

CC_2023_0169

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 26 septembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt six septembre 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 15 septembre 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants

Présents ce jour : 63 Procurations : 9

Étaient présents :

M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BODIOU Henri , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. COCADIN Romuald , M. COLIN Guillaume , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. ANDRE Ismaël (suppléant de 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. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE GALL Jean-François , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE HOUEROU Gilbert , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. L'HEREEC Patrick , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , M. MARTIN Xavier , Mme MAREC Danielle , M. MEHEUST Christian , M. NICOLAS Gildas , M. OFFRET Maurice , M. NOEL Louis , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PONTAILLER Catherine , Mme PRIGENT Brigitte , M. PRIGENT François , M. QUENIAT Jean-Claude , M. RANNOU Laurent , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SALIOU Jean-François , M. SEUREAU Cédric , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , M. THERIN Patrick

Procurations :

M. BETOULE Christophe à Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. JEFFROY Christian à Mme PRIGENT Brigitte , M. LEON Erven à Mme PONTAILLER Catherine , Mme NIHOUARN Françoise à M. TERRIEN Pierre , M. PONCHON François à Mme BOIRON Bénédicte , Mme PRUD'HOMM Denise à M. THERIN Patrick , M. QUILIN Gérard à M. EGAULT Gervais , M. ROBERT Eric à M. LE BIHAN Paul , M. ROBIN Jacques à M. LE MOULLEC Frédéric

Étaient absents excusés :

M. COENT André , Mme CORVISIER Bernadette , M. GARZUEL Alain , M. KERVAON Patrice , M. LE BRAS Jean-François , Mme LOGNONÉ Jamila , M. NEDELLEC Yves , Mme NICOLAS Sonya , Mme PIRIOU Karine , M. QUEGUINER Yannick , M. ROGARD Didier , Mme SAUVEE Julie , Mme TURPIN Sylvie

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 2AU de Kergado du PLU de Plestin-Les-Grèves

Exposé des motifs

I – CONTEXTE

La commune de Plestin-Les-Grèves est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 mars 2017.

Par courrier en date du 8 novembre 2022, la commune a sollicité Lannion-Trégor Communauté afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU située au à l'est du centre-Ville, dans le secteur de Kergado.

Par arrêté n°23/259 en date du 15 Septembre 2023, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit la modification n°2 du PLU de Plestin-Les-Grèves intégrant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située à l'Est du bourg, sur la partie ouest de la parcelle cadastrée YC 22.



Figure 1: Extrait du PLU actuel

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 Plestin-Les-Grèves, l'objectif de production de logements à 2040 est fixé à 550 logements.

Commune SRU, de 3635 habitants (Insee 2020), elle voit également sa population du secteur augmenter en raison du fait de son attractivité touristique.

Afin de répondre aux enjeux de logements et d'hébergements de toutes les populations, il est nécessaire de développer sur le territoire de Plestin-les-Grèves 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.

D'après les calculs prévisionnels le nombre de logements sociaux à réaliser sur la période 2023-2025 serait de 58 logements (soit 33% du rattrapage global). Le contrat de mixité sociale permet, à titre dérogatoire, d'abaisser cet objectif de rattrapage jusqu'à 25% (soit 44 logements).

Au cours de la période 2020-2022, conformément au bilan triennal en date du 31 mars 2023, 10 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 44 logements sociaux. L'objectif est de produire 56 logements sociaux sur la période 2023-2025.

	Plestin-les-Grèves
Nb de logements sociaux selon inventaire SRU 2022	217
Taux SRU 2022	11.0%
Nb de logements sociaux manquants	176
Taux de rattrapage classique à 33% sur la période 2023-2025	58
Taux de rattrapage "abaissant" à 25% sur la période 2023-2025	44
projets de logements sociaux prévus sur 2023-2025	Environ 56

II-2) - Justifications sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU 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 Plestin-Les-Grèves et les quartiers périphériques.

Au total, les dents creuses représentent un potentiel d'environ 3 hectares, répartis sur 26 parcelles dont la contenance cadastrale varie entre 200 m² et 8300 m².

Le potentiel en densification (divisions de fonds de jardin) est été estimé à 3 hectares répartis sur 100 parcelles dont la contenance cadastrale varie entre 70 m² et 17600 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 une opération immobilière.

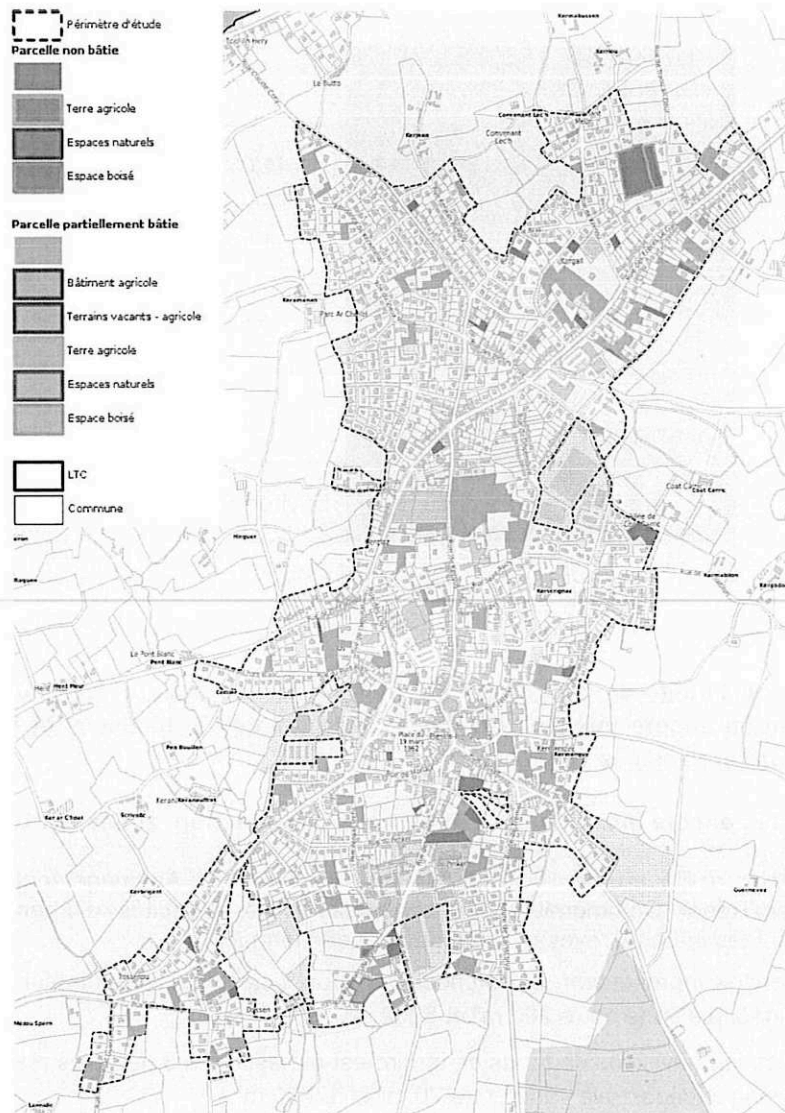
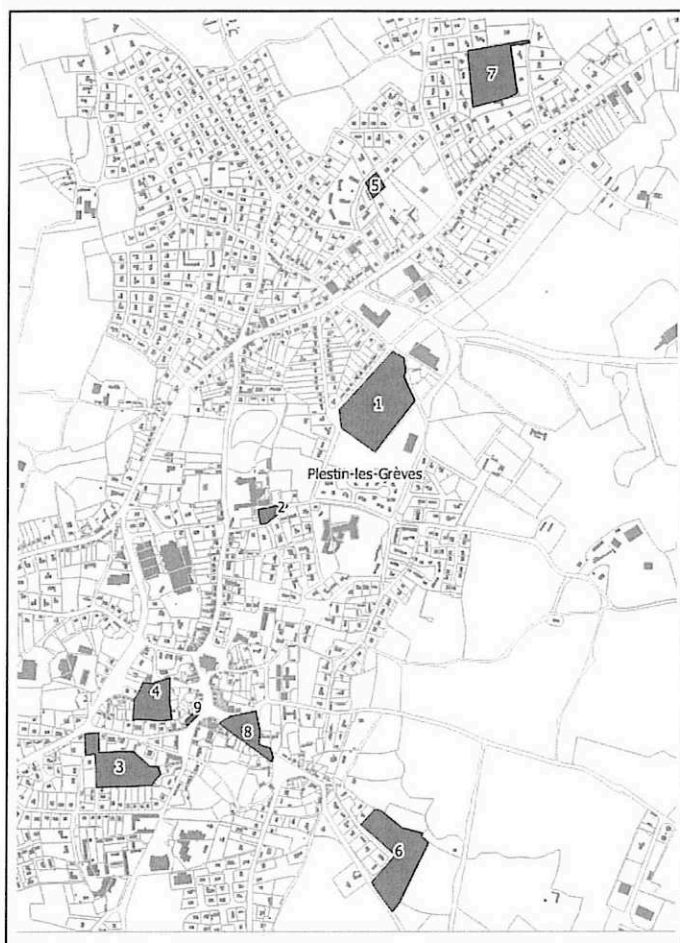


Figure 2: Extrait du référentiel foncier de Lannion-Trégor Communauté

- 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 Plestin-Les-Grèves, elles sont destinées en priorité à la production de logements.

La commune dispose de peu de zones à urbaniser au sein de l'enveloppe urbaine. La plupart de ces dernières font déjà l'objet de projets à venir à court et moyen terme.



Capacités inexploitées en zones U, AU 2AU					
nom de l'opération	identifiant carto	nb de logements	dont logements sociaux	état d'avancement	commentaires
terrain foot	1	25	?	étude en cours	
habitat inclusif	2	20	20		
OAP centre bourg	3			avant 2026	négociation en cours
place du 19 mars	4				
Kergal	5	6	6		
Ker Gado	6	40	20	Modification du PLU en cours	Terrain maîtrisé
Traou An Dour	7	18	4		terrain privé + OAP
rue neuve	8				OPAH RU conventionnement ANAH
place de la mairie	9		6		OPAH RU conventionnement ANAH

Figure 3: Capacités foncières inexploitées

- La maîtrise foncière communale de la zone 2AU

Le projet d'urbanisation prendrait place dans la zone 2AU sur une partie de la parcelle cadastrée YC 22, soit une emprise d'environ 14 023 m²

Cette parcelle appartient déjà à la commune de Plestin-Les-Grèves.

- Des accès existants tout en préservant l'environnement

La parcelle concernée par l'ouverture à l'urbanisation est déjà desservie par les réseaux, du fait qu'elle se trouve en continuité directe avec le tissu urbain.

Ainsi, la modification du PLU de Plestin-Les-Grèves a pour objectif d'augmenter la production de logements sur la commune, notamment en prévoyant une part importante de la production de logements sociaux au sein de cette zone,

- 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 Plestin-Les-Grèves approuvant le PLU le 23 mars 2017 ;
- VU** L'arrêté n°23/259 en date du 15 septembre 2023 prescrivant la modification du PLU de Plestin-Les-Grèves ;
- VU** L'exposé précédant démontrant que l'ouverture à l'urbanisation e la zone 2AU de Kergado répond aux objectifs de développement durable et

développement de la commune.

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à LA MAJORITÉ
(Par 71 pour)
(Par 1 abstention)**

DECIDE DE :

- APPROUVER** L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Kergado du PLU de la commune de Plestin-Les-Grèves au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité d'un projet dans ces zones.
- AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.
- PRECISER** Que la présente 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 Plestin-Les-Grèves.

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 : - 5 OCT. 2023
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : - 5 OCT. 2023

**LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT**

**LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT**

