

CC\_2023\_0211

## Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 7 novembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le sept novembre 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 27 octobre 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants  
Présents ce jour : 57 Procurations : 13

### Étaient présents :

M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , Mme BOIRON Bénédicte , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. LE CORRE Noël (suppléant de M. COCADIN Romuald) , M. COENT André , M. COLIN Guillaume , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , M. JORAND Jean-Claude , Mme KERRAIN Tréfina , M. KERVAON Patrice , 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 LALEUF Claudie (suppléante de M. MARTIN Xavier) , M. MEHEUST Christian , M. NICOLAS Gildas , Mme NICOLAS Sonya , Mme NIHOARN Françoise , M. NOEL Louis , M. OFFRET Maurice , M. PHILIPPE Joël , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PIRIOU Karine , M. PONCHON François , Mme PONTAILLER Catherine , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUEGUINER Yannick , M. QUILIN Gérard , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. SEUREAU Cédric , Mme SAUVEE Julie , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie , M. THERIN Patrick

### Procurations :

Mme BRAS-DENIS Annie à M. SEUREAU Cédric, M. DROUMAGUET Jean à Mme BENECH Laurence, Mme GUILLOU Marie-Annick à Mme BARBIER Françoise, Mme HUE Carine à M. LE BIHAN Paul, M. JEFFROY Christian à M. EGAULT Gervais, M. KERGOAT Yann à Mme TURPIN Sylvie, M. LATIMIER Hervé à Mme KERRAIN Tréfina, M. LE HOUEROU Gilbert à Mme LOGNONÉ Jamila, Mme LE MEN Françoise à M. CAMUS Sylvain, Mme MAREC Danielle à M. NOEL Louis, M. PARANTHOEN Henri à M. MAHE Loïc, Mme PRIGENT Brigitte à Mme AURIAC Cécile, M. ROUSSELOT Pierrick à Mme CRAVEC Sylvie

### Étaient absents excusés :

M. BODIOU Henri, M. CALLAC Jean-Yves, M. GARZUEL Alain, M. HENRY Serge, M. HUONNIC Pierre, M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, Mme LE GUÉZIEC Patricia, M. NEDELLEC Yves, M. PEUROU Yves, M. PRIGENT François, M. QUENIAT Jean-Claude, M. RANNOU Laurent, M. ROGARD Didier, 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 acceptés.

## **Délibération de motivation d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 du PLU de Saint-Quay-Perros**

### Exposé des motifs

#### **I – CONTEXTE**

La commune de Saint-Quay-Perros est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 février 2010 et modifié à plusieurs reprises.

Par courrier en date du 13 décembre 2022, la commune a sollicité Lannion-Trégor Communauté afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU1 située en continuité de l'enveloppe urbaine de Saint-Quay-Perros, à l'Ouest de la commune.

Par arrêté n°23/264 en date du 16 octobre 2023, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit la modification n°5 du PLU de Saint-Quay-Perros intégrant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.

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 2AU1

### II-1) - Justifications au regard du besoin en logements

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté adopté le 4 février 2020, fixe un objectif de production de 170 logements à l'horizon 2040.

Entre 2014 à 2020, selon les données issues de l'Insee RP 2020 – Adeupa, le parc de logements a augmenté passant de 741 à 760 logements soit + 2,56 %.

Au cours de cette période, le nombre de résidences principales a augmenté (de 626 à 633 résidences soit + 1,11 %), augmentation moins importante que les résidences secondaires (de 55 à 76 résidences soit + 38,18%). Sur la même période, le nombre de logements vacants a quant à lui, diminué de 60 à 51 logements soit une baisse de 15%. Ces chiffres démontrent une certaine tension sur le parc de logements de la commune.

Cette augmentation du nombre de logements ne s'est pas traduit par une augmentation de la population de Saint-Quay-Perros, qui a diminué sur cette même période, le territoire passant de 1321 à 1289 habitants (soit une baisse de 2,42%).

En parallèle, depuis 2 ans, on note un fort accroissement du nombre d'arrêtés de permis de construire (PC) délivrés pour des maisons individuelles démontrant la forte attractivité de la commune.

