

Haut-Léon Communauté

Commune de Saint-Pol-de-Léon



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

### Complément au rapport de présentation

Exposé des motifs des changements apportés  
intégrant une évaluation environnementale

(Suite à la décision de la MRAe n° 2021DKB3 du 7 janvier 2021)

Version en date du 22/03/2021

- **Notification**

	Prescrite le :	Approuvée le :
<b>Elaboration du PLU</b>	03/07/2012	29/04/2015
<b>Modification simplifiée n°1</b>	06/11/2020	

## Sommaire

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
I. Le bien-fondé de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU .....	4
II. Schéma de la procédure de modification simplifiée n°1 du P.L.U de Saint-Pol-de-Léon .....	8
III. Situation vis-à-vis du PLU en vigueur.....	9
IV. Le contexte communal et le cadre règlementaire.....	11
A. Contexte géographique .....	11
B. Articulation avec les documents à portée supra-communale .....	12
C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel .....	14
D. Articulation avec les Plans de Prévention des Risques .....	16
E. Articulation avec la loi Littoral .....	16
F. Articulation avec le SCoT .....	18
<b>PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET .....</b>	<b>19</b>
I. Objet et localisation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU.....	19
A. Objet du projet .....	19
B. Le site et ses abords.....	20
C. Le projet envisagé.....	20
II. Eléments de justification .....	23
A. Un projet de relocalisation qui renforcera l’offre commerciale du territoire .....	23
B. Un développement impossible sur le site actuel.....	23
C. Un projet qui valorisera un terrain peu propice à l’accueil d’habitat.....	23
<b>ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>25</b>
I. Sol et sous-sol.....	25
A. Eléments de l’état initial .....	25
1. Géologie et relief.....	25
2. Usage des sols .....	26
3. Consommation foncière.....	26
B. Synthèse du sol et sous-sol.....	26
II. Biodiversité.....	27
A. Eléments de l’état initial .....	27
1. Sites naturels classés et inscrits .....	27
2. Sites Natura 2000.....	27
3. ZNIEFF et ZICO.....	27
4. Zones humides et cours d’eau .....	29
B. Synthèse de la biodiversité .....	30
III. Paysage et cadre de vie .....	30
A. Eléments de l’état initial .....	30
1. Paysage .....	30

2. Cadre de vie .....	31
B. Synthèse du paysage et du cadre de vie.....	31
IV. Ressource en eau.....	31
A. Eléments de l'état initial .....	31
1. Qualité des eaux superficielles et souterraines .....	31
2. Alimentation et qualité de l'eau potable .....	32
3. Assainissement des eaux usées et pluviales .....	32
B. Synthèse de la ressource en eau .....	32
V. Air, énergie, climat .....	33
A. Eléments de l'état initial .....	33
1. La qualité de l'air.....	33
2. Energies renouvelables .....	34
3. Les déplacements.....	34
B. Synthèse de l'air, de l'énergie et du climat.....	36
VI. Risques et nuisances.....	36
A. Eléments de l'état initial .....	36
1. Risques naturels et technologiques .....	36
2. Nuisances .....	39
B. Synthèse des risques et des nuisances .....	39
VII. Déchets.....	39
A. Eléments de l'état initial .....	39
B. Synthèse des déchets .....	39
VIII. Synthèse : Hiérarchisation des enjeux environnementaux .....	40
<b>EVALUATION L'ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>45</b>
I. Choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser (ERC) les conséquences de la mise en œuvre éventuelles du plan sur l'environnement.....	45
II. Conséquences éventuelles de la modification du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement.....	49
III. Définition des indicateurs pour l'analyse des résultats.....	50
IV. Résumé non technique.....	51
A. Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée .....	51
B. Synthèse du projet et de l'évaluation environnementale .....	51
<b>EVOLUTION DU PLU .....</b>	<b>53</b>
I. Adaptation du règlement graphique .....	54
II. Adaptation du règlement écrit .....	55
III. Adaptation des OAP.....	56
IV. Tableau des surfaces des zones du PLU .....	59

# PREAMBULE

## I. Le bien-fondé de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU

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

Le PLU de Saint-Pol-de-Léon a été approuvé en conseil municipal le 29/04/2015.

La commune de Saint-Pol-de-Léon souhaite aujourd'hui pouvoir permettre la réalisation d'un projet de moyenne surface commerciale en entrée Sud de l'agglomération, route de Plouénan (RD75), sur la parcelle cadastrée AR339 (d'une surface de 9 358 m<sup>2</sup>).

Cette zone a par le passé accueilli l'ancien terrain de football, occupé un temps par le stationnement des gens du voyage. La parcelle est classée en zone 1Aub, constructible sous réserve de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au PLU approuvé en 2015. Ces OAP prévoient pour ce secteur : une vocation d'habitation de 22 logements, la création d'un giratoire en entrée de zone, et la desserte de la partie nord de la zone 1Aub.

Le projet de moyenne surface commerciale n'étant pas compatible avec cette vocation, il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier le PLU, au niveau des OAP et du règlement.

Cette modification ne vient pas en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dont l'Orientations 4.2 - précisée dans l'objectif : « équilibrer l'armature commerciale entre le centre et la périphérie » - prévoit de « permettre un développement commercial raisonné des espaces périphériques, et notamment du pôle commercial de Kervent ».

Elle ne remet pas non plus en question l'objectif global de production de logements affiché dans le PLU de 2015 (soit 640 nouveaux logements à produire à échéance 2030), car la réduction du zonage 1Aub n'induit qu'une diminution de 14 logements potentiels.

Cette modification, qui vise à implanter une surface commerciale d'environ 2200 m<sup>2</sup> à la place d'un projet d'habitat qui aurait représenté une surface d'environ 1870 m<sup>2</sup> de surface de plancher (avec une hypothèse de 18 logements /ha minimum sur cette partie 'dense', avec des logements de 110 m<sup>2</sup>), implique une augmentation des droits à construire de 17.6%.

- *Bien-fondé du choix de la procédure*

Après échanges entre HLC et son cabinet juridique conseil, la réalisation de ce projet nécessite de mener une procédure de modification simplifiée du PLU.

La procédure de modification simplifiée du PLU est définie par les articles suivants du code de l'urbanisme :

**Article L153-45 du code de l'urbanisme**

*Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

**Article L153-47 du code de l'urbanisme**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

(...)

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

**Article L153-48 du code de l'urbanisme**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**La présente procédure de modification simplifiée du PLU est donc bien fondée, puisque qu'elle ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire.**

**Le dossier établi dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU a été transmis à l'autorité environnementale (MRAe) Bretagne pour 'examen au cas par cas'.**

**Par décision n° 2021DKB3 du 7 janvier 2021, la MRAe Bretagne a soumis le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon à évaluation environnementale.**

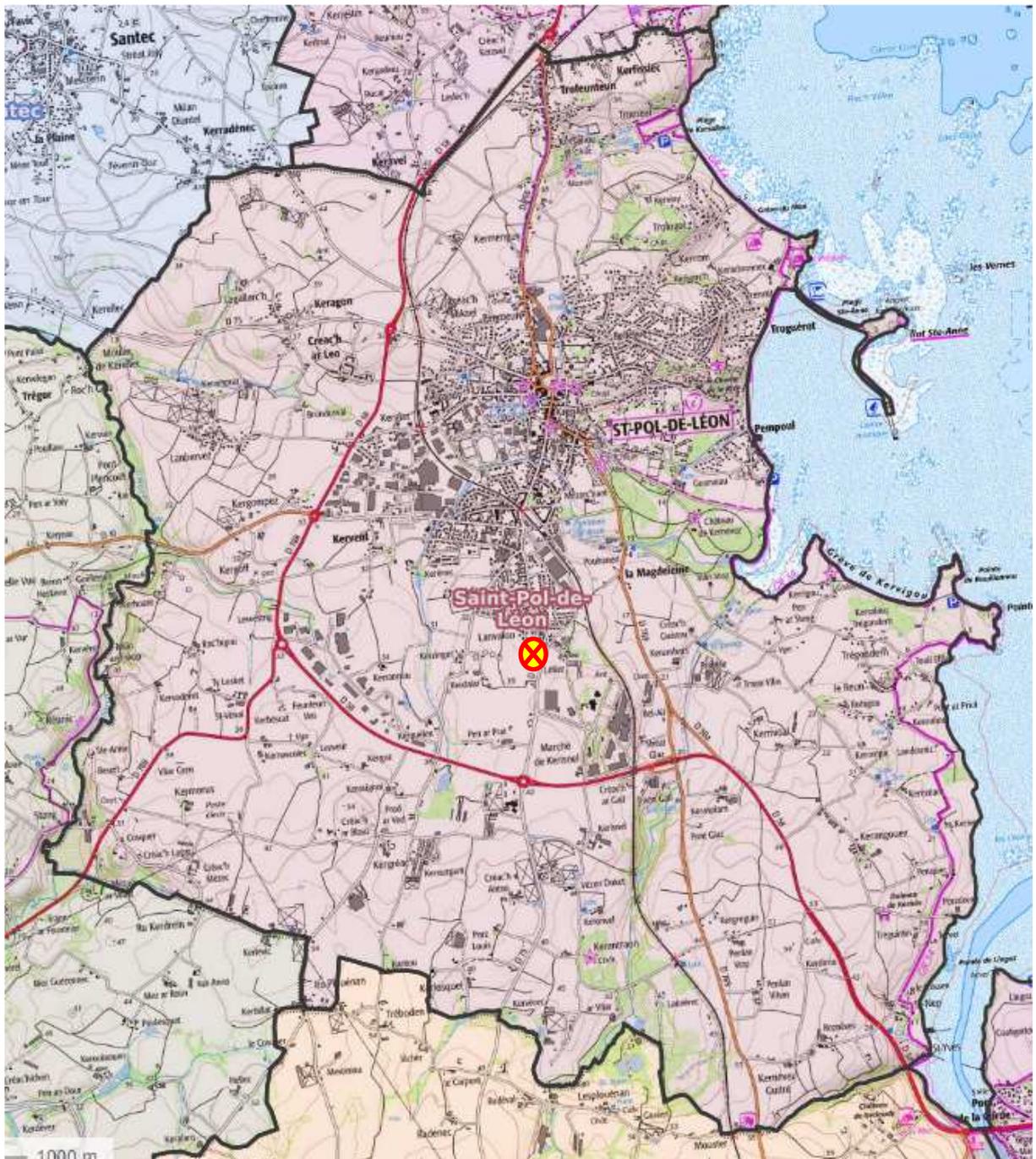
Le présent dossier de modification simplifiée comprend cette évaluation environnementale, qui reste proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de modification simplifiée.

L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier qui sera mis à disposition du public.

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

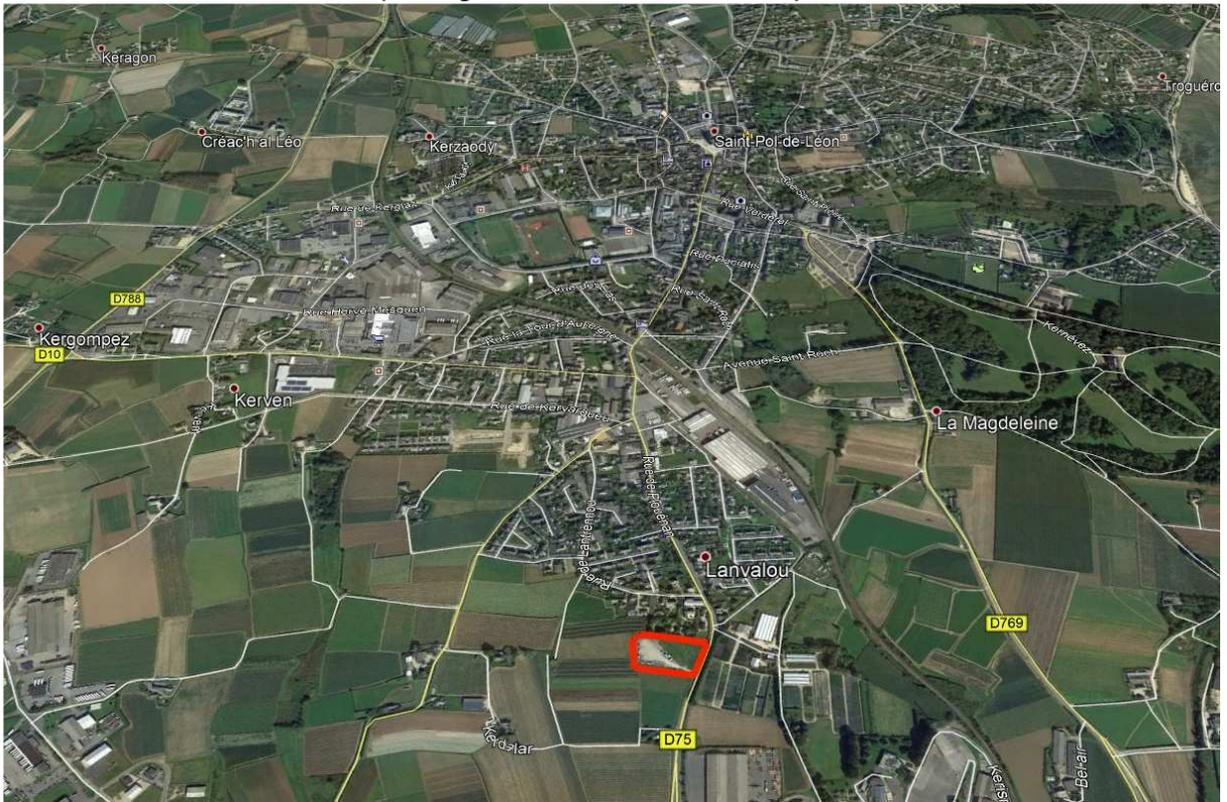
- au Préfet du Finistère,
- au Président du Conseil Régional,
- au Président du Conseil Départemental,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture, et au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture (pour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

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



Source : Géoportail

Localisation du secteur concerné par la modification simplifiée n°1, à l'échelle de l'agglomération  
**(en rouge : Parcelle cadastrale AR339)**



Source : Google Earth Pro

Zoom sur la parcelle AR 339



Source : Géoportail

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

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

**Délibération de HLC pour définir les modalités de la mise à disposition du dossier au public du dossier de modification simplifiée**  
*Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme*



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



**Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (MRAe)**  
*(avis émis dans un délai de 2 mois)*

**Le cas échéant : Réalisation d'une évaluation environnementale si imposée par la MRAe**  
*(avis émis dans un délai de 3 mois)*



**Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées**  
*Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme*



**Mise à disposition du public du projet pendant un mois**  
*Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme*

► Les modalités de la mise à disposition sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition



**Adaptations éventuelles** du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et autres PPA, et des observations du public (le cas échéant)



**Bilan de la mise à disposition et Approbation de la modification simplifiée du PLU par HLC**  
*Article L.153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme*

► **Mesure de publicité** : Délibération publiée dans un journal diffusé dans le département et affichée au siège de l'EPCI compétent pendant un mois.

► **Si la Commune est dans un SCoT approuvé** : La modification est rendue exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture.

► **Si la Commune n'est pas dans un SCoT approuvé** : La modification est rendue exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission en Préfecture.

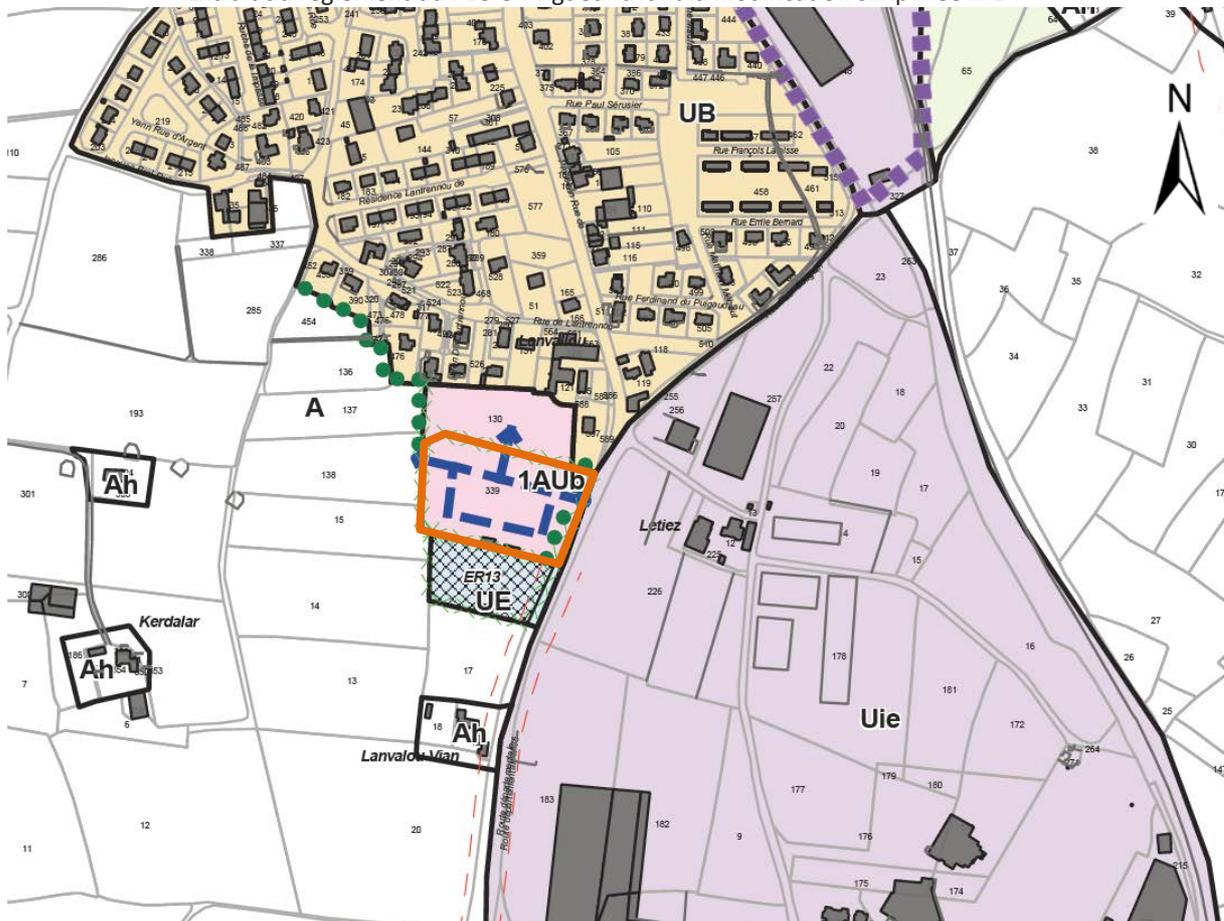
### III. Situation vis-à-vis du PLU en vigueur

La parcelle concernée par la présente modification est située route de Plouéan (RD75), au Sud de l'agglomération de la ville de Saint-Pol-de-Léon. Elle s'inscrit au sein d'une zone 1Aub (qui comporte également la parcelle cadastrale AR 130), qui correspond à une « zone à urbaniser à court et moyen terme, de densité forte à moyenne avec une mixité des fonctions urbaines ».

