

CC_2022_0044

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 29 mars 2022

L'an deux mille vingt deux, le vingt neuf mars 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. Joël LE JEUNE, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 18 mars 2022.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants

Présents ce jour : 68 Procurations : 12

Étaient présents :

M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , M. BODIOU Henri , Mme BOIRON Bénédicte , M. BOURIOT François , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. COCADIN Romuald , 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 , M. GARZUEL Alain , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , Mme LE DILAVREC Nathalie (suppléante de M. HOUZET Olivier) , Mme HUE Carine , M. JEFFROY Christian , M. JORAND Jean-Claude , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , 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. MARTIN Xavier , Mme MAREC Danielle , M. MERRER Louis , M. NEDELLEC Yves , M. NICOLAS Gildas , Mme NICOLAS Sonya , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PIRIOU Karine , M. PONCHON François , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUILIN Gérard , M. ROBIN Jacques , M. ROGARD Didier , M. SALIOU Jean-François , Mme SAUVEE Julie (suppléante de M. STEUNOU Philippe) , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie

Procurations :

M. COENT André à M. BOURIOT François, M. HUONNIC Pierre à M. KERGOAT Yann, M. KERVAON Patrice à Mme CORVISIER Bernadette, M. LE HOUEROU Gilbert à Mme LOGNONÉ Jamila, M. MAINAGE Jacques à Mme BOIRON Bénédicte, M. MEHEUST Christian à Mme BARBIER Françoise, Mme NIHOUARN Françoise à M. TERRIEN Pierre, M. POUGNARD Xavier à Mme PRUD'HOMM Denise, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. ROBERT Eric à M. LE BIHAN Paul, M. ROUSSELOT Pierrick à M. EGAULT Gervais, M. SEUREAU Cédric à Mme HUE Carine

Étaient absents excusés :

M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, M. NOEL Louis, M. QUENIAT Jean-Claude, M. RANNOU Laurent

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. COCADIN Romuald, 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 au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme- PLU de Minihy-Tréguier

Exposé des motifs

La Commune de Minihy-Tréguier est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juin 2008.

La commune a sollicité Lannion-Trégor Communauté afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AUE située à proximité du bourg de Minihy-Tréguier.

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* ».

Par arrêté n°022/044 en date du 03 mars 2022, Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone.

**Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones
(Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme)**

I. L'accueil de nouvelles populations et la création de logements, un objectif identifié au Schéma de Cohérence Territoriale de Lannion-Trégor Communauté

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 Minihy-Tréguier, l'objectif de production de logements à 2040 est fixé à 280 logements.

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

Il convient notamment de prendre en considération la question du « grand âge », un enjeu majeur à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté. S'agissant de Minihy-Tréguier, 40 % de la population (estimée à 1262 habitants au 1^{er} janvier 2022 selon les données INSEE) est constituée d'habitants de plus de 60 ans. Le vieillissement de la population implique des enjeux croisés d'adaptation des logements, de création de nouvelles structures d'accueil mais aussi de la question des aidants et des services de santé (attractivité auprès des professionnels de santé).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE permettra donc de répondre aux enjeux démographiques et production de logements conformément aux objectifs du PLU et du SCoT.

II. L'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbanisées

Compte-tenu de l'antériorité du PLU de Minihy-Tréguier, il est apparu nécessaire d'établir un inventaire afin de mesurer les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées.

Ainsi, il a été dressé un inventaire des terrains « libres » de constructions situés au cœur de l'enveloppe urbaine constituée des zones agglomérées de la Commune de Minihy-Tréguier et classées au PLU en zones UB (zone urbanisée à vocation principale d'habitat) ou 1AU (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat) – *Annexe 2*.

Ces zones agglomérées correspondent aux secteurs suivants :

- Bourg et quartiers périphériques
- Groupement de constructions de Kernormand qualifié de Secteur Déjà Urbanisé (SDU) par le SCoT
- Groupement de constructions de Convent Jézéquel qualifié de SDU par le SCoT

Les capacités d'urbanisation des secteurs de Convent Vraz et de Kerhamon (classées en zone UC au PLU) n'ont pas été mesurées en considérant que les secteurs dont il s'agit n'ont pas été qualifiés de SDU par le SCoT et que les possibilités de construire y sont donc neutralisées en application de la loi Littoral.

