

Haut-Léon Communauté  
Commune de Saint-Pol-de-Léon



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1

### Phase enquête publique

Bilan de la concertation préalable réalisée  
au titre de l'article L.103-2 du code de  
l'urbanisme

	Prescrite le :	Approuvée le :
Elaboration du PLU	03/07/2012	29/04/2015
Modification simplifiée n°1	06/11/2020	27/10/2021
<b>Modification de droit commun n°1</b>	30/09/2021	



*Séance du Conseil Communautaire du 3 novembre 2021*

OBJET	MODIFICATION DU PLU DE SAINT-POL-DE-LEON -- SECTEUR DE MEZARC'HANT		
ACTE	CC-2021-11-N113	NOMENCLATURE	2.1
RAPPORTEUR (S)	BERNARD FLOCH		

Bernard FLOCH, Vice-Président, rappelle que la collectivité a décidé, par arrêté du Président en date du 20 juillet 2021, de lancer une procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Pol de Léon afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2Aub de Mezarc'hant, de 1,73 ha, située au sud du centre-ville, à moins de 500 mètres de la place de la Cathédrale. Cette ouverture à l'urbanisation a pour objectif 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.

Cette modification fera l'objet d'une évaluation environnementale. Par conséquent, conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable doit être menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet permettant d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation doivent être définies par le Conseil Communautaire.

Après avoir entendu le Rapporteur ;

Après avoir pris connaissance de la proposition des membres du Bureau d'approuver les modalités de concertation proposées ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-2 à L.103-7, L. 153-36 et suivants ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Pol de Léon en date du 29/04/2015 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Pol-de-Léon en date du 09/06/2021 rendant un avis favorable sur la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation ;

Vu la délibération motivée du Conseil communautaire du 30/06/2021 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub de Mezarc'hant 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 de Saint-Pol-de-Léon et la faisabilité opérationnelle de ce projet ;

Vu l'arrêté du Président en date du 30 septembre 2021, de lancer une procédure de modification n°1 du PLU de Saint-Pol de Léon ;

L'objectif poursuivi par la procédure de modification n°1 est d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2Aub de Mezarc'hant de 1,73 ha, afin de permettre 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.

Dans le cadre de cette procédure de modification, il est proposé les modalités de concertation préalable suivantes :

- Mise à disposition du projet de modification n°1 et de l'évaluation environnementale avant le Conseil Communautaire qui en tirera le bilan :
  - En version papier : en mairie de Saint-Pol de Léon, aux jours et heures d'ouverture habituels,

- Sur les sites Internet de la HLC et de la commune de Saint-Pol de Léon
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre de concertation préalable mis à disposition en mairie Saint-Pol de Léon.
- Le public pourra également adresser ses observations écrites :
  - Par courrier postal à l'adresse suivante : Haut-Léon Communauté, 29 rue des Carmes, 29 250 Saint-Pol de Léon
  - Par courrier électronique à l'adresse suivante : [pluih@hlc.bzh](mailto:pluih@hlc.bzh)
  - en précisant dans les 2 cas, la mention « concertation préalable relative à la modification n°1 du PLU de Saint-Pol de Léon » et « à l'attention du Président de Haut-Léon Communauté ».

Par ailleurs, il est rappelé qu'à l'issue de la concertation préalable, un bilan sera présenté au Conseil Communautaire.

Le dossier de modification du PLU accompagné du bilan de la concertation et des avis des services de l'État, des Personnes Publiques et de la MRAe sera ensuite mis à l'enquête publique.

Enfin, à l'issue de l'enquête publique, le Conseil Communautaire sera sollicité pour délibérer et adopter le projet éventuellement adapté pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur.