Le site du projet jouxte :

- Au Sud : Une zone UE, qui correspond à une zone urbaine destinée aux équipements publics ou d'intérêt général sur laquelle un emplacement réservé (ER 13) a été défini, au bénéfice du Conseil départemental, afin d'implanter un parc de stationnement pour les cars scolaires.
- A l'Ouest : La zone agricole A.
- A l'Est : La zone Uie, qui correspond à une zone urbaine à vocation d'activités économiques liée au pôle agro-alimentaire de Kerisnel.

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



 : Parcelle concernée par la modification simplifiée du PLU

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

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

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

**Le secteur du projet de modification simplifiée est concerné par :**

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

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

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



 : Parcelle concernée par la modification simplifiée du PLU

## IV. Le contexte communal et le cadre réglementaire

### A. Contexte géographique

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

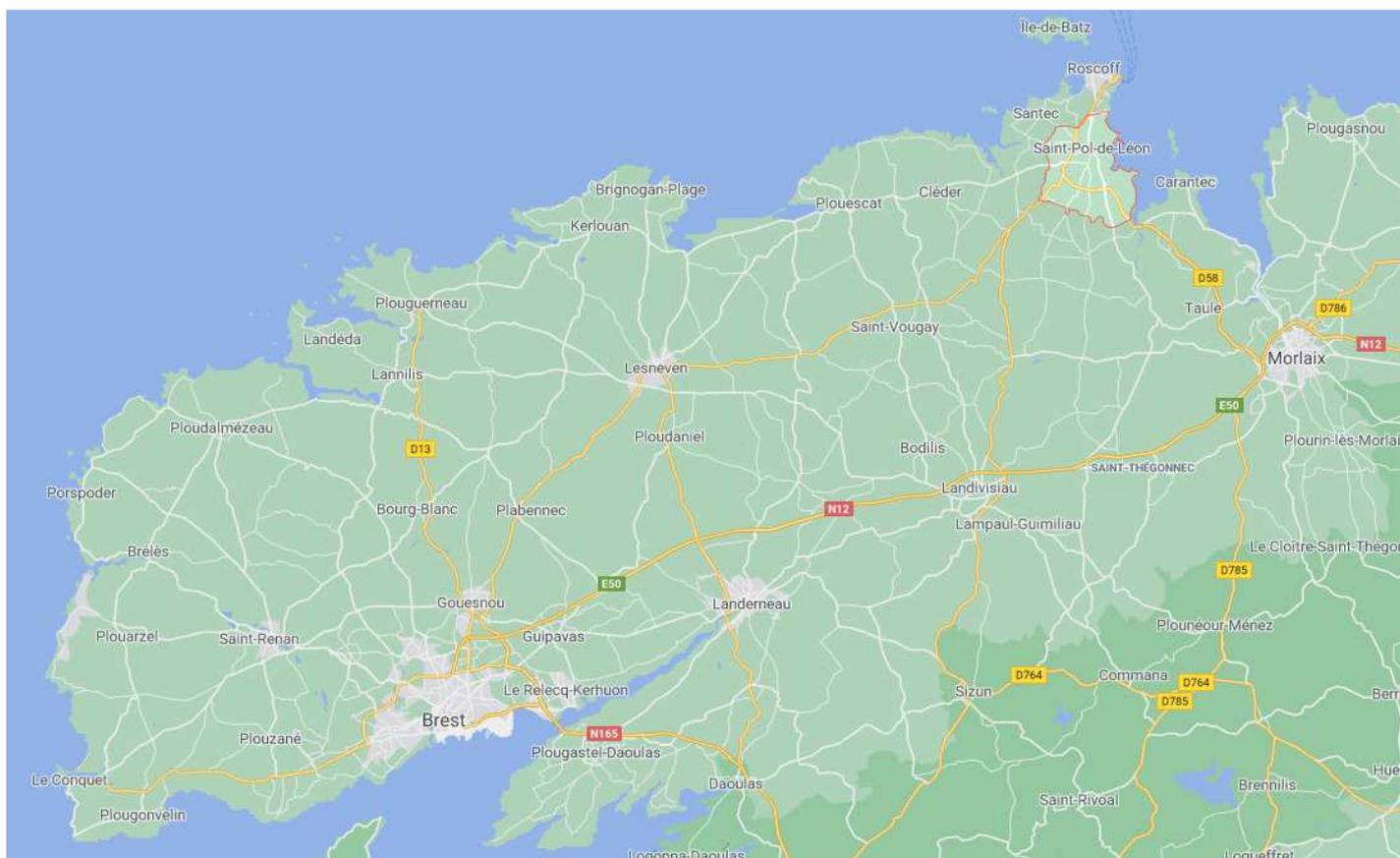
Située en Finistère Nord, sur le territoire de Haut-Léon Communauté (14 communes), la commune est limitée au Nord par la commune de Roscoff, au Nord-Ouest par la commune de Santec, à l'Ouest par la commune de Plougoum, au Sud par la commune de Plouénan, et à l'Est par la baie de Morlaix et l'estuaire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

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

Avec 6 830 habitants (Source : INSEE - population légale en vigueur au 1<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.

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

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



Source : Google Maps

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

- La RD 58 (axe Roscoff - Lorient), qui traverse la commune depuis Saint-Yves au Sud jusqu'à Trofeunteun au Nord en contournant l'agglomération.
- La RD 788 (axe Saint-Pol-de-Léon – Landivisiau), qui permet d'assurer les liaisons entre la commune et la portion Sud-Ouest du Léon et au-delà jusqu'à l'agglomération Brestoise.

- La RD 10 (axe Saint-Pol-de-Léon- Littoral Nord du Léon), qui dessert l'ensemble de la frange littorale du Léon.
- La RD 769 (axe Plouéan - Roscoff), d'orientation Nord-Sud, qui constitue un axe routier historique passant par le centre-ville, permettant de relier Roscoff à Morlaix.
- La RD 75 (axe Plouéan - Santec), qui relie le Sud du Haut-Léon à Santec, via le centre-ville ; **Le secteur concerné par le projet de modification simplifiée se situe en bordure de cet axe.**

## B. Articulation avec les documents à portée supra-communale

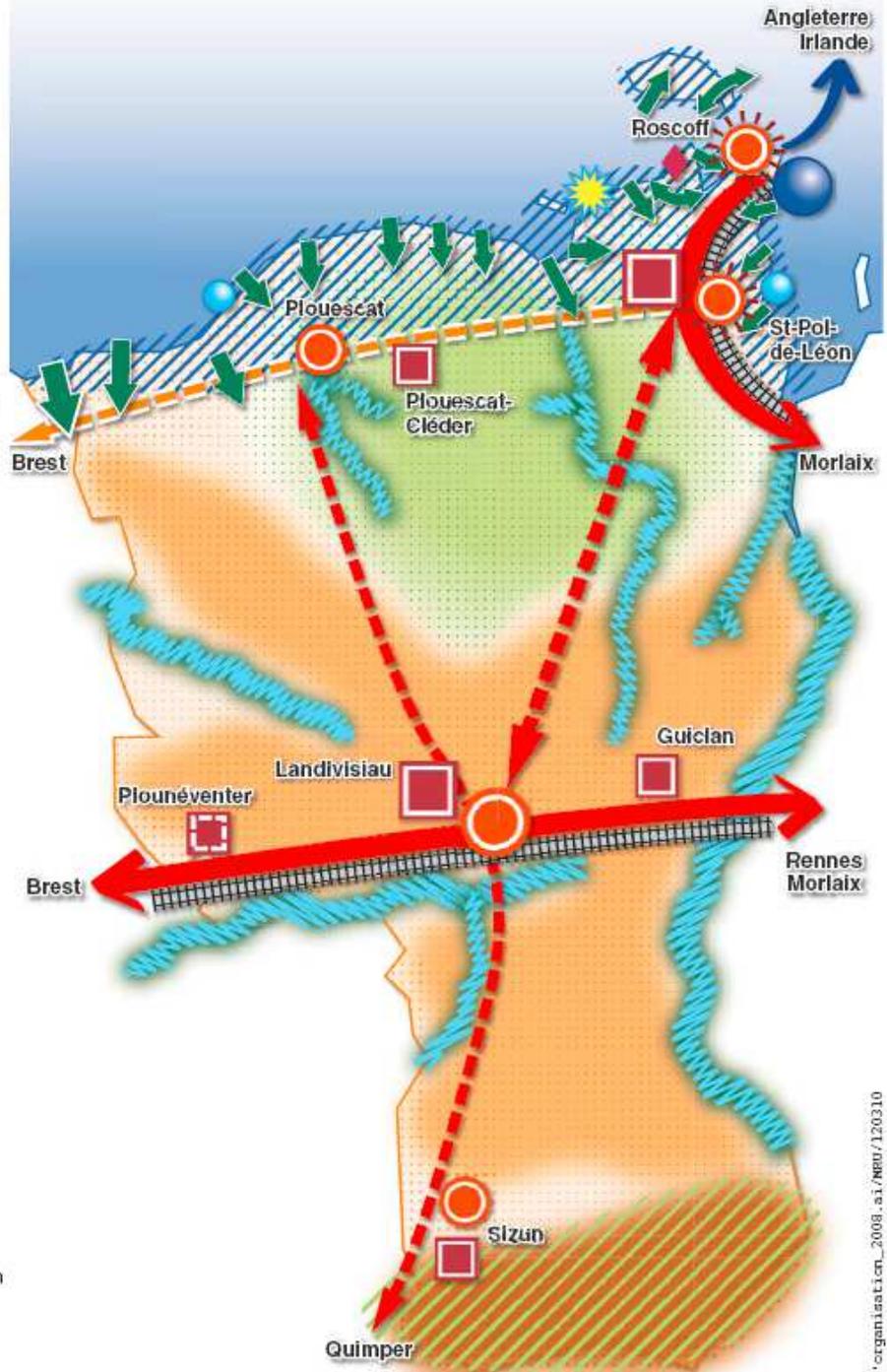
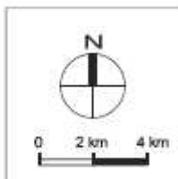
La commune de Saint-Pol-de-Léon est concernée par :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Léon, approuvé le 13 avril 2010. La commune est identifiée comme l'un des pôles de centralité définis à l'échelle SCoT,
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne, approuvé le 2 novembre 2015,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour les années 2016 à 2021,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Léon-Trégor, qui a été approuvé le 26/08/2019,
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) Bretagne adopté le 18 décembre 2020.

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

### Schéma d'organisation

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



01329C\_schéma d'organisation\_2008\_a1/veur/120310

## C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

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

### 2 sites classés :

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

### 1 site inscrit :

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

### 2 sites Natura 2000 :

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

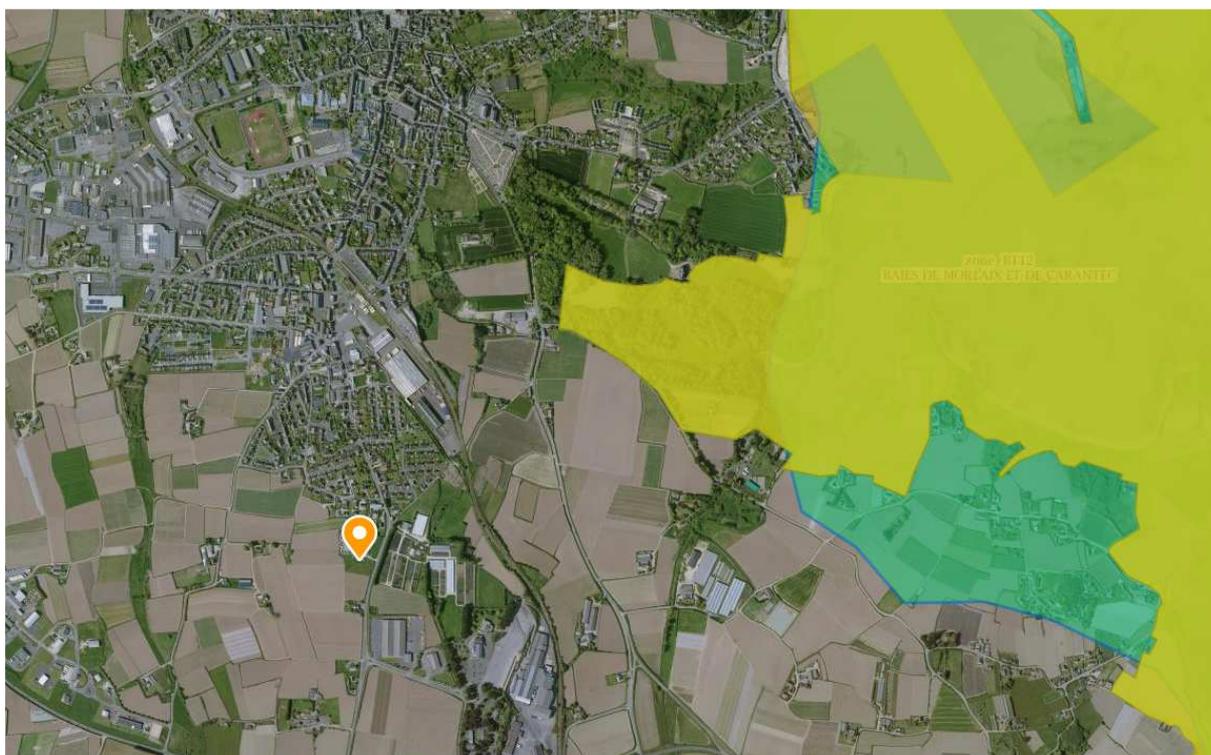
### En outre, la commune compte d'autres milieux naturels d'intérêt :

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

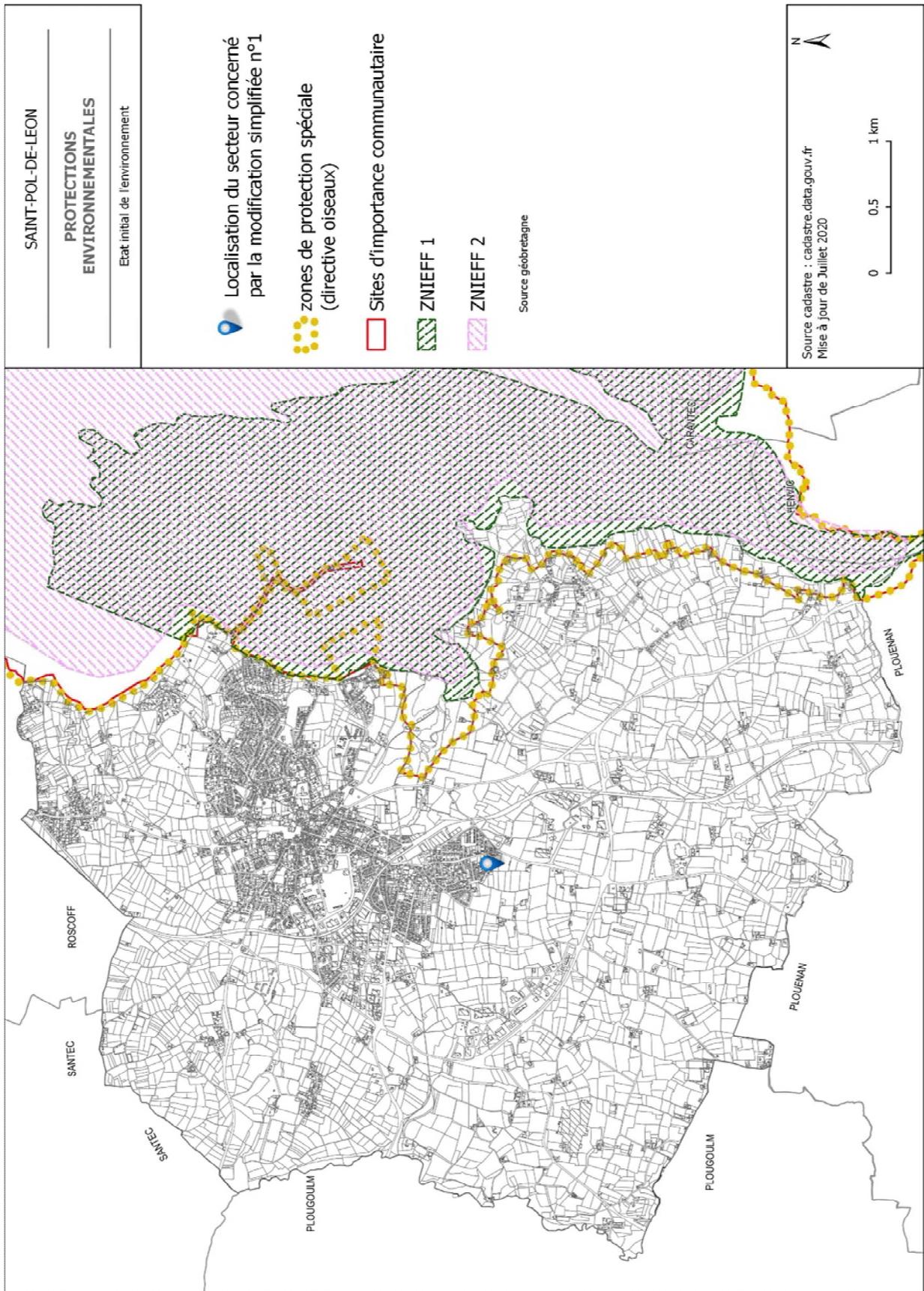
**Le secteur concerné par le projet de modification simplifiée se situe en dehors de ces espaces naturels d'intérêt.**

Il est distant d'au moins 850 m des sites Natura 2000.

