pas la modification de classement de sa propriété, n'en trouvant pas l'intérêt, qu'il n'est pas vendeur, qu'il n'a pas été contactés ou informés du projet et que sa parcelle (n°284) n'est pas concernée par le projet d'aménagement de l'OAP.

Le secteur est en agglomération, le projet permettra la réalisation d'une trentaine de logements, l'implantation de la caserne de gendarmerie maritime avec 8 logements de fonction, une emprise préférentielle en bordure de la rue de Verdun pour l'installation d'équipements publics et/ou administratifs.

6 logements au minimum, pas de prévision de logements locatifs sociaux à minima.

L'environnement naturel sera à protéger,

L'ensemble est concerné par la notion de densification d'urbanisation,

Il est constaté que l'accès « envisagé » au site apparaît matériellement impossible par la venelle de Verdun et qu'il est nécessaire de revoir les conditions de desserte et de circulation vers le site.

La caserne de gendarmerie maritime disposera, elle, d'un accès et d'une desserte secondaire (bureaux et logements).

◆ **Constructibilité/zonage:**

Le projet se situe en secteur urbanisé.

L'urbanisation du site pourra s'opérer, soit de manière globale, soit au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

◆ **Liaisons douces (piétons et/ou cycles).**

Un réseau de voies intérieures avec trottoirs sera créé. La réalisation d'une liaison piétonne vers le square St Roch depuis la venelle de Verdun sera recherchée en bordure de prairie (zone Nzh), une liaison douce sera prévue via l'extension du cimetière, permettant de relier la rue de Morlaix et également le parking du cimetière.

◆ **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés ER22 et ER9 destinés à la continuité du trottoir a été défini au bénéfice de la commune, depuis la rue de Verdun voie partagée+trottoir (voie verte).

◆ **Espaces verts - environnement**

Le traitement des espaces publics seront réalisés avec l'accompagnement d'un traitement végétal, le linéaire boisé en frange Sud et Est du site seront conservés pour réaliser une zone tampon avec les espaces naturels au Sud, les talus existants seront conservés en limite Est du site.

◆ **Trame verte et bleue**

Sans observation.

\*\*\*

## Annexe 3

### ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE ST POL DE LEON.

#### Mémoire en réponse aux questions induites par l'étude du dossier et des observations exprimées lors de l'enquête publique.

Remarque : Absence de prévision de logements locatifs sociaux à minima.

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.

Demande : Bien vouloir communiquer le document graphique exact concernant la surface concernée par la modification n°1 du PLU.

Réponse : L'ensemble de la zone 2AUb du PLU est bien concernée par la modification du PLU (cf cartes pages 22 et 23 de la notice). Cette incohérence sera corrigée dans le dossier.

Demande : Pourquoi la parcelle 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.

Demande : Le schéma prévisionnel d'organisation de la future zone 1AU, n'implique pas la parcelle n°284. Cette situation est-elle le fait que la parcelle n°284 n'est pas prévue par l'OAP ?

Dans ce cas, pourquoi l'inclure dans le périmètre modifié 1AU et ne pas la laisser dans son classement initial 2AUb ?

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.

Question : Quelle est la nécessité d'inclure dans la modification envisagée la parcelle N°284 et non de la laisser dans son classement initial en 2AUb, d'autant quelle est la limite séparative entre la zone urbanisable et les zones classées Nzh-Nh et Na.

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.

Question : Il apparaît indispensable de repenser particulièrement les modalités d'accessibilité des véhicules au projet de lotissement et plus particulièrement la phase « sortie-accès sur la rue 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...).

Question : Quelles sont les capacités réelles de traitement de la STEP au regard du projet de modification n°1 du PLU et les mesures appropriées qui seront prises pour éviter toute surcharge du traitement et les risques de pollution, en particulier de la zone littorale et de la zone humide proche du projet immobilier.

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 équivalents 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 ».

A Saint-Pol de Léon, le 2 septembre 2022

= = = = =