

## **PARTIE 2 : AVIS ET CONCLUSIONS**

Communauté de Communes du Pays d'Iroise

**ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A:**

modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de  
SAINT-RENAN

Enquête N°E22000124/35

25 octobre 2022 – 24 novembre 2022

**Patrice ROUAT, commissaire enquêteur**

**le 23 décembre 2022**

Original signé

## SOMMAIRE

<b>1 RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE.....	3
1.2 OBJET DU PROJET.....	3
<b>2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>4</b>
<b>3 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER.....</b>	<b>5</b>
3.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE - CONCERTATION.....	5
3.2 LISIBILITÉ DU DOSSIER – ERREURS MATÉRIELLES.....	6
3.3 OUVERTURE DE L'URBANISATION DES ZONE 2AU ET 2AUE DE MENGLEUZ - KERADRAON :.....	6
3.3.1 Accession au logement – besoin en logements.....	6
3.3.2 Phasage du projet - Logements sociaux.....	7
3.3.3 Chronologie – PLUi - PLH.....	8
3.3.4 Aménagements futurs – Cadre de vie.....	10
3.3.5 Circulation - Sécurité Routière.....	11
3.3.6 Consommation d'espace agricole ou naturel.....	12
3.3.7 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).....	14
3.4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	15
3.4.1 Eau potable.....	15
3.4.2 Gestion des eaux usées et des déchets.....	15
3.4.3 Eaux pluviales – eaux souterraines– Imperméabilisation des sols.....	16
3.4.4 Protection des zones humides.....	17
3.4.5 Enjeux climatiques – Évaluation environnementale.....	18
3.5 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	19
3.6 MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE MESPAOL.....	19
3.7 VÉGÉTALISATION DES CLÔTURES.....	20
<b>4 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>20</b>

# 1 RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1 ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

La commune de Saint-Renan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27/02/2017 qui depuis cette date a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 10/07/2019.

La Communauté de Communes du Pays d'Iroise (CCPI), compétente en matière d'urbanisme pour la commune de Saint Renan à la suite du transfert de cette compétence le 1er mars 2017 est porteuse du projet.

L'objectif de cette procédure, précisé dans l'arrêté du Président de la CCPI en date du 18/10/2021, est d'adapter le PLU en vigueur sur plusieurs points, sans changement au niveau du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Adapter le règlement graphique et le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour reclasser partiellement dans le quartier Nord de la ville, une partie de la zone 2AU et la zone 2AUE de Mengleuz en une zone 1AUH à vocation d'habitat ;
- Autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaol, en reclassant une partie de la zone UEia (à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales et de services) en une zone Ueiac (à vocation d'activités économiques industrielles, artisanales, commerciales et de services) ;
- Modifier l'article 10 du règlement écrit des zones UH et 1AUH du PLU, afin d'imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie ;
- Revoir les emplacements réservés, dont une partie est déjà réalisée à ce jour, et pour tenir compte notamment, de la modification de l'OAP de Mengleuz, de l'aménagement de la ZAC de Pen ar C'hoat et du Schéma Directeur Communal Vélo.

## 1.2 OBJET DU PROJET

L'objet de l'enquête est :

**Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-RENAN.**

La démographie observée ces dernières années sur la commune de Saint-Renan se montre assez dynamique. Cela implique de maintenir des capacités d'accueil des ménages et notamment des jeunes couples venant de l'extérieur.

Dans ce but, et compte tenu de la faible capacité de création de logements dans les trois années à venir, il est nécessaire pour la collectivité d'ouvrir partiellement à l'urbanisation des espaces déjà prévus au Plan Local d'Urbanisme pour être urbanisés à long terme, dans la zone 2AU de Mengleuz (OAP de Mengleuz-Keradraon) et la zone 2AUE de Mengleuz.

Ainsi, le PLU de la commune de Saint Renan, approuvé en 2017, nécessite d'être modifié. Le PADD reste inchangé.

Il est par ailleurs envisagé d'autoriser l'implantation d'activités commerciales sur une partie de la zone de Mespaol, sans mettre en péril les activités commerciales déjà présentes.

De plus, les emplacements réservés seront régularisés, afin de tenir compte des réalisations depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, de la création d'une OAP sur le secteur de Mengleuz - Keradraon et en vue de la réalisation du Schéma Directeur Communal Vélo.

Enfin, dans le but de s'adapter aux enjeux climatiques et de répondre à une demande sociale croissante, la ville de Saint Renan, souhaite imposer la végétalisation des clôtures en limite de voie publique pour les zones urbaines et les zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, par l'adaptation de l'article 10 du règlement écrit des zones UH et 1AUH du PLU.

## 2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est déroulée du 25 octobre 2022 à 9h00 au 24 novembre 2022 à 17h00 dans les conditions définies par l'arrêté soit pendant 31 jours consécutifs, à la mairie de Saint Renan, siège de l'enquête ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise à Lanrivoaré.

L'information légale, l'affichage de l'avis d'enquête sur place et à proximité des sites concernés, la publication sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et de la mairie de St Renan, ainsi que les cinq permanences que j'ai tenues en mairie de Saint Renan et au siège de la CCPI ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique ;
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions ;
- de formuler ses observations sur le projet, soit à l'oral devant le commissaire enquêteur, soit par écrit sur les registres prévus à cet effet, par courrier ou par courriel.

Au cours de ces permanences, quarante trois personnes se sont présentées (43).

Vingt-trois observations (23) ont été enregistrées sur les registres d'enquête, cinq observations (5) ont été faites par courrier postal transmis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise et vingt quatre courriels (24) ont été reçus sur l'adresse électronique dédiée et transmis au commissaire enquêteur. Cinq observations (5) ont été transmises par courriel hors délai, après la clôture de l'enquête publique.

Le 1<sup>er</sup> décembre 2022, j'ai rencontré Monsieur Gilles Mounier le maire de la commune de Saint Renan et vice président de la CCPI, ainsi que monsieur Laurent Derouard, chargé de planification urbaine à la CCPI, et madame Marie-Charlotte Le Roy, chargée de mission Plan Local d'Urbanisme à la CCPI, afin de leur remettre le procès-verbal de synthèse <sup>1</sup> en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022.

Monsieur Derouard m'a adressé par courriel un mémoire en réponse <sup>2</sup> au PV de synthèse, le 13 décembre 2022.

---

1. Annexe 3 du Rapport d'Enquête

2. Annexe 4 du Rapport d'Enquête

Afin de me forger une opinion, de rédiger mes conclusions et de donner mon avis sur cette enquête publique, j'ai :

- examiné attentivement le dossier présenté à l'enquête, les avis de la MRAe de la Chambre des métiers et de l'artisanat, du Conseil Régional de Bretagne, de la Chambre d'Agriculture de Bretagne et de la Chambre de Commerce et d'Industrie métropolitaine Bretagne Ouest Brest, ainsi que les observations du public ;
- rencontré, le 1<sup>er</sup> décembre 2022, le porteur de projet lors de la remise du procès-verbal des observations ;
- examiné attentivement le mémoire en réponse au PV de synthèse.

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter **mes appréciations (en gras dans le texte ou encadrées)** sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Renan, avis éclairé par ma propre lecture de la situation locale, mon appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations indiquées dans le rapport d'enquête, lecture du mémoire en réponse du porteur de projet, analyse des avis des *différents organismes consultés (en italique dans le texte)* et analyse complète du dossier soumis à enquête publique.

### 3 APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

#### 3.1 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE - CONCERTATION

L'enquête publique s'est déroulée en conformité avec la réglementation et l'arrêté l'organisant <sup>3</sup>.

L'information du public, par voie de presse, locale ou régionale, a été réalisée conformément à la réglementation <sup>4</sup>.

Les affichages prévus ont été faits réglementairement <sup>5</sup>.

Trois observations font état de lacunes dans la concertation organisée en amont, regrettant qu'une publicité insuffisante ait été faite et que les personnes les plus concernées n'aient pas été conviées (OBS C03-E14, C04 et R06).

La concertation préalable a été organisée par délibération du 24/11/2021 <sup>6</sup> du 01/12/2021 jusqu'au jeudi 10/03/2022, puis prolongée d'un mois à compter de la réception de l'évaluation environnemental <sup>7</sup>, pour permettre au public d'avoir connaissance de ce document. La concertation s'est ainsi terminée le 13 juin 2022 <sup>8</sup>.

Le maître d'ouvrage précise dans son mémoire en réponse (p 3/25) : « Le projet était en consultation en mairie/CCPI et sur les sites internet CCPI/mairie. Deux registres (mairie/CCPI) et une adresse mail dédiée étaient mis à disposition. Des ar-

3. Voir annexe 1 du Rapport d'enquête

4. Voir annexes 5 et 6 du rapport d'enquête

5. Voir annexe 2 et 7 du rapport d'enquête

6. Pièce N° 3 du dossier soumis à l'enquête publique : CC2021\_11\_18B : Modification N°1 du PLU de St Renan

7. Pièce N° 3 du dossier soumis à l'enquête publique : CC2022\_02\_33B : Modification N°1 du PLU de St Renan : Prolongation de la période de concertation préalable

8. Pièce N° 3 du dossier soumis à l'enquête publique : CC2022\_06\_33B : Modification N°1 du PLU de St Renan : Bilan de la concertation préalable

tibles sont parus dans le journal d'informations de la ville de Saint-Renan (SRA) des mois de février, avril, juin et octobre 2022». Le bilan de la concertation fait état de 32 observations. Ces observations ont permis de réaliser quelques ajustements sur le dossier, en particulier sur le secteur de Mengleuz (coefficient d'imperméabilisation).

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**La concertation préalable, même si chaque habitant des zones concernées n'a pas été informé personnellement, a été menée sur une période suffisamment étendue (6 mois et demi) et avec suffisamment d'informations dans le bulletin municipal pour permettre à tous de s'exprimer. Le nombre d'observations (32) en atteste.**

**Le public, qui s'est déplacé en assez grand nombre, a montré qu'il était correctement informé de la tenue de l'enquête publique. Il pouvait aisément obtenir les informations nécessaires à la bonne compréhension du dossier, soit en se déplaçant et en rencontrant le commissaire enquêteur, soit en ligne sur internet.**

### 3.2 LISIBILITÉ DU DOSSIER – ERREURS MATÉRIELLES

Une observation (OBS E21) signale diverses erreurs matérielles, ainsi que des difficultés de lecture de certains documents.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage s'engage à corriger ces défauts (p19/25).

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Dont acte. Je considère par ailleurs que, outre les erreurs matérielles mentionnées et le format du document présentant les emplacements réservés, le dossier présenté au public était clair et compréhensible.**

### 3.3 OUVERTURE DE L'URBANISATION DES ZONE 2AU ET 2AUE DE MEN- GLEUZ - KERADRAON :

#### 3.3.1 Accession au logement – besoin en logements

L'évolution de la démographie estimée à +0,8 % par an dans le projet est très légèrement supérieure aux données INSEE disponibles (+0,7 % entre 2013 et 2019). **Elle reste cependant réaliste.**

Parallèlement, l'INSEE indique également dans son rapport sur la ville que la taille des ménages, appelée desserrement, en baisse continue depuis 1975 serait passée de 2,42 en 2013 à 2,32 en 2019. Ceci conduit mécaniquement à une augmentation de la demande de logements.

Le maître d'ouvrage rappelle dans son mémoire en réponse (p18/25) « qu'entre 2013 et 2019, Saint-Renan a construit 530 logements et n'a gagné que 348 habitants notamment à cause de la diminution de la taille des ménages ».

Il signale de plus (p13/25) que « pour maintenir l'équilibre démographique et l'arrivée de jeunes ménages avec enfants, il faut pouvoir disposer d'une offre de logements répondant aux différents besoins » et que « de nombreuses entreprises font

part des difficultés à recruter de jeunes actifs du fait du manque de logements à leur proposer ».

Cette forte demande de logement est d'ailleurs confirmée par de nombreux requérants (17 observations dont 4 défavorables au projet).

Le maître d'ouvrage souligne dans son mémoire en réponse (p 5/25), le besoin existant de contenir les prix de l'immobilier. Les questions des migrations depuis d'autres régions et de l'attractivité du littoral breton (p 17/25) viennent surenchérir les prix et contribuent à la raréfaction de l'offre.

*La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne (CMA) confirme ce besoin en soulignant que les modifications projetées vont dans le sens de favoriser un nouveau potentiel d'habitat, ce qui est indispensable au développement économique de la commune.*

*La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest, de même, estime que ce projet permettra à la commune d'augmenter sa population et contribuera à dynamiser son activité économique.*

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**- Je considère que la demande de logements est forte sur la ville de Saint Renan et justifie la recherche de solutions adaptées pour répondre à cette demande, en diversifiant les types de logements proposés.**

**- Afin de contenir le marché de l'immobilier à des niveaux acceptables, il est nécessaire, dans une économie de l'offre et de la demande, de proposer une offre en adéquation avec la demande, donc, de produire des logements.**

3.3.2 Phasage du projet - Logements sociaux

Deux requérants (OBS E05-E07 et E21) s'interrogent sur la priorisation donnée à la création de logements sociaux sur la zone de Mengleuz et soulignent que la priorité affichée par le projet, n'est pas donnée à la création de logements sociaux, car elle renvoie la création de la majorité des logements sociaux à la phase 3 du projet.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage précise que l'objectif est bien de créer une zone de mixité sociale au sud de la zone de Mengleuz, afin de faciliter l'accès aux commerces et services du centre-ville. De plus, l'objectif de Mengleuz concerne des terrains à bâtir, plutôt pour les familles et jeunes ménages.

Il précise par ailleurs que la ville de St Renan n'entre pas dans le cadre de la loi SRU pour la production de logements locatifs sociaux (LLS) et que de ce fait, ses objectifs de production de LLS sont de 10 %. Cet objectif est respecté (351 logements sociaux pour 3404 résidences principales en 2022).

Un autre requérant (R04), souligne que le phasage choisit (priorités 1, 2 et 3) permet de créer une énorme dent creuse au sud de la zone de Mengleuz.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse répond que l'idée n'est pas de créer une dent creuse mais de préserver le plus longtemps possible les terres les plus exploitables et de commencer par aménager la partie la plus mitée et difficilement exploitable en agriculture traditionnelle avec les engins.



*La Chambre d'agriculture confirme cet intérêt de la partie Sud, en y incluant la zone 1 AUHb Est 3 prévue en priorité 3. Dans son observation venant modifier son avis initiale il signale que la zone Sud de l'OAP de Mengleuz-Keradraon, prévue d'être urbanisée en priorité 3 (1AUHb Est 3) présente toujours un intérêt pour les pratiques agricoles et demande le report de son ouverture à l'urbanisation. Elle demande de reporter l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dans l'attente du projet de PLUi actuellement en cours d'élaboration.*



**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je constate que les logements prévus d'être construits s'élèvent à 118 <sup>9</sup>(42 en priorité 1, puis 76 pour la priorité 2) avant de commencer à produire des logements locatifs sociaux (LLS) en phase 3, avec la production de 21 LLS au sein d'un ensemble de 78 logements. **La priorité ne semble effectivement pas de produire des logements sociaux, mais des logements permettant d'accueillir des familles et des jeunes ménages.**

Sans présumer de la production de logements sociaux dans d'autres secteurs de la ville, la proportion de 10 % de LLS pourrait être quasiment conservée après production de ces 118 logements :  $3044 + 118 = 3522$  pour 351 LLS. **Il conviendra en phase 3 de prioriser la production de LLS par rapport aux autres logements afin de combler le léger retard pris.**

**Localiser les futurs logements sociaux plutôt vers le Sud de la zone me semble par ailleurs justifié afin de limiter les distances par rapport aux commerces et services pour les habitants de ces logements.**

Produire les 118 logements des deux premières phases prendra probablement deux ans au minimum, ce qui semble compatible avec une entrée en vigueur du PLUi début 2025, comme cela est précisé dans la délibération du conseil communautaire du 23 février 2022 (CC2022\_02\_32C : MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-RENAN). **L'ouverture à l'urbanisation de la zone Sud (1AUHb Est 3) pourrait donc attendre l'entrée en vigueur du PLUi qui viendra de facto remplacer le Plan Local d'Urbanisme de Saint Renan et rester en 2AU d'ici là.**

### 3.3.3 Chronologie – PLUi - PLH

De nombreuses observations défavorables au projet (12/28) soulignent qu'il n'y a pas urgence à urbaniser la zone de Mengleuz, car il n'y a pas de difficultés pour atteindre les objectifs du PLH en cours (2018-2023) et le PLUi en préparation pour 2025 sera à même de résoudre cette question.

9. Voir Pièce N°1 du dossier soumis à l'enquête publique : Notice explicative p 38/43



L'OBS E05-E07 signale qu' « actuellement plus de 350 logements sont en projet en renouvellement urbain » et que la ZAC de Pen Ar C'Hoat aurait à elle seule un potentiel de 215 logements.

Le maître d'ouvrage dans sa réponse à cette observation (p 12/25 du mémoire en réponse) précise que la ZAC est destinée à du logement collectif, principalement à destination des personnes âgées, du fait de sa proximité avec le centre ville. Son développement est prévu sur 20 ans.

**Appréciation du commissaire enquêteur : Il ne s'agit donc pas du même type de logements que ceux prévus à Mengleuz, destinés principalement aux familles et jeunes ménages, population recherchée par les entreprises et par la collectivité afin de contribuer au développement économique de la ville.**

Il signale par ailleurs (p 13/25) que « les logements réalisés entre 2017 et 2021 sont au nombre de 346 sur la commune, pour une moyenne annuelle de 69 logements. En 2022, des permis ont été autorisés pour 66 logements ». **Ces chiffres sont en phase avec le PLH qui prévoit une production annuelle de 66 logements.**

Il rappelle également que la commune de Saint Renan est considérée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en vigueur de « pôle structurant », et qu'à ce titre, « c'est la commune qui devrait bénéficier le plus de potentiel foncier ». « Il ne s'agit donc pas de se précipiter à urbaniser mais de répondre aux besoins de logements en anticipant puisque les opérations d'aménagement prennent du temps à se mettre en oeuvre ».

Le maître d'ouvrage justifie les besoins d'ouvertures de nouvelles surfaces à l'urbanisations <sup>10</sup>:

- Sur les 8 zones 1AUH représentant 28 ha en 2017, seuls 3,2 ha demeurent théoriquement disponibles aujourd'hui. Le nombre théorique de logements constructibles sur ces surfaces représente 106 logements (p 12/43). Parmi ceux-ci, une partie est doré et déjà affectée à un projet de résidence sénior, et une autre partie concerne des fonds de jardin difficilement mobilisables. « Au final au niveau des zones 1AUH, une 15aine de logements classiques ouverts à tous publics pourrait être créée » ;
- Au sein des espaces déjà urbanisés (UH), le potentiel d'espaces théoriquement disponibles est de 7,4 hectares. En tenant compte de la densité de 20 logements/ha (40 pour certains espaces), cela représente théoriquement 165 logements. Le dossier estime (p 11/43) à une cinquantaine le nombre de logement pouvant être raisonnablement construits d'ici 2025 sur ces zones ;
- Pour les 3 années à venir, avant l'approbation du PLUi-H, 9,9 ha sont nécessaires à la réalisation des objectifs du PLH (66 logements/an) (p 13/43).

*La Chambre d'agriculture, dans son avis initial, souligne qu' « une seconde zone 2AU, au sud de la commune, en continuité et encadrée par la structure urbaine serait judicieusement à prioriser, contrairement à un espace qui sera situé à l'écart du bourg et en contact direct avec l'espace agricole ». Elle corrige cet avis dans son observation transmise en cours d'enquête et demande de reporter l'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AU sur le site de Ker ar Valy au Sud de la ville de St*

10. Pièce N°1 du dossier soumis à l'enquête publique : p6 à 16/43

*Renan, dans l'attente de connaître les velléités de l'exploitant, notamment sur l'éventualité de la transmission de son exploitation.*

**Appréciation du commissaire enquêteur : La production de logement envisageable dans les espaces déjà urbanisés ou urbanisables à court terme d'ici 2025 (15+50=65 logements) ne comble pas le besoin exprimé par le PLH entre 2023 et 2025 (3x66=198 logements).**

Le dossier ne mentionne qu'à la marge les trois autres zones 2AU restant disponibles pour une urbanisation future (p 6/43):

- La zone 2AUL de Bel Air, est une zone à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif. Elle n'est donc pas adaptée à la construction de logements ;

- La zone 2AU de Ker ar Valy au sud, fait l'objet d'une OAP dans le PLU de 2017 (OAP secteur route de Plouzané). Cette zone à vocation d'habitat, représente, hors marge de recul liée à la RD 67, une surface d'environ 7 hectares, soit en fonction de la densité de 25 logts/ha prévue à l'OAP, un potentiel d'environ 175 logements, collectifs, intermédiaires ou individuels, dont 10 % devront être des logements sociaux. Elle pourrait être mobilisée ;

- La zone 2AU à Ty Ruz au Sud-Ouest de la commune représente environ 2 hectares, en continuité d'une zone urbanisée comprenant essentiellement de l'habitat individuel. Avec une densité de 20 logts/ha, cela pourrait représenter un potentiel de 40 logements.

**J'observe que le PLH en cours couvre la période 2018-2023. Il est nécessaire, en attendant le PLUi prévu en 2025, de poursuivre les orientations de ce PLH et de trouver des surfaces à urbaniser, car le potentiel envisageable dans les espaces déjà urbanisés ou urbanisables à court terme d'ici 2025 ne comble pas le besoin ;**

**Je regrette qu'aucune justification de l'ouverture en premier de la zone de Mengleuz plutôt que celles de Ker ar Valy et/ou Ty Ruz qui pourraient couvrir le besoin de surfaces n'apparaisse dans le dossier ;**

**Je note cependant que le choix de Mengleuz pourrait être justifié afin de remplir à la fois les objectifs de production de logements et ceux liés à la sécurité routière de l'entrée/sortie Nord de la commune (voir ci-dessous). Cela va dans le sens des souhaits exprimés par la chambre d'agriculture.**

### 3.3.4 Aménagements futurs – Cadre de vie

Le projet suscite des inquiétudes concernant d'une part le cadre de vie (11 observations défavorables) et d'autre part les aménagements futurs sur la zone de Mengleuz – Keradraon (8 observations dont 1 favorable).

Plusieurs requérants souhaitent conserver le côté campagne de la ville et il rejettent ce projet d'urbanisation intensive et rapide, qui va les placer au coeur d'une zone urbaine (C03-E14, C04, R14, E12, E16, E17).

Des requérants soulignent l'absence de projet de cohésion de quartier, de végétalisation, de protection de la biodiversité (C03-E14, R06), d'autres regrettent le manque d'infrastructures adaptées à l'augmentation rapide de la population (E19)

ou émettent des doutes sur la futur compatibilité du Plan de Mobilité Simplifié (E21).

Des projets de reboisement, de jardin pédagogique, ou bien d'espace pour les animaux pourraient être en lien avec la MFR et ainsi créer du lien entre les habitants (E16 et E17).

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse souligne que « l'aménagement de ce quartier se fera dans un objectif de préservation de son cadre de vie et que même si le secteur est aménagé, la campagne sera toujours à proximité immédiate au Nord et à l'Est du quartier » (p 3/25). « Le quartier s'inscrit dans un environnement qualitatif. Le réseau de cheminements doux est développé et permet de relier de nombreux sites de rencontre ou de balades à la campagne attenante » (p 4/25).

De plus, « Des déplacements doux ont déjà été réalisés le long de la RD 68 et d'autres aménagements seront prévus par cette présente modification et les habitants de Mengleuz se situant à 3,2km du collège, bénéficieront d'un arrêt de car devant le quartier » (p 5/25).

Enfin, il précise qu'il n'y a pas de densité maximale » définie, mais que le cumul de la hauteur limitée dans le règlement (R+1+C pour l'habitat individuel et R+2+C ou attique pour l'habitat collectif) et du coefficient d'imperméabilisation (30% de surface non imperméabilisées sur les surfaces des parcelles à bâtir), ainsi que les règles de distance par rapport aux voies, et limites séparatives limitent forcément la densité.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**- Le nombre de logements prévus pour chaque sous-zone (p38/43) correspond bien aux densités évoquées (20). Ces chiffres étant inclus dans l'OAP de Mengleuz – Keradraon, ils s'imposent aux aménageurs. Une densité de 20 logements/ha correspond bien à la description donnée dans le PLU, à savoir : 1AUHb (secteur de densité moyenne, d'organisation en ordre continu ou discontinu). La zone sera bien vouée à de l'habitat individuel, voire à du petit collectif ;**

**- Les différentes contraintes imposées par le PLU pour les zones 1AUHb (type d'habitat, hauteurs, distances, imperméabilisation) permettent à elles seules de limiter la densité à des valeurs acceptables permettant de concilier les besoins de création de logement et de maintien d'un cadre de vie agréable. Il conviendra de rester vigilant lors de la rédaction des règlements de lotissements, afin de conserver la possibilité de créer des espaces communs de qualité ;**

### 3.3.5 Circulation - Sécurité Routière

Le projet présenté à l'enquête souligne la forte circulation et les risques routiers dans le secteur de Mengleuz, qui nécessitent de « maîtriser la vitesse de circulation par un aménagement réducteur de vitesse tel que la modification de position du panneau d'agglomération de la ville de Saint-Renan et par un aménagement contraignant tel que la création d'un giratoire ».

Les personnes qui se sont déplacées lors des permanences ont été unanimes sur les questions de sécurité routière en entrée Nord de la ville, et sur l'intérêt que constituerait l'établissement d'un rond-point à l'entrée du quartier de Mengleuz.

De plus dix huit observations écrites mentionnent cette question. Les Observations favorables (13/18), soulignent que le rond-point prévu à l'entrée du nouveau quartier permettra de ralentir fortement la circulation et de sécuriser l'entrée et la sortie de la ville, ainsi que l'accès à la Maison Familiale Rurale.

Les observations défavorables signalent d'une part que le secteur est déjà congestionné aux heures de pointes, et que l'arrivée de nouveaux habitants entraînera une forte augmentation des véhicules en circulation en début et fin de journée. « La petite route de campagne de notre quartier va devoir supporter le passage quotidien de 700 voitures » (OBS C04, R06, E03, E11, E16, E17, E21).

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse (p 5/25) souligne que le réseau routier sera adapté dans le cadre de l'aménagement de la zone avec notamment l'aménagement et l'élargissement des voies pour intégrer des circulations douces, la mise en place du giratoire et l'aménagement d'arrêt de car sur la RD68. De plus, la ville de Saint-Renan et la CCPI, notamment au travers du Plan de Mobilité Simplifiée en cours d'études, va travailler sur le développement de l'offre de transports collectifs et travaillent également sur le développement des aires de covoiturage (p22/25).

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

- **J'estime que la création d'un rond-point en entrée Nord de la ville de Saint Renan, à l'intersection entre la RD 68 et la route de Mengleuz est de nature à améliorer la sécurité routière et à sécuriser les accès à la Maison Familiale Rurale, ainsi qu'aux nouveaux quartiers à l'Est et à l'Ouest de la RD 68 ;**
- **L'arrivée de nouveaux habitants va immanquablement faire augmenter le nombre de véhicules circulant dans la zone. Il me semble cependant abusif de parler de 700 à 800 véhicules (voire 1000 à 1200) qui voudraient sortir tous en même temps du quartier, créant ainsi des embouteillages dignes de la région parisienne. Le rond-point d'accès devrait remplir son office et réguler la circulation en réduisant les vitesses.**

### 3.3.6 Consommation d'espace agricole ou naturel

C'est le sujet qui a cristallisé le plus grand nombre d'observations (28/45), la plupart du temps pour regretter la consommation de terres agricoles ou naturelles, au détriment d'une urbanisation présentée comme « à outrance » (20 observations défavorables sur 28). Certains soulignent le rôle primordial de l'agriculture locale pour l'approvisionnement des populations (R04, R16, R17, E18, E21, E22 et E23) ou craignent que la suppression de terres agricoles ne conduise à une grave crise alimentaire (C03-E14).

