



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne  
sur la modification simplifiée n° 1  
du plan local d'urbanisme  
de Saint-Pol-de-Léon (29)**

n° 2021-008862

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, s'est réunie le 10 juin 2021, en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de Saint-Pol-de-Léon (29).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Alain Even, Chantal Gascuel, Jean-Pierre Thibault, Philippe Viroulaud.*

*En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Saint-Pol-de-Léon pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 24 mars 2021.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 24 mars 2021 l'agence régionale de santé, qui a transmis une contribution datée du 26 avril 2021.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public**

# Avis de l'autorité environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs incidences (positives ou négatives) sur l'environnement.

## 1. Présentation du territoire, du projet de modification du PLU et des enjeux environnementaux associés

### 1.1 Présentation de la commune

La commune de Saint-Pol-de-Léon est une commune littorale située en Finistère nord, à environ 20 km de Morlaix. Avec 6 596 habitants<sup>1</sup>, elle rassemble environ 20 % de la population intercommunale de Haut-Léon Communauté. Elle en est le principal pôle résidentiel, économique et de services. À l'échelle de la baie de Morlaix, Saint-Pol-de-Léon constitue également un pôle touristique.

Le plan local d'urbanisme (PLU) communal actuel de Saint-Pol-de-Léon a été approuvé en conseil municipal le 29 avril 2015. L'intercommunalité est compétente, depuis le 27 mars 2017, en matière de PLU. En parallèle au présent projet de modification du PLU, un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) est en cours d'élaboration ; il a été prescrit par délibération du conseil communautaire le 18 avril 2018.

La commune fait partie du territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Léon, dont le périmètre couvre la Communauté de communes du Haut-Léon Communauté et celle du Pays de Landivisiau.



*Localisation de la commune (source : rapport de présentation)*

1 Population au 1er janvier 2017 (source : INSEE).

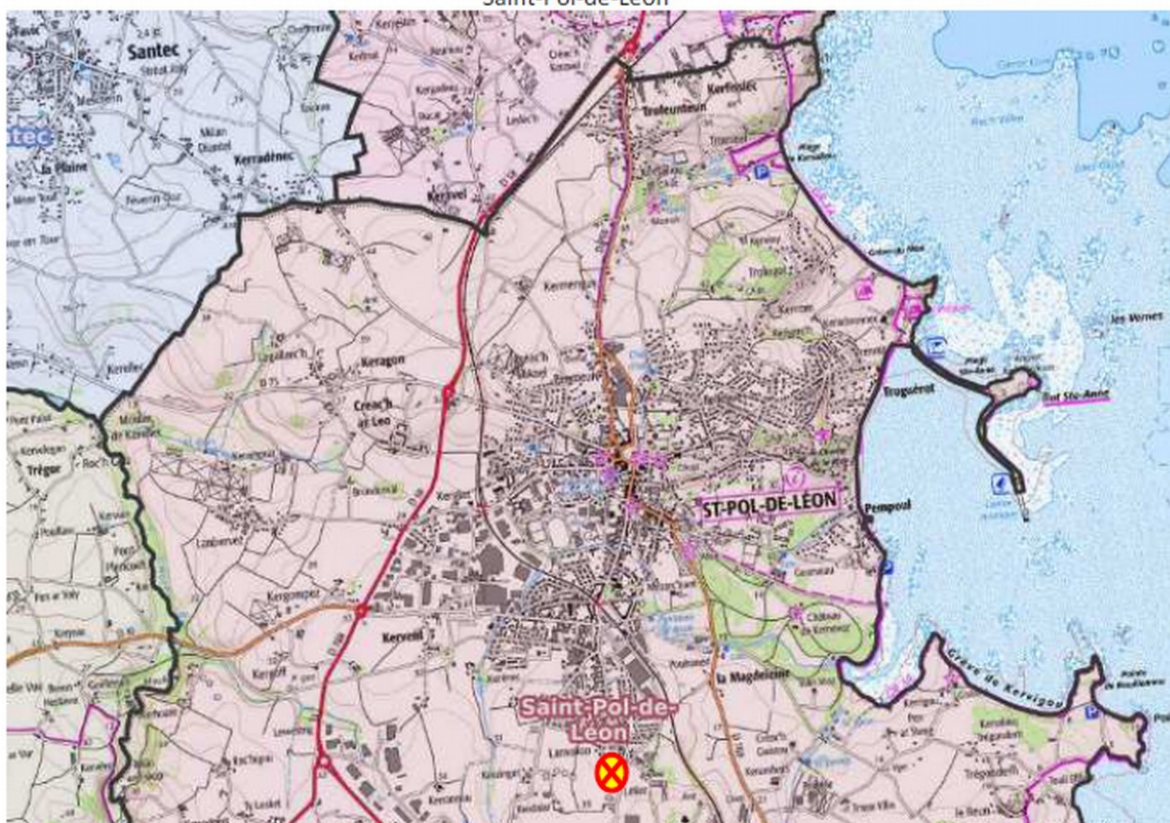
## 1.2 Présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon

La modification prévoit le déclassement d'une zone à vocation habitat (1AUb) en une zone ayant vocation à accueillir des activités commerciales (1AUi). Il est prévu également la création d'un giratoire et d'une voie d'accès desservant la future zone commerciale ainsi que la zone d'habitat attenante qui est située au nord de cette zone.

Concernant la future zone 1AUi, il s'agit d'un terrain qui a accueilli, dans un premier temps, un terrain de football puis qui a été utilisé en tant qu'aire de stationnement pour les gens du voyage.

Au travers de cette modification du PLU, la commune de Saint-Pol-de-Léon souhaite permettre la réalisation d'un projet de moyenne surface commerciale dans le secteur concerné, situé en entrée sud de l'agglomération, route de Plouévan (RD75), sur une parcelle de 9 358 m<sup>2</sup>. Outre le reclassement du secteur, il faut donc en outre modifier l'actuelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement graphique du PLU.

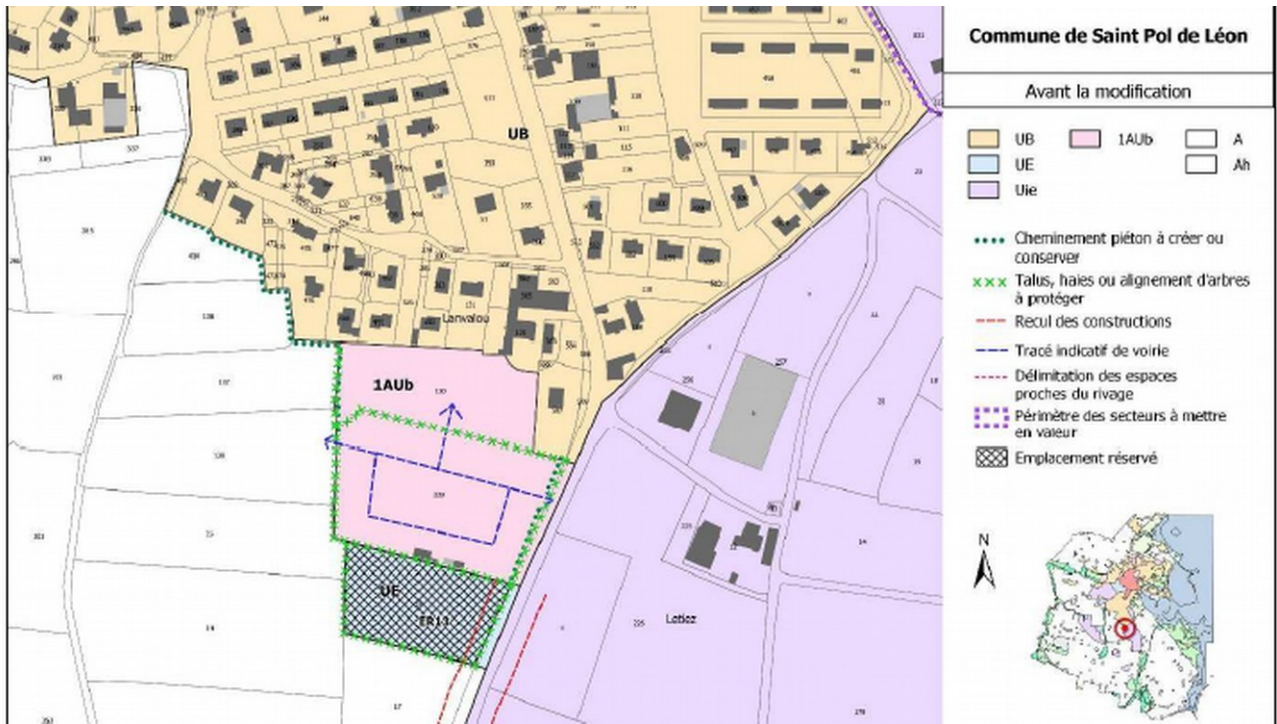
Localisation du secteur concerné par la modification simplifiée n°1, à l'échelle de la commune de Saint-Pol-de-Léon



