

CC_2023_0095

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 16 mai 2023

L'an deux mille vingt trois, le seize mai à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 5 mai 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants

Présents ce jour : 68 Procurations : 9

Étaient présents :

M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. COCADIN Romuald , M. COENT André , M. COLIN Guillaume , Mme CORVISIER Bernadette , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JORAND Jean-Claude , M. JEFFROY Christian , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE JEUNE Joël , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , Mme LOGNONÉ Jamila , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , Mme MAREC Danielle , M. MARTIN Xavier , M. MEHEUST Christian , M. NEDELLEC Yves , M. NICOLAS Gildas , Mme NIHOARN Françoise , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PIRIOU Karine , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUEGUINER Yannick , M. QUENIAT Jean-Claude , M. RANNOU Laurent , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SEUREAU Cédric , Mme SAUVEE Julie , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie

Procurations :

M. BODIOU Henri à M. OFFRET Maurice, M. KERVAON Patrice à M. ROBERT Eric, M. LATIMIER Hervé à Mme KERRAIN Tréfina, Mme LE GUÉZIEC Patricia à M. PRIGENT François, M. LE HOUEROU Gilbert à M. PARANTHOEN Henri, Mme LE MEN Françoise à M. CAMUS Sylvain, M. NOEL Louis à Mme MAREC Danielle, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. ROGARD Didier à M. MAHE Loïc

Étaient absents excusés :

M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, Mme NICOLAS Sonya, M. PONCHON François, M. POUGNARD Xavier, M. QUILIN Gérard, M. SALIOU Jean-François

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du PLU de Ploubezre

Exposé des motifs

I. CONTEXTE

La commune de Ploubezre est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 septembre 2017.

Par courrier en date du 2 août 2022, la commune a sollicité Lannion-Trégor Communauté afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AUe située au Sud-Ouest du bourg de Ploubezre.

Par arrêté n°23/92 en date du 15 mai 2023, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit la modification n°1 du PLU de Ploubezre intégrant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe.

Cette procédure est tenue de respecter les dispositions de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, lequel indique que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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 ».

II. JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUE

II-1) Justifications au regard du besoin en logements

Selon le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Lannion-Trégor Communauté adopté le 4 février 2020, concernant la commune de Ploubezre, l'objectif de production de logements à 2040 est fixé à 400 logements.

Afin de répondre aux enjeux de logements et d'hébergements de toutes les populations, il est nécessaire de développer sur le territoire de Ploubezre une offre d'habitat diversifiée pour permettre l'accueil de toutes les populations.

L'accent est tout particulièrement porté sur l'offre en matière d'habitat social qui est un enjeu majeur à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté. Au 1^{er} janvier 2022, la commune de Ploubezre, soumise à la loi SRU affiche un taux en logements sociaux s'élevant à 6.6 % et accuse un déficit important (Résidences principales : 1712 logements – Inventaire LSS : 113 logements) selon les données communiquées par la DDTM des Côtes d'Armor).

Au cours de la période 2020-2022, conformément au bilan triennal en date du 31 mars 2023, 37 logements ont été réalisés démontrant la volonté communale dans la production de logements sociaux. A partir du 1^{er} janvier 2023, l'objectif de rattrapage minimum fixé par l'Etat est de 229 logements sociaux. L'objectif est de produire 75 logements sociaux sur la période 2023-2025 et serait de 55 logements sociaux sur la période 2026-2028.

La commune de Ploubezre poursuit actuellement ses efforts afin de résorber son déficit en logements sociaux, en témoigne l'opération du Kreisker en centre-bourg réalisée en partenariat avec l'EPF. Toutefois, la collectivité est tenue de poursuivre ses efforts. En cela, le projet de réhabilitation de l'actuel bâtiment des services techniques municipaux (STM) en logements sociaux décrit ci-après prend tout son sens.

En novembre 2018, la commune de Ploubezre a lancé un plan de dynamisation de son centre-bourg qui a été approuvé par le Conseil municipal en date du 9 juillet 2021. Ce dernier comprend la fiche action n°3 dont l'objet porte sur la réhabilitation de l'actuel bâtiment des STM en 2 logements sociaux et la création de 4 logements sociaux sur le site.

La programmation estimée à 6 logements sociaux permettrait ainsi à la commune de diminuer son déficit.

Enfin, la réhabilitation d'un bâtiment témoin de l'histoire communale (ancienne école) permet également la mise en valeur du patrimoine local.