Une observation (R23) souligne que « le pays d'Iroise a consommé 234 hectares de terres entre 2011 et 2021, avec une moyenne de 23,4 hectares par an (droit à consommer 309 ha soit 15,4 ha/an). C'est la seule communauté de communes du Pays d'Iroise à continuer sa consommation de terres agricoles. »

Les observations favorables (8/28) soulignent le peu d'intérêt pour l'agriculture, compte tenu du mitage déjà existant sur une partie du secteur, qui contraint fortement les pratiques agricoles, de l'absence de siège d'exploitation agricole qui engendre de plus des déplacements parfois importants pour les exploitants. Ces requérants indiquent que le besoin de construire est avéré et que rendre ces surfaces constructibles ne pénaliserait pas l'agriculture.

Le maître d'ouvrage rappelle dans son mémoire en réponse (p 4/25) que « la zone de Mengleuz est aujourd'hui déjà mitée avec du bâti ce qui limite l'usage agricole des terres. Les parcelles les plus "intéressantes" à travailler (dimensions, accessibilités, possibilité d'épandage...) sont celles qui restent zonées en 2AUh ». De plus, « d'autres parcelles ont déjà un usage autre qu'agricole (non déclarées à la PAC) » et « Il n'y a plus de sièges d'exploitation sur le secteur. Les agriculteurs parcourent entre 3 et 15 km pour se rendre à leur siège d'exploitation ».

*La chambre d'agriculture, qui dans son avis initial confirme qu'elle avait rendu un avis favorable lors de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme en 2017, à l'urbanisation à long terme (2AU) de la zone de Mengleuz, regrette cependant que cette urbanisation commence par la partie Nord de la zone.*

*Dans son avis complémentaire, elle signale cependant que « toujours sur des fondements agricoles, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Mengleuz (voir extrait de carte ci-dessous) qui contraint déjà les usages agricoles (petites parcelles, non épandable, travaux des champs et traitements contraints, ...), peut être envisageable sur ce secteur.*



**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**- Je considère que les surfaces concernées ne sont plus des terres agricoles depuis l'adoption du PLU en 2017. En effet, le classement 2AU les désigne comme « à urbaniser ».**

**- Si ces terres sont « cultivables » et cultivées pour certaines, leur utilisation pour l'agriculture est néanmoins très contrainte par la présence de plusieurs habitations à proximité immédiate, l'absence de siège d'exploitation, et la nécessité pour les exploitants actuels de parcourir des distances assez importantes pour les exploiter.**

### 3.3.7 Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

Six observations, toutes défavorables, mentionnent ce sujet en évoquant différents points qui rendraient selon eux, le projet incompatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

**Toutes ces observations concernent le volet « Mengleuz » du dossier, et en particulier la consommation d'espaces agricoles (voir para 3.3.6 du présent rapport).**

Ce projet servirait à se créer une réserve foncière (R14 et R15) et irait à l'encontre de la sobriété en matière de consommation d'espaces agricole (E19), alors que le SCoT a été mis en place par le législateur pour favoriser une gestion économe de l'espace en limitant l'artificialisation des sols (E05-E07).

La consommation de terres agricoles, entre 2011 et 2022, s'élèverait à 351 ha, alors que le Pays d'Iroise disposait de 309 ha sur 20 ans dans le compte foncier déterminé par le SCOT (E05-E07).

Ce projet est en contradiction avec le SCOT du Pays de Brest, document de référence juridiquement supérieur au Plan Local d'Urbanisme (E18).

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage rappelle que « le SCOT du pays de Brest avec lequel le PLU doit être compatible, identifie Saint-Renan comme pôle structurant. A ce titre, il fixe pour St Renan une densité supérieure à la moyenne de la CCPI (18 logements/ha). La densité minimale de 20 logements par hectare prévue dans l'OAP de Mengleuz-Keradraon va dans ce sens. C'est également cette densité minimale qui permet de limiter les extensions sur les terres agricoles et naturelles » (p 4/25).

Il rappelle par ailleurs que « les zones 2AUh/2AUE de Mengleuz ont été créées par le PLU approuvé en 2017, qui a fait l'objet d'un avis favorable du SCOT du Pays de Brest, de la Chambre d'Agriculture et de l'Etat suivi du contrôle de légalité. Les zones 2AU ne sont donc pas incompatibles par rapport au SCOT en vigueur » (p8/25).

**Appréciation du commissaire enquêteur : Il ne m'appartient pas de faire un contrôle de légalité du dossier. Les services de l'État, qui n'ont pas rendu leur avis à ce jour, devront se positionner.**

**Pour autant, j'observe que les zones 2AU et 2AUE de Mengleuz sont déjà urbanisables. Il ne s'agit donc pas de consommation de terres « agricoles » (zone A) ou naturelles (zone N), mais de terres cultivables situées dans une zone urbanisable. C'est bien le sens de l'orientation II-3.3 du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) : Préserver à long terme les terres agricoles. Il précise : « en garantissant la pérennité sur 20 ans de l'activité agricole dans la zone A »<sup>11</sup>.**

**De plus la densité minimale prévue pour la zone de Mengleuz est de 20 logements/ha, supérieure à ce que prévoit le SCOT qui prévoit 18 logements par hectare minimum en moyenne à l'échelle de l'EPCI (p 53/80 du DOO).**

11. Page 41/80 du DOO du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 19/12/2018 et modifié le 22/10/2019



### 3.4 ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

#### 3.4.1 Eau potable

Les observations mentionnant ce sujet, toutes défavorables, sont au nombre de dix. Elles mentionnent les difficultés actuelles que rencontre l'association d'adduction d'eau potable de Lanrivoaré- Tréouergat pour alimenter, avec une pression suffisante, les habitations existantes ou nouvelles en situation normale (C03-E14, E05-E07, E15, E16, E17, E21, E23) ou en situation de sécheresse (E19, E22).

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, estime que le Schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP) du Finistère a permis la sécurisation du réseau d'eau potable par la mise en place d'interconnexion des réseaux du Syndicat des eaux du Bas Léon et celui de l'ASL Lanrivoaré-Tréouergat (au niveau du réservoir de Lanher). L'ASL Lanrivoaré Tréouergat est en capacité de fournir les besoins à venir sur le secteur de Mengleuz. Dès lors, l'alimentation et la sécurisation de l'alimentation en eau potable est assurée pour desservir le quartier de Mengleuz. Le réseau d'eau potable de la CCPI arrive également à l'ouest de la route; ce réseau pourra être étendu au quartier lors des travaux de création du rond point (p 4/25 et 23/25).