Localisation des sites Natura 2000



Source : geoportail.fr



## D. Articulation avec les Plans de Prévention des Risques

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

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

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

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

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

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

## E. Articulation avec la loi Littoral

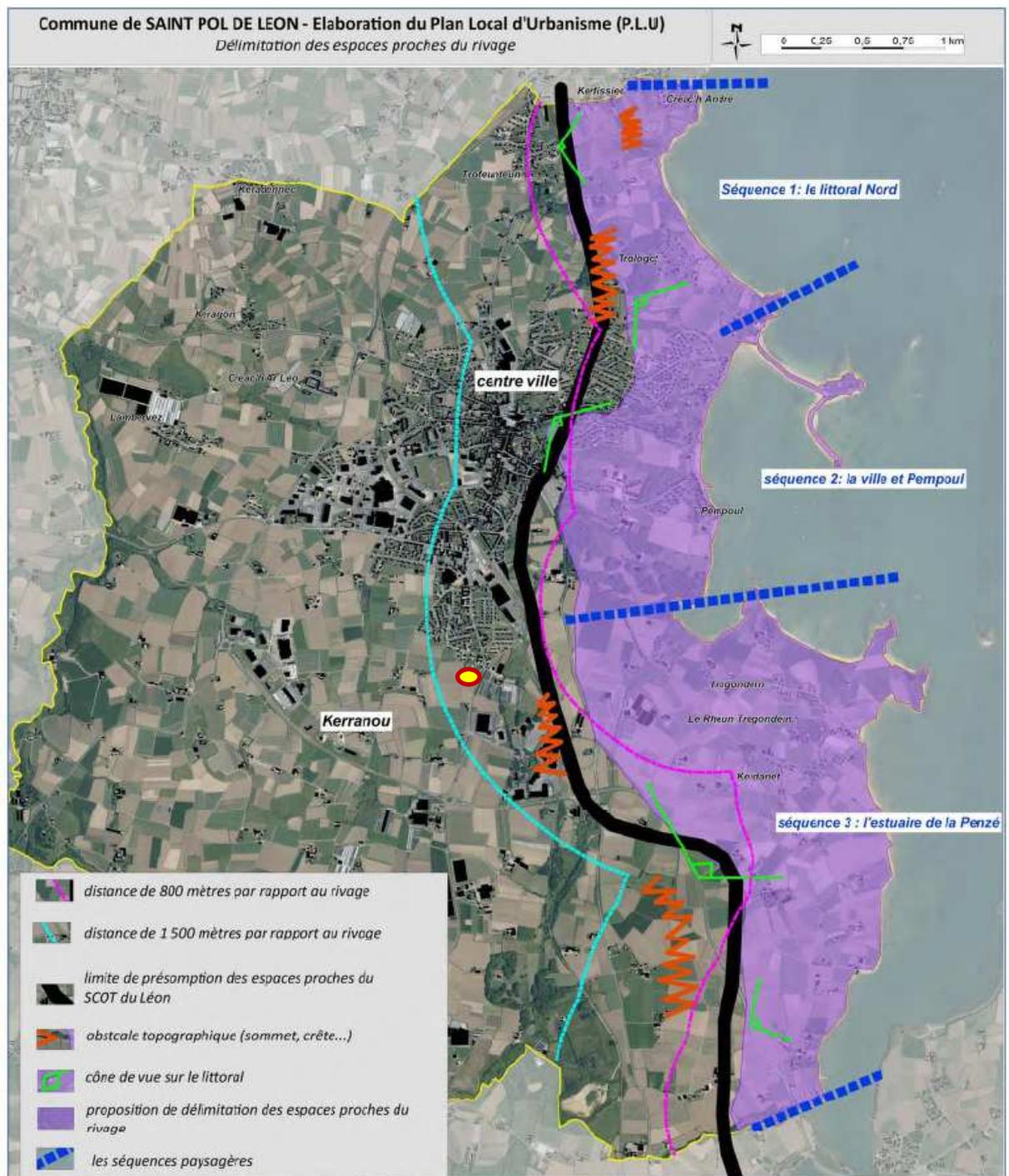
L'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, impose que toute extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

**Le secteur concerné par le projet de modification simplifiée se situe en continuité avec la partie Sud de l'agglomération du centre-ville de Saint-Pol-de-Léon, et jouxte la zone d'activités économiques de Kerisnel qui s'étend sur près de 36 ha à l'Est.**

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

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

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2015



: Secteur concerné par la modification simplifiée du PLU

## F. Articulation avec le SCoT

Le SCoT est le document de référence pour l'expression de la stratégie en matière d'habitat à l'échelle intercommunale.

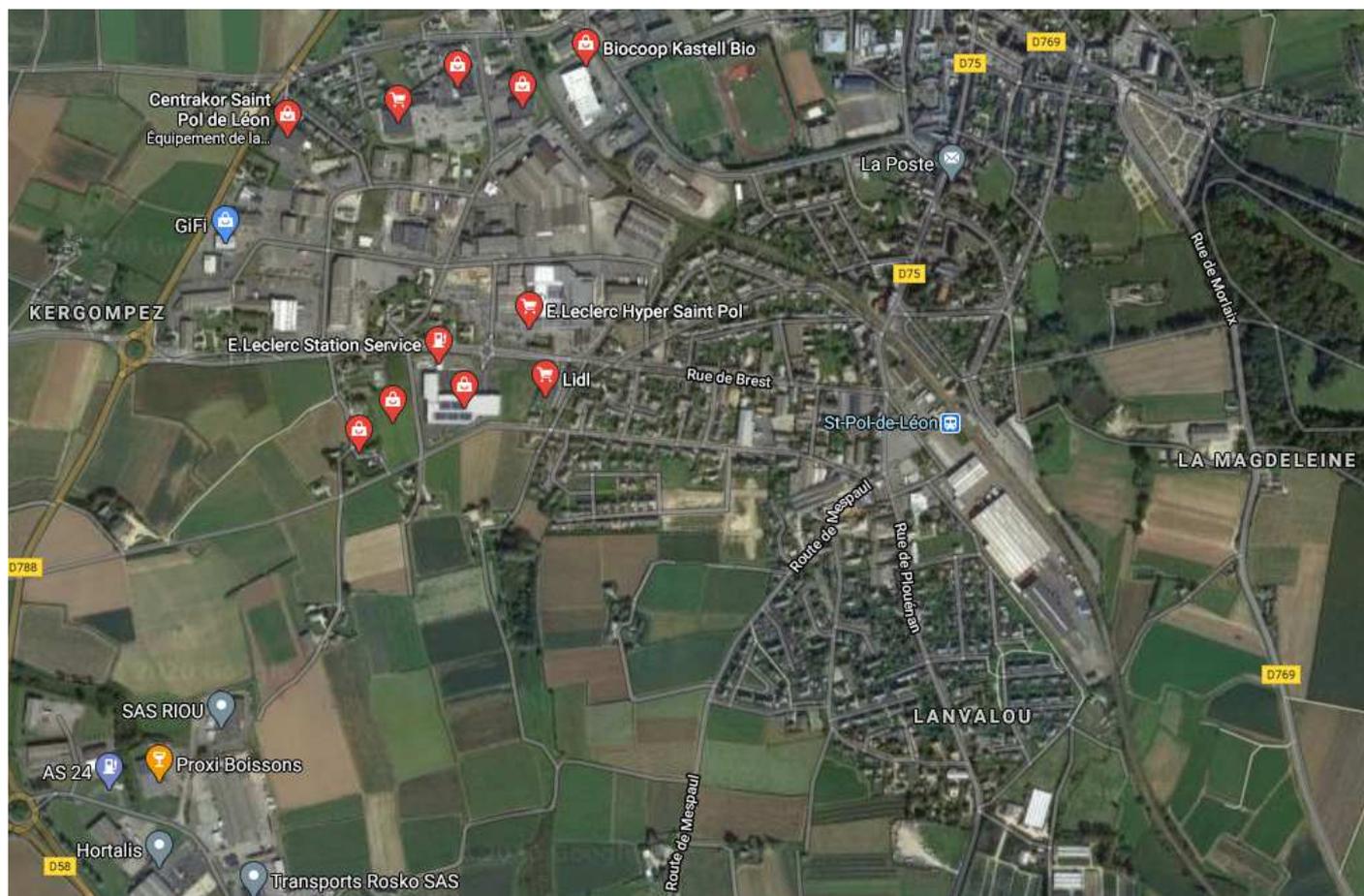
Le SCoT du syndicat mixte du Léon a été approuvé le 13 avril 2010. L'une des orientations du PADD est de « **Conforter les pôles commerciaux du territoire qui sont Landivisiau, St-Pol-de-Léon et Plouescat** pour maintenir une offre commerciale attractive à l'intérieur du territoire du SCoT et pour limiter la dépendance des grands pôles commerciaux de Morlaix et Brest ».

Le document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT fixe des objectifs en matière d'intégration paysagère et urbaine des zones commerciales ; ainsi, « Tout projet d'implantation ou de réaménagement devra faire l'objet d'une étude d'aménagement qualitative contribuant à l'amélioration de l'intégration paysagère et du fonctionnement de l'ensemble de la zone commerciale, ainsi que des liaisons douces avec le centre-ville ».

La commune de Saint-Pol-de-Léon bénéficie d'une renommée et d'une tradition commerciale ancienne, ce qui lui confère une attractivité marquée vis-à-vis des communes voisines.

La commune constitue ainsi un pôle commercial de second niveau à l'échelle du Pays de Morlaix. Cette offre commerciale se répartit entre le commerce traditionnel de centre-ville et le commerce périphérique, notamment concentré au niveau de la zone commerciale de Kervent.

Localisation des moyennes et grandes surfaces commerciales de la zone de Kervent



Source : Google Maps

**Le projet de modification simplifiée s'inscrit dans l'objectif du SCoT de conforter le pôle commercial que constitue la commune de Saint-Pol-de-Léon à l'échelle du Pays du Léon.**

# PRESENTATION DETAILLEE DU PROJET

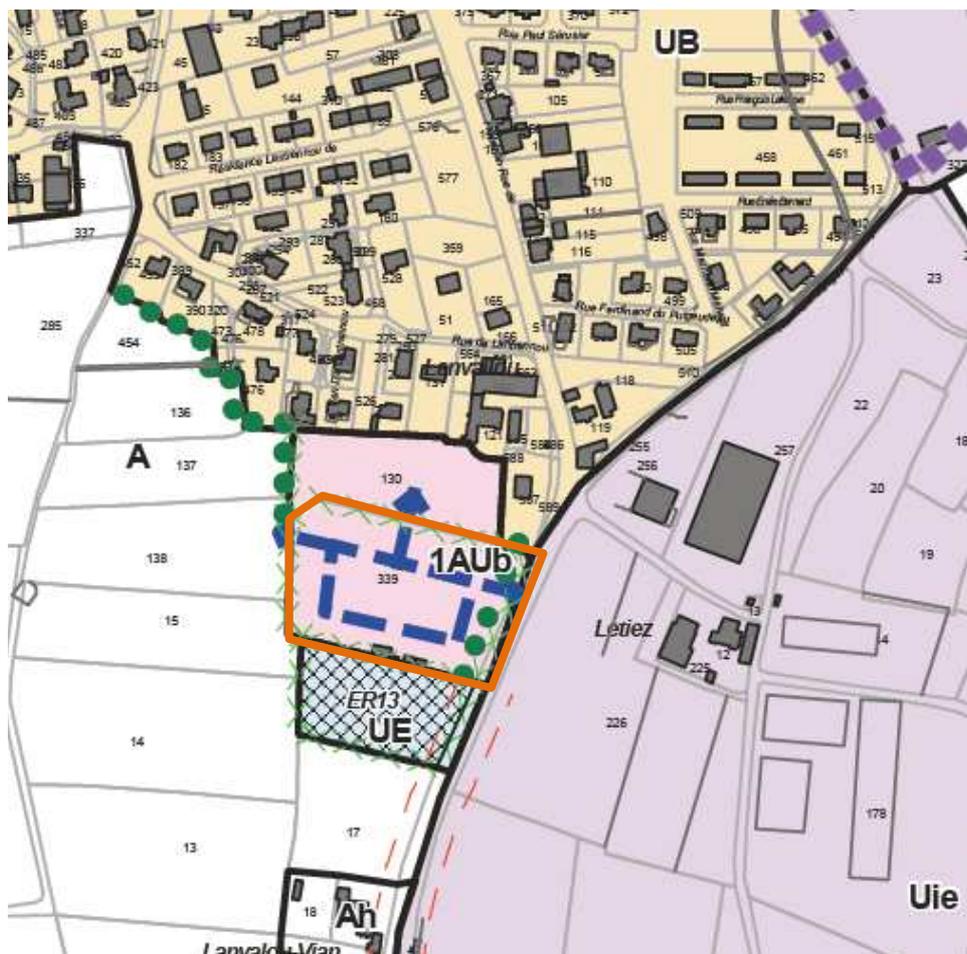
## I. Objet et localisation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU

### A. Objet du projet

L'objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon est de :

- Permettre la **relocalisation d'une activité commerciale** en entrée Sud de l'agglomération, route de Plouénan (RD75), sur la parcelle cadastrée AR339 (d'une surface de 9 358 m<sup>2</sup>, initialement propriété communale), **ce qui nécessite de revoir le zonage actuel 1AUb (Zone à urbaniser à court et moyen terme, destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat) et l'Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) correspondante afin de les adapter au projet. Un zonage 1AUi indicé « c » (zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités économiques commerciales) est spécifiquement créé sur cette parcelle en cohérence avec le zonage appliqué à la zone commerciale de Kervent (1AUi) mais en limitant plus spécifiquement la vocation à des activités commerciales.**

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



 : Périmètre concerné par la modification simplifiée du PLU

## B. Le site et ses abords

### LE TERRAIN

La parcelle (n°339) se situe sur la RD75 à l'entrée Sud de l'agglomération de Saint-Pol-de Léon. Le terrain, relativement plat, est en surplomb de la RD75 d'environ 1m au Sud et 1m40 au Nord. Il jouxte au Nord un quartier résidentiel dont le développement est prévu dans le PLU (zone 1Aub).

### LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Un petit bâtiment partiellement brûlé est présent sur le terrain ainsi que des mâts d'éclairage.

### LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Des arbres de haute tige s'élèvent tout le long de la RD75 en vis-à-vis des serres horticoles du pôle agro-alimentaire de Kerisnel.

Les limites du terrain sont actuellement délimitées par des clôtures de type palplanche béton et/ou grillage.

## C. Le projet envisagé

Source :-Notice descriptive -LAAB Architectes, 08/02/2021

Le projet consiste en la construction d'une surface commerciale pour l'enseigne LIDL, à l'emplacement d'une friche.

Ce projet s'accompagne de la création d'un rond-point, qui assurera la desserte du magasin et anticipera l'arrivée de futures infrastructures. Il permettra également de sécuriser et de bien marquer l'entrée de ville.

Les façades principales seront traitées de façon qualitative, et les façades techniques (façade arrière et quai de livraisons), bien que moins visibles, seront également traitées avec soin.

### LES AMÉNAGEMENTS PRÉVUS POUR LE TERRAIN

Le petit bâtiment partiellement brûlé ainsi que les clôtures périphériques du terrain et les mâts d'éclairages sont à déposer.