### DELIBERATION

**Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, décide :**

- De définir les modalités de la concertation préalable tels que définis ci-dessus ;
- D'autoriser le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Votants	44
Pour	44
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 9 novembre 2021**  
**Le Président**  
**Jacques EDERN**



## Modification du PLU Saint-Pol-de-Léon : Bilan de la concertation

N°	Auteur	Objet	Zone/ Document PLU concerné	Observations émises appelant une réponse	Eléments de réponses de la commune et de HLC : modifications qui seront proposées dans le dossier P.L.U. soumis à l'approbation du CC
<b>A</b>					
Registre d'observations : aucune remarque					
<b>B</b>					
Mails					
1	Mme Messiaen	Circulations		Un sens unique dans la rue de Verdun l'autre sens rue de Morlaix et une piste cyclable et voie piétonne du parking de la gare et/ou du rond -point de la rue Albert de Mun jusqu'au centre ville place du Kreisker soit par la venelle Doceatis (à faire découvrir) soit par l'arrière du bâtiment de la gendarmerie en rejoignant le cimetière, l'Eglise St Pierre et la plage !! Une piste cyclable et une voie piétonne dans la rue de Verdun à sens unique pour rejoindre la place St Pierre et la plage!	La sécurisation des circulations douces (piétons - cycles) dans le cadre de l'aménagement des voies urbaines est dorénavant prise en compte. Lors de réfection de la rue de Verdun, la réalisation d'un aménagement cyclable sera étudiée. Par ailleurs les aménagements cyclables rue du port et rue de l'estran seront prochainement effectifs. Enfin, il est prévu une mise en zone 30 de quasiment l'ensemble du centre-ville et notamment des rues Général Leclerc et rue Cadiou permettant de lier le centre-ville au quartier de la Gare. Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement de la zone de Mezarc'hant prévoient une liaison douce vers le cimetière et la rue de Morlaix.
2	M. Vercoutere Beranger	Densité		La préservation des espacements et lieux ressources en terme naturel au sein même des parcelles; le risque étant grand de condenser les constructions dans une optique de préservation de superficie.	Les 36 logements qui prendront place sur cette opération correspondent à une prescription du SCOT de 20 à 25 logements/ha, afin de limiter la consommation d'espace agricole et naturel. Les services de l'Etat, Chambre d'Agriculture et MRAE ont rappelé dans leurs avis cette nécessité de limiter les extensions urbaines et de densifier le tissu urbain. La préservation d'espaces de nature en ville et d'espaces publics en sera d'autant plus nécessaire.
3	M. Vercoutere Beranger	Cadre de vie		De même, à la vue de la localisation des parcelles visées, une valorisation du Parc, des équipements, et peut être de l'étang attenant pourrait être un plus pour le cadre de vie de habitants, peut être avec des jonctions piétonnes en interne à travers les lots ? Entretien et favoriser le futur lien avec le secteur de la gare prévu au développement dans les prochaines années. En effet, quelques commerces y sont installés et peines à valoriser leur présence au sein de ce site enclavé. Certains habitants sont aussi présents sur le site et attendent les futurs aménagement et le désenclavement de leur lieu de vie (actuellement laissé à l'errance de jeunes en quête de lieux pour s'amuser et des stationnements anarchiques de véhicules musique à haut volume et aux départs énergiques et dangereux).	Les Orientations d'amangement du futur quartier prévoient effectivement une liaison piétonne via la venelle de Verdun vers la prairie et le square Saint Roch situé au sud, afin de valoriser ce parc. La mise en valeur du quartier Gare identifié comme secteur à enjeu dans le PLU et le programme Petite Ville de Demain sont effectivement à l'ordre du jour, avec la réhabilitation de friches urbaines et la sécurisation des modes doux en centre-ville.
4	M. Vercoutere Beranger	Circulations		Veiller à la sécurité des piétons et vélos dans ce secteur et favoriser les départs piétons pour le centre ville et le bord de mer. En effet de nombreux enfants arpentent la rue de Verdun matin et soir pour de rendre dans leur lieu de scolarité. Quand à l'Avenue Saint Roch, elle est peu arpentée malgré son côté agréable du fait des vitesses excessives et dangereuses des automobilistes dans ce secteur. De plus sa jonction avec la rue de Verdun et l'Avenue de la gare s'avère particulièrement dangereuse, du fait du cumul entre mauvaise visibilité et vitesse excessive (un rond point ou autre aménagement serait à même de faire ralentir et de permettre le passage des usagers en sécurité).	cf réponse 1