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

**- J'estime que les craintes concernant un risque de rupture d'approvisionnement en eau potable ne sont pas fondées et que les travaux de sécurisation du réseau d'eau potable du Finistère permettent d'envisager un raccordement du nouveau quartier.**

**- La sécheresse subie l'été 2022 a contraint une bonne partie de la France et de la Bretagne. Les usagers doivent adopter ou poursuivre les comportements visant à préserver cette ressource précieuse.**

#### 3.4.2 Gestion des eaux usées et des déchets

Certains requérants mettent en doute la capacité de la station d'épuration de Lokournan à assumer la gestion des eaux usées des nouvelles habitations en projet (C02-E13, C03-E14, E05-E07).

D'autre part, une observation (E21) s'interroge sur la gestion des déchets des habitations en soulignant qu'un habitant produit 300 kg de déchets par an.

Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage souligne que la station d'épuration, d'une capacité est de 12000EH, supportait, en 2021, la charge maximale de 7904. Il reste donc une capacité de 4096EH disponibles. Les secteurs de Mengleuz portent sur environ 180 logements avec un ratio de 2,5hab./logement soit environ 450EH. La station d'épuration a donc une capacité suffisante pour traiter l'augmentation des volumes d'eaux usées. Elle est par ailleurs conforme tant du point de vue de l'équipement que de la performance (source : [www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr](http://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr)) (p 2/25). Cette même source montre que la conformité de la STEP a également été assurée lors des épisodes de sécheresse passés.



Il ne nie pas les désordres passés sur cette STEP - « Une pointe à 145 a été relevée mais le taux de charge hydraulique moyen est de 45,3% » - et indique que « des travaux ont été opérés pour améliorer les réseaux, des passages de caméra pour découvrir les fuites, des postes de relevage informatisés et un programme de travaux qui continue dans le cadre du PPI Assainissement » (p 24/25).

D'après le zonage d'assainissement des eaux usées de Saint-Renan, les secteurs d'étude sont actuellement en zone d'assainissement collectif. Des extensions du réseau sont à prévoir. Les travaux seront financés classiquement par la collectivité, la Taxe d'Aménagement et les aménageurs privés à l'intérieur des opérations (p 5/25).

**Appréciation du commissaire enquêteur : Je considère que la station d'épuration en charge de la gestion des eaux usées du futur quartier de Mengleuz sera bien en mesure de supporter la charge supplémentaire des habitations de ce quartier.**

### 3.4.3 Eaux pluviales – eaux souterraines– Imperméabilisation des sols

Quatorze observations traitent de ces sujets.

Certains requérants déplorent une bétonisation importante entraînant une imperméabilisation des sols (C02-E14, R06, E03, E15, E18, E21, E22). Cette imperméabilisation va créer des problèmes d'assainissement, de ruissellement et d'écoulements dans le milieu naturel (C03-E14, E03, E16, E17, E21, E22). La qualité des eaux souterraines ou en mer d'Iroise est déjà médiocre (C02-E13).

Le rapport environnementale confirme ce mauvais état des masses d'eaux superficielles et souterraines <sup>12</sup>.

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, estime que la gestion des eaux pluviales prévue (minimum de 30% de surface non imperméabilisées sur les surfaces des parcelles à bâtir, respect de la réglementation sur le rejet maximal des débits, dossiers loi sur l'eau si nécessaire...) et la préservation d'éléments naturels (bocagers) permettra de contrôler le risque de ruissellement (p 4/25). De plus, les lotissements réalisés à St Renan ces dernières années prévoient l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et celle des espaces communs intégrées aux aménagements de voirie.

Par ailleurs, 3 linéaires de talus sont supprimés dans la zone de Mengleuz, car ils ne présentent pas d'enjeux majeurs pour le maintien de la biodiversité du secteur, afin de permettre l'élargissement des voies de circulations. Afin de compenser la perte de ces derniers et de protéger l'environnement existant, 5 linéaires de talus sont ajoutés . La modification du PLU les protège au règlement graphique mais également en les identifiant comme à conserver dans le document d'OAP.

**Appréciation du commissaire enquêteur : La conservation de la plupart des talus, la création de certains talus en compensation des 3 linéaires de talus supprimés, l'imperméabilisation limitée, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour les espaces privés ou en surface pour les espaces communs, me semblent contribuer efficacement à la gestion des eaux pluviales sur le nouveau quartier.**

12. Pièce N°2 du dossier soumis à l'enquête publique : 5.2 p 51

**Dans la mesure où un certain nombre d'épandage n'aura plus lieu sur ces surfaces, on peut estimer que la qualité des eaux souterraines pourrait même s'améliorer légèrement sur ce secteur.**

#### 3.4.4 Protection des zones humides

Deux observations viennent souligner les risques du projet concernant la protection des zones humides (E03 et E21). La première (E03) pointe ce risque, en cas de prolongement du boulevard du Ponant, ce qui est contredit par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (p 11/25).

L'OBS E21 signale quant à elle que la période d'observation de la zone de Mengleuz, pour l'établissement de l'évaluation environnementale (hiver 2021-2022) a été particulièrement sec, et que cela peut fausser cette évaluation.

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage précise que le rapport environnemental de la modification n°1 du PLU est une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU de 2017 et qu'il ne s'agit pas, de ce fait, d'une étude d'impact, par nature plus poussée (p 20/25).

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 prévoit que la modification de PLU relève de la procédure de cas par cas. Cependant, compte tenu des enjeux environnementaux et de l'importance du projet urbain (ouverture à l'urbanisation d'une dizaine d'hectares sur le secteur de Mengleuz), la commune de Saint-Renan et le Pays d'Iroise Communauté ont souhaité réaliser une évaluation environnementale. L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du projet, aux effets de sa mise en œuvre, ainsi qu'aux enjeux de la zone considérée.

*La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne, n'ayant pas répondu dans le délai imparti de trois mois, son avis est réputé sans observation.*

Le rapport environnemental souligne que « bien qu'aucun habitat humide n'ait été identifié sur les 3 secteurs concernés par la modification du zonage du PLU, des sondages pédologiques ont été réalisés sur les parcelles dont la position topographique laisse présumer de la présence d'une zone humide (point bas) sur les secteurs n°1 et n°2. Aucun sondage pédologique n'a été réalisé sur le secteur n°3 dont la quasi totalité de la surface est déjà urbanisée.