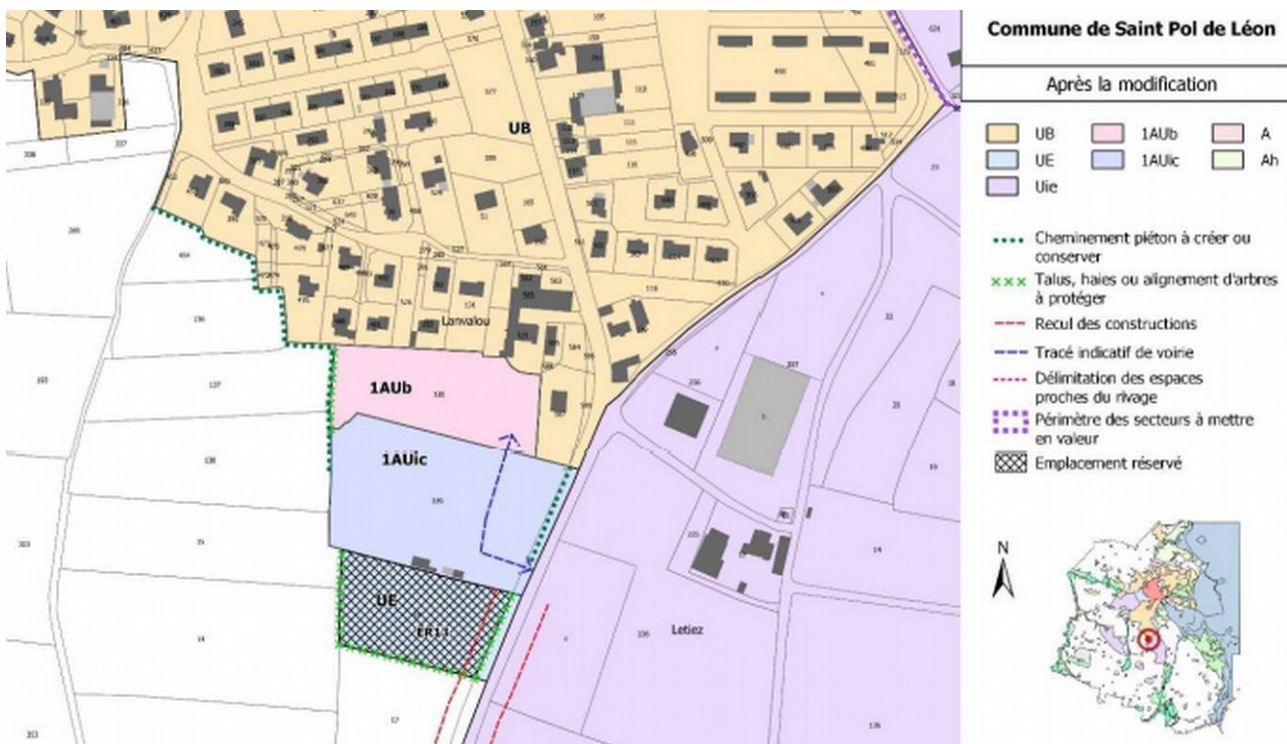
Source : rapport de présentation

Ce projet de modification du PLU vise à permettre le transfert du supermarché de l'enseigne Lidl actuellement implanté dans la zone commerciale de Kervent. En effet, selon le dossier, celui-ci ne peut plus se développer sur son site actuel. Par ailleurs la commune indique que seuls 1,84 ha de superficies cumulées sont encore disponibles pour l'accueil d'activités commerciales dans le cadre du PLU actuel.