Années	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 : Janv. à Sept.
Arrêtés PC	6	10	18	11	13	11	39 (*)	20 (*)

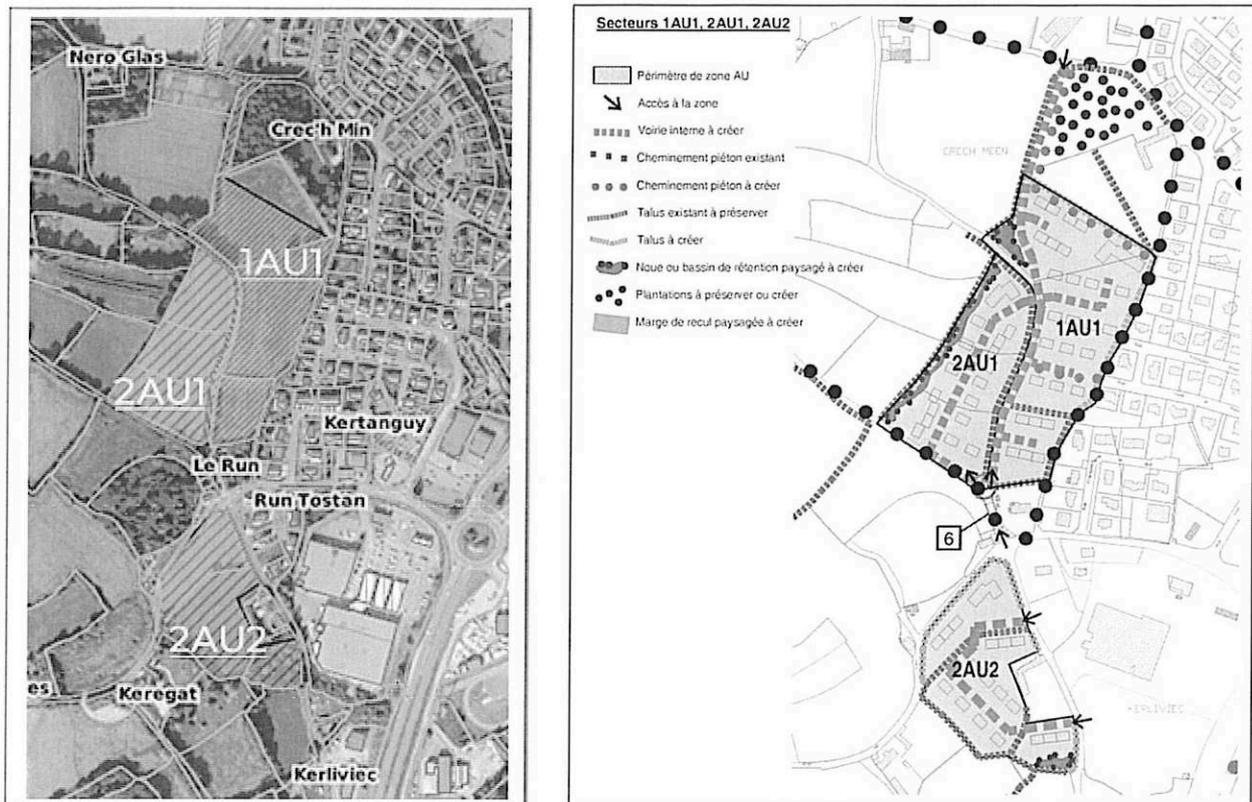
(\*) : PC incluant notamment les lots du lotissement de Crec'h Min (1ère tranche) et du lotissement de Roudouanton

Afin de répondre aux enjeux de logements et d'hébergements de toutes les populations, sur un territoire avec une forte tension sur le parc de logements, il est nécessaire de développer sur le territoire de Saint-Quay-Perros une offre d'habitat diversifiée notamment composée de logements sociaux.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lannion-Trégor Communauté prévoit sur la période 2018-2023, un objectif global de production de 5 Logements Locatifs Sociaux (LLS). La zone 1AU1 récemment urbanisée comporte à elle seule 15 logements locatifs sociaux, démontant l'intérêt de la commune dans la production d'un parc de logements diversifié et accessible à tous.

Le PLU en vigueur prévoit d'ailleurs, au sein des orientations d'aménagement et de programmation de plusieurs zones et notamment des zones 1AU1 et 2AU1 le principe d'une typologie de logements variée. Ainsi, l'aménagement de la zone 1AU1 a été conçu de manière à proposer notamment des logements individuels en bandes ou intermédiaires, des logements en mitoyenneté. L'approche concernant l'aménagement de la zone 2AU1 sera similaire.

**Illustration 1 :**  
**Secteurs 1AU1, 2AU1 et 2AU2 entre la ZAC de Kertanguy et Kerliviec**



Sources : SIG Lannion-Trégor Communauté  
Extrait du PLU de Saint-Quay-Perros (Orientations d'aménagement)

Le projet, en cours d'écriture pour l'aménagement de la zone 2AU1, comportera trois macro-lots :

- Un macro-lot dédié aux logements sociaux ;
- Un macro-lot d'habitat groupé ou collectif pour minimiser l'impact au sol et ainsi réduire les surfaces artificialisées ;
- Un macro-lot d'habitat léger réversible sans voirie conséquente afin de minimiser l'artificialisation des sols.