D'après la consultation de la trame verte et bleue du PLU de Saint-Renan, les secteurs n°1 et n°2 (Mengleuz) sont situés à l'Est d'un cours d'eau correspondant à un corridor fonctionnel. Le secteur n°3 (Mespaol) est localisé à proximité de réservoirs de biodiversité « Aber Ildut » (boisements, zones humides)<sup>13</sup>. Les expertises pédologiques ont permis de confirmer l'absence de sols caractéristiques des zones humides (p 46/98).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je considère que la trame verte et bleue du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017 ne montre pas la présence de zone humide dans les secteurs concernés par la modification objet de la présente enquête publique. De plus, le rapport environnemental ne montre également pas la présence de zone humide, ni par la nature des sols, ni par la présence d'habitat caractéristique de zone hu-

13. Voir pièce N°2 du dossier soumis à l'enquête publique : Rapport environnemental - P42/98

mide dans les secteurs considérés. **En conséquences, je considère que la présence de zone humide dans les secteurs considérés par la modification du PLU n'est pas avérée.**

### 3.4.5 Enjeux climatiques – Évaluation environnementale

Douze observations mentionnent les enjeux climatiques ou l'impact du projet sur l'environnement, en soulignant pour certains les enjeux vis à vis des stations d'épuration (C02-E13), de la biodiversité (R04, E03, E11, E15, E21) ou encore les enjeux plus globaux comme le dérèglement, la disparition des espèces ou la décarbonation nécessaire (R04, R07, E11, E19, E21). D'autres mentionnent plus généralement l'impact négatif de ces constructions sur l'environnement ou la biodiversité (C03-E14, C04, R04, E21, E23).

Quatre observations pointent du doigt la qualité de l'évaluation environnementale (C02-E13, R15, E03 et E21).

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse signale que les terres cultivées concernées par le projet s'inscrivent dans un environnement bâti et ont peu de possibilités (épandage et recul) (p 5/25). Le maintien et la création du maillage bocager jouent un rôle de filtre paysager, et les haies et talus existants sont identifiés et protégés au PLU au titre de la loi Paysage. L'OAP permettra aussi d'assurer des espaces verts varié en taille et usage (p 6/25).

La modification n°1 du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, comme le PLU approuvé en 2017. La MRAe de Bretagne a eu 3 mois pour donner son avis mais n'a pas répondu dans le délai imparti ce qui signifie qu'elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler (p 11/25).

De plus, comme l'a montré l'évaluation environnementale, les terrains ouverts à l'urbanisation correspondent tous soit à des champs cultivés soit à des jardins d'agrément, l'impact sur la biodiversité sera limité (p 15/25).

Le rapport environnemental de la modification n°1 du PLU est une mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU de 2017. Il ne s'agit pas d'une étude d'impact (obligatoire dans certains cas comme la création des ZAC) qui est une étude environnementale plus poussée (p 20/25).

**Appréciation du commissaire enquêteur :** Je regrette que la MRAe n'ait pas apporté de réponse à ce projet. Pour autant, le rapport environnemental, même si certaines observations le jugent partiel et/ou partial, montre que les enjeux environnementaux de ce projet restent modérés, ce qui explique sans doute en partie la non réponse de la MRAe.

Le maintien dans la zone de Mengleuz d'une grande partie des talus et la création d'autres talus permettent de contenir la biodiversité, à mon sens, à un niveau assez proche du niveau antérieur, lorsque les champs étaient cultivés.

Le plan arbre, mis en place par la Mairie de St Renan, présenté par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (p 22/25), devrait contribuer à augmenter le nombre d'arbres sur le territoire communal, ce qui, comme l'obligation de végétalisation des clôtures pour les zones UH et 1AUH, devrait également permettre de faire entrer de la nature en ville.

**À l'évidence, une évaluation environnementale concernant un projet de cette nature et de cette ampleur ne peut être aussi poussée que pour un PLU complet ou un PLUi. L'évaluation environnementale réalisée en 2017 pour le Plan Local d'Urbanisme ne semble pas avoir mis en évidence d'élément rédhibitoire au classement de la zone en zone à urbaniser à long terme. En cinq ans, la zone n'a pas changé fondamentalement de nature**

**La trame noire et la trame brune doivent être prises en compte, tout comme les rayonnements électromagnétiques.**

### 3.5 MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Deux observations (E03 et E04) portent sur les emplacements réservés, l'une restant neutre en attendant d'éclaircissements (E04), l'autre s'inquiète d'un possible futur aménagement routier qui pourrait traverser le jardin du Douric dans le futur.

Dans son mémoire en réponse <sup>14</sup>, le maître d'ouvrage indique que l'ER 14 déjà présent dans le Plan Local d'Urbanisme avant modification, reste inchangé et que le prolongement au nord du boulevard du Ponant n'est pas à l'ordre du jour (p 11/25).

Le déplacement de l'ER 2, un peu plus au Sud sur la RD 68, est prévu pour répondre au besoin de créer un accès au nouveau quartier en projet, et pour améliorer la sécurité routière en entrée Nord de la ville : **Il s'intègre parfaitement au projet dans l'OAP.**

La création de l'ER 33 pour permettre un accès secondaire vers la ZAC de Pen Ar C'Hoat, qui fait l'objet d'une OAP dans le PLU en vigueur, ne suscite pas d'interrogation.

Le maître d'ouvrage s'engage par ailleurs à réduire l'emprise de l'ER 37 pour ne garder que les 2-3 m nécessaires à la réalisation d'une piste cyclable (p 11/25). Les autres créations d'emplacements réservés, envisagées dans le cadre du schéma directeur vélo, ne suscitent aucune question de la part du public.

**Appréciation du commissaire enquêteur : Je considère que les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux requérants sont satisfaisantes, et que les modifications ou créations d'emplacements réservés sont justifiées.**

### 3.6 MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE D'ACTIVITÉ DE MESPAOL

Des commerces sont présents dans cette zone que le SCOT reconnaît comme la polarité commerciale périphérique de niveau 4 de la CCPI dénommée « Rives du Lac - Mespaul 1 ». Il convient de régulariser le zonage afin de l'adapter à sa vocation actuelle (p20/43) <sup>15</sup>.

Une seule observation mentionne cette zone (E21), pour regretter le manque de lisibilité de la carte produite dans le dossier (voir para 3.2 du présent rapport).

*La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest (CCIMBO) émet un avis favorable mais signale un point de vigilance concernant ce secteur où il faudra veiller à ce que les nouvelles implantations commerciales ne viennent pas nuire aux activités déjà implantées à proximité.*

14. Voir annexe 4 du rapport d'enquête publique

15. Pièce N°1 du dossier soumis à l'enquête publique - Notice explicative

**Appréciation du commissaire enquêteur : Le SCOT prévoit pour ces « polarités commerciales périphériques » qu'elles puissent accueillir des commerces de détail et de proximité, ou des commerces de détail et de non proximité (p 14/80 du DOO). Je considère, comme la CCIMBO, que sous réserve de ne pas mettre en péril les activités déjà existantes sur cette zone, une régularisation du zonage est nécessaire, afin de mettre le PLU en conformité avec le SCOT.**

### 3.7 VÉGÉTALISATION DES CLÔTURES

Un seul requérant s'est exprimée sur ce sujet (E21), en soulignant : « On ne peut qu'approuver la modification de l'article UH.10 du règlement écrit . La sauvegarde des arbres et haies existantes et la plantation de clôtures végétales vont dans le sens du mieux vivre et de la biodiversité, si les espèces plantées sont bien choisies, mais quel sera le suivi de prévu sur le terrain de ce règlement ? ».