Le magasin prendra place au Nord de la parcelle ; il sera de plain-pied et se composera :

- d'un espace de vente, de réserves, de chambres froides, de locaux sociaux, d'un quai de livraison et de déchargement, de locaux techniques et informatique ;
- d'une enceinte grillagée pour les groupes froids à l'extérieur en façade Ouest ;
- d'un parc à chariots et à vélos sur le parking, à proximité de l'entrée et des places PMR et familles.

Le parking s'organisera en "L" autour des deux façades principales (Sud et Est) du magasin LIDL.

A la hauteur du rond-point créé, une enseigne scellée au sol prendra place sur le site sous forme de mat drapeau. Un totem "entrée" et un totem "sortie" seront également implantés à l'entrée de la parcelle (*dans le respect du règlement Local de Publicité établi sur la Commune de Saint-Pol-de-Léon*).

### L'IMPLANTATION, L'ORGANISATION, LA COMPOSITION ET LE VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Le bâtiment sera implanté au Nord de la parcelle, en retrait du rond-point. Il sera ainsi visible sans être imposant. Il atteindra 9 mètres en son point le plus haut (faîtage).

Afin que le magasin se connecte au mieux au tissu d'habitat actuel et futur, une amorce de voirie au Nord ainsi qu'un cheminement piéton à l'Ouest sont prévus en anticipation du développement du quartier. Des cheminements piétons sont également prévus depuis l'entrée de ville au Nord et depuis la RD au Sud. Des rampes PMR permettront un cheminement sécurisé jusqu'à l'entrée du magasin.

Un talutage et un muret permettront de compenser le dénivelé à l'Est vis-à-vis de la RD75.

Des clôtures rigides grillagées (teinte verte) seront mises en œuvre en périphérie de la propriété. Il sera également possible, si besoin, de conserver la clôture pleine existante au nord du site.

### **LES MATÉRIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS**

Le pignon principal à l'Est sera largement vitré. Les menuiseries seront en aluminium ton 'bleu gentiane' (RAL 5010).

Une enseigne de 200 x 200 cm sera mise en place en pignon Nord au-dessus du sas d'entrée.

La façade donnant sur le parking au Sud sera partiellement vitrée toute hauteur pour bénéficier de la lumière naturelle au niveau du sas d'entrée et comportera la même enseigne que celle fixée en pignon Nord au-dessus de l'entrée. Le reste de la façade sera composé de la manière suivante :

- soubassement ton gris RAL 7038 ;
- maçonnerie enduite ton blanc RAL 9010 en partie basse et autour des poteaux ;
- panneaux composites en aluminium ton gris RAL 9006 en partie haute et en rives.

Elle comportera des portes métalliques et des menuiseries de ton gris RAL 5010.

La façade Nord et le pignon Ouest seront composés de soubassement ton gris RAL 7038, maçonnerie enduite ton blanc RAL 9010 en partie basse (et autour des poteaux) et de panneaux composites en aluminium ton gris RAL 9006 en partie haute et en rives tels que décrits ci-dessus.

Les portes métalliques et menuiseries aluminium seront de ton gris RAL 5010.

La toiture principale sera double pente, en bac acier. Elle est sécurisée par des garde-corps implantés en périphérie.

### **LE VOLET ENERGETIQUE**

Pour une meilleure sobriété énergétique, il est prévu d'utiliser de l'éclairage LED en intérieur et extérieur, et de réduire l'éclairage le matin et le soir en dehors des périodes d'ouverture au public (système 1/3 2/3). Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture, ce qui permettra d'être plus efficient que la RT 2012 en termes de consommation énergétique.

### **LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES, NOTAMMENT LES PLANTATIONS**

Le projet comportera des espaces verts ainsi que des plantations principalement au Nord-Est de la parcelle afin d'adoucir la transition avec le quartier d'habitat.

Un bassin de rétention des eaux de pluie prendra place sur la parcelle ; une cuve enterrée de 10 000 litres permettra de récupérer les eaux de pluie qui seront utilisées pour l'arrosage des espaces verts et pour les sanitaires.

### **L'ORGANISATION ET L'AMÉNAGEMENT DES ACCÈS AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT**

L'accès au site se fera via le nouveau rond-point qui sera aménagé sur la RD75.

Le parking comportera environ 112 places, dont la quasi-totalité sera traitée en pavés drainants. Des arceaux seront installés pour le stationnement des vélos, et le parking comportera une borne électrique pour 2 places opérationnelle à l'ouverture du point de vente, avec une quinzaine d'emplacements supplémentaire seront pré-équipées de fourreaux en attente pour permettre de répondre à la demande croissante de l'utilisation de véhicules électriques (système de recharge rapide).

#### **Note de calcul du nombre de places de stationnement prévu, en application du PLU :**

*Surface de vente + réserve du magasin projeté = 1905 m<sup>2</sup> environ*

*Jusqu'à 50 m<sup>2</sup> : 2 places.*

*Entre 50 et 500 m<sup>2</sup> : on ajoute 1 place pour 30 m<sup>2</sup> soit (450/30) = 15 places.*

*Entre 500 et 1000 m<sup>2</sup> : on ajoute 1 place pour 15 m<sup>2</sup> soit (500/15) = 34 places.*

*Donc, jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> 51 places sont à réaliser (2+15+34).*

*La surface de vente + réserve du magasin étant de 1905 m<sup>2</sup> environ, soit presque le double, environ 112 places de parking sont prévues au total.*

**NOTA :**

- 20% de ces places sont électriques (6) ou pré-équipées électrique (18) ;
- 3 places sont accessibles PMR ;
- 3 places sont dédiées aux familles.



## II. Éléments de justification

### A. Un projet de relocalisation qui renforcera l'offre commerciale du territoire

Déjà implantée à Saint-Pol-de-Léon depuis plusieurs années, sur la zone commerciale de Kervent, le magasin de l'enseigne LIDL dispose actuellement d'une surface de vente de 474 m<sup>2</sup> qui ne permet que de proposer aux clients une gamme de produits intermédiaires (seulement 700 références).

Afin de mieux répondre aux attentes de sa clientèle, l'enseigne souhaite pouvoir créer un magasin dernière génération, ce qui permettra de proposer l'ensemble des références (à savoir environ 1600). Ce nouveau concept permettra aussi de fidéliser la clientèle sur la zone de chalandise du magasin et d'éviter l'évasion commerciale (et donc les déplacements automobiles) vers d'autres pôles commerciaux proposant déjà cette offre. Or, il n'existe pas de possibilité d'extension sur le site actuel, qui est enclavé entre l'enseigne E. Leclerc et une zone d'habitat. En effet, le foncier actuel (terrain de 3644m<sup>2</sup>) ne permet pas de construire ce nouveau point de vente, qui nécessite un terrain d'environ 10000 m<sup>2</sup> pour développer ce concept qui comprend : un magasin, un parking perméable, des voies de circulation, des espaces végétalisés adaptés aux règles d'urbanisme en place, et un bassin de rétention ou des noues paysagères pour assurer la gestion des eaux pluviales.

C'est pourquoi, une délocalisation de l'enseigne LIDL s'impose ; le terrain prévu pour la construction du nouveau magasin a ainsi été retenu car il présente l'avantage d'être facilement accessible, proche du site initial (environ 920 mètres à vol d'oiseau et moins de 1,4 km par la route) et d'un grand quartier pavillonnaire (= proximité de la clientèle).

Il s'agit donc d'un projet de relocalisation d'une activité commerciale déjà existante et non de la création d'une nouvelle zone commerciale. Le site initial va être réinvesti par une nouvelle enseigne commerciale.

### B. Un développement impossible sur le site actuel

Le PLU de Saint-Pol-de-Léon approuvé en 2015 prévoit de mobiliser environ 25 ha d'emprise foncière pour l'accueil d'activités ; sur ces 25 ha, une quinzaine permettent l'accueil d'activités commerciales.

D'après les données actualisées en février 2021 par HLC (dans le cadre des travaux relatifs à la mise en place du PLUih), seuls 1,84 ha sont encore disponibles actuellement pour l'accueil d'activités commerciales (cumul de l'ensemble des terrains disponibles, et non d'un seul tenant).

L'enseigne ne peut donc pas se développer sur son site actuel ; c'est pourquoi sa relocalisation est nécessaire.

### C. Un projet qui valorisera un terrain peu propice à l'accueil d'habitat

Le terrain support du projet a par le passé accueilli un ancien terrain de football, et a été occupé un temps par le stationnement des gens du voyage.

Potentiellement pollué, ce terrain s'avère peu propice à l'accueil d'habitat, et davantage adapté à l'accueil d'activités économiques.

L'enseigne Lidl a prévu de faire appel à des prestataires extérieurs pour effectuer des prélèvements et émettre des rapports précis. La dépollution du site se fera en fonction des conclusions de ces rapports et conformément à la réglementation en vigueur (par exemple : récupération des déchets pour les évacuer vers une filière adaptée et si il y a une gestion de déblais/remblais ; les éventuelles terres contaminées seront orientées vers un exutoire adapté).





Creach Ar Léo à Bellevue). Seule la vallée de l'Horn marque vraiment le relief par son lit assez encaissé, aux environs du Stang (Sud-Ouest de la commune).

Le site du projet s'étend sur un terrain relativement plat, actuellement en surplomb de la RD75 d'environ 1m au Sud et 1m40 au Nord. Son altitude est d'environ 40 mètres.

## 2. Usage des sols

Le terrain support du projet a par le passé accueilli un ancien terrain de football, et a été occupé un temps par le stationnement des gens du voyage.

Potentiellement pollué, ce terrain s'avère donc peu propice à l'accueil d'habitat, et davantage adapté à l'accueil d'activités économiques.

## 3. Consommation foncière

La consommation foncière prévue au PLU en vigueur

Au PLU en vigueur, le site du projet (parcelle AR339) est actuellement classé en zone à urbaniser « 1AUB », destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le terrain est donc déjà constructible.

Contexte agricole

La parcelle AR 339 concernée par le projet n'a pas de vocation agricole : Elle n'est ni cultivée, ni déclarée au Registre Parcellaire Graphique (qui recense les zones de cultures déclarées par les exploitants). Potentiellement polluée, la terre n'a pas de valeur agronomique et n'est pas intéressante pour l'agriculture car elle n'est plus cultivable.

Extrait du registre parcellaire graphique (RPG) 2018



Source : geoportail.fr

 : Parcelle concernée par la modification simplifiée du PLU

## B. Synthèse du sol et sous-sol

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

Le projet n'entraîne pas de consommation d'espace plus importante que celle prévue par le PLU en vigueur, mais prévoit de changer l'usage (passant d'un zonage 1AUB à vocation l'habitat à un zonage 1AUic, à vocation commerciale).

Le projet de modification simplifiée n'aura pas d'impact en termes de consommation de terres agricoles : la terre n'a pas de valeur agronomique et n'est pas intéressante pour l'agriculture car elle n'est plus cultivable.

## II. Biodiversité

### A. Éléments de l'état initial

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

#### 1. Sites naturels classés et inscrits

##### 2 sites classés :

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

##### 1 site inscrit :

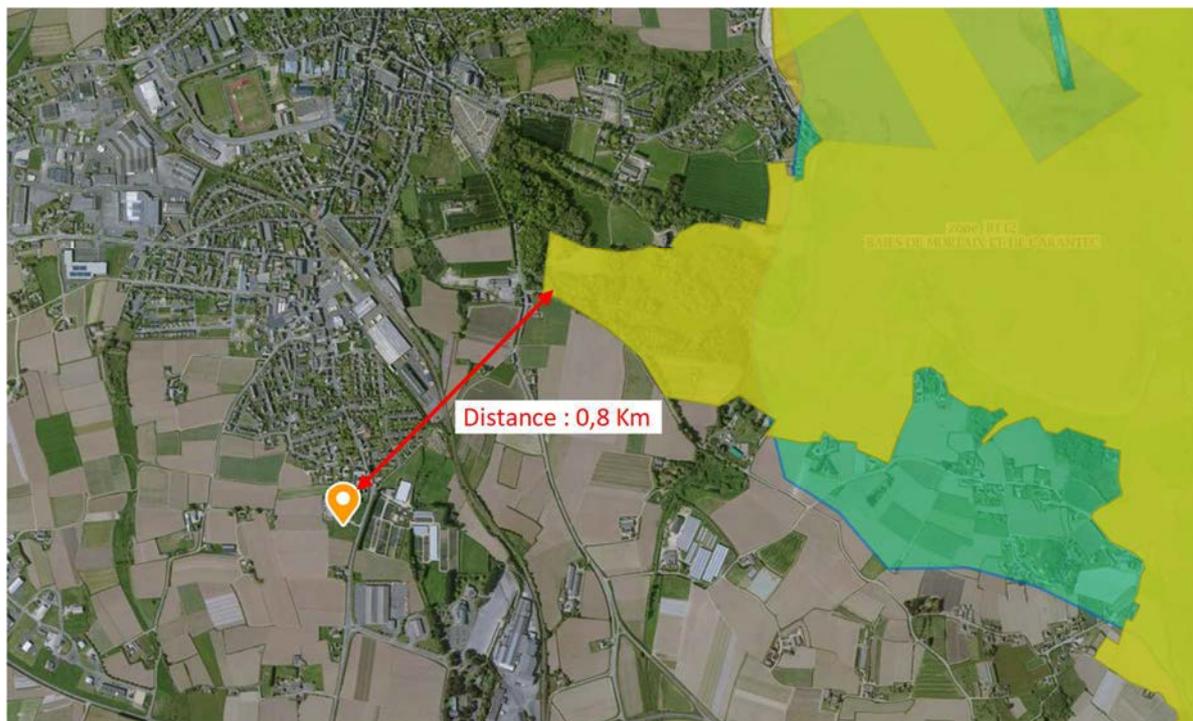
- Le site inscrit de l'Ilot Sainte Anne (17/07/1939), situé dans l'estuaire de la Penzé, au droit de la ville.

#### 2. Sites Natura 2000

##### 2 sites Natura 2000 :

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

Localisation des sites Natura 2000

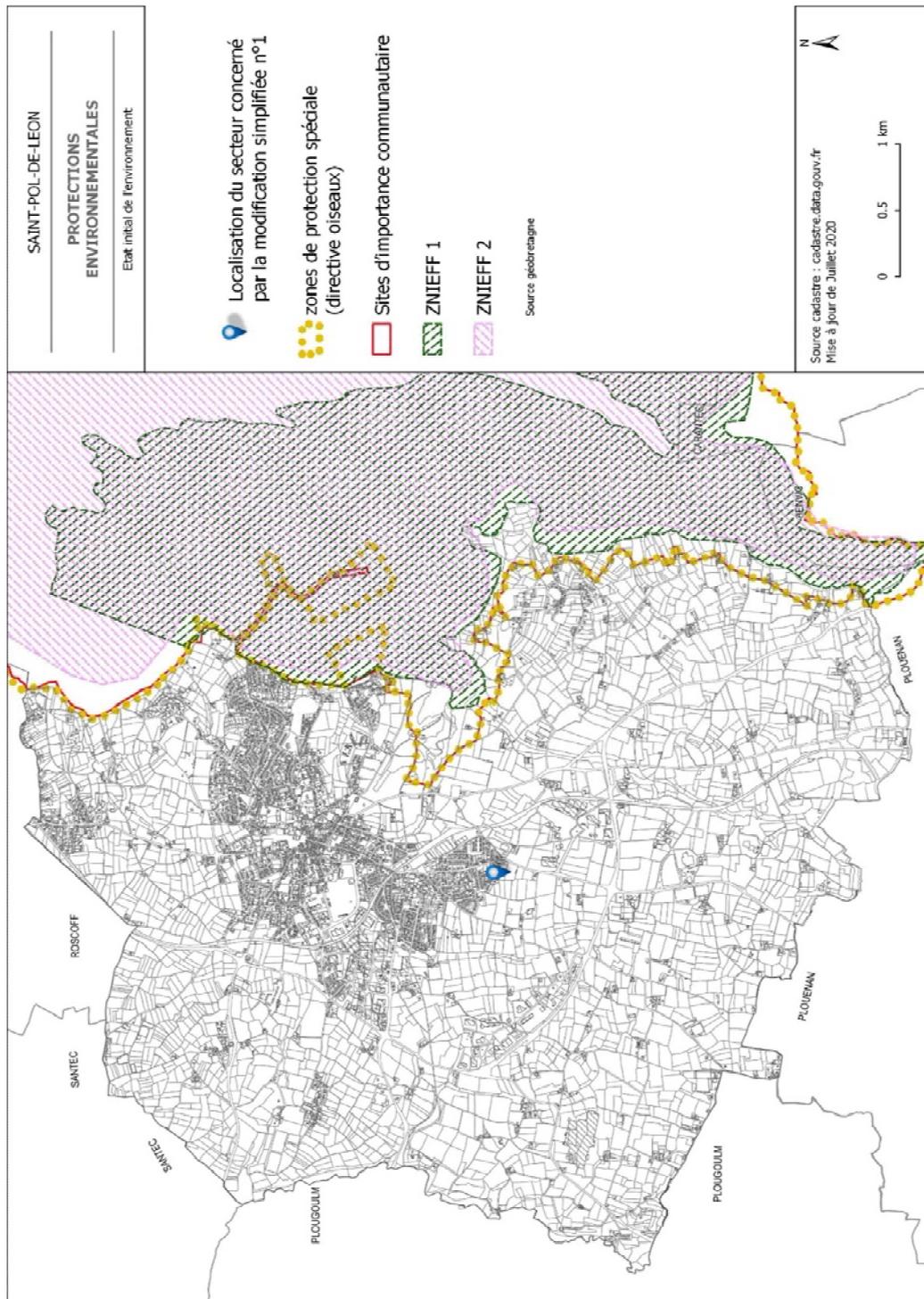


Source : geoportail.fr

#### 3. ZNIEFF et ZICO

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

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



#### 4. Zones humides et cours d'eau



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

Le site de projet n'est pas concerné par la présence d'une zone humide répertoriée dans le cadre du recensement des zones humides, ni par aucun cours d'eau. Compte tenu de la distance qui le sépare des zones humides les plus proches, et compte tenu du relief, le projet est sans incidence sur les zones humides.

