

Séance du Conseil Communautaire du 30 juin 2021

OBJET	MODIFICATION DU PLU DE SAINT-POL-DE-LÉON		
ACTE	CC-2021-06-N67	NOMENCLATURE	2.1
RAPPORTEUR (S)	BERNARD FLOCH		

La commune de Saint-Pol-de-Léon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 29/04/2015.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de 'Mezarc'hant', de 1,73 ha, située au sud du centre-ville, à moins de 500 mètres de la place de la Cathédrale, rue de Verdun – pour l'accueil de la brigade Finistère Nord de la gendarmerie maritime, comprenant des bureaux et logements de fonction, un ou deux équipements d'intérêt général et collectif ainsi qu'une opération d'habitat social d'environ 30 logements.

Le projet d'installation de la gendarmerie maritime devant se réaliser dans un bref délai, pour une caserne complètement opérationnelle au 1^{er} avril 2022.

Dans un souci de gestion économe de l'espace et de réutilisation de bâtiment déjà existant, l'accueil des bureaux de la gendarmerie est envisagé dans le bâtiment du Trésor Public qui sera disponible au 1^{er} septembre 2021.

La caserne de gendarmerie nécessite de prévoir des logements à proximité, sécurisé ; la commune s'est donc portée acquéreur des terrains jouxtant le Trésor Public.

Cette opération étant portée par Finistère Habitat, l'opportunité de réaliser en même temps une offre en logements locatifs ou en accession à la propriété d'environ 30 logements s'est présentée.

Enfin, cette opération située sur le secteur Est de l'agglomération permet de répartir de façon équilibrée le logement social et assurer ainsi une mixité sociale des différents quartiers de Saint-Pol-de-Léon.

Ce projet répond aux enjeux et aux objectifs fixés pour la ville par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Saint-Pol-de-Léon, notamment de reprise démographique et de ralentissement du vieillissement de la population, d'accueil d'équipements structurants, répondant aux besoins des habitants et des entreprises et d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat en continuité du pôle urbain.

Par ailleurs il répond également aux enjeux du Programme Petite Ville de Demain, pour lequel la ville a été sélectionnée, qui vise à redonner une dynamique démographique et économique particulière aux villes-centres.

La commune de Saint-Pol-de-Léon, par courrier du maire du 18 mai 2021, a ainsi saisi Haut-Léon Communauté pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU par procédure de modification avec enquête publique.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme a introduit, dans le cadre d'un projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée de l'organe délibérant, de l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation.

Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation péri-urbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et des secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu.

La délibération motivée constitue une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles.

Le potentiel disponible cumulé au sein de l'espace urbanisé de l'agglomération est d'environ 14,20 ha, dont 9,3 ha classé en zone U à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Ce potentiel d'environ 9,3 ha en zone U est relativement restreint car majoritairement représenté par des terrains éparpillés et de tailles limitées.

Par ailleurs, les zones 1AU actuellement non urbanisées couvrent 9,95 hectares (réparties sur 6 secteurs) encore disponibles ; néanmoins il a été montré que pour accueillir le projet de gendarmerie maritime à brève échéance, sur un terrain d'au moins 4.500 à 5.000 m², aucune zone n'était soit suffisante dans le tissu déjà urbanisé, soit sur les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation (cf. Justification du projet au regard des capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées du PLU de Saint-Pol-de-Léon annexée à la délibération).

Afin de réaliser cette opération d'intérêt général pour la commune et Haut-Léon Communauté qui vise à accueillir de nouveaux habitants et à favoriser une opération mixte d'habitat et d'équipements venant renforcer la ville-centre, la Communauté a donc la nécessité d'ouvrir aujourd'hui à l'urbanisation la zone 2AUb liée notamment à la réaffectation des bâtiments de la Direction Générale des Finances Publics, propriété communale.