La parcelle immédiatement au nord de la zone commerciale continuerait à accueillir des logements (classement maintenu en zone 1AUb).



Avant la modification (source : rapport de présentation)



Après la modification du PLU

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le projet de modification

Le rapport de présentation est lisible, structuré et accessible au public. Il comprend la présentation du projet et de la modification envisagée, une description de l'état initial de l'environnement et une partie spécifique à l'évaluation environnementale. Cette dernière fait apparaître les enjeux environnementaux de la modification :

- **la pollution des sols** : des pollutions liées aux activités passées ont été signalées, bien que le terrain ne soit pas identifié en tant que sol pollué dans les bases nationales ;
- **la qualité paysagère et le cadre de vie** : la parcelle est située dans un secteur sensible sur le plan paysager<sup>2</sup> puisqu'elle se trouve en entrée de ville dans une zone qui intègre actuellement à la fois des espaces agricoles et des zones d'habitat. Le secteur est bordé par un axe structurant et fait face au pôle agroalimentaire de Kerisnel.
- **le risque de nuisances sonores** liées à la coexistence sur ce site d'activités commerciales de types grande distribution (livraisons, parking, circulation de poids lourds...) avec de l'habitat pavillonnaire et une zone accueillant des gens du voyage

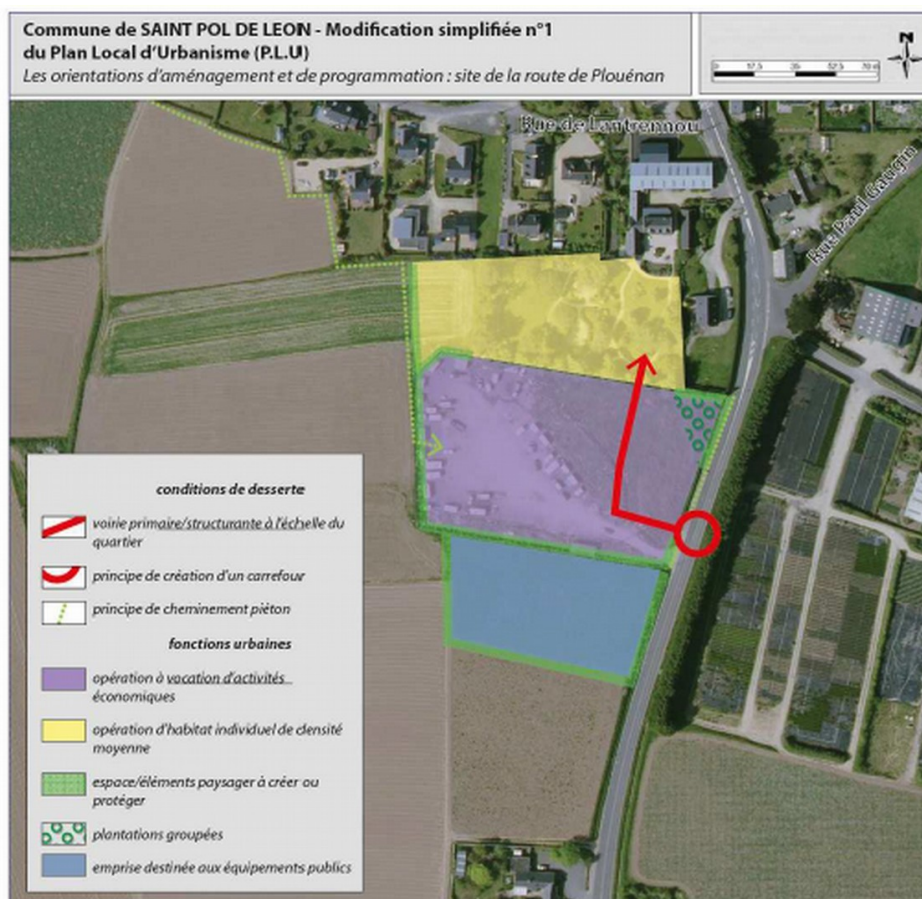
Sur le plan paysager, le rapport de présentation et l'OAP telle que modifiée prévoit la mise en place d'une « ceinture paysagère » (alignements d'arbres et/ou espaces verts paysagers) autour du site, avec des plantations groupées au nord-est de la parcelle le long de l'axe routier. **L'OAP reste toutefois sommaire dans ses dispositions. Le traitement paysager de la bordure nord du site n'est pas précisé (suppression de la frange boisée ?). Surtout, le rapport ne présente pas de réflexion, plus largement, quant à la qualification paysagère de ce secteur d'entrée de ville, intégrant le projet de centre commercial.**

Les mesures sur d'autres thématiques, comme la limitation du recours aux énergies fossiles et des déplacements motorisés, sont également peu développées. La nature et l'étendue de la pollution des sols mentionnées dans le dossier n'est pas précisée. Concernant le bruit, le quai de déchargement et les équipements techniques sont prévus à l'écart de la zone d'habitat existante.

**L'analyse des enjeux environnementaux mériterait d'être approfondie au sein de l'évaluation environnementale en particulier la dimension paysagère pour cet espace sensible situé en entrée de ville à la croisée d'habitat pavillonnaire et d'espaces agricoles cultivés, afin d'assurer la qualité du cadre de vie.**

---

2 Contrairement à ce qu'avance le rapport de présentation, se basant sur l'état actuel du site.



Projet d'OAP modifiée (source : dossier)

Plus globalement, l'explication des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et des solutions alternatives envisageables se limite au périmètre de l'opération. Elle ne porte pas réellement sur la justification de la localisation d'une activité commerciale telle qu'envisagée à cet emplacement, par rapport à d'autres endroits possibles ; elle ne comprend pas non plus d'**analyse prospective sur la manière dont la modification du PLU s'articulera avec le devenir à terme de ce secteur en bordure d'agglomération**. Or, cette question se pose nécessairement dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, et donc dans une réflexion à l'échelle intercommunale portant aussi sur la répartition territoriale des activités commerciales<sup>3</sup>.

***L'Ae recommande à la commune de justifier davantage le choix de localisation effectué pour l'opération correspondant à cette modification. Cette justification devrait s'inscrire dans la réflexion intercommunale entreprise en vue de l'établissement du futur PLUi-H.***

En l'état actuel, le SCoT prévoit de conforter le rôle de pôle commercial structurant de Saint-Pol-de-Léon, notamment pour les centres commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de vente, en orientant leur implantation dans les zones d'activités existantes, en y assurant la compatibilité entre activités, pour les extensions et implantations nouvelles afin de réduire la consommation d'espace et de s'inscrire dans un aménagement plus cohérent. En créant une zone à vocation commerciale (1AUi) contiguë à une zone à vocation d'habitat (1AUb), le projet de modification du PLU présenté ne va pas dans ce sens, ce qui rend d'autant plus nécessaire une réflexion à plus large échelle.

<sup>3</sup> Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du futur PLUi-H, récemment approuvé, suggère d'« éviter notamment des implantations commerciales en périphérie », bien qu'ouvrant la possibilité d'« implantations commerciales isolées ».

### 3. Conclusion

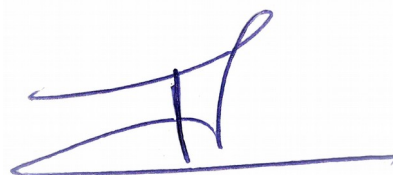
À travers cette modification du PLU envisagée, la commune de Saint-Pol-de-Léon souhaite permettre l'implantation d'une moyenne surface commerciale dans ce secteur situé en entrée sud de l'agglomération, sur une parcelle de 9 358 m<sup>2</sup>. Cependant, l'évaluation environnementale présentée ne justifie pas la pertinence de ce choix sur le plan environnemental, au regard des solutions alternatives envisageables et dans une perspective plus large d'aménagement de l'espace, à l'échelle communale voire intercommunale.

L'analyse des enjeux environnementaux mériterait d'être approfondie au sein de l'évaluation environnementale, en particulier la dimension paysagère en raison de la situation de cet espace en entrée de ville, à la croisée d'habitat pavillonnaire et d'espaces agricoles cultivés.

La cohérence avec les orientations du futur PLUi-H, quant à la vocation de ce secteur et aux conditions de nouvelles ouvertures à l'urbanisation pour les activités économiques et commerciales, n'est pas argumentée.

Fait à Rennes, le 10 juin 2021

Le Président de la MRAe Bretagne



Philippe VIROULAUD