II-2) - Justifications sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

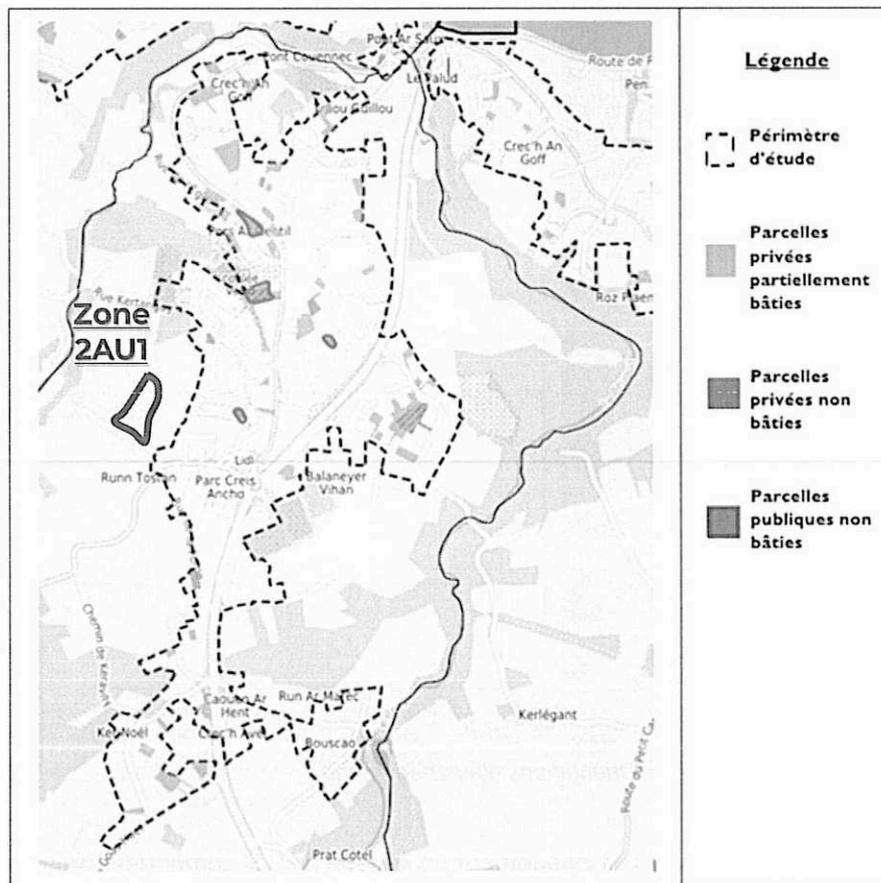
- Le bilan des capacités encore inexploitées dans la zone urbaine (hors zones à urbaniser AU)

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

## Illustration 2 :

Inventaire des terrains libres dans l'enveloppe urbaine de Saint-Quay-Perros

Mars 2023



Source : Lannion-Trégor Communauté

Au total, il est recensé un potentiel d'environ 6,5 ha répartis de la façon suivante :

- 5,1 ha de densification de parcelles partiellement bâties ;
- 1,4 ha de dents creuses.

Le potentiel de 5,1 ha recensé au sein des parcelles partiellement bâties se décompose en un total de 49 unités dispersées dans l'enveloppe urbaine. Leur contenance cadastrale varie de 378 m<sup>2</sup> à seulement 3 079 m<sup>2</sup>. Chaque espace disponible est donc relativement faible.

Concernant le potentiel recensé au sein des parcelles non bâties (1,4 ha), il est composé de 9 unités de 415 m<sup>2</sup> à 4 536 m<sup>2</sup>.

Au sein de ces espaces, la commune de Saint-Quay-Perros détient 6 068 m<sup>2</sup> correspondant à 4 unités non contiguës dont la surface est comprise entre 537 m<sup>2</sup> et seulement 3 066 m<sup>2</sup>. Exceptée une parcelle pour laquelle un projet est à l'étude pour construire un unique bâtiment collectif, les trois autres parcelles ne sont pas actuellement concernées par un projet de construction, notamment du fait de questions d'emplacement de réseaux ou d'espaces trop restreints.

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 macro-lots projetés.