La réhabilitation de l'actuel bâtiment des Services Techniques en logements sociaux suppose par conséquent de transférer ces services sur un autre site. Aussi, la zone 2AUE au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine présente de nombreux atouts ci-dessous exposés.

Pour accompagner la vie sociale de la commune, le besoin de création d'équipements à destination de loisirs et sports est nécessaire. La zone 2AUE paraît être l'emplacement idéal pour de telles implantations complémentaires.

II-2) Justifications sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

- Le bilan des capacités encore inexploitées dans la zone urbaine (hors zones à urbaniser AU)

Un inventaire du foncier a été réalisé l'hiver dernier par le service « Aménagement et stratégie foncière » de Lannion-Trégor Communauté afin de mesurer les capacités d'urbanisation dans l'enveloppe urbaine de Ploubezre et les quartiers périphériques.

Au total, les dents creuses représentent un potentiel d'environ 2,5 hectares (1 hectare relève du

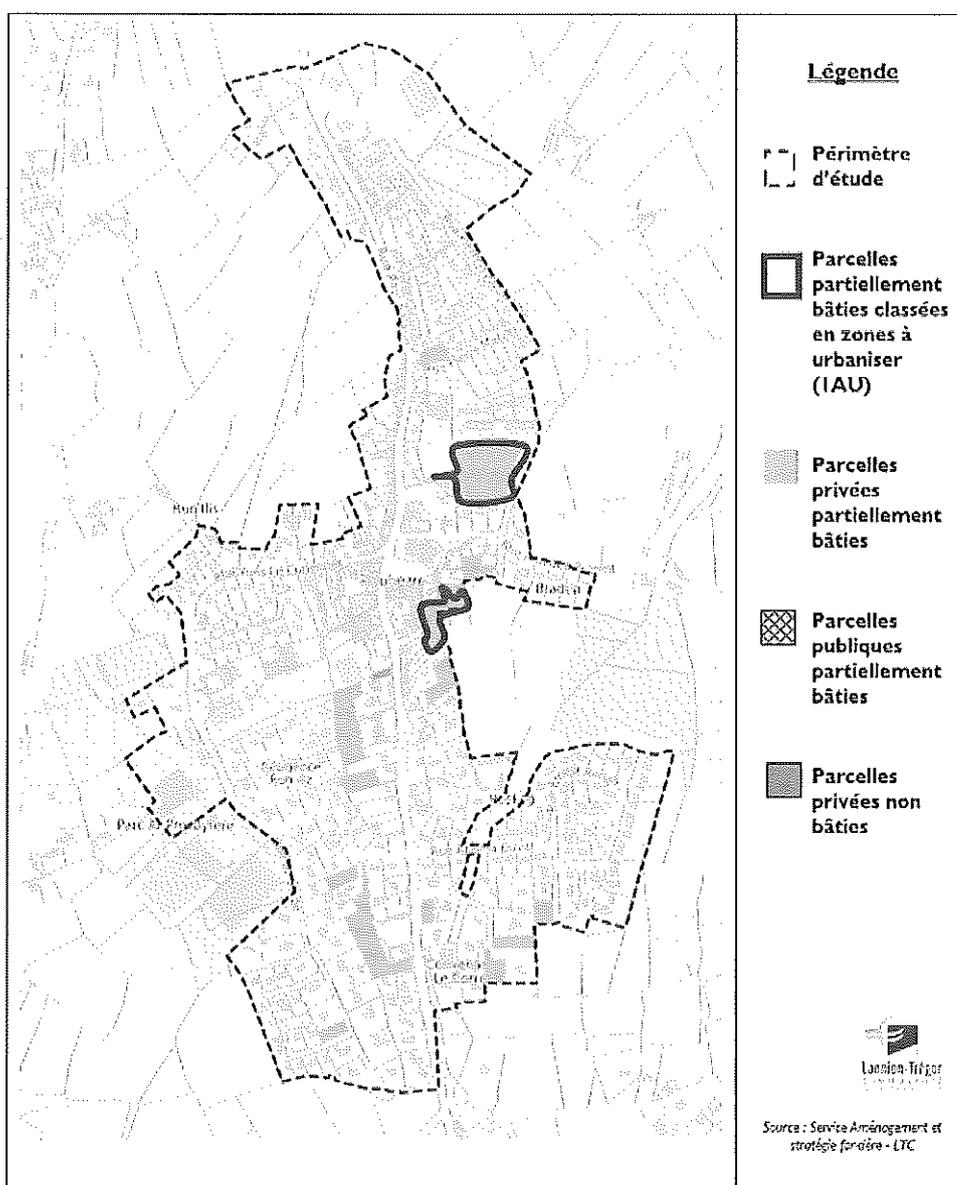
domaine communal et 1.5 hectares en propriétés privées), répartis sur 25 parcelles dont la contenance cadastrale varie entre 100 m² et 7900 m².