## B. Synthèse de la biodiversité

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

Compte tenu de sa distance avec les sites Natura 2000 (au minimum 850 m), les ZNIEFF et la ZICO, et compte-tenu de la présence de milieux intermédiaires (espaces bâtis, espaces agricoles, espace maritime), le projet est sans incidence sur les éléments de patrimoine naturel d'intérêt recensés à l'échelle de la commune.

L'aménagement du site est sans incidence sur les noyaux de biodiversité, les corridors ou continuités écologiques et les trames vertes et bleues constitués des milieux naturels protégés. Dans la mesure où le projet est réalisé sur un terrain déjà constructible et artificialisé, il ne crée pas d'effets de coupure de ces milieux.

Le site n'est pas concerné par la présence d'un espace boisé classé ou de zones humides ; les talus et haies mentionnés sur le règlement graphique du PLU en vigueur en limite du site sont en réalité aujourd'hui inexistantes.

## III. Paysage et cadre de vie

### A. Éléments de l'état initial

#### 1. Paysage

Le site (friche) ne présente pas d'intérêt paysager particulier ; en limite avec la RD75, le terrain est délimité par une clôture de type palplanche béton et grillage.

A hauteur du site, une haie de conifères borde l'autre côté de la RD75 en vis-à-vis des serres horticoles du pôle agro-alimentaire de Kerisnel.

Il n'y a pas de covisibilité avec la mer.



Vue sur la parcelle AR339 depuis la RD 75, en sortant de l'agglomération.



Vue sur la parcelle AR339 depuis la RD 75, en entrant dans l'agglomération.

## 2. Cadre de vie

Le projet s'inscrit en entrée Sud de l'agglomération de la ville de Saint-Pol-de-Léon, route de Plouéan (RD75 – axe Roscoff - Lorient), au sein d'un paysage déjà urbanisé, et il jouxte la zone d'activités économiques de Kerisnel qui s'étend sur près de 36 ha à l'Est.

Il borde côté Nord un quartier d'habitat pavillonnaire.

En termes de circulation automobile, l'implantation d'un bâtiment commercial va engendrer des flux de circulation supplémentaires en journée, ainsi que des flux de livraisons. La RD 75 est suffisamment dimensionnée pour permettre ce trafic, et l'implantation d'un giratoire va permettre de sécuriser et de fluidifier les flux de véhicules légers et poids-lourds.

Un cheminement piéton sera aménagé en bordure de la RD 75, afin de sécuriser les déplacements depuis l'entrée de ville.

## B. Synthèse du paysage et du cadre de vie

Le site ne présente pas de sensibilité paysagère particulière.

La qualité architecturale du projet et le soin apporté au traitement des abords (stationnements, espaces circulés, franges avec la RD75 et le quartier d'habitat) devront garantir une bonne intégration paysagère avec l'habitat et valoriser l'entrée de ville.

La RD75 est suffisamment dimensionnée pour permettre les flux de circulation automobile supplémentaires générés par le projet, qui seront régulés par la mise en place d'un carrefour giratoire qui permettra par ailleurs de marquer l'entrée de ville et de ralentir la vitesse.

# IV. Ressource en eau

## A. Eléments de l'état initial

### 1. Qualité des eaux superficielles et souterraines

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

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

De par sa nature et sa superficie, le projet n'est pas en mesure d'influer de manière significative sur la qualité des masses d'eaux souterraines et superficielles. En prévoyant la dépollution du site si nécessaire (après étude), le projet est susceptible d'avoir éventuellement un impact positif sur la qualité des eaux.

## 2. Alimentation et qualité de l'eau potable

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

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

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

## 3. Assainissement des eaux usées et pluviales

### Eaux usées

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

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

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

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

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

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

### Eaux pluviales

Sur le site, les eaux pluviales sont traitées à la parcelle par infiltration. Un bassin de rétention des eaux de pluie prendra place sur la parcelle ; une cuve enterrée de 10000 litres permettra de récupérer les eaux de pluie qui seront utilisées pour l'arrosage des espaces verts et pour les sanitaires.

L'imperméabilisation des sols sur les parties circulées est susceptible d'avoir une incidence sur le ruissellement des eaux superficielles. La gestion de ces eaux superficielles se fera de manière alternative, au plus près du point de chute, par infiltration, noues de collecte et d'infiltration ou chaussée réservoir ou infiltrante... Les places de stationnement sont conçues pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

## B. Synthèse de la ressource en eau

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

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

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

Le projet prévoit la mise en place d'un bassin de rétention et de noues paysagères pour assurer la gestion des eaux pluviales, avec une réutilisation pour arroser les espaces verts. La quasi-totalité des aires de stationnements sera réalisée avec des matériaux perméables.

## V. Air, énergie, climat

### A. Eléments de l'état initial

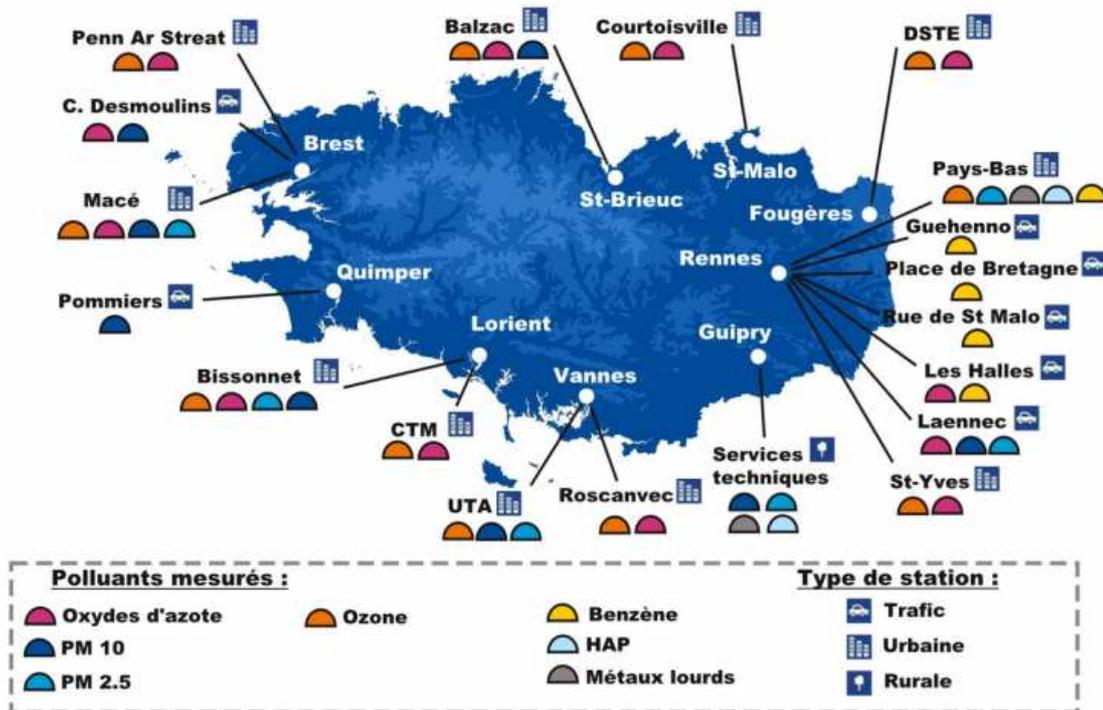
#### 1. La qualité de l'air

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

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

- De mesurer en continu les concentrations dans l'air ambiant des polluants urbains nocifs (dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>), dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>), ozone (O<sub>3</sub>), monoxyde de carbone (CO), particules fines (PM<sub>10</sub> et PM<sub>2.5</sub>), HAP, métaux lourds et Benzène) ;
- D'informer les services de l'Etat, les élus, les industriels et le public, notamment en cas de pic de pollution ;
- D'étudier l'évolution de la qualité de l'air au fil des années et de vérifier la conformité des résultats par rapport à la réglementation.

### Les 19 stations de mesures du réseau de surveillance :



Source : DREAL Bretagne

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

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

## 2. Energies renouvelables

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

Le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture.

## 3. Les déplacements

Le projet consiste à relocaliser une activité commerciale déjà existante afin de pouvoir augmenter la gamme proposée : la zone de chalandise du magasin reste inchangée, ce qui permettra d'éviter l'évasion commerciale (et donc les déplacements automobiles) vers d'autres pôles commerciaux.

A l'échelle du secteur du projet, en termes de circulation automobile, l'implantation d'une activité commerciale va engendrer des flux de circulation supplémentaires en journée, ainsi que des flux de livraisons. La RD 75 est suffisamment dimensionnée pour permettre ce trafic, et le cheminement piéton qui borde la route sera aménagé afin de sécuriser les déplacements depuis l'entrée de ville.

Une **étude d'impact circulaire** a été réalisée par le porteur de projet en novembre 2019, en vue d'évaluer le trafic supplémentaire attendu et de valider le niveau de service de l'écoulement des trafics (fluidité, réserves de capacité) ; les comptages du Département indiquent un rythme de croissance soutenu au voisinage sur les 5 dernières années. Toutefois, la tendance récente indique plutôt un tassement.

### Etat actuel :

- Le secteur étendu connaît une pointe estivale moyenne avoisinant les +16% au-dessus de la moyenne annuelle : on se situe ainsi dans un état intermédiaire par rapport aux zones purement balnéaires. Le magasin actuel enregistre une modeste amplitude estivale (+10%).
- Les comptages "débits" réalisés en octobre 2019 indiquent un trafic modéré de 5 500 véhicules/jour ouvré moyen sur la rue Plouénan (RD75). La RD58 avoisine les 11 000 véh/jour ouvré
- Les trafics atteignent une légère pointe journalière le vendredi. Les fluctuations d'un jour sur l'autre sont cependant d'amplitude modeste à l'exception d'une baisse sensible le week-end.
- Après analyse, la tranche horaire critique de la semaine est l'heure de pointe du soir qui culmine le jeudi soir ou HPS, entre 17h-18h.
- Les comptages et observations à l'heure de pointe du soir ne font ressortir aucune remontée de file significative (fluidité).
- Les évaluations des réserves de capacité en A-B-C sont conformes aux observations : fluidité.

### Projection de trafics :

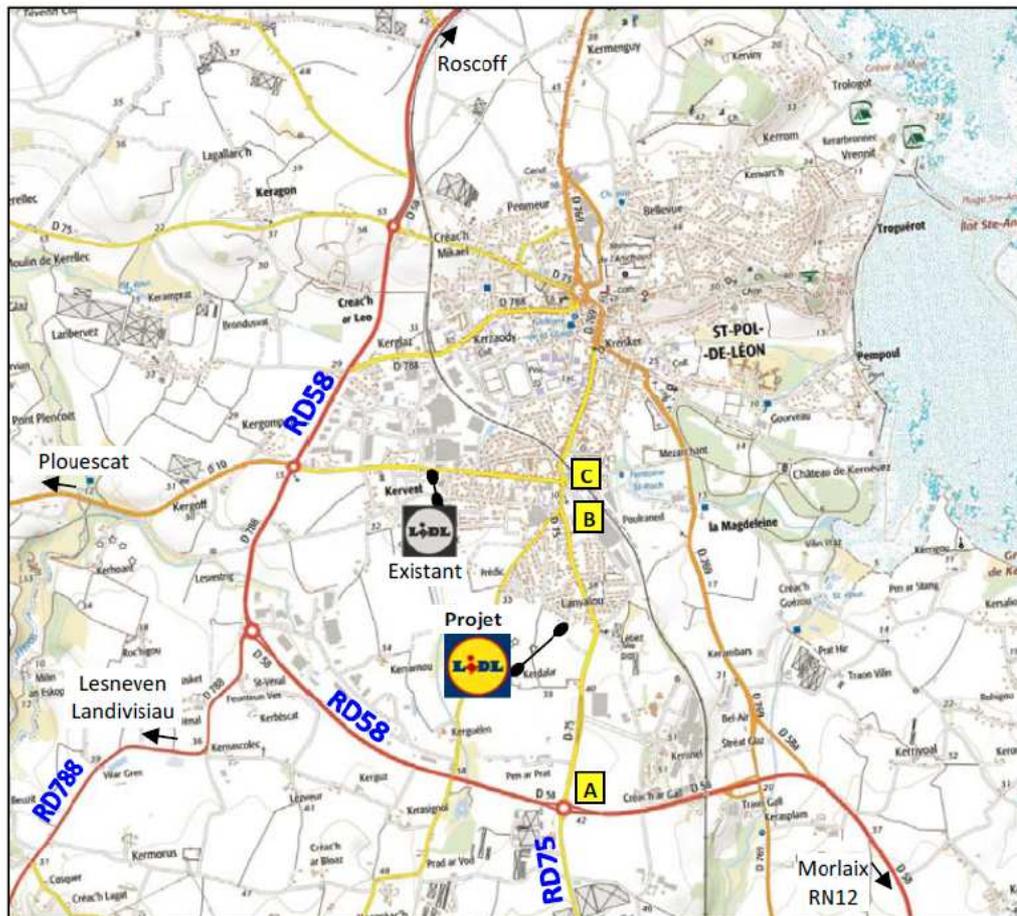
- Il est projeté un accroissement de +67% de clientèle par rapport au magasin actuel, soit  $\approx 895$  clients par jour moyen attendus du lundi au samedi en période estivale (autour de 800 clients/jour en moyenne annuelle).
- A l'heure de pointe critique du soir, cela se traduit par  $\approx 215$  à 220 clients par heure (105 en entrée et 110 en sortie).
- Compte tenu du report vers les modes alternatifs (significatif sur Saint-Pol mais minime sur le reste de la zone de chalandise), du co-voiturage, de la synergie avec les commerces au voisinage immédiat etc., on estime que le trafic motorisé horaire généré sera voisin de 210 véhicules/heure en pointe ( $\approx 105$  en entrée et  $\approx 105$  en sortie).
- L'emplacement du site devrait générer une mutualisation des déplacements avec des déplacements en cours (retour au domicile, visite programmée d'une autre enseigne, ...) : il a été retenu un taux modéré de 30% de la clientèle captée sur le trafic existant (hyp. défavorable) en dépit du parcours aisé de/vers la RD58 voisine qui est très fréquentée ( $> 10\,000$  véh/jour).
- Les projections de trafics indiquent que le trafic généré par le projet au niveau des carrefours en termes de charge, c'est-à-dire du trafic total l'empruntant :

- o Le carrefour A : faible impact  $\approx +5\%$
- o Le giratoire B : impact modeste  $\approx +7\%$
- o Le carrefour C : faible impact  $\approx +4\%$

Quand on s'éloigne des carrefours A-B-C, l'impact du projet varie entre +1% et +4% suivant les axes : rue Penh Ar Pont, rue de Brest, RD580-Est et Ouest, ...

L'impact du projet sera par conséquent faible voire très faible au-delà du périmètre retenu dans la présente étude, ce qui valide ce choix a posteriori.

### Plan général de situation – carrefours de la zone opérationnelle



#### Evaluation (fluidité)

L'évaluation de la fluidité sur la base des méthodes de calcul de réserves de capacité préconisées par la règle de l'art, indique que :

- Le giratoire A (RD58/RD75) conservera un niveau de service satisfaisant en situation de projet (réserves de capacité confortables, supérieures à 40%, pas de remontées de file attendues)
- Le carrefour B (Rue du Plouénan/rue de Mespaul, STOP) indique des réserves de capacité  $>50\%$  sur les mouvements non prioritaires, avec peu ou pas de remontées de file attendues.
- Le giratoire C (Rue Penh Ar Pont/Rue de Brest/Rue du Plouénan) conservera un niveau de service satisfaisant en situation de projet (réserves de capacité confortables, supérieures à 50%, pas de remontées de file attendues)

*NB : Insertion du trafic sortant du futur magasin (futur giratoire)*

*L'accès sera géré par un carrefour giratoire compact à aménager. La charge attendue est nettement inférieure à 1 500 uvp/h. Compte tenu qu'un giratoire compact peut en règle générale traiter plus de 2 000 uvp/h avant*

*saturation d'une ou plusieurs branches, on peut estimer que les réserves de capacité seront satisfaisantes si ce n'est confortables (> 20%).*

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

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

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

Les liaisons douces seront renforcées afin de relier les quartiers d'habitat avec le projet.

En matière de production d'énergies renouvelables, le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques.

# VI. Risques et nuisances

## A. Eléments de l'état initial

### 1. Risques naturels et technologiques

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

Le risque tempête

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

**Le site est donc soumis au risque tempête.**

Le risque séisme et mouvements de terrain

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

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

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

Le risque de zones sensibles aux événements pluvieux et submersion marine

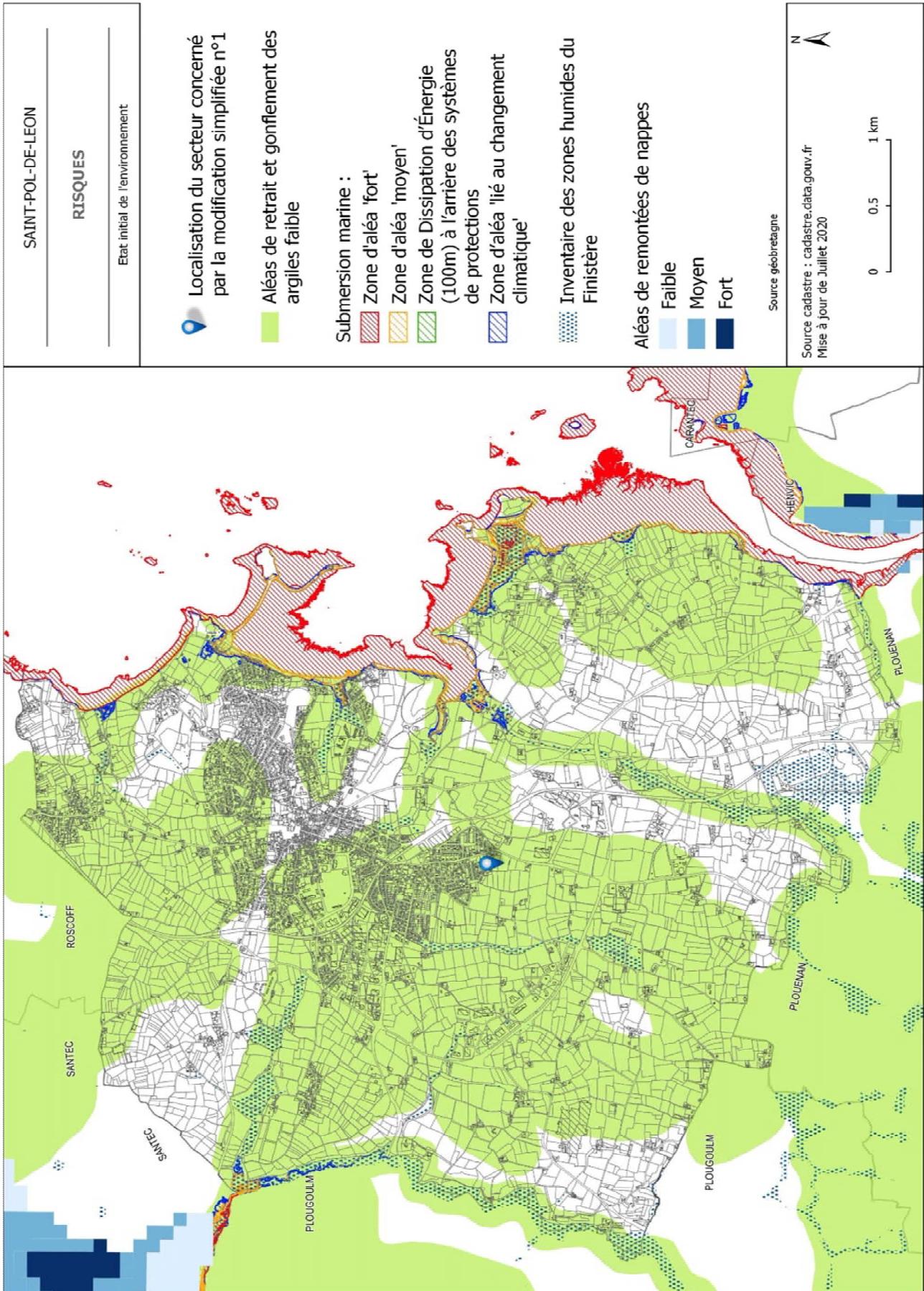
Le territoire communal est concerné par un plan de prévention des risques par submersion marine (le PPR-SM Côte nord 2) approuvé par arrêté préfectoral n°2007-0189 du 23 février 2007, valant servitude d'utilité publique. Le site du projet n'est pas situé sur des secteurs sensibles.

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

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

Le risque radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, mais ne présage en rien des concentrations présentes dans les habitations, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN). Tout comme la majeure partie de la Bretagne, la commune de Saint-Pol-de-Léon est classée 'catégorie 3', soit un potentiel radon 'fort'.



Le risque lié au « Transport de Matières Dangereuses » (TMD) ou à la présence d’installations industrielles  
 Le transport occasionnel de matières dangereuses est susceptible d’intervenir sur le territoire communal, néanmoins le site du projet n’est pas spécifiquement concerné.

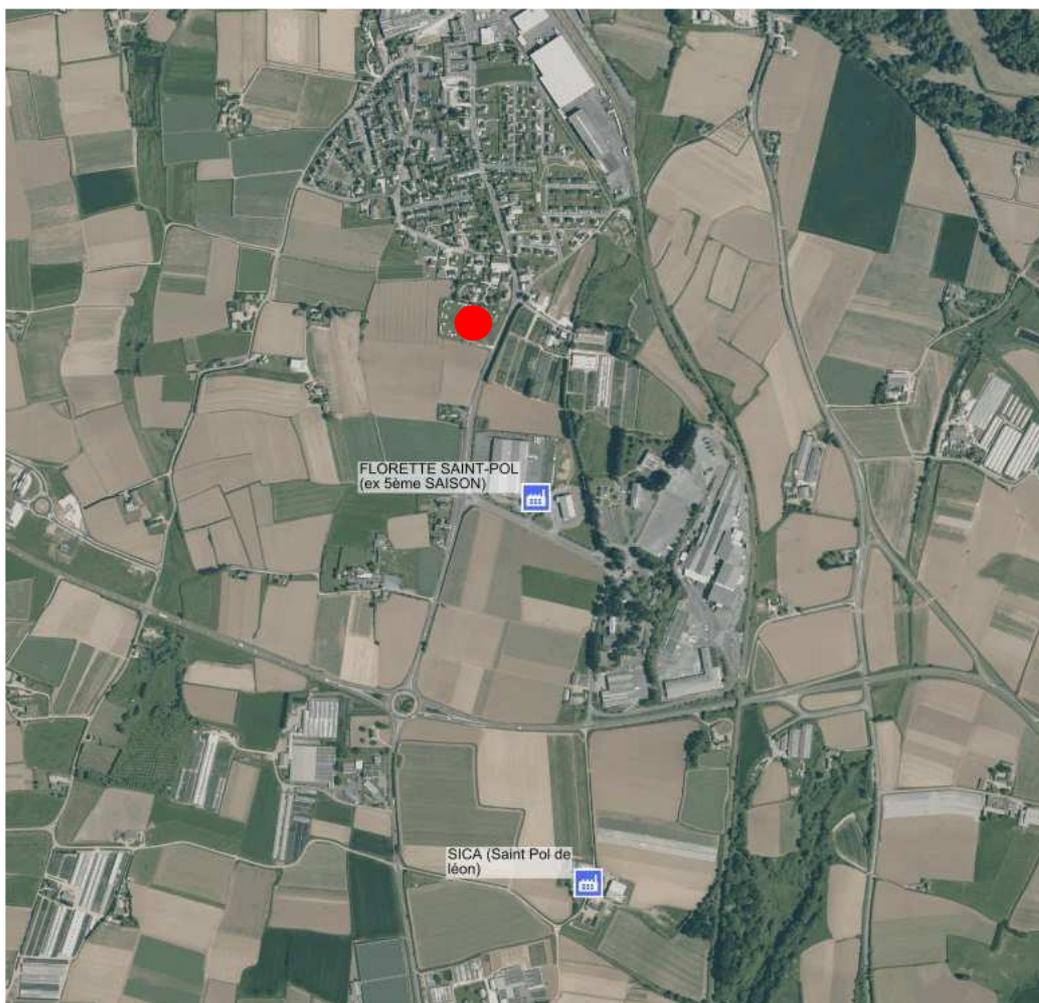
Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel) est présente au Sud-ouest de la Commune ; elle n’impacte pas le site du projet.

Les installations classées

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

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

Les installations de Florette et de la SICA sont situées à proximité du site du projet, à respectivement 250 mètres et 900 mètres :



Source : georisques.gouv.fr – Le site du projet est repéré par le rond rouge.

### La pollution des sols

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

Source : [basol.developpement-durable.gouv.fr](http://basol.developpement-durable.gouv.fr)

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

**Le site du projet n'est pas concerné par des sites ou des sols pollués identifiés au niveau national. Toutefois, le terrain est susceptible d'être pollué du fait de ses occupations passées.**

## 2. Nuisances

### Les nuisances sonores

La RD 75 n'est pas concernée par l'arrêté préfectoral de Classement sonore des infrastructures de transport terrestres établi pour les routes départementales.

A l'échelle du secteur du projet, en termes de circulation automobile, l'implantation d'une activité commerciale va engendrer des flux de circulation supplémentaires en journée, ainsi que des flux de livraisons. La RD 75 est suffisamment dimensionnée pour permettre ce trafic, et l'implantation d'un giratoire va permettre de sécuriser et de fluidifier les flux VL et PL.

Un cheminement piéton qui borde la route sera aménagé afin de sécuriser les déplacements depuis l'entrée de ville.

## B. Synthèse des risques et des nuisances

Le site du projet n'est pas concerné par des risques majeurs. Toutefois le terrain est susceptible d'être pollué du fait de ses occupations passées.

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

Implanté en bordure d'une route départementale, la RD 75, le site du projet n'est que peu concerné par les nuisances sonores, qui sont principalement dues à la circulation des véhicules motorisés.

Le site du projet s'inscrit en entrée de ville, à proximité d'une zone d'habitat pavillonnaire.

## VII. Déchets

### A. Éléments de l'état initial

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

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

### B. Synthèse des déchets

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

## VIII. Synthèse : Hiérarchisation des enjeux environnementaux

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Niveau d'enjeu du projet	Perspective d'évolution (par rapport au scénario au fil de l'eau)
<b>SOLS ET SOUS-SOLS</b>	<p> limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain</p> <p> Prendre en compte et préserver la qualité des sols</p> <p> Préserver les ressources du sous-sol</p>	<p><b>Moyen</b></p> <p> Le projet s'inscrit sur un site dont le sol est déjà artificialisé (ancien terrain de football, occupé un temps par le stationnement des gens du voyage).</p> <p> Potentiellement pollué, la terre n'a pas de valeur agronomique et n'est pas intéressante pour l'agriculture car elle n'est plus cultivable.</p>	<p> Le projet s'inscrivant au sein d'une zone constructible du PLU (1AUb), il n'entraîne pas de consommation d'espace plus importante que celle prévue par le PLU en vigueur, mais prévoit de changer l'usage du terrain (passant d'un zonage 1AUb à vocation l'habitat à un zonage 1AUic, à vocation commerciale).</p> <p> Le projet de modification simplifiée n'aura pas d'impact en termes de consommation de terres agricoles.</p> <p> Il ne s'agit pas de créer une nouvelle zone commerciale, mais de relocaliser une activité déjà présente sur la Commune, et qui ne peut pas s'agrandir sur son site d'implantation actuel, ni au sein des zones commerciales Ui ; le terrain a ainsi été retenu car il présente l'avantage d'être facilement accessible, et proche du site initial (environ 920 mètres à vol d'oiseau et moins de 1,4 km par la route) ce qui permettra de conserver la zone de chalandise actuelle.</p>

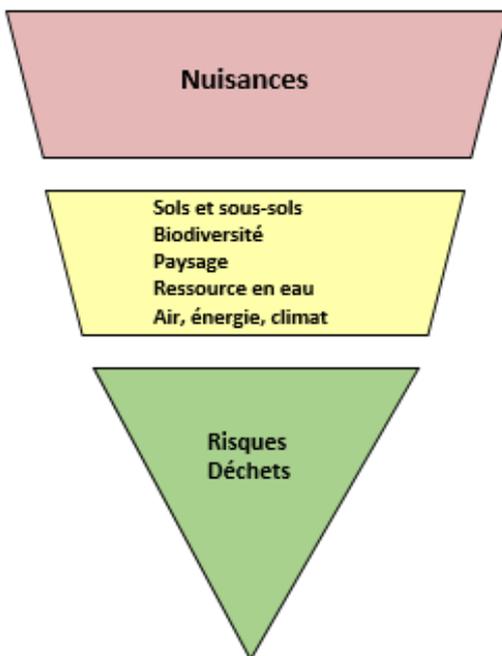
THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Niveau d'enjeu du projet	Perspective d'évolution (par rapport au scénario au fil de l'eau)
<p><b>MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE</b></p>	<p>Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques</p> <p>Préserver les continuités écologiques</p> <p>Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts</p>	<p><b>Moyen</b></p> <p>Le secteur est situé dans la partie sud de l'agglomération du centre-ville de Saint-Pol-de-Léon, en bordure d'une route départementale (RD 75).</p> <p>Le secteur se situe en dehors de tout espace naturel d'intérêt.</p> <p>Le site, déjà artificialisé et potentiellement pollué, est susceptible d'accueillir des espèces animales et végétales d'intérêt commun.</p>	<p>Dans la mesure où le projet est réalisé sur un terrain déjà constructible et artificialisé sans intérêt environnemental particulier identifié, il ne crée pas d'effets de coupure des continuités écologiques et des trames vertes et bleues constitués des milieux naturels protégés.</p> <p>Le projet peut avoir des incidences, à court et long termes sur la faune et la flore présentes sur le site</p>
<p><b>CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL</b></p>	<p>Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels</p> <p>Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti</p>	<p><b>Moyen</b></p> <p>Le site du projet ne présente pas de sensibilité paysagère particulière, mais il est situé en entrée de ville, à l'interface entre une zone d'habitat pavillonnaire, le pôle agro-alimentaire de Kerisnel, et la zone agricole cultivée.</p> <p>Le site n'est pas concerné par la proximité de patrimoine bâti d'intérêt, ou de sites archéologiques.</p>	<p>Le projet est susceptible d'influer sur le cadre de vie des habitants du quartier résidentiel situé à proximité, tant au niveau visuel qu'en termes de circulation.</p>

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Niveau d'enjeu du projet	Perspective d'évolution (par rapport au scénario au fil de l'eau)
<b>RESSOURCE EN EAU</b>	<p>Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides</p> <p>Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources</p> <p>Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles</p> <p>Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales</p>	<p><b>Moyen</b></p> <p>Le site n'est pas concerné par la présence de zones humides.</p> <p>Par rapport à la vocation d'habitat actuelle (14 logements potentiels prévus), le projet ne modifiera pas les besoins en eau potable de façon significative.</p> <p>La topographie du secteur est peu marquée.</p> <p>Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle par infiltration.</p>	<p>Le projet est susceptible d'augmenter l'imperméabilisation des sols et donc avec elle, l'intensification des ruissellements.</p> <p>Le projet n'augmentera pas de manière significative les besoins en eau potable ni les rejets dans le réseau collectif.</p>
<b>ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES</b>	<p>Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et prendre en compte le changement climatique</p> <p>Economiser et utiliser rationnellement l'énergie</p> <p>Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques</p>	<p><b>Moyen</b></p> <p>La principale source de pollution reste les déplacements, plus particulièrement les émissions de polluants émises par les véhicules motorisés.</p>	<p>Le projet participe à l'augmentation des gaz à effet de serre et à la hausse de la pollution.</p> <p>Le projet tend également vers une hausse des besoins énergétiques.</p> <p>Le trafic routier du secteur (RD 75) est fluide, et le réseau ne présente pas de difficultés de circulation.</p>
<b>RISQUES</b>	<p>Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques</p>	<p><b>Faible</b></p> <p>Le secteur n'est concerné par aucun risque majeur.</p> <p>Le risque tempête est à prendre en considération au regard du contexte littoral et de l'exposition relative du site aux vents.</p>	<p>Le projet n'induit pas de risque supplémentaire.</p> <p>Le terrain étant potentiellement pollué du fait de ses occupations passées, le projet aura un impact positif car il permettra de réaliser des études et de dépolluer le site si nécessaire.</p>

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Niveau d'enjeu du projet	Perspective d'évolution (par rapport au scénario au fil de l'eau)
<b>NUISANCES</b>	Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme	<b>Fort</b> Le site du projet s'inscrit en entrée de ville, à proximité d'une zone d'habitat pavillonnaire.	Le projet est susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances sonores, principalement du fait de l'augmentation des circulations.  En termes de flux de circulation routières supplémentaires générés, l'étude d'impact circulatoire réalisée conclut que les 3 carrefours de la zone opérationnelle sont en l'état actuel (caractéristiques géométriques et mode de gestion) compatibles avec la mise en service du projet. L'accès au site sera géré par un carrefour giratoire compact à aménager. La charge attendue est nettement inférieure à 1500 uvp/h. Compte tenu qu'un giratoire compact peut en règle générale traiter plus de 2 000 uvp/h avant saturation d'une ou plusieurs branches, on peut estimer que les réserves de capacité seront satisfaisantes si ce n'est confortables (> 20%).
<b>DECHETS</b>	Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action	<b>Faible</b> La filière de traitement des déchets est organisée à l'échelle de l'intercommunalité et les politiques publiques de réduction et de valorisation des déchets font que leur production va en diminuant.	Le projet n'augmentera pas de manière significative la production de déchets.

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

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



# EVALUATION L'ENVIRONNEMENTALE

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

THEMATIQUES	DESCRIPTION DES INCIDENCES NOTABLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	DESCRIPTION DES MESURES ERC ENVISAGÉES
<b>Sols et sous-sols</b>	<p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b>            Les ressources du sol et du sous-sol du site ne présentent pas de richesses particulières.            Le projet n'entraîne pas de consommation d'espace plus importante que celle prévue par le PLU en vigueur, mais prévoit de changer l'usage (passant d'un zonage 1AUb à vocation l'habitat à un zonage 1AUic, à vocation commerciale).            Le projet de modification simplifiée n'aura pas d'impact en termes de consommation de terres agricoles : la terre n'a pas de valeur agronomique et n'est pas intéressante pour l'agriculture car elle n'est plus cultivable..</p> <p><b>Incidences positives</b>            Le site étant potentiellement pollué, son aménagement va permettre de réaliser des études et d'en assurer la dépollution si nécessaire.</p> <p><b>Incidences négatives</b>            -.</p>	<p>L'aménagement projeté limite l'imperméabilisation des sols en prévoyant la réalisation d'un parking drainant.</p> <p>Plus de 20% du site restera libre de construction (espaces libres aménagés sous forme végétale ou minérale).</p>
<b>Milieux naturels et biodiversité</b>	<p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b>            Le secteur concerné par le projet de modification simplifiée se situe en dehors de tout espace naturel d'intérêt.            Compte tenu de sa distance avec les sites Natura 2000 (au minimum 850 m), les ZNIEFF et la ZICO, et compte-tenu de la présence de milieux intermédiaires (espaces bâtis, espaces agricoles, espace maritime), le projet est sans incidence sur les éléments de patrimoine naturel d'intérêt recensés à l'échelle de la commune.            L'aménagement du site est sans incidence sur les noyaux de biodiversité, les corridors ou continuités écologiques et les trames vertes et bleues constitués des milieux naturels protégés. Dans la mesure où le projet est réalisé sur un terrain déjà constructible et artificialisé, il ne crée pas d'effets de coupure de ces milieux.</p>	<p>Le règlement graphique et les OAP prévoient une ceinture paysagère (alignements d'arbres et/ou espaces verts paysagers) autour du site.</p>

	<p>Le site n'est pas concerné par la présence d'un espace boisé classé ou de zones humides ; les talus et haies mentionnés sur le règlement graphique du PLU en vigueur en limite du site sont en réalité aujourd'hui inexistantes.</p> <p><b>Incidences positives</b> Le projet d'aménagement va permettre de valoriser un site en déprise aujourd'hui peu qualitatif (friche potentiellement polluée).</p> <p><b>Incidences négatives</b> Le projet prévoit l'urbanisation d'un terrain aujourd'hui non bâti (à l'exception d'un petit bâtiment partiellement incendié).</p>	
<p><b>Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel</b></p>	<p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b> Le site ne présente pas de sensibilité paysagère particulière. La qualité architecturale du projet et le soin apporté au traitement des abords (stationnements, espaces circulés, franges avec la RD75 et le quartier d'habitat) devront garantir une bonne intégration paysagère avec l'habitat et valoriser l'entrée de ville. La RD75 est suffisamment dimensionnée pour permettre les flux de circulation automobile supplémentaires générés par le projet, qui seront régulés par la mise en place d'un carrefour giratoire qui permettra par ailleurs de marquer l'entrée de ville et de ralentir la vitesse.</p> <p><b>Incidences positives</b> Le projet d'aménagement va permettre de valoriser le site d'un point de vu paysager, et de le dépolluer si nécessaire. Les aménagements projetés (dont notamment la réalisation d'un giratoire) vont permettre de clairement matérialiser l'entrée de ville et de ralentir la vitesse.</p> <p><b>Incidences négatives</b> L'implantation d'une activité commerciale va engendrer des flux de circulation supplémentaires en journée, ainsi que des flux de livraisons.</p>	<p>Les OAP du secteur concerné par le projet viennent cadrer les futurs aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En imposant la réalisation d'une ceinture paysagère, de façon à assurer une transition avec l'espace rural environnant,</li> <li>- en prévoyant des espaces verts ainsi que des plantations au Nord-Est de la parcelle afin d'adoucir la transition avec le quartier d'habitat.</li> <li>- En limitant la hauteur maximale des constructions (9 mètres maximum au faitage) afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement.</li> <li>- En demandant que les façades principales des bâtiments soient traitées de façon qualitative, de même que les façades techniques (façade arrière et quai de livraisons), bien que moins visibles.</li> </ul> <p>Le magasin prévu reprend les codes architecturaux identitaires locaux (toiture 2 pentes).</p> <p>Un cheminement piéton sera aménagé en bordure de la RD 75, afin de rendre agréable et de sécuriser les déplacements depuis l'entrée de ville.</p>

<b>Ressource en eau</b>	<p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b> Le site n'est concerné par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable. Par rapport au PLU de 2015, le changement de vocation envisagé par le projet n'augmentera pas de manière significative la demande en eau potable. Le projet n'augmentera pas de manière significative les rejets dans le réseau collectif.</p> <p><b>Incidences positives</b> Le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p> <p><b>Incidences négatives</b> Le projet va entraîner une imperméabilisation partielle des sols.</p>	<p>Le projet prévoit la mise en place d'un bassin de rétention et de noues paysagères pour assurer la gestion des eaux pluviales, qui sont traitées en autonomie sur le site.</p> <p>La quasi-totalité des aires de stationnements sera réalisée avec des matériaux perméables, de façon à infiltrer les eaux de pluie.</p> <p>Une cuve enterrée permettra de stocker et de réutiliser l'eau pour arroser les espaces verts et pour les sanitaires.</p>
<b>Energie, effet de serre et pollution atmosphérique</b>	<p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b> Compte tenu de sa situation rurale et littorale, la qualité de l'air à l'échelle de la commune est satisfaisante. Les principales sources de pollutions sont liées aux déplacements motorisés et aux épandages agricoles. Les flux de circulation supplémentaires liés au projet auront une incidences modérées sur la pollution de l'air.</p> <p><b>Incidences positives</b> La relocalisation de cette activité commerciale, déjà initialement implantée sur la Commune, permettra de répondre aux besoins de la clientèle tout en conservant la même zone de chalandise et en évitant ainsi l'évasion commerciale (et donc les déplacements automobiles) vers d'autres pôles commerciaux.</p> <p><b>Incidences négatives</b> Le projet augmentera légèrement les émissions de gaz à effet de serre et les besoins en énergie à l'échelle de la Commune.</p>	<p>L'emplacement du site devrait générer une mutualisation des déplacements avec des déplacements en cours (retour au domicile, visite programmée d'une autre enseigne, ...) : il a été retenu un taux modéré de 30% de la clientèle captée sur le trafic existant (hyp. défavorable) en dépit du parcours aisé de/vers la RD58 voisine qui est très fréquentée (&gt; 10 000 véh/jour).</p> <p>Les liaisons douces seront renforcées afin de relier les quartiers d'habitat avec le projet, et d'éviter ainsi certains déplacements motorisés.</p> <p>En matière de production d'énergies renouvelables, le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques.</p>
<b>Risques</b>	<p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b> Le site du projet n'est concerné par aucun risque majeur. Du fait de son altitude et de son éloignement par rapport au rivage de la mer, le site n'est ni soumis au risque de submersion marine, ni soumis aux risques inondations.</p> <p><b>Absence d'incidence notable</b> Les risques sismique et météorologique couvrent l'ensemble de la commune. Le changement de zonage du secteur sera sans effet sur l'augmentation de ces risques.</p>	-

<p><b>Nuisances</b></p>	<p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b>                  Implanté en bordure d'une route départementale, la RD 75, le site du projet n'est que peu concerné par les nuisances sonores, qui sont principalement dues à la circulation des véhicules motorisés.                  Le site du projet s'inscrit en entrée de ville, à proximité d'une zone d'habitat pavillonnaire.                  En termes de flux de circulation routières supplémentaires générés, l'étude d'impact circulatoire réalisée conclut que les 3 carrefours de la zone opérationnelle sont en l'état actuel (caractéristiques géométriques et mode de gestion) compatibles avec la mise en service du projet.</p> <p><b>Incidences positives</b>                  Le projet va permettre de valoriser un site aujourd'hui en friche, et susceptible d'être pollué et occupé illégalement.</p> <p><b>Incidences négatives</b>                  Le projet est susceptible d'engendrer de nouvelles nuisances sonores, principalement du fait de l'augmentation des circulations routières et des équipements techniques nécessaires à l'activité.</p>	<p>L'implantation d'un giratoire sur la RD 75 va permettre de sécuriser et de fluidifier les flux VL et PL vers le magasin.</p> <p>Le projet positionne le quai et la zone de déchargement en façade Sud, à l'opposée de la zone d'habitat.</p> <p>Les équipements techniques (groupes froids) seront installés à l'Ouest, sur une dalle béton, et isolés acoustiquement.</p>
<p><b>Déchets</b></p>	<p><b>Rappels du diagnostic / Enjeux</b>                  La filière de traitement des déchets est organisée à l'échelle de l'intercommunalité et les politiques publiques de réduction et de valorisation des déchets font que leur production va en diminuant.</p> <p><b>Absence d'incidence notable</b>                  L'aménagement du site contribuera à l'augmentation de la production de déchets mais cela n'aura pas d'incidences significatives sur la capacité ou l'organisation de la filière.</p>	<p>Le projet prévoit de gérer les déchets produits en autonomie.</p>

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

De par son objet limité, sa localisation au niveau de l'agglomération de Saint-Pol-de-Léon, sa superficie (moins de 1 hectare concerné), et son éloignement par rapport aux sites naturels d'intérêt, le présent projet de modification simplifiée du PLU n'aura d'incidences :

- ni sur le site classé du Rocher de Saint-Anne, ni sur le site inscrit de l'Ilot Saint-Anne (situés à 3 km), ni sur le site classé du Château et parc de Kernevez (situé à 1,2 km) ;
- ni sur la ZNIEFF de l'estuaire de la Penzé (située à 1,2 km), ni sur la ZNIEFF de la Baie de Morlaix (située à 1,5 km) ;
- ni sur la ZICO des Baies de Morlaix et de Carantec (située à au moins 850 mètres) ;
- ni sur les sites Natura 2000 de la Baie de Morlaix (situés à au moins 850 mètres).

### III. Définition des indicateurs pour l'analyse des résultats

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

Indicateurs	Sources	Etat zéro	Objectifs de la modification simplifiée n°1PLU
<b>Sol et sous-sol</b>			
Surface des zones urbanisables mobilisée pour le projet	Commune	0 ha	0,99 ha (NB : surface déjà prévue constructible en zonage 1Aub)
<b>Milieux naturels &amp; Biodiversité</b>			
<b>Cadre de vie, paysage et patrimoine naturel et culturel</b>			
Superficie des zones humides protégées	Commune	Sans objet	-
Espaces Boisés Classés (EBC)	Commune	Sans objet	-
Eléments naturels de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	Commune	394 mètres linéaires de talus, haies ou alignements d'arbres bocagers identifiés comme 'à protéger' mais inexistantes.	Ceinture paysagère à créer sur le pourtour du site.
<b>Ressource en eau</b>			
Gestion des eaux usées	HLC / Commune	A l'échelle du site : Assainissement collectif.	Raccordement au réseau d'assainissement collectif.
Consommation en eau potable	Commune / Syndicat Mixte de l'Horn	Le projet n'augmentera pas de manière significative les besoins en eau potable.	
Gestion des eaux pluviales	Commune / Porteur de projet	Sur le secteur concerné par le projet, les eaux pluviales sont infiltrées naturellement dans le sol sur la parcelle.	A l'échelle du projet, un bassin de rétention des eaux de pluie prendra place à l'Ouest de la parcelle ; une cuve enterrée de 10000 litres permettra de récupérer les eaux de pluie qui seront utilisées pour l'arrosage des espaces verts et pour les sanitaires.
<b>Energies, effet de serre et pollution atmosphérique</b>			
Production d'énergie renouvelable	Observatoire de l'énergie et des missions de GES en Bretagne	Néant	Le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture.
<b>Risques</b>			
Risques majeurs	Géorisques	Le site du projet n'est concerné par aucun risque majeur.	-
Pollution	HLC / Commune	Le site du projet est potentiellement pollué, du fait des ses occupations passées.	Dépollution du site si nécessaire (après étude).

Indicateurs	Sources	Etat zéro	Objectifs de la modification simplifiée n°1PLU
<b>Nuisances &amp; Pollutions</b>			
Nuisances sonores	Département du Finistère / Porteur de projet	-	Vérification des mesures mise en place pour limiter les nuisances sonores liées à l'activité.
Production de déchets	HLC / Porteur de projet	-	Le projet prévoit de gérer les déchets produits en autonomie

## IV. Résumé non technique

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

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

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

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

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

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

### B. Synthèse du projet et de l'évaluation environnementale

L'objectif de la Collectivité dans la présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon est de pouvoir permettre la relocalisation d'une surface commerciale, qui est implantée depuis plusieurs années, sur la zone commerciale de Kervent ; or cette enseigne ne peut plus se développer sur son site actuel, et seuls 1,84 ha sont encore disponibles actuellement pour l'accueil d'activités commerciales (D'après les données actualisées en février 2021 par HLC – Il s'agit du cumul de l'ensemble des terrains disponibles, et non d'un seul tenant) dans les zones du PLU de 2015 dédiées à l'accueil d'activités commerciales ; c'est pourquoi sa relocalisation est nécessaire.

Le terrain retenu par la Collectivité est situé en entrée Sud de l'agglomération, route de Plouéan (RD75), sur la parcelle cadastrée AR339 (d'une surface de 9 358 m<sup>2</sup>) ; il a ainsi été retenu car il présente l'avantage d'être facilement accessible, et proche du site initial (environ 920 mètres à vol d'oiseau et moins de 1,4 km par la route) ce qui permettra de conserver la zone de chalandise actuelle. Ce terrain a par le passé accueilli un ancien terrain de football, et a été occupé un temps par le stationnement des gens du voyage. Potentiellement pollué, il s'avère donc impropre à un usage agricole, peu propice à l'accueil d'habitat, et davantage adapté à l'accueil d'activités économiques.

Actuellement zoné en 1AUb, la modification simplifiée prévoit de le mettre en zonage 1AUi indicé « c » (zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités économiques commerciales), créé sur cette parcelle

en cohérence avec le zonage appliqué à la zone commerciale de Kervent (1AUi) mais en limitant plus spécifiquement la vocation à des activités commerciales.

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

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

La modification simplifiée du PLU ne porte pas sur un secteur couvert par un site Natura 2000 et/ou une ZNIEFF.

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

L'aménagement projeté limite l'imperméabilisation des sols en prévoyant la réalisation d'un parking drainant, et un bassin de rétention et des noues paysagères assureront la gestion des eaux pluviales, qui sont traitées en autonomie sur le site (avec réutilisation pour l'arrosage des espaces verts et pour les sanitaires).

Plus de 20% du site restera libre de construction (espaces libres aménagés sous forme végétale ou minérale), et le règlement graphique et les OAP prévoient une ceinture paysagère (alignements d'arbres et/ou espaces verts paysagers) autour du site, ce qui contribuera au maintien de la biodiversité et favorisera l'intégration des constructions et installations dans le paysage.

Afin de ne pas altérer le cadre de vie des habitants du quartier résidentiel présent au Nord, le projet positionne le quai et la zone de déchargement en façade Sud, à l'opposé de la zone d'habitat, et les équipements techniques (groupes froids) seront installés à l'Ouest, sur une dalle béton, et isolés acoustiquement. En termes de circulation automobile, l'implantation d'un bâtiment commercial va engendrer des flux de circulation supplémentaires en journée, ainsi que des flux de livraisons. La RD 75 est suffisamment dimensionnée pour permettre ce trafic, et l'implantation d'un giratoire va permettre de sécuriser et de fluidifier les flux VL et PL.

Un cheminement piéton sera aménagé en bordure de la RD 75, afin de sécuriser les déplacements depuis l'entrée de ville.