• **Le bilan des capacités encore inexploitées dans les zones à urbaniser (1AU et 2AU)**

Illustration 3 :

*Bilan des capacités encore inexploitées des zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat Septembre 2023*

Secteurs AU		Surface globale (m²)	OAP	Réalisations	Capacité foncière	
Dénomination / Localisation			Objectif de programme minimal	Nombre de lots / de logements	Foncier déjà mobilisé (m²)	Observations
1AU1 (habitat)	Entre la ZAC de Kertanguy et Kerliviec	25914	Au moins 40 logements	42 lots / 43 logements	25914	Projet public en cours de réalisation.
1AU2 (habitat)	Roudouanton	18366	Au moins 24 logements	23 lots / 26 logements	18366	Parcelles privées construites.
1AU3 (habitat)	Douar Nevez	3906	Au moins 4 logements	4 maisons individuelles	2903	Il reste 1000 m² environ : 500 m² en domaine privé, 500 m² en domaine public (à proximité de la Chapelle Saint-Méen)
1AU4 (habitat)	Entre la ZAC de Kertanguy et Kerliviec	2880	Au moins 6 logements	6 maisons individuelles	2880	Parcelles privées construites.
2AU1 (habitat)	Entre la ZAC de Kertanguy et Kerliviec	14475	Au moins 24 logements	0 lots	0	Acquisition foncière menée par la SEM et Lannion-Trégor Communauté depuis le 16/12/2015. Parcelles actuellement exploitées à usage agricole.
2AU2 (habitat)	Entre la ZAC de Kertanguy et Kerliviec	15874	Au moins 24 logements	0 lots	0	Sur les 3 parcelles, toutes sont privées et n'ont pas été construites à ce jour : deux parcelles à usage agricole ; bosquet présent sur la troisième parcelle.
<b>Totaux</b>		<b>81415</b>			<b>50063</b>	

Source : Lannion-Trégor Communauté

La surface totale des zones à urbaniser, à vocation d'habitat, représente 8,1 ha dont 5 ha ont déjà été mobilisés (soit 61,50%). Aucune zone 2AU n'ayant déjà été ouverte à l'urbanisation, ces 5 ha représentent la quasi totalité des zones 1AU.

En effet, sur les quatre zones à urbaniser 1AU existantes destinées en priorité à la production logements, trois ont déjà été urbanisées en totalité et une partiellement (zone 1AU3).

Au PLU de Saint-Quay-Perros, il existe deux zones à urbaniser, à plus long terme 2AU, à vocation d'habitat. D'une part, la zone 2AU1 faisant l'objet de la présence délibération. D'autre part la zone 2AU2 qui n'a pas fait l'objet d'ouverture à l'urbanisation et qui est actuellement exploitées par des agriculteurs.

- **Maîtrise foncière de la zone 2AU1**

Les terrains de la zone 2AU1 ont été acquis par Lannion-Trégor Communauté le 16 décembre 2015 pour le compte de la commune de Saint-Quay-Perros grâce à l'outil du portage foncier.

- **Raccordement aux réseaux de la zone 2AU1 facilitée**

Dans la continuité des travaux de viabilisation de la Tranche 1 (zone 1AU1) du lotissement de Crec'h Min, des travaux pour la mise en place du réseau d'assainissement de la Tranche 2 (zone 2AU1) ont été réalisés en 2023. Par ailleurs, certains équipements réalisés sur la tranche 1 ont été dimensionnés en intégrant l'urbanisation de la zone 2AU1.

- **Emplacement stratégique de la zone 2AU1**

La zone 2AU1 bénéficie d'une situation privilégiée car elle est proche du centre-bourg, à proximité des services et commerces (école A. Jacquard, zone d'activité commerciales et artisanales...) et présente l'avantage d'être facilement accessible (déplacements piétons et cyclables au travers de la coulée verte, proximité de l'axe routier RD788, transports en commun...).