Après avoir entendu le Rapporteur ;

Après avoir pris connaissance des pièces du dossier ;

Après avoir pris connaissance de la proposition des membres de la Commission et du Bureau de réserver une suite favorable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb de Mezarc'hant ;

DELIBERATION

- Vu le Code de l'Urbanisme notamment l'article L.153-38 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pol-de-Léon approuvé le 29 avril 2015 ;
- Vu le courrier du maire de Saint-Pol-de-Léon du 18 mai 2021 demandant le lancement d'une procédure de modification par Haut-Léon Communauté ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Pol-de-Léon, du 9 juin 2021, rendant un avis favorable sur la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation ;
- Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire :
 - Approuve l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AUb de Mezarc'hant de Saint-Pol-de-Léon, afin de réaliser une opération mixte d'habitat et d'équipements venant renforcer la ville-centre, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées de la commune et la faisabilité opérationnelle de ce projet dans ces zones ;
 - Autorise le Président à lancer la procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Pol-de-Léon.

Votants	45
Pour	45
Contre	0
Abstention	0

Transmis au Préfet le
Reçu par le Préfet le
Affiché ou notifié le
Acte exécutoire
Le Président



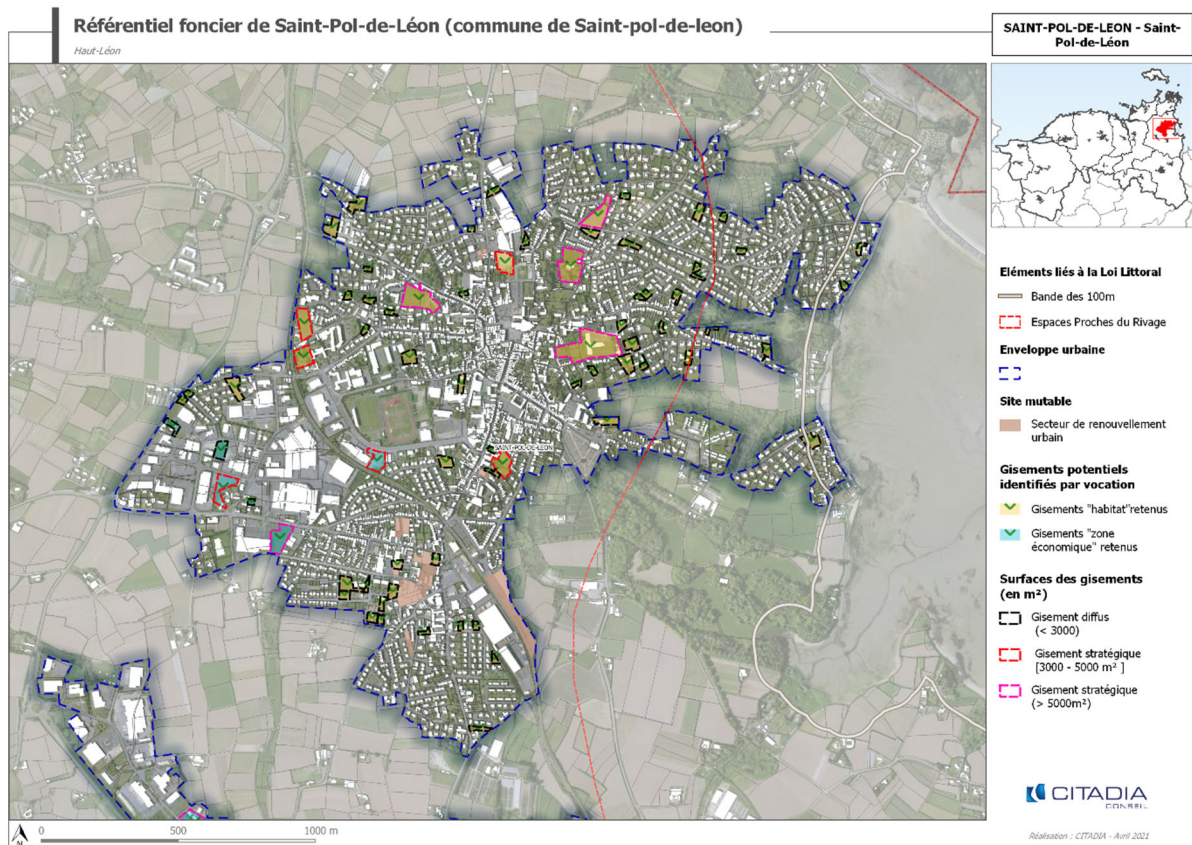
Pour extrait conforme au registre des délibérations
Fait à Saint Pol de Léon
Le 1er juillet 2021
Le Président
Jacques EDERN