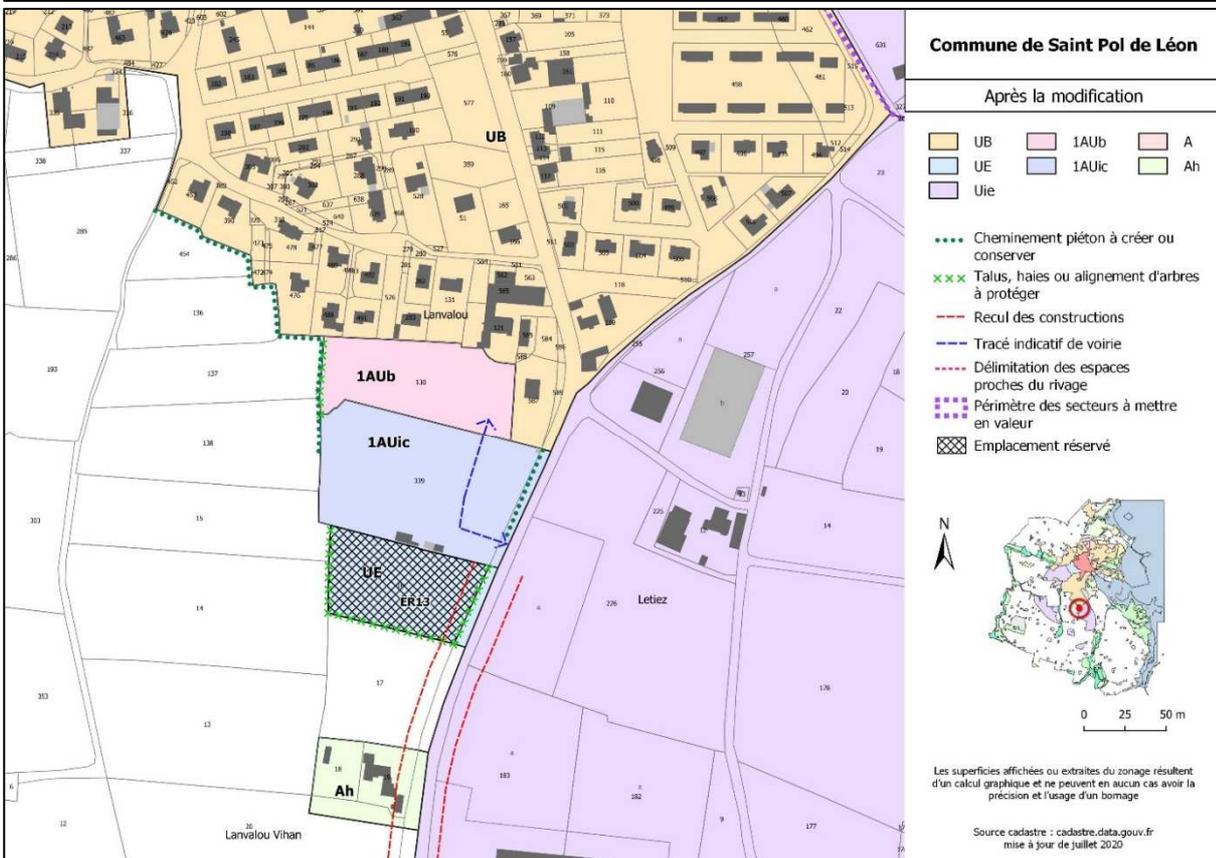
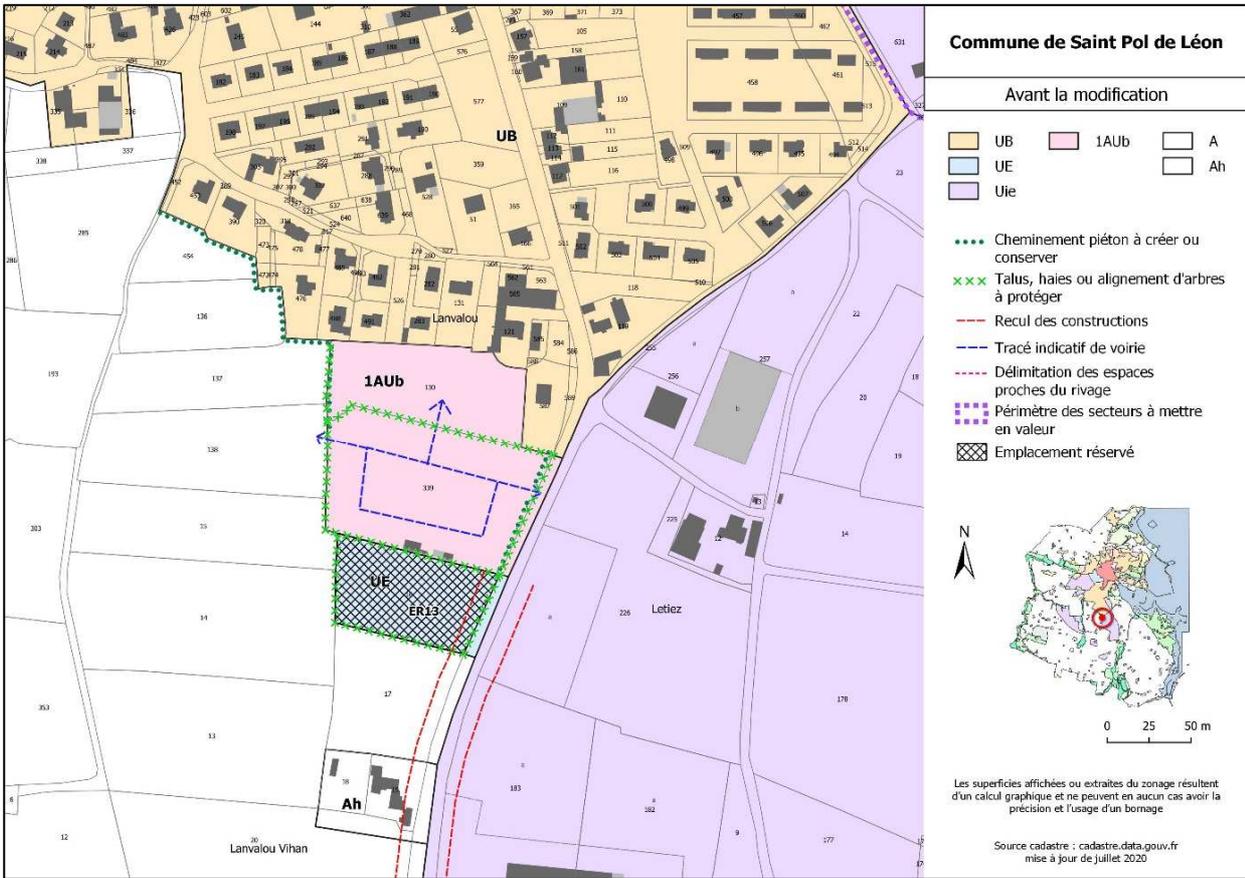
**En conclusion, la présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.**

# EVOLUTION DU PLU

**Seuls le règlement (graphique et écrit) du PLU et les OAP sont adaptés dans le cadre de la présente modification simplifiée.**

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

# I. Adaptation du règlement graphique



## II. Adaptation du règlement écrit

Au sein du secteur 1AU<sub>i</sub>, un sous-secteur spécifique « 1AU<sub>ic</sub> » est créé sur la parcelle cadastrée AR339, destinée à recevoir le projet.

Ce sous-secteur 1AU<sub>ic</sub> est destiné à accueillir des activités économiques à caractère commercial.

Il reprend les règles de construction applicables à la zone U<sub>i</sub>, sauf pour l'article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVE, qui reprend les dispositions applicables au secteur U<sub>ia</sub>, sauf concernant la règle imposant un recul de 10 mètres minimum avec une zone d'habitat (qui n'est pas appliquée en 1AU<sub>ic</sub>).

### Article 1AU<sub>ic</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.
2. Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment pour des raisons de regroupement de deux activités nécessitant la communication immédiate.

### III. Adaptation des OAP

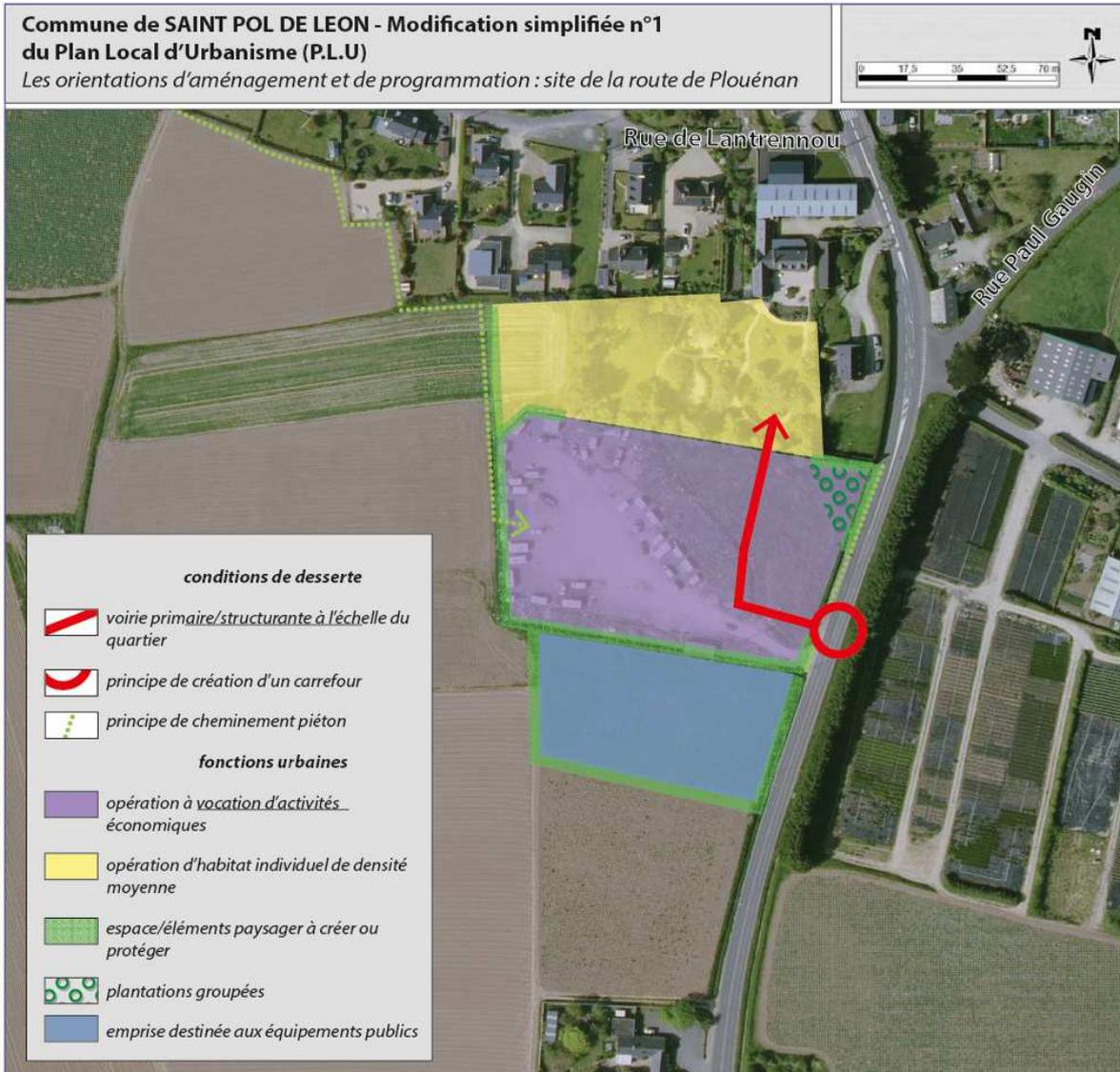
L’Orientation d’Aménagement et de Programmation du site de la route de Plouénan est adaptée pour tenir compte de l’évolution de la destination de la partie Sud.

Pour une meilleure compréhension, les points modifiés apparaissent ci-dessous **en écriture rouge surlignée en jaune** :

#### j) Le site 1AUb **et le site 1AUic** de la route de Plouénan

	Éléments de constats et d’enjeux	Orientations d’aménagement
<b>Situation et surfaces</b>	<p>Le site de la route de Plouénan est constitué d’une zone 1AUb <b>et d’une zone 1AUic (suite à la modification simplifiée n°1 du PLU)</b> ; il s’inscrit en portion Sud de l’agglomération, en bordure de la route départementale n°75.</p> <p>Ces entités couvrant une superficie de 1,51 hectare sont localisées en dehors des espaces proches du rivage.</p> <p>Le site n’est pas situé dans un périmètre des Monuments Historiques.</p>	<p>Le parti d’aménagement vise à concevoir une extension d’urbanisation, à partir d’installations sportives communales devenues aujourd’hui sous exploitées.</p> <p><b>La partie Nord (parcelle AR130), qui jouxte le quartier d’habitat de Lanvallou, est prévue en zonage 1AUb (zone à urbaniser à court et moyen terme, de densité moyenne avec une mixité des fonctions urbaines), et la partie Sud (parcelle AR339) est prévue en 1AUic car elle est destinée à accueillir un projet de moyenne surface commerciale.</b></p>
<b>Topographie et paysage</b>	<p>Le site est caractérisé par une topographie peu marquée.</p> <p>Cette entité est occupée par un terrain de football et d’un vaste jardin lié à une propriété.</p>	<p>Le projet d’aménagement consiste à assurer une structuration de cette entrée de ville, par une façade urbaine cohérente depuis la route départementale n°75.</p>
<b>Structure viaire et caractéristiques urbaines</b>	<p>Le site est bordé sur sa frange Est par la route de Plouénan, cette dernière constituant l’une des entrées de ville de l’agglomération. La portion Nord du site est occupée par un habitat pavillonnaire de densité moyenne tandis que la partie Sud est marquée par un caractère agricole et rural.</p>	<p>Le projet d’aménagement du site comprend la réalisation d’un accès unique à partir de la route de Plouénan. A cet effet, un dispositif de sécurité devra être réalisé <b>(création d’un giratoire au niveau de la zone 1AUic).</b></p> <p><b>La voirie interne devra prévoir de pouvoir desservir la future zone d’habitat 1AUb, à partir de la zone 1AUic. Il conviendra de ménager dans le cadre de l’aménagement du site, une amorce de voirie en portion Ouest, de manière à pouvoir desservir ultérieurement la parcelle voisine classée en zone agricole au P.L.U.</b></p> <p>Une ceinture paysagère <b>de l’ensemble du site</b> devra être réalisée, de façon à assurer une transition avec l’espace rural environnant.</p> <p><b>Sur la partie Sud, en 1AUic :</b>                      Le projet devra prévoir des espaces verts ainsi que des plantations renforcées au Nord-Est de la parcelle afin d’adoucir la transition avec le quartier d’habitat. Afin de s’intégrer au mieux dans l’environnement, la hauteur maximale des constructions devra être limitée (9 mètres maximum au faîtage).  <b>Les façades principales des bâtiments devront être</b></p>

		<p>traitées de façon qualitative, et les façades techniques (façade arrière et quai de livraisons), bien que moins visibles, devront également être traitées avec soin.</p> <p>Les espaces de stationnements devront être traités sous forme de revêtement perméable, de façon à infiltrer les eaux de pluie.</p>
<b>Propriétés foncières</b>	Le site se compose de deux parcelles, dont 1 (la parcelle AR339) appartenant à la commune.	<p>Sur chacune des zones (1AUb au Nord, et 1AUic au Sud) l'aménagement du site devra se réaliser au travers d'une opération d'ensemble.</p>
<b>Réseaux liaisons piétonnes / espace public</b>	Le site est desservi par l'assainissement collectif.	<p>Afin que la zone 1AUic se connecte au mieux au tissu d'habitat actuel et futur, un cheminement piéton devra être prévu à l'Ouest en anticipation du développement du quartier. Le cheminement piéton existant le long de la RD75 sur le domaine public devra également être amélioré.</p> <p>La création d'une continuité douce est encouragée en portion Ouest du site de manière à favoriser une relation entre le futur quartier et le site voisin de Lantrennou.</p>
<b>Densités urbaines programmées</b>	Sur la partie Nord, en 1AUb : Densité brute de 15 logements minimum à l'hectare. Il s'agit d'un secteur localisé en extension urbaine.	Le projet d'aménagement devra comporter au minimum 8 logements.
<b>Phasage et programmation</b>		L'urbanisation du site pourra s'opérer, soit de manière globale, soit au travers d'un phasage (dans un premier temps, le terrain de football et dans un second temps, la parcelle privée).



## IV. Tableau des surfaces des zones du PLU

<i>PLU approuvé le 29 avril 2015</i>	
secteur	surface en ha
UA	36,42
UB	169,57
UBa	2,57
UC	52,31
UE	24,10
Ui	37,84
Uia	30,61
Uie	43,45
UP	3,67
<b>Sous total U</b>	<b>400,54</b>
1AUa	2,11
1AUb	6,99
1AUc	8,76
1AUi	3,69
1AUia	3,67
1AUt	17,86
2AUb	8,60
<b>Sous total AU</b>	<b>51,68</b>
A	1 302,16
Ac	60,38
Ah	50,42
Am (parties terrestres)	1,50
<b>Sous total A</b>	<b>1 414,46</b>
N	165,81
Na	17,77
Nc	23,73
Nh	21,90
Nhp	5,04
NL	6,65
Nm (parties terrestres)	0,52
Ns	157,38
Nzh	77,52
<b>Sous total N</b>	<b>476,32</b>
<b>Superficie commune</b>	<b>2343,00</b>
<b>Espace boisé classé</b>	<b>38,95 ha</b>

<i>PLU suite à la modification simplifiée n°1</i>	
secteur	surface en ha
UA	36,42
UB	169,57
UBa	2,57
UC	52,31
UE	24,10
Ui	37,84
Uia	30,61
Uie	43,45
UP	3,67
<b>Sous total U</b>	<b>400,54</b>
1AUa	2,11
1AUb	6,00
1AUc	8,76
1AUi	3,69
1AUia	3,67
1AUic	0,99
1AUt	17,86
2AUb	8,60
<b>Sous total AU</b>	<b>51,68</b>
A	1 302,16
Ac	60,38
Ah	50,42
Am (parties terrestres)	1,50
<b>Sous total A</b>	<b>1 414,46</b>
N	165,81
Na	17,77
Nc	23,73
Nh	21,90
Nhp	5,04
NL	6,65
Nm (parties terrestres)	0,52
Ns	157,38
Nzh	77,52
<b>Sous total N</b>	<b>476,32</b>
<b>Superficie commune</b>	<b>2343,00</b>
<b>Espace boisé classé</b>	<b>38,95 ha</b>

*Différence  
(en ha)*

-0,99

+0,99