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage signale que « la Ville de Saint Renan vient de mettre en place un plan arbres qui va contribuer à augmenter le nombre d'arbres sur le territoire communal et que les OAP du secteur de Mengleuz prévoient de préserver un certain nombre de talus boisés voire d'en créer de nouveaux » (p 22/25).

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

**Je note une erreur matérielle non signalée précédemment (p 29/43 et p 30/43), où il est écrit « Extrait du règlement écrit des zones UH après modification N°2 » alors que la modification actuelle n'est que la première.**

**Je suis favorable à cette proposition, dans la mesure où elle permet d'apporter un peu de verdure en ville. Pour autant, il me semble nécessaire de rappeler aux propriétaires leurs obligations en matière d'entretien et de taille de ces clôtures végétale et en particulier l'interdiction d'empiéter sur les voies publiques (trottoirs, rues, routes, etc.). Ce point pourrait faire l'objet d'une mention au règlement graphique ou écrit. Cela pourrait faciliter le travail ultérieur des agents municipaux.**

## 4 AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En résumé de ce qui précède, je considère que :

- La concertation préalable a permis au public de s'exprimer en amont de l'enquête publique ;
- Le public s'est déplacé en nombre. La publicité faite à cette enquête a été suffisante ;
- La demande de logements à St Renan est forte. Il est nécessaire, afin de répondre à la demande et de contenir les prix de l'immobilier, de chercher à produire des logements ;
- La priorité ne semble pas de produire des logements sociaux, mais des logements permettant d'accueillir des familles et des jeunes ménages ;
- Il conviendra en phase 3 de prioriser la production de LLS par rapport aux autres logements afin de combler le léger retard pris ;

- Localiser les futurs logements sociaux plutôt vers le Sud de la zone me semble par ailleurs justifié afin de limiter les distances par rapport aux commerces et services pour les habitants de ces logements ;
- La zone Sud (1AUHb Est 3) pourrait rester en 2AU, comme le demande la chambre d'agriculture, en attendant l'entrée en vigueur du PLUi qui viendra de facto remplacer le Plan Local d'Urbanisme de Saint Renan ;
- Les logements prévus pour la zone de Mengleuz sont principalement destinés destinés aux familles et jeunes ménages. Ce n'est pas la même population visée sur la ZAC de Pen Ar C'Hoat ;
- La production de logement envisageable dans les espaces déjà urbanisés ou urbanisables à court terme d'ici 2025 ne comble pas le besoin exprimé par le PLH entre 2023 et 2025 ;
- Le choix de Mengleuz, par rapport aux autres zones 2AU semble justifié à la fois par le besoin de production de logements et le besoin d'améliorer la sécurité routière de l'entrée/sortie Nord de la commune. Cela va dans le sens des souhaits exprimés par la chambre d'agriculture ;
- Le nombre de logements prévus pour chaque sous-zone correspond bien aux densités évoquées (20) et correspondent bien au zonage 1AUHb. Ils s'imposent aux aménageurs. La zone sera bien vouée à de l'habitat individuel, voire à du petit collectif ;
- Les différentes contraintes imposées par le PLU pour les zones 1AUHb permettent à elles seules de limiter la densité à des valeurs acceptables permettant de concilier les besoins de création de logement et de maintien d'un cadre de vie agréable. Il conviendra de rester vigilant lors de la rédaction des règlements de lotissements, afin de conserver la possibilité de créer des espaces communs de qualité ;
- La création d'un rond-point en entrée Nord de la ville de Saint Renan, à l'intersection entre la RD 68 et la route de Mengleuz est de nature à améliorer la sécurité routière et à sécuriser les accès à la Maison Familiale Rurale, ainsi qu'aux nouveaux quartiers à l'Est et à l'Ouest de la RD 68 ;
- Le rond-point devrait remplir son office et réguler la circulation en réduisant les vitesses, même si le nombre de véhicule sera bien en augmentation ;
- Les surfaces concernées à Mengleuz ne sont plus des terres agricoles depuis l'adoption du PLU en 2017. Le classement 2AU les désigne comme « à urbaniser » ;
- Si ces terres sont « cultivables » et cultivées pour certaines, leur utilisation pour l'agriculture est néanmoins très contraint par la présence de plusieurs habitations à proximité immédiate, l'absence de siège d'exploitation, et la nécessité pour les exploitants actuels de parcourir des distances assez importantes pour les exploiter ;
- Il ne m'appartient pas de faire un contrôle de légalité du dossier vis à vis du SCOT. Pour autant, je constate que les terres concernées par le projet ne sont

---

#### Avis et Conclusions

Enquête N°E22000124/35

modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-RENAN



pas en zone A mais 2AU. Par ailleurs, la densité prévue (20) est supérieure au niveau prévu par le SCOT (18) ;

- Les craintes concernant un risque de rupture d’approvisionnement en eau potable ne me semblent pas fondées. Les travaux de sécurisation du réseau d’eau potable du Finistère permettent d’envisager un raccordement du nouveau quartier ;
- La sécheresse subie l’été 2022 a contraint une bonne partie de la France et de la Bretagne. Les usagers doivent adopter ou poursuivre les comportements visant à préserver cette ressource précieuse ;
- La station d’épuration en charge de la gestion des eaux usées du futur quartier de Mengleuz sera en mesure de supporter la charge supplémentaire des habitations de ce quartier ;
- La conservation de la plupart des talus, la création de certains talus, l’imperméabilisation limitée, l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour les espaces privés ou en surface pour les espaces communs, contribueront efficacement à la gestion des eaux pluviales sur le nouveau quartier ;
- Dans la mesure où un certain nombre d’épandage n’aura plus lieu sur ces surfaces, on peut estimer que la qualité des eaux souterraines pourrait même s’améliorer légèrement sur ce secteur ;
- La présence de zone humide dans les secteurs considérés par la modification du PLU n’est pas avérée ;
- Une évaluation environnementale concernant un projet de cette nature et de cette ampleur ne peut être aussi poussée que pour un PLU complet ou un PLUi. L’évaluation environnementale réalisée en 2017 pour le Plan Local d’Urbanisme ne semble pas avoir mis en évidence d’élément rédhibitoire au classement de la zone en 2AU. En cinq ans, la zone n’a pas changé fondamentalement de nature ;
- La trame noire et la trame brune doivent être prises en compte, tout comme les rayonnements électromagnétiques ;
- Les réponses apportées aux requérants concernant les emplacements réservés sont satisfaisantes. Les modifications ou créations d’emplacements réservés sont justifiées ;
- Une régularisation du zonage est nécessaire pour la zone de Mespaol, afin de mettre le PLU en conformité avec le SCOT ;
- La végétalisation des clôtures en ville permet d’y apporter un peu de verdure. Pour autant, il me semble nécessaire de rappeler aux propriétaires leurs obligations en matière d’entretien et de taille de ces clôtures végétale et en particulier l’interdiction d’empiéter sur les voies publiques.



**Tirant le bilan de l'ensemble de ces appréciations,**

**j'émet un avis FAVORABLE**

**à la**

**modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Renan**

Patrice ROUAT, commissaire enquêteur

Original signé