Les capacités d'urbanisation des zones urbanisées réservées aux activités économiques (classées en zone Uy au PLU) n'ont pas non plus été mesurées en considérant qu'elles n'étaient pas en accord avec la fonction résidentielle développée dans la cadre du projet qui rend nécessaire l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE.

Parmi les terrains « libres » de constructions, plusieurs abritent d'ores et déjà des fonctions que la Commune de Minihy-Tréguier souhaite préserver et qui ne sont donc pas pris en considération dans la quantification des capacités d'urbanisation des zones urbanisées mentionnées ci-dessus. Il s'agit notamment des :

- Terrains qui abritent les ouvrages de régulation des eaux pluviales
- Terrains qui abritent des installations techniques et des équipements
- Aires de stationnement
- Espaces verts et aires de jeux qui servent à l'agrément des quartiers d'habitation de la commune

C'est aussi le cas des parties de propriétés bâties aménagées sous la forme de jardins d'agrément, en considérant que la mobilisation de ces terrains sous la forme de ce qui est communément appelé « Bimby » (Built In My BackYard) est très incertaine, sans compter que le potentiel correspondant est limité au regard de la taille réduite des propriétés bâties correspondantes.

Dans le cadre de cet inventaire, il en résulte environ 3,6 ha de terrains « libres » de constructions situées au cœur des zones agglomérées de la commune ont été recensés, sachant que :

- Cette offre est morcelée et composée de 8 terrains ou groupements de terrains d'un seul tenant pour la plupart aux dimensions insuffisantes (967 m² pour le plus petit à 9 830 m²) pour abriter le projet porté par commune.
- Cette offre est géographiquement dispersée et surtout prend place à l'écart du centre-bourg, alors que la commune a pour ambition de développer une offre nouvelle en logements à proximité de ce centre-bourg comme indiqué ci-avant.
- Cette offre n'est pas mobilisée par la Commune de Minihy-Tréguier, alors qu'elle dispose de la maîtrise foncière des terrains situés en zone 2AUE qu'il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation.

III. La maîtrise foncière d'une part significative de la zone 2AUE

Le projet d'urbanisation prendrait place sur les parcelles cadastrées A n°433, A n°435, A n°849 et A n°850 se développerait sur une emprise d'environ 2,2 ha.

Les terrains sont classés au PLU de Minihy-Tréguier en zones 1AU et 2AUE – *Annexe 1*.

La commune souhaite donc ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE dans le but de mener une opération d'aménagement cohérente avec la zone 1AU.

Depuis longtemps, la municipalité a donc cherché à se rendre propriétaire de cette zone.

Les parcelles cadastrées A n°849, A n°850 et A n°435, pour une contenance cadastrale totale de 1,08 ha, ont été acquises par la commune en 2009 et 2021. Les démarches sont actuellement en cours pour intégrer la parcelle cadastrée A n°433 d'une surface de 1,06 ha dans le domaine communal.

Zones	Parcelles	Maîtrise foncière
1AU 11 848 m ²	A n°433 : 6509 m ²	Privée
	A n°849 : 5271 m ²	Publique
	A n°850 : 68 m ²	Publique
2AUE 10 014 m ²	A n°433 : 4161 m ²	Privée
	A n°435 : 879 m ²	Publique
	A n°849 : 4674 m ²	Publique
	A n°850 : 300 m ²	Publique

La commune s'est donc rendue propriétaire d'une part significative des parcelles situées en zone 2AUE, 5853 m² soit 58,44 % dans une période antérieure aux 9 ans depuis le classement de cette zone au PLU.

IV. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE

La Commune de Minihy-Tréguier a pour projet de voir aménagé un nouveau quartier d'habitations à proximité du centre-bourg.

Cette opération contribuerait à renforcer les capacités d'accueil de la commune aujourd'hui limitées voire inexistantes en termes de location et d'achat (terrains et maisons), dans le prolongement du Lotissement Sant Erwan.

La Municipalité de Minihi-Tