

CC 2023_0094

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 2AUY2 du PLU de Cavan

Exposé des motifs

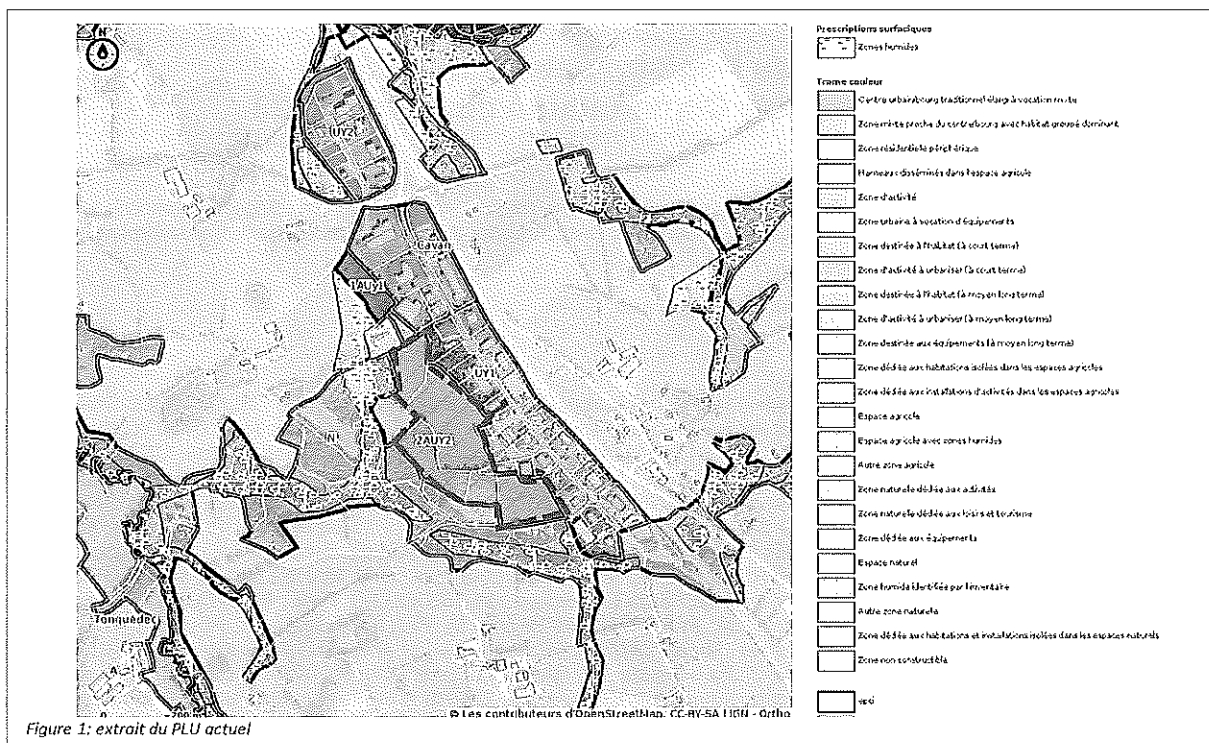
La commune de Cavan est couverte par un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 novembre 2016 et modifié en 2019.

Pour répondre aux enjeux économiques du territoire, il convient de permettre l'extension de d'un espace d'activités et ainsi ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser à long terme 2AUY2 par le biais d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Cavan.

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 ».

L'espace d'activités communautaire de Kerbiquet à Cavan a été créé en 1993 et s'étend sur près de 23 ha le long de la RD767. Il bénéficie d'une vitrine importante ainsi que d'une facilité d'accès entre Lannion et Guingamp à 15 min de la RN12 et 10 min de Lannion grâce à ses deux échangeurs.

(Cf. figure 1 ci-après)



L'espace d'activités a fait l'objet d'une extension en 2011 réalisée par la Communauté de Communes du Centre-Trégor. La communauté de Communes ayant fusionné en janvier 2015 avec Lannion-Trégor Communauté (LTC), cette dernière a finalisé la vente des derniers lots et réalisé en 2016 des travaux de requalification de la zone d'activités "historique" en améliorant et sécurisant la voie principale. Le traitement paysager de la zone a également été réalisé permettant un cadre de travail amélioré des entreprises. Ces travaux se sont inscrits dans le référentiel Bretagne Qualiparc.

Cet espace d'activités regroupe 38 entreprises, dans les secteurs variés dont celui du bâtiment principalement (entreprises générales du bâtiment, menuiserie, paysagisme, vente de matériaux...) mais aussi de l'industrie ainsi que du service aux entreprises.

Par arrêté n°23/99 en date du 10 mai 2023 le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit la modification du PLU de Cavan ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2.

I. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 : un projet inscrit dans le SCoT de Lannion-Trégor Communauté et le PLU de Cavan

L'espace d'activités de Kerbiquet fait partie des 8 « espaces d'activités stratégiques » à conforter fléchés au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Trégor, approuvé le 4 février 2020, bénéficiant de droits à l'extension.
(Cf. figures 2 et 3 ci-après)

Le PADD du PLU de Cavan fait également état dans son axe 3 « Conforter le rayonnement de la commune », du « renforcement du parc d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet ». Il est fait état notamment de la nécessité « d'étendre le parc d'activités de manière à offrir des capacités nouvelles pour l'accueil d'unités industrielles et artisanales. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement géographiquement équilibrée de l'activité économique fixés par le SCoT Trégor », de la nécessaire valorisation de « l'image du parc d'activités existant en requalifiant les espaces collectifs et en créant une nouvelle interface entre le site et la RD n° 767 » ainsi que du développement « d'un urbanisme de qualité pour l'aménagement de ce parc d'activités, au service d'une attractivité renforcée et de projets intégrés à leur environnement ».

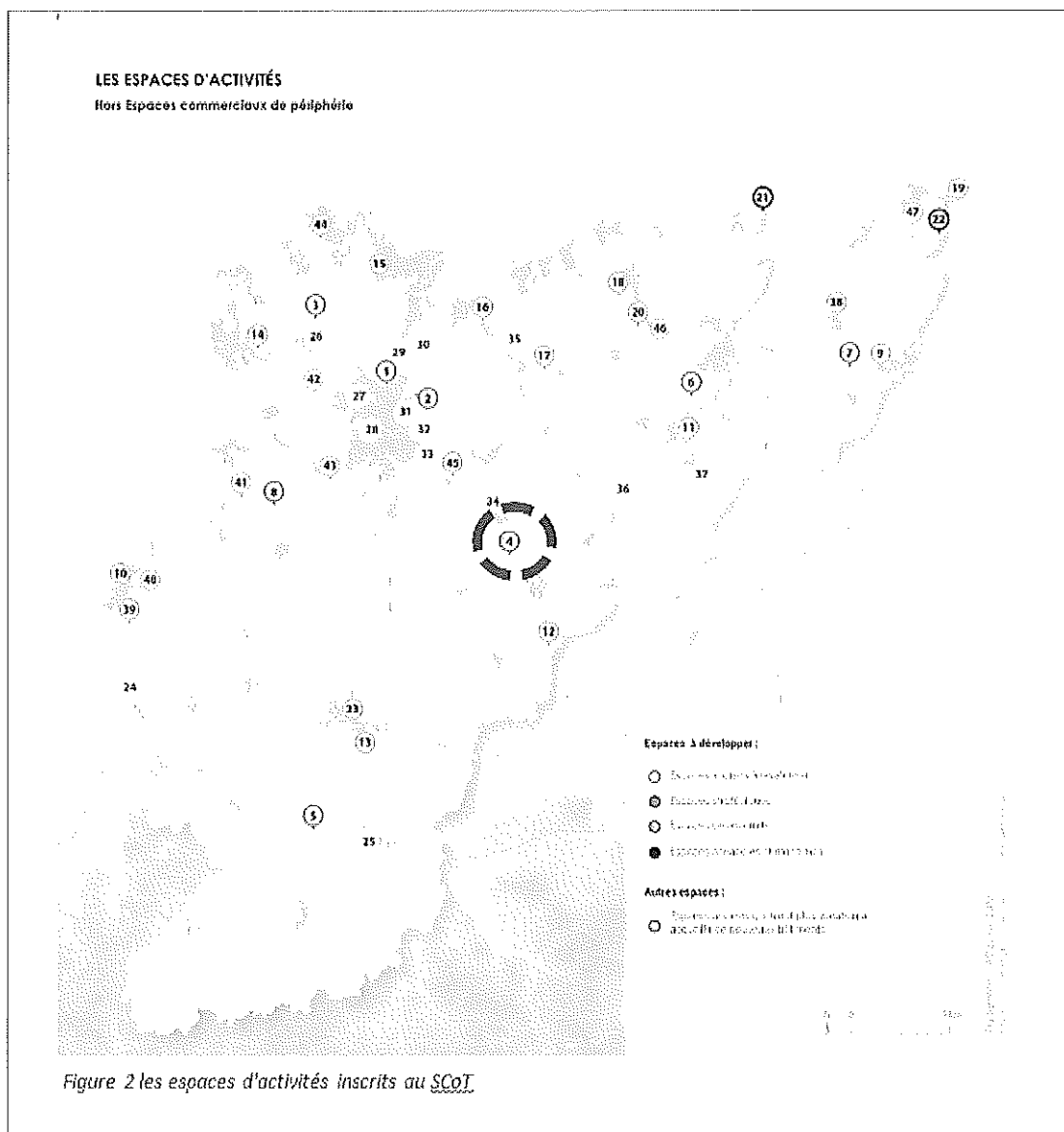
Cette zone d'activités est aujourd'hui complète et le foncier disponible sur les zones déjà ouvertes arrive à saturation. Cette absence d'offre ne permet plus de répondre aux nombreuses demandes d'implantations sur ce secteur très prisé entre Lannion et Guingamp.

Cette extension, déjà pensée au niveau du PLU dans son zonage 2AUY2 sur 9,25 ha, permettrait une utilisation accrue des équipements existants sur la zone d'activités (ZA) comme les échangeurs de la RD767 et des différents réseaux présents dont la fibre arrivant en 2022.

L'extension, se faisant sur l'arrière de la ZA en troisième rideau, ne viendra pas non plus porter atteinte au paysage car non visible de la RD767. Son extension sera également éloignée de zones d'habitations denses tout en restant proche du centre-bourg et de ses commerces participant ainsi également au dynamisme de la commune.

Cette ouverture à l'urbanisation permettra donc de créer une offre foncière pour l'extension d'activités présentes et l'accueil de nouvelles activités en lien avec le maillage territorial envisagé par le SCoT.

Elle permet également l'application des principes énoncés dans le PADD du PLU de Cavan notamment dans la mise en œuvre de capacités nouvelles pour l'accueil de nouvelles entreprises.



2.4.2. Les espaces d'activités

URBANISME

→ Les documents d'urbanisme locaux prennent les dispositions pour valoriser les *Espaces d'activités anciens à revaloriser*, identifiés sur le document graphique n°9, en prévoyant pour chacun d'eux les conditions appropriées pour :

- favoriser leur densification par l'accueil de nouvelles entreprises ;
- faciliter l'évolution des bâtiments existants ;
- favoriser la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain ;
- permettre pour ceux d'entre eux situés à l'intérieur d'agglomérations et de villages, lorsque cela est pertinent, une évolution vers des fonctions différentes (habitat, quartiers mixtes, etc.).

Les orientations relatives à la qualité de leur aménagement, précisées ci-après, sont importantes pour développer leur attractivité et ainsi contribuer à une gestion économe du foncier.

→ Les documents d'urbanisme locaux favorisent la **densification** des *Espaces d'activités stratégiques*, identifiés sur le document graphique n°9, en utilisant notamment les emprises disponibles. Ils peuvent aussi permettre leur développement par **extension**, dans les limites suivantes :

LIFU	ESPACES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	SURFACE ACTUELLE (HA)	POTENTIEL D'EXTENSION (HA)
Covan	Kerziquet	23,2	19
Lannion	Pégase	155	7
Lannion	Pégase V	17,2	16
Milly-Tréguier	Convenant Vraz	22,3	13
Ploudaniel	Kerantour	12,3	5
Plumeur-Boëou	Phoenix	26,3	18
Ploumilliau	La Croix Rouge	17,7	9
Plounévez-Moëdec / Loguivy-Plougras / Plounéris	Beg ar C'hra	16,9	19
TOTAL		290,9	106

¹hors plateforme aéroportuaire

Figure 3 Extrait du DOO du SCoT

II. Justifications sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Au sein de la commune

Si 1,1 ha sont certes déjà classés en zone 1AUY1 au PLU, les 3/4 de la parcelle ayant été inventoriés en zone humide à l'occasion d'un inventaire réalisée en 2021 par les services de Lannion-Trégor Communauté, cette surface serait donc préservée de tout aménagement.

(Cf. figure 4 ci-après)

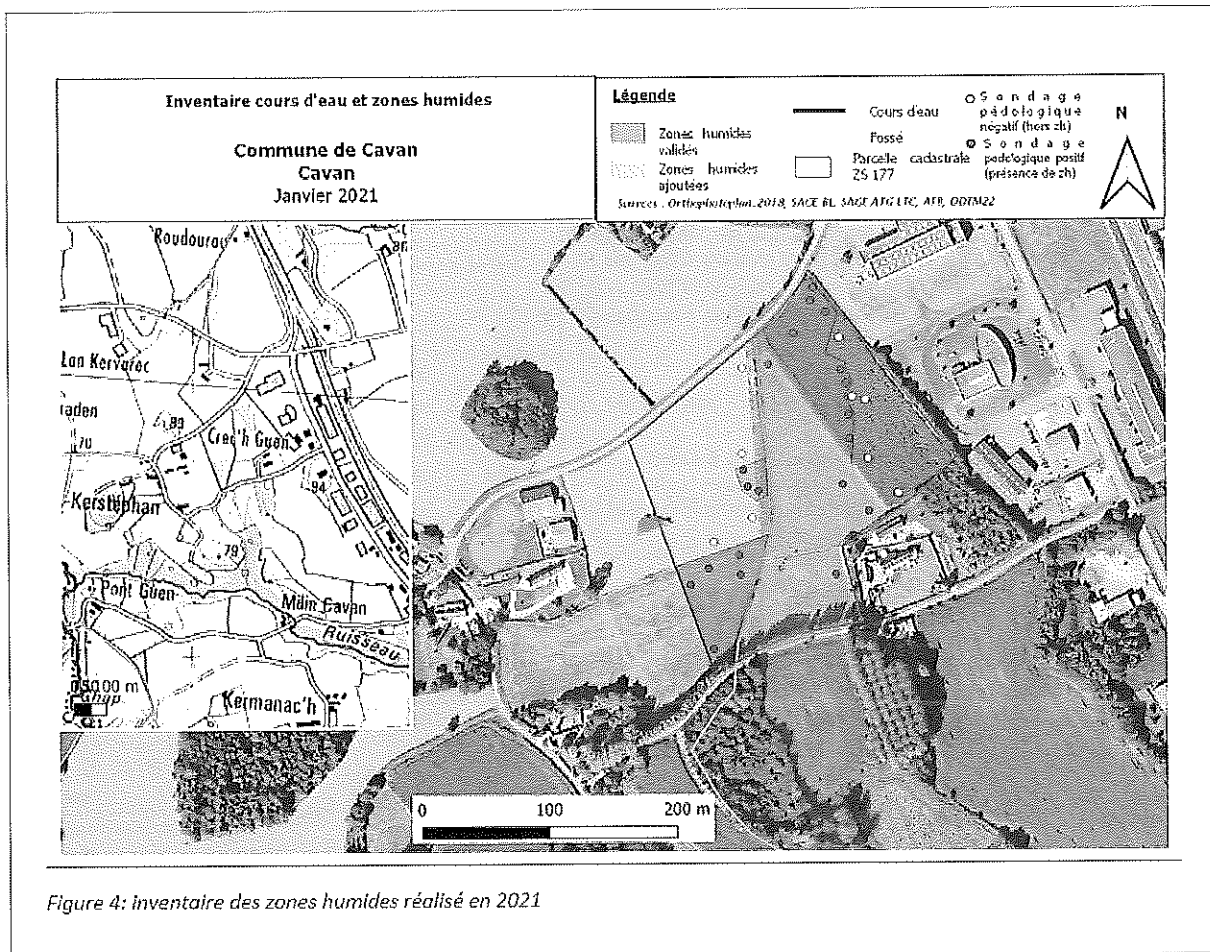


Figure 4; inventaire des zones humides réalisé en 2021

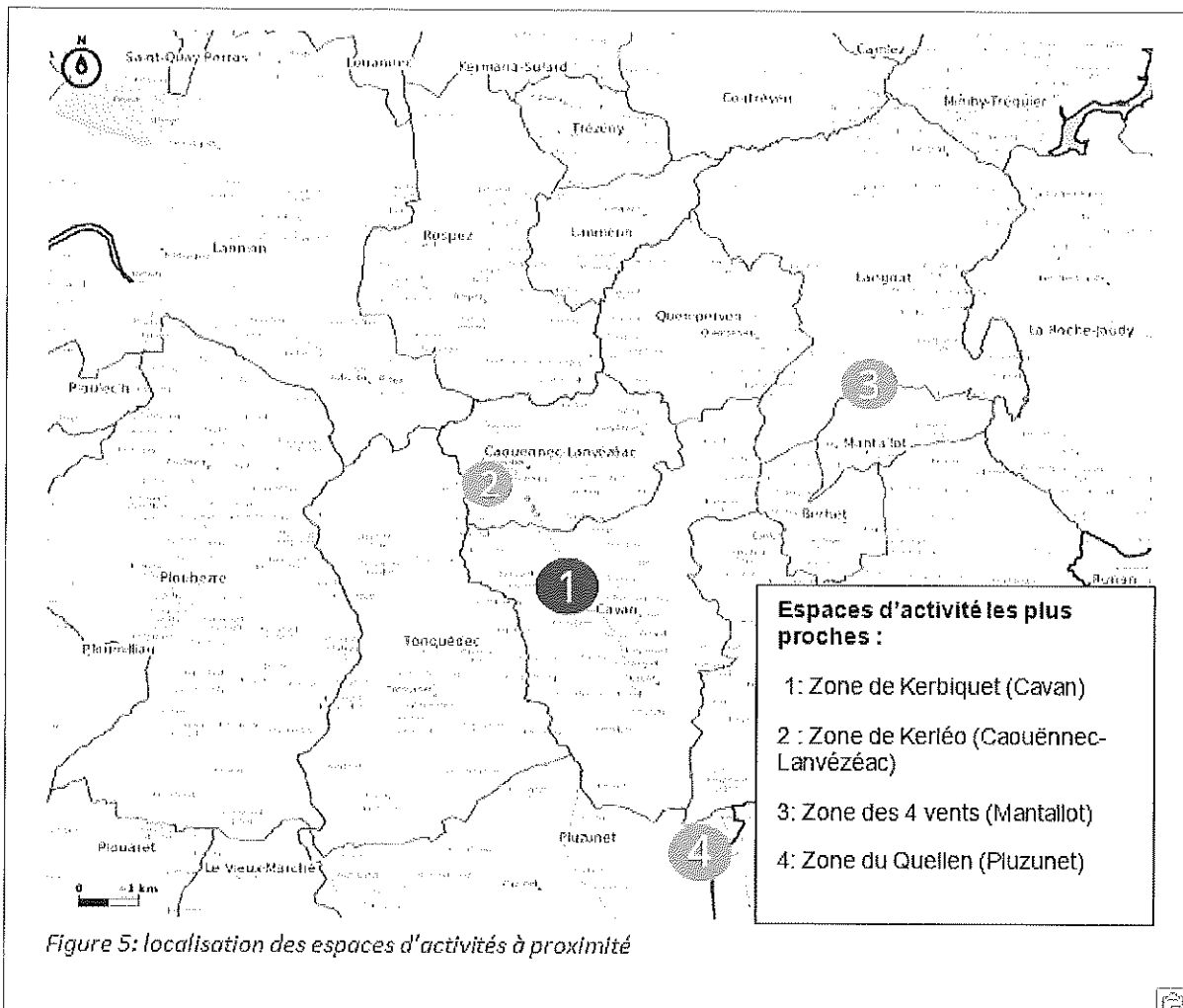
L'accueil au sein des espaces libres identifiés au sein de la commune d'activités industrielles et artisanales n'est pas autorisé. En effet, le tissu résidentiel alentour n'est pas compatible avec ce type d'activités.

Entre 1998 et 2014, la consommation de l'espace par les activités économiques porte sur une surface totale d'environ 14,7 ha. Il s'agit de terrains qui prennent place dans la zone d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet (9,4 ha dans le site d'origine et 5,3 ha voiries comprises dans le site d'extension aménagé en 2012). Entre 2014 et 2021, 1,25 ha de surfaces de locaux à vocation artisanale et industrielle ont été autorisés en zones Uy1 et Uy2 (source : Sit@del2 - Traitement ADEUPa).

Le PLU communal comprend également deux zones AUY1 : Ces zones correspondent aux propriétés bâties réservées aux activités économiques et délimitées en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de l'espace agricole. Le règlement du PLU prévoit dans ces zones, les constructions nouvelles à destination d'entrepôts, industrielle, artisanale et de bureaux sous réserve que l'emprise au sol totale de ces constructions nouvelles n'excède pas 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs n'ont pas fait l'objet de consommation foncière, mais de fait, ils ne sont pas adaptés à de nouvelles implantations d'entreprises.

Au sein du pôle de Cavan

À l'échelle de Lannion-Trégor communauté, les différents espaces d'activités à proximité affichent complet (les espaces d'activités du Quelven à Pluzunet, des 4 Vents à Mantallot, de Kerléo à Caouënnec-Lanvézéac). (Cf. figure 5 ci-après)



III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2

Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne les parcelles cadastrées ZR n°21, ZR n°22, ZR n°23, ZR n°25, ZR n°26. Il est à noter que la collectivité maîtrise déjà une partie du foncier de la zone concernée.

La parcelle cadastrée ZR n°22 d'une surface de 32 755 m² est déjà propriété de Lannion-Trégor Communauté. Lannion-Trégor Communauté a négocié les acquisitions des parcelles cadastrées ZR n°21 d'une surface de 16 636 m² et ZR n°25 et ZR n°26 d'une surface totale de 21 039 m² auprès des propriétaires privés qui ont donné leur accord.

Enfin, la parcelle cadastrée ZR n°23 d'une surface de 17 072 m², acquise par une société déjà installée dans la zone artisanale, pour ses besoins urgents d'extension, sera conservée et aménagée par cette dernière.

Ainsi, Lannion-Trégor Communauté est déjà propriétaire de 46% du foncier, le reste étant en cours d'acquisition.

Au regard des éléments développés ci-dessus quant aux capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet sur ces zones, il est proposé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 de la zone d'activités de Kerbiquet.

- 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 Cavan approuvant le PLU le 28 novembre 2016 ;
- VU** L'arrêté n°23/99 en date du 10 Mai 2023 prescrivant la modification n°3 du PLU de Cavan ;
- VU** L'exposé précédant démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 répond aux objectifs de développement durable et de développement de la commune.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à LA MAJORITÉ
(Par 69 pour)
(Par 1 contre)
(Par 6 abstentions)
(Par 1 non votant)

DECIDE DE :

- APPROUVER** L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 du PLU de la commune de Cavan 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.
- PRÉCISER** 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 Cavan.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT 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