Annexe : Justification du projet au regard des capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées du PLU de Saint-Pol de Léon

Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées *Sur la base de l'étude de densification de l'enveloppe urbaine réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU*

Le potentiel disponible cumulé au sein de l'espace urbanisé de l'agglomération est d'environ **14,20 ha**, dont **12,36 ha** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.



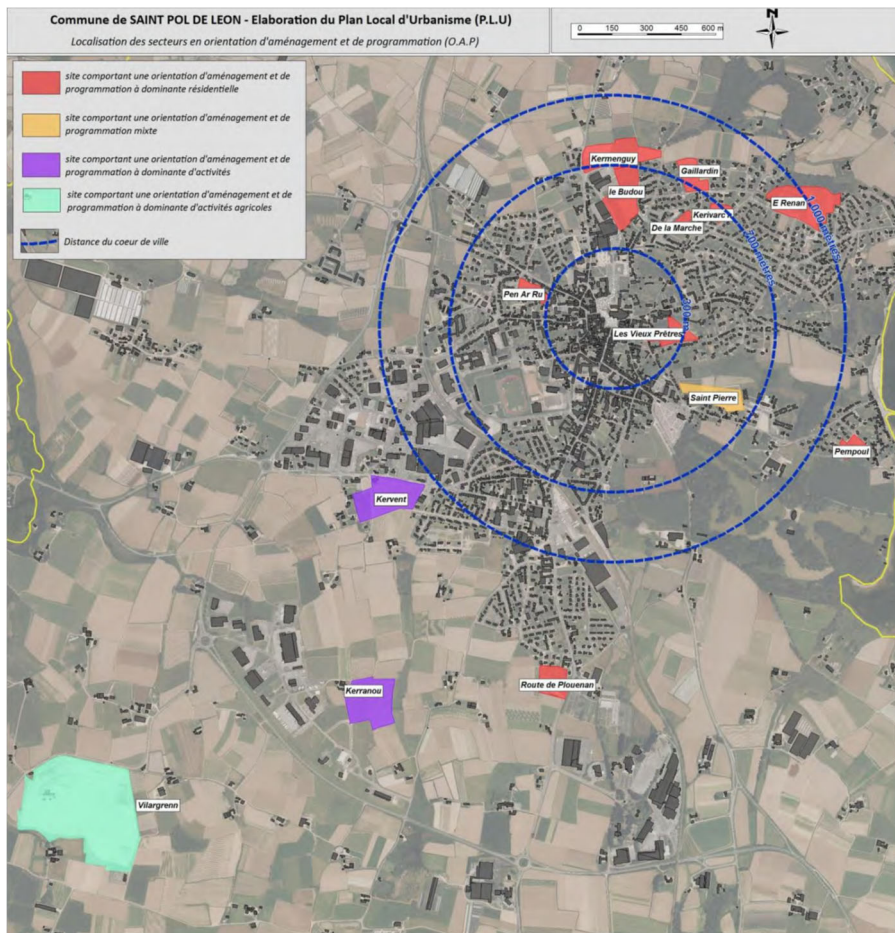
Sur les 12,36 ha à vocation d'habitat, **9,3 ha sont classés en zone U (et 3 ha en zone AU)**. Ce potentiel en zone Urbaine est ainsi relativement restreint car majoritairement représenté par des terrains éparpillés et de tailles limitées.

Aucun gisement de plus de 5000 m², qui pourrait correspondre au besoin de la gendarmerie maritime et de ses logements de fonction, n'est classé en zone U.

Bilan des capacités d'urbanisation au sein des zones d'urbanisation future 1AU

Sur les 11 zones 1AU à vocation d'habitat défini au PLU de 2015, 5 d'entre elles ont été urbanisées ou sont en cours d'urbanisation :

Les zones 1AU au PLU approuvé en 2015	Etat d'avancement de l'urbanisation
Les sites 1AUb et 1AUc du Budou et de Kermenguy	Non urbanisées, absence de projet
Le site 1AUc de la rue Gaillardin	En cours d'urbanisation à vocation d'habitat
Le site 1AUb de la route de Kerivarc'h	En cours d'urbanisation à vocation d'habitat
Le site 1AUc de la rue Ernest Renan	En cours d'urbanisation à vocation d'habitat
Le site 1AUc de la rue Monseigneur De La Marche	Non urbanisée, absence de projet
Le site 1AUa de Pen Ar Ru	En cours d'urbanisation à vocation d'habitat
Le site 1AUa des Vieux Prêtres	En cours d'urbanisation à vocation d'habitat, sur 4782 m ² ; 3736 m ² restant pour l'habitat.
Le site 1AUb de Saint Pierre	Non urbanisée, projet à venir
Le site 1AUb de Pempoul	Non urbanisée, absence de projet
Le site 1AUb de la route de Plouénan	Projet en cours à vocation de moyenne surface commerciale sur 9358 m ² ; 5465 m ² restant pour l'habitat.



Rapport de présentation du PLU de 2015

Les zones 1AUb actuellement non urbanisées couvrent 9,95 hectares (réparties sur 6 secteurs) encore disponibles.

1. Les zones 1AUb et 1AUc du Budou et de Kermenguy : 5,77 ha

Ces deux zones sont composées d'une quinzaine de parcelles réparties entre plusieurs propriétaires. Le morcellement foncier n'a pas permis jusqu'à présent de faire émerger un projet d'aménagement d'ensemble, les zones étant par ailleurs couvertes par une servitude de mixité sociale imposant la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux.

2. La zone 1AUc de la rue Monseigneur de La Marche : 0,6 ha

Cette zone est composée d'une seule parcelle appartenant à un propriétaire. Elle se situe en densification du tissu urbain, mais présente une superficie limitée, devant accueillir environ 10 logements. Elle est réservée à une opération de logements locatifs (emplacement réservé n°3).

3. Le site 1AUa de Pen Ar Ru

Cette zone est en cours d'urbanisation pour un projet d'habitat social. La partie Est de la zone est disponible pour 3736 m². Le relatif enclavement et la superficie de la zone ne permettrait pas d'accueillir le projet de gendarmerie maritime.

4. La zone 1AUb de Saint Pierre : 1,77 ha

Cette zone n'a pas été urbanisée, mais un projet communal est envisagé, comprenant la réalisation d'une nouvelle voie et une opération d'habitat. La réalisation de la nouvelle voie implique des délais de réalisation plus importants incompatibles avec le projet de gendarmerie.

5. La zone 1AUb de Pempoul : 0,9 ha

Cette zone est composée d'une seule parcelle appartenant à un propriétaire. Elle se situe en extension du tissu urbain, mais présente une superficie limitée, devant accueillir environ 15 logements. Sa localisation au niveau du secteur de Pempoul ne correspond pas aux besoins d'accessibilité de la gendarmerie maritime.

6. La zone 1AUb de la route de Plouénan : 0,54 ha

Cette zone est en cours d'urbanisation partielle pour une moyenne surface commerciale. Une parcelle reste disponible à vocation d'habitat, sur une surface de 0.54 soit environ 8 logements. Sa faible superficie ne correspond pas aux besoins de la gendarmerie maritime.

Bilan des surfaces disponibles pour l'habitat au PLU en vigueur :

Ainsi, le PLU dispose d'un potentiel total de 9,3 ha dans le tissu déjà urbanisé et de 9,95 ha en zone 1AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Néanmoins il a été montré que pour accueillir le projet de gendarmerie maritime à brève échéance, sur un terrain d'au moins 4500 à 5000 m², aucune zone n'était soit suffisante dans le tissu déjà urbanisé, soit sur les zones 1AU ouvertes à l'urbanisation.