Le potentiel en densification (divisions de fonds de jardin) est été estimé à 2 hectares répartis sur 21 parcelles dont la contenance cadastrale varie entre 100 m² et 1580 m².

Ainsi, dans la zone urbaine (hors zones à urbaniser AU), il est constaté une offre morcelée et composée de terrains pour la plupart de dimension insuffisante pour pouvoir accueillir les futurs services techniques municipaux.

Commune de Ploubezre
Inventaire des terrains libres dans l'enveloppe urbaine – Mars 2023

- Le bilan des



capacités encore inexploitées dans les zones à urbaniser (1AU et 2AU)

Concernant les zones à urbaniser à court terme 1AU existantes au PLU de Ploubezre, elles sont

destinées en priorité à la production logements, notamment sociaux. Toutefois, à ce jour, certaines d'entre elles font l'objet d'un usage agricole.

Les zones 1AU1 et 1AU2 ont pu être valorisées au travers d'opérations menées par des bailleurs sociaux. S'agissant de la zone 1AU3, un permis d'aménager est actuellement en cours de réflexion, à l'initiative d'un porteur de projet privé. Les zones 1AU4 et 1AU5 ne sont pas valorisées à ce jour en raison notamment de l'activité agricole existante et sont destinées à accueillir prioritairement de l'habitat.

La zone 1AUt (commerces et activités de tourisme, équipements d'intérêt collectif et services publiques) et la zone 1AUy (artisanat et commerce de détail, autres activités des secteurs secondaire et tertiaire) sont situées au Nord, en dehors de l'enveloppe urbaine.

Il en va de même de la localisation des zones à urbaniser à long terme 2AU, à vocation d'habitat, situées dans les secteurs de Kéravel, Kéranroux et Kerbirou, c'est-à-dire bien au-delà de l'enveloppe urbaine.

La zone 2AU1 à vocation d'habitat, en périphérie Ouest du bourg, fait actuellement l'objet d'un usage agricole.

