

Département du Finistère

**Révision de la carte communale
de la commune de Saint-Ségal**

**Enquête publique
du 14 décembre 2021 au 13 janvier 2022**

**Arrêté n° 12/2021 de la présidente de la communauté de
communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay du 22 novembre 2021**

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Dossier n°E 21000171/35

SOMMAIRE :

1 Rappel de l'objet de l'enquête.....	3
2 Déroulement et bilan de l'enquête.....	3
3 Conclusions thématiques.....	4
3.1 Le rapport de présentation	4
3.2 Observations du public.....	6
3.3 Zone d'activités de Menez Bos.....	8
4 Avis motivé	11

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Saint Ségat dispose d'une carte communale approuvée par arrêté préfectoral du 28 novembre 2008.

Le site du projet futur de centre de formation du SDIS 29 sur l'actuel centre de formation de la Chambre d'Agriculture (lieu-dit « Kergadalen »), est classé en zone non constructible de la carte communale. Ce zonage n'interdit pas l'implantation d'équipements collectifs.

Cependant, la communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (CCPCP), compétente en matière d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2018, a souhaité délimiter sur le secteur de Kergadalen un périmètre constructible à vocation d'activités. Elle a en complément entrepris de revoir les périmètres constructibles à vocation d'habitat de la commune suite aux évolutions législatives et réglementaires récentes, notamment la loi ALUR de 2014. Pour ce faire, une révision de la carte communale est nécessaire.

2. DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE

L'arrêté de Mme la présidente de la CCPCP portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision de la carte communale de Saint-Ségat a été pris le 22 novembre 2021. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du mardi 14 décembre 2021 au jeudi 13 janvier 2022 inclus.

Conformément aux dispositions de cet arrêté, un dossier et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, soit pendant 31 jours consécutifs en mairie de Saint-Ségat, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur les sites internet de la commune et de la communauté de communes.

J'ai tenu trois permanences en mairie au cours desquelles j'ai reçu 8 personnes.

L'enquête a essentiellement intéressé des propriétaires de parcelles situées sur la commune, mais aussi le président de la communauté de communes de la presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime (CCPCAM).

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue et écoutée par le commissaire enquêteur, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des évolutions envisagées et présenter selon son souhait ses observations dans le registre d'enquête, par courrier et par courriel.

Bilan quantitatif de l'enquête

L'enquête publique portant sur la révision de la carte communale de Saint-Ségat a donné lieu à 3 dépositions écrites réparties de la façon suivante :

- 2 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R 1 à R 2 ;
- 1 message électronique, référencé M 1.

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public et le message reçu par voie électronique ont été analysés. Ces contributions sont synthétisées dans le chapitre 4 du rapport d'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime que le dossier est bien présenté et de lecture aisée. En pratique, le dossier a été peu consulté au cours des permanences mais la plupart des visiteurs l'avaient déjà consulté en ligne et souhaitaient s'informer sur les conséquences de la révision sur leur situation individuelle sans déposition. Aucune observation n'a été exprimée sur sa clarté et sa lisibilité.

La publicité de l'enquête est jugée très satisfaisante. Outre la publicité réglementaire, les articles publiés sur le site officiel Facebook de la mairie et dans le bulletin municipal de décembre 2021 ont contribué à une bonne diffusion de l'information. En complément, un article publié le 27 décembre 2021 dans le Télégramme a rappelé le calendrier des permanences d'enquête. J'estime que ces actions ont donné toute possibilité au public de pouvoir s'exprimer librement sur le projet.

Le dossier sur internet était clairement accessible sur le site de la commune et sur le site de la communauté de communes. Aucun visiteur ne s'est plaint du manque d'information ou n'a exprimé de difficulté d'accès au dossier.

3. CONCLUSIONS THEMATIQUES

Ce chapitre passe en revue les observations du public recueillies au cours de l'enquête ainsi que des thématiques particulières importantes.

On trouvera une synthèse des observations recueillies, la réponse apportée par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse et une appréciation personnelle du commissaire enquêteur.

3.1. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation comporte un état initial de l'environnement, un diagnostic du territoire, une analyse des dynamiques de développement et une évaluation environnementale.

Aucune observation n'a été formulée par le public sur le rapport de présentation. Les organismes consultés ont approuvé la démarche entreprise pour l'implantation du centre de formation du SDIS à Kergadalen, se sont interrogés sur le maintien du hameau de Tachennig en zone constructible et jugé ambitieuse la prévision de croissance démographique.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'évaluation environnementale est complète dans son ensemble. Les enjeux sont clairement bien identifiés et le projet du futur centre de formation du SDIS à Kergadalen est clairement développé. L'ambition de ce projet dépasse le cadre du département puisqu'il est prévu d'y implanter un pôle spécialisé dans la lutte contre les pollutions aquatiques, ce qui constitue une première en France. S'y adjoindront divers pôles de formation et d'entraînement à l'ensemble des domaines de lutte contre les sinistres et les accidents routiers, avec mise en œuvre de techniques

de réalité virtuelle.

Le projet innovant prend en compte de manière satisfaisante les différents aspects de développement durable et de préservation de l'environnement :

- Réhabilitation d'un site existant (centre de formation agricole actuel) ;
- désamiantage et dépollution d'une friche vouée à l'abandon ;
- rénovation énergétique et mise aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite) des bâtiments ;
- préservation des ressources naturelles grâce notamment à la collecte et au recyclage des eaux pluviales et d'exercice ;
- limitation des rejets de particules polluantes grâce à la filtration des fumées d'incendie et à l'utilisation de pompes incendie électriques ;
- installation de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des toitures ;
- prise en compte de la biodiversité présente sur le site ;
- réemploi du concassage des dalles béton pour du remblai et les chaussées ;
- formation et recherche dans le domaine des pollutions aquatiques.

Les dynamiques de développement sont bien évoquées. Si la CCPCP affiche, dans les derniers chiffres communiqués par l'Insee, une légère baisse de sa population (-0,4 % d'habitants entre 2013 et 2019), Saint-Ségal se révèle comme une exception avec une croissance élevée (+ 9 % entre 2013 et 2019, soit un taux annuel de 1,4 %).

La commune se distingue par son tissu associatif riche. Elle est bien située à l'ouvert de la presqu'île de Crozon, entre Quimper et Brest et à l'intersection de deux axes routiers majeurs (RN 165 et 164). Cet emplacement est d'ailleurs l'un des arguments retenus par le SDIS pour l'implantation de son centre de formation.

C'est la commune la plus jeune du Finistère, accueillant en moyenne 2,45 habitants par foyer, valeur supérieure à la moyenne du pays de Brest.

Ces éléments contribuent selon moi à considérer que le taux de croissance visé par la commune pour les prochaines années ne doit pas être systématiquement comparé à celui de la CCPCP ou du Pays de Brest. Saint-Ségal a enregistré 92 habitants supplémentaires entre 2013 et 2019 et vise une population de 1170 en 2027, soit une augmentation de 53 habitants par rapport à celle de janvier 2019. Cette ambition ne me paraît pas aberrante.

J'estime ainsi que la dynamique spécifique de Saint-Ségal mérite d'être prise en compte dans l'élaboration du PLUI-H de la CCPCP tout en restant cohérent à l'échelle communautaire.

Les prévisions de réalisation de logements sont compatibles avec le PLH 2019/2024 de la CCPCP, qui fixe un objectif moyen annuel de production de 7 logements, et cohérentes avec les réalisations passées (en moyenne 6 par an). Le foncier disponible est suffisant pour les accueillir.

Le taux de logements vacants de 10 %, supérieur à la vacance minimale estimée à 6 %, offre des possibilités d'augmentation de l'offre de logements sans mobilisation de ressources foncières nouvelles. Cette option pourra être prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H de la CCPCP. Enfin je souligne la réalisation de cinq logements locatifs sociaux en 2022, en renouvellement urbain dans le bourg (projet Finistère Habitat).

Le hameau de Tachennig, après examen et visite sur le terrain, ne m'apparaît pas offrir de grande perspective de densification (au plus 4 parcelles disponibles) dans un environnement rural et éloigné des réseaux d'assainissement. Même si la desserte par la RD 48 à proximité de

l'échangeur du Pouillot peut le rendre attractif, comme le souligne le maître d'ouvrage, j'estime que cet argument ne suffit pas en soi pour maintenir ce secteur en zone constructible. J'ajoute qu'à la lecture du rapport de présentation, la commune estime un besoin foncier pour l'habitat à 4,5 ha pour les prochaines années sur la base d'une prévision de croissance démographique de 0,8 %/an. La disponibilité foncière dans le centre bourg est évaluée à 5 ha. Théoriquement il m'apparaît que les réserves disponibles dans le bourg devraient permettre de répondre au besoin d'accueil de nouveaux ménages dans un futur proche. J'estime que ce point méritera d'être revu et conforté dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de la CCPCP.

3.2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Trois observations écrites ont été exprimées : l'une, relative au projet de centre de formation du SDIS, ne concerne pas directement la révision de la carte communale ; les deux autres concernent le règlement graphique.

R1 - M. et Mme Philippe Duchillier le 8 janvier 2022

M. et Mme Duchillier résident à Kergadalen à 225 m en contrebas du futur centre de formation du SDIS. Ils souhaitent avoir l'assurance que les travaux prévus pour l'alimentation électrique du centre seront sans impact sur leur propre alimentation électrique.

Réponse du maître d'ouvrage

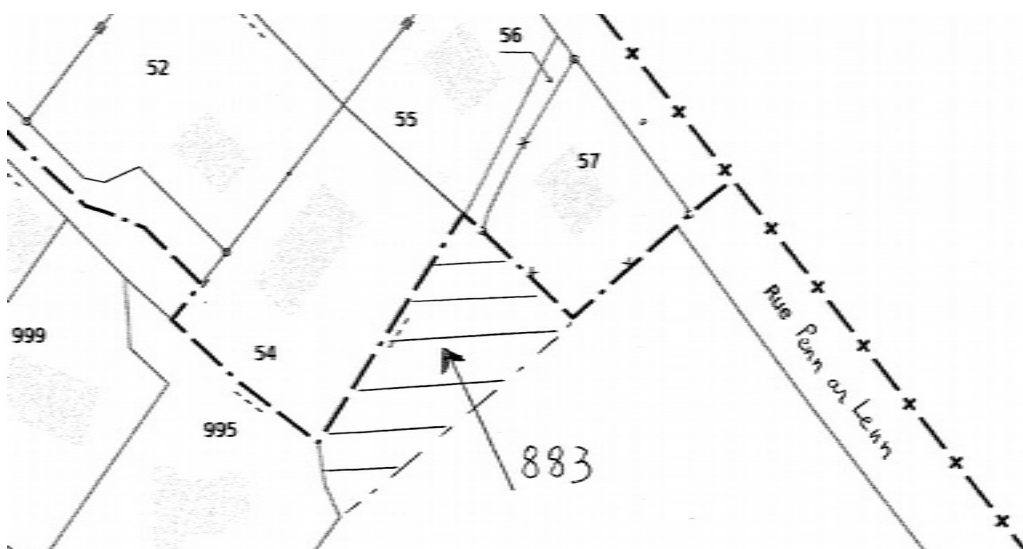
L'observation porte sur une question qui ne relève pas du document d'urbanisme. Le maître d'ouvrage du projet (SDIS 29) veillera à la bonne information des riverains si des coupures sur le réseau électrique devaient intervenir au moment des travaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation ne remet pas en cause effectivement le document d'urbanisme. Elle me semble toutefois être une préoccupation légitime de riverains proches du futur centre de formation du SDIS. M. et Mme Duchillier seront désormais bien identifiés et pris en compte au moment des travaux.

R2 - M. Goasguen le 8 janvier 2022

M. Goasguen réside à Penn ar Lenn au nord ouest du centre bourg, dans un secteur urbanisé limitrophe de Pont de Buis. Il demande la réintégration d'une parcelle de 660 m² (section BV n°883) en terrain constructible. Il précise avoir obtenu un certificat d'urbanisme en janvier 2009. Ce terrain, identifié par lui comme « dent creuse », n'est pas cultivé en raison de sa faible dimension.



M1 – M. Michel Kernéis le 12 janvier 2022 à 17h31

M. Michel Kernéis transmet un courrier par mail en tant que président de la communauté de communes de la presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime (CCPAM).

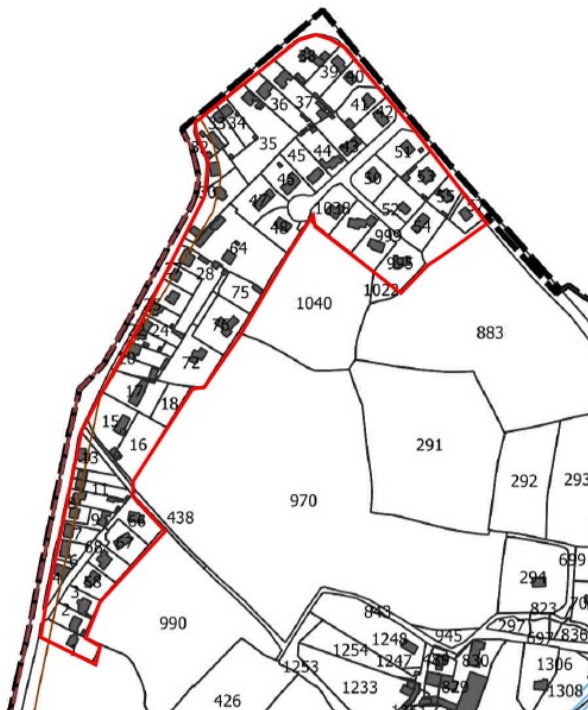
Il s'étonne de voir le secteur urbanisé de Penn ar Lenn en continuité de l'agglomération de Pont de Buis, non retenu en zonage constructible à vocation d'habitat. Il précise que ce secteur de 6 ha rassemble une quarantaine d'habitations desservies par un réseau viaire hiérarchisé. Il souhaite conforter la continuité d'urbanisation entre l'agglomération de Pont de Buis et la zone d'activités de l'Endiverie, située en face du secteur de Penn ar Lenn le long de la RD 770.

Il estime que cette zone d'activités présente un potentiel de développement non négligeable et demande que le secteur de Penn ar Lenn soit classé en zonage constructible pour conserver la cohérence avec les caractéristiques bâties avoisinantes.

Réponse du maître d'ouvrage

Au vu des arguments développés par le Président de la Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime, pour tenir compte du caractère urbanisé du secteur de Penn ar Lenn situé en continuité de l'agglomération de Pont-de-Buis, le maître d'ouvrage propose de reprendre le périmètre constructible existant à la carte communale opposable. Périmètre qu'il propose d'étendre légèrement au sud-est le long de la voie communale afin de permettre le désenclavement de la partie non cultivée de la parcelle BV n°883 située en périmètre constructible (voir plan page suivante)

Proposition de délimitation du périmètre constructible de Penn ar Lenn



Appréciation du commissaire enquêteur

Le secteur de Penn Ar Lenn est effectivement entièrement urbanisé et s'inscrit dans la continuité de l'agglomération de Pont de Buis. Le caractère spécifique du secteur est qu'il se situe en limite communale et en limite de communauté de communes. L'intérêt défendu par la communauté de communes de la presqu'île de Crozon et de l'Aulne Maritime est le maintien de la continuité urbaine pour ne pas compromettre le développement de la zone d'activités de l'Endiverie voisine. Cet argument n'est pas contesté par le maître d'ouvrage (CCPCP). J'estime la réponse satisfaisante en observant que le projet de révision n'avait pas été soumis à l'avis de la commune voisine, pourtant directement concernée. La réduction des surfaces à vocation d'habitat sera donc plus faible que prévue dans le projet mais ce gain aurait été pour ce secteur précis plutôt un affichage sur plan.

La révision du périmètre constructible pour inclure une parcelle limitée en dent creuse devrait satisfaire la demande de M. Goasguen (R2).

3.3 ZONE D'ACTIVITES DE MENEZ BOS

Aucune observation n'a été formulée par le public sur la zone d'activités de Menez Bos. Cependant son dimensionnement (inchangé dans le projet de révision) ainsi que son avenir prévisible ont fait l'objet de diverses observations par les organismes consultés. Pour rappel :

- La MRAe estime que son dimensionnement n'a pas été analysé au regard des besoins du territoire, une surface étant encore disponible sur la partie aménagée qui ne représente que la moitié de l'enveloppe totale de 9,4ha ;

- la Chambre d'agriculture souhaite savoir si son dimensionnement est cohérent avec les futurs documents supra communaux : SCoT du pays de Brest (en révision) et PLUi-H de la CCPCP (en cours d'élaboration) ;
- la CDPENAF et le préfet (DDTM) demandent une réflexion sur les usages des zones d'activités à l'échelle de la communauté de communes.

En réponse immédiate, le maître d'ouvrage s'est engagé à réduire la surface de la zone d'activités de 1,3 ha. Cette information a été portée à la connaissance du public au cours de l'enquête. En complément, il a souhaité dans le mémoire en réponse compléter sa réponse pour justifier l'intérêt et le dimensionnement de la zone d'activités.

Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage confirme son engagement à réduire le périmètre de la zone d'activité de 1,3 ha et souhaite apporter les arguments suivants :

Dans un contexte économique régional favorable malgré la crise sanitaire, la CCPCP connaît aujourd'hui, comme au cours des 5 dernières années écoulées, un fort dynamisme économique et une réelle attractivité auprès des acteurs économiques s'expliquant notamment par sa situation géographique et son accessibilité routière (carrefour des RN 165 et 164) qui ne cesse de progresser (les récentes avancées du passage en 2x2 voies de la RN 164 qui sera demain la voie d'accès à Rennes la plus rapide depuis le Finistère représentent un élément déterminant régulièrement évoqué par les industriels, logisticiens et artisans).

La zone d'activités de Menez Bos, idéalement positionnée sur l'échangeur de la RN 165 au nord de Châteaulin (Ty Raden), à proximité du pôle économique majeur du territoire (Le Poullot) n'échappe pas à cette dynamique.

Cette zone d'activités communautaire est composée de terrains appartenant à la Communauté de communes, d'une parcelle appartenant à la commune de Saint-Ségal (ZC19) et d'une parcelle appartenant à un privé (ZC18).

Les perspectives de commercialisation sont ainsi les suivantes:

Les parcelles appartenant à la Communauté de communes (parcelles cadastrées ZC 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111 et 112) représentant une emprise constructible totale de 47 923 m² pour une surface commercialisable (déduction faite des voiries, chemins et équipements publics intégrés à la parcelle ZC 112) de 34 360 m²

- *5 lots (parcelles ZC 105-106-107-109-110) sont aujourd'hui vendus et occupés par 3 entreprises (TPES, Couverture de l'Aulne et Kig St Ségal) pour une surface cumulée de 17 886 m² (50%)*
- *La CCPCP a enregistré au dernier trimestre 2021 3 nouvelles demandes d'implantations d'entreprises (activités de BTP, de maintenance industrielle et d'entrepôt) pour une surface supplémentaire de 9 374 m² (3 lots à découper au sein des parcelles cadastrées ZC 108, ZC 111 et ZC 112p). Pour permettre l'accueil de ces nouvelles entreprises, ainsi que la desserte du projet logistique prévu sur la parcelle communale ZC19 attenante (voir point n°2 ci-dessous), la CCPCP engage en 2022 les derniers travaux d'aménagement de la zone*

communautaire (travaux "Tranche n°2": création d'une aire de retournement à l'extrémité sud de la zone et viabilisation des derniers lots disponibles au sein de la parcelle ZC 112)

A l'issue de ces 3 nouvelles implantations et à la fin des travaux d'aménagement il restera au sein de la zone d'activités communautaire une emprise de terrain constructible et viabilisé, disponible à la commercialisation, de 6 762 m² environ (cf. plan ci-joint)

Les parcelles ZC 18 et ZC 19 appartenant à la Commune de Saint-Ségal et représentant une emprise constructible totale de 46 108 m²:

- *sur la parcelle ZC 19, la Commune est en voie de céder à un logisticien une emprise de 23 222 m² à détacher de la partie nord-ouest du terrain pour favoriser l'implantation d'une entreprise de messagerie (Société Kühne Nagel). Le permis de construire est déposé et le démarrage des travaux prévu pour le début du 2^{ème} trimestre 2022.*

Parallèlement à cette opération, la Commune prévoit de restituer à l'agriculture l'emprise résiduelle de la parcelle ZC 19 non mobilisée pour le projet Kühne Nagel (10 776 m²). Seule la parcelle ZC 18 (12 110 m²) demeurerait constructible pour permettre l'accueil de futurs projets.

*Ainsi, sur les 9 ha constructibles inscrits à la carte communale, seuls **1.8 Ha** (6 762 + 12 110 m²) demeureront disponibles à l'issue de l'année 2022 pour l'accueil de futurs projets.*

Appréciation du commissaire enquêteur

L'argumentaire développé me semble convaincant. La zone de Menez Bos peut apparaître aujourd'hui comme une petite zone artisanale sous employée avec des perspectives incertaines. Les compléments d'informations produits par le maître d'ouvrage démontrent l'intérêt de la localisation du secteur à proximité immédiate du carrefour majeur RN 164 et 165.

Les perspectives en 2022 sont plus que favorables avec l'arrivée de l'entreprise Kuehne Nagel (40 emplois) et la création de trois lots pour l'installation de trois entreprises (une dizaine d'emplois). Elles éclairent le dimensionnement actuel de la zone d'activités ne laissant en fin d'année 2022 que 1,8 ha disponibles, avec restitution de 1,3 ha. Le dimensionnement m'apparaît ainsi justifié et adapté. Il pourra avantageusement être confirmé dans l'élaboration du PLUi-H de la CCPCP en prenant en compte les besoins de l'intercommunalité.

4. AVIS MOTIVE

J'estime que le public a eu tous les moyens d'accéder à l'information (publicité réglementaire, information dans le bulletin municipal et dans la presse locale) et de s'exprimer au cours de l'enquête publique.

Après avoir :

- Etudié le dossier et visité les lieux plusieurs fois ;
- conduit l'enquête publique en me tenant à la disposition du public au cours de trois permanences ;
- entendu toute personne qu'il me semblait utile de rencontrer ou de consulter ;
- analysé les observations du public et les réponses du maître d'ouvrage.

Je retiens que :

Saint-Ségal est une commune attractive par sa proximité de sites d'emplois et sa desserte routière. Elle enregistre depuis plusieurs années une forte croissance démographique. Elle accueille une population jeune et active.

La communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay (CCPCP), compétente en matière d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2018, souhaite procéder à une révision de la carte communale de Saint-Ségal afin d'autoriser l'implantation d'un centre de formation du SDIS sur le secteur de Kergadalen et de revoir les périmètres constructibles à vocation d'habitat.

Cette révision est nécessaire dès à présent pour lancer le projet du SDIS, sans attendre l'approbation du PLUI-H de la CCPCP prévue au mieux en 2023.

Le projet d'implantation du centre de formation et d'entraînement du SDIS 29 est d'intérêt général national. Sa localisation au centre du département et au carrefour d'axes majeurs est judicieuse. Il prend en compte de manière satisfaisante les différents aspects de développement durable et de préservation de l'environnement en réhabilitant un site existant après dépollution préalable et avec une artificialisation réduite.

L'évaluation environnementale est complète dans son ensemble et les enjeux sont bien identifiés.

L'évolution démographique projetée (croissance annuelle de 0,8%) est cohérente avec les évolutions des dernières années (1,4 % sur les six dernières années).

Les prévisions de réalisation de logements sont compatibles avec le PLH 2019/2024 de la CCPCP et cohérentes avec les réalisations passées.

Le hameau de Tachennig ne m'apparaît pas offrir de grande perspective de densification. Son maintien en zone constructible mérite d'être réévalué au cours de l'élaboration du PLUI-H de la CCPCP.

Le projet sera modifié pour prendre en compte les observations du public et des organismes consultés :

- Le secteur de Penn Ar Lenn, entièrement urbanisé dans la continuité de l'agglomération de Pont de Buis, sera maintenu en zonage constructible en cohérence avec les documents d'urbanisme de la communauté de communes voisine ;
- le dimensionnement de la zone d'activités de Menez Bos sera réduit et apparaît ainsi ajusté au besoin, avec l'arrivée en 2022 de plusieurs entreprises.

Pour toutes les raisons énoncées précédemment, j'émet un **avis favorable** à la révision de la carte communale de Saint-Ségal.

A Plougastel-Daoulas, le 10 février 2022

Le commissaire enquêteur
Gilles Picat

A handwritten signature in black ink on a light yellow background. The signature is stylized and appears to be 'G. Picat'.