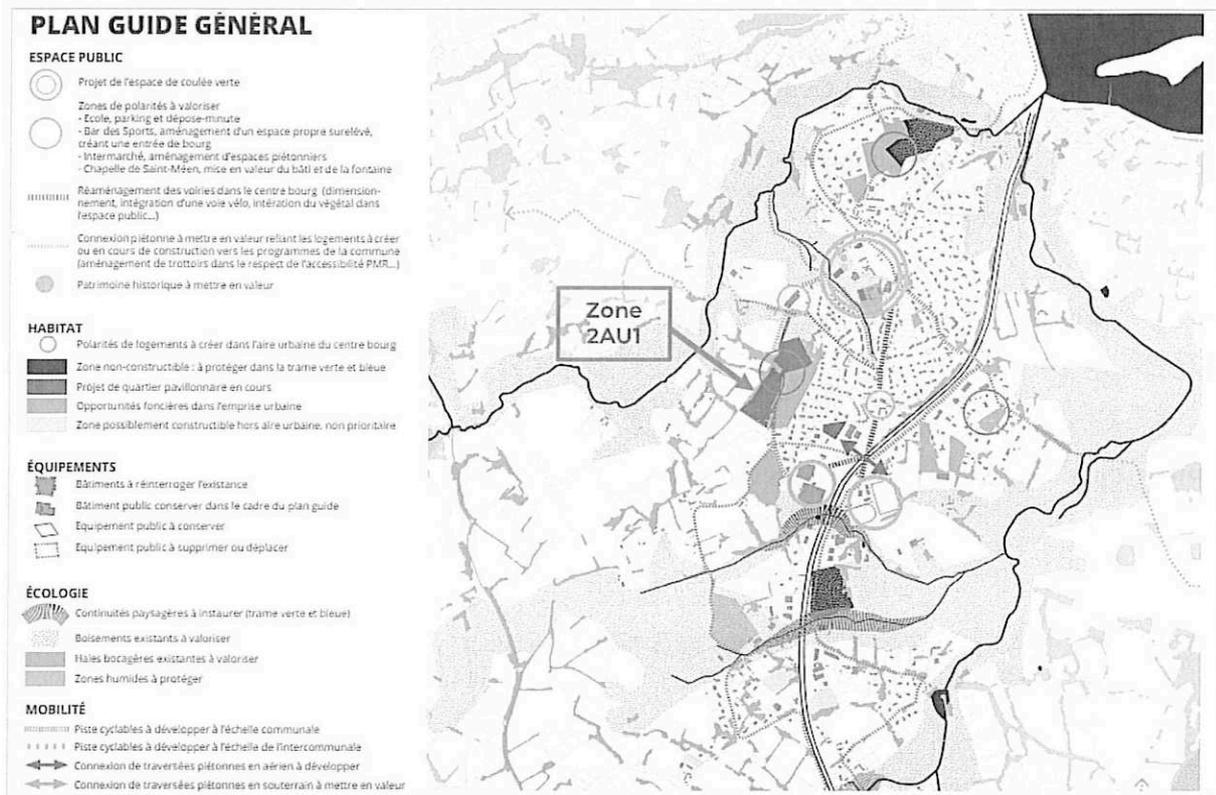
- **Facteur de développement pour le centre-bourg**

La commune a élaboré un plan guide de son centre bourg en novembre 2021 permettant de définir une vision à long terme de son aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1, en lien avec ce plan guide (extrait sur la page suivante) va permettre la création de logements à destination d'une population notamment d'actifs avec de jeunes enfants qui pourront bénéficier des services et commerces existants sur la commune, Cette arrivée de population favorisera le dynamisme de la commune.

Illustration 4 :

Extrait - Plan Guide pour la requalification des espaces publics et les extensions du bourg Novembre 2021



Source : Atelier Iris Chervet, ETC, URBAN WATER

- **Volonté d’agir pour un aménagement urbain durable**

Les objectifs assignés au travers du projet d’aménagement de la zone 2AU1 trouvent leur fondement dans la nécessité de limiter les impacts environnementaux :

- **Intégrer les principes de densification, de faible artificialisation, d’un habitat économe voire non-consommateur d’énergie et écologiquement responsable.**
- **De développer des solutions de mobilités durables en renforçant et en améliorant les accès et cheminements piétons et cycles dans le quartier du lotissement de Crec’h Min.**

Ainsi, la modification n°5 du PLU de Saint-Quay-Perros a pour objectif d’augmenter la production de logements et de diversifier l’offre en matière d’habitat. La création de logements dans le quartier du lotissement de Crec’h Min favorisera l’attractivité du centre-bourg, notamment par l’arrivée d’une nouvelle population diversifiée à proximité de commerces et services existants. Le projet d’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU1, tant dans les aménagements envisagés que dans le choix des critères de construction, prend en considération les enjeux du développement durable. L’accent est particulièrement porté sur la réduction des impacts environnementaux.

- 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 Saint-Quay-Perros approuvant le PLU le 26 février 2010 ;
- VU** L'arrêté n°23/264 en date du 16 octobre 2023 prescrivant la modification n°5 du PLU de Saint-Quay-Perros ;
- VU** L'exposé précédant démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 répond aux objectifs de développement durable et de développement de la commune ;

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ  
(Par 70 pour)**

**DECIDE DE :**

- APPROUVER** L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 du PLU de la commune de Saint-Quay-Perros 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 Saint-Quay-Perros.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.  
POUR EXTRAIT CONFORME 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 : **14 NOV. 2023**  
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : **14 NOV. 2023**

**LE PRÉSIDENT,  
Gervais EGAULT**



**LE PRÉSIDENT,  
Gervais EGAULT**