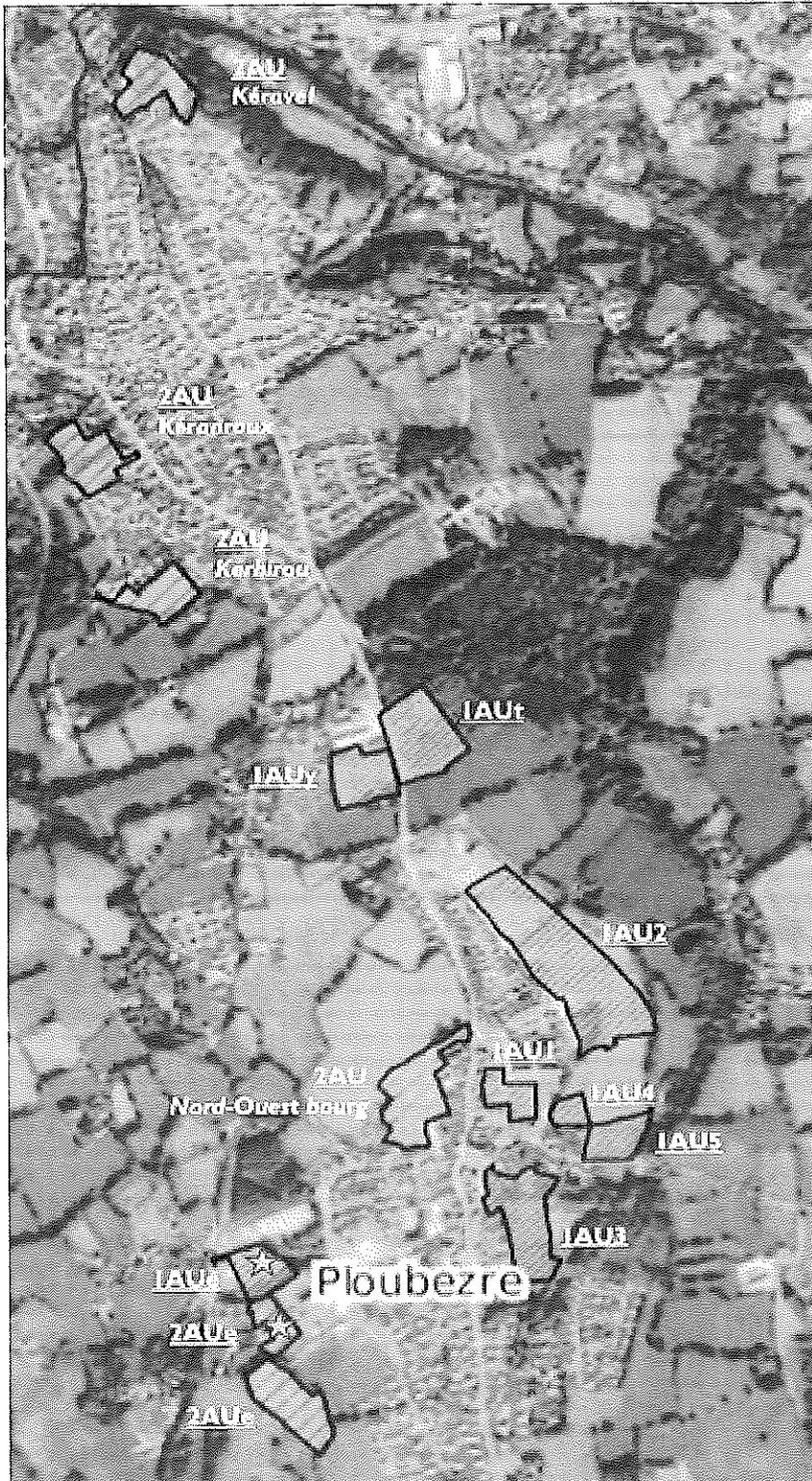
A proximité immédiate de l'enveloppe urbaine, plus précisément au Sud-Ouest du bourg, il existe trois zones à urbaniser destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publiques : la zone 1AUe, la zone 2AUe située en dessous de cette dernière et enfin dans la continuité plus au Sud, une autre zone 2AUe.

Bilan - Avril 2023 - Commune de Ploubezre							
Capacités encore inexploitées dans les zones à urbanisées (1AU et 2AU) situées dans ou à proximité de l'enveloppe urbaine et hors PPC de Kéranglas							
Secteurs AU		OAP		Réalisations	Capacité foncière		
Dénomination / Localisation		Surface globale (m²)	Objectif de programme minimal	Nombre indicatif de logements sociaux	Logements sociaux	Foncier déjà mobilisé (m²)	Observations
1AU1 (habitat)	ZAC du bourg	7702	25 logements par hectare	4 logements sociaux	4	3058	Une surface déjà urbanisée de 3058 m² a été dédiée à de l'habitat social.
1AU2 (habitat)	ZAC du bourg	56210	20 logements par hectare	20 logements sociaux	23	9587	Une surface déjà urbanisée de 9587 m² a été dédiée à de l'habitat social.
1AU3 (habitat)	Secteur de la mairie	20640	20 logements par hectare	9 logements sociaux	Aucun logement réalisé à ce jour mais permis d'aménager par un privé en projet.	0	Aucun logement réalisé à ce jour mais un permis d'aménager à l'initiative d'un privé est en projet.
1AU4 (habitat)	Secteur du Rest 1	3919	20 logements par hectare	/	/	0	Les parcelles font l'objet actuellement d'un usage agricole.
1AU5 (habitat)	Secteur du Rest 2	9380	21 logements par hectare	4 logements sociaux	0	0	Les parcelles font l'objet actuellement d'un usage agricole.
2AU1 (habitat)	Secteur Nord-Ouest du bourg	20996	20 logements par hectare	9 logements sociaux	0	0	Les parcelles font l'objet actuellement d'un usage agricole.
2AUe (équipements d'intérêt collectif et services publics)	Al'Ouest (Partie Sud) du bourg	16900	0	0	0	0	Depuis avril 2023, les parcelles ont intégrées le domaine public communal.
				Total	27	12645	0

Ce bilan ne prend pas en considération les zones 2AU à vocation d'habitat (Kéravel, Kéranroux et Kerbirou) et les zones 1AUt et 1AUy car elles sont éloignées de l'enveloppe urbaine ainsi que la zone 1AUe et la zone 2AUe à l'Ouest (Partie Nord) car elles sont situées dans le PPC de Kéranglas.

Commune de Ploubezre

Localisation des secteurs à urbaniser (AU) inscrits au Plan Local d'Urbanisme (PLU)



Légende

-  Zone IAU destinée à l'habitat à court terme
-  Zone 2AU destinée à l'habitat à moyen et long termes
-  Zone IAUe destinée aux équipements à court terme
-  Zone 2AUe destinée aux équipements à moyen et long termes
-  Zone d'activité IAUy à urbaniser à court terme
-  Zone IAUt destinée aux loisirs et tourisme à court terme
-  Zone à urbaniser concernée par le périmètre de protection du captage d'eau de Kéranglas



Source : Service Planification stratégique - LTC

- Le périmètre de protection du captage d'eau de Kéranglas, une servitude contraignante

Selon l'arrêté préfectoral du 10 juin 2005, la majorité des parcelles actuellement classées en zones UE (1AUe et 2AUe) est concernée par le périmètre de protection du captage d'eau (PPC) de Kéranglas.

Ces périmètres font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. À l'intérieur de ces périmètres, peuvent être interdits ou réglementés toutes activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux ; ce qui empêche la création du bâtiment des STM.

Seules, les parcelles cadastrées F 789, F 790 et F 794(p) actuellement classées en zone 2AUe ne sont pas incluses dans le PPC de Kéranglas. Par conséquent, il n'existe pas d'autre alternative que la zone 2AUe située au Sud de l'enveloppe urbaine.

- La maîtrise foncière communale de la zone 2AUe du sud-ouest

Le projet d'urbanisation prendrait place dans la zone 2AUe sur les parcelles cadastrées F 790, F 789 et F 794(p), soit une emprise d'environ 1,69 hectares.

Ces parcelles ont fait l'objet d'une acquisition par la commune de Ploubezre le 4 avril 2023.

- La proximité de la zone UE à vocation ludique et récréative

Le développement d'activités liées au sport et aux loisirs dans le reste de zone 2AUe peut s'expliquer en raison de leur proximité avec la zone UE, limitrophe au Nord. Cette dernière comprend des terrains de sport, des espaces paysagers et des chemins aménagés récemment de façon qualitative.

- Des accès existants tout en préservant l'environnement

Le projet consiste à implanter le futur bâtiment des STM sur la parcelle cadastrée F 790 qui présente l'avantage d'être déjà desservie par deux accès : la servitude de passage actuellement en vigueur sur la partie nord de la parcelle cadastrée F 791 (chemin de « Poulanco ») et l'accès via le stade situé sur les parcelles cadastrées F 786 et F 2481.

- Une urbanisation intégrant les enjeux environnementaux proches

La parcelle cadastrée F 790 et les parcelles avoisinantes font l'objet de prescriptions environnementales, telles la présence d'espaces boisés classés (EBC) ou de talus et de haies remarquables identifiées au PLU comme étant à préserver.

Le scénario d'aménagement prendra en compte cette sensibilité environnementale en intégrant ces éléments environnementaux et envisageant éventuellement des mesures compensatoires (ex : reconstitution de talus arborés, etc.).

Ainsi, la modification du PLU de Ploubezre a pour objectif d'augmenter la production de logements, notamment de logements sociaux en centre-bourg par la réhabilitation du bâti ancien telle que préconisée par le plan de dynamisation du centre-bourg. Cette demande répond par ailleurs à la nécessité d'accueillir les services techniques municipaux (STM) dans un nouveau site correspondant à l'actuelle zone 2AUe située au Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine. Enfin, l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone 2AUe offre la possibilité pour la commune de réaliser des équipements et des aménagements dédiés aux activités sportives et de loisirs dans une approche visant à

préservé l'environnement.

- VU** Le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-31 à L.153-44 ;
- VU** La délibération du Conseil Municipal de la commune de Ploubezre approuvant le PLU le 26 septembre 2017 ;
- VU** L'arrêté n°23/92 en date du 10 mai 2023 prescrivant la modification n°1 du PLU de Ploubezre ;
- VU** L'exposé précédant démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe répond aux objectifs de développement durable et de développement de la commune.

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ
(Par 77 pour)**

DECIDE DE :

- APPROUVER** L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe du PLU de la commune de Ploubezre au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.
- PRECISER** Que la délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans la commune de Ploubezre.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORMÉ AU REGISTRE DUMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : **25 MAI 2023**
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : **25 MAI 2023**

**LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT**



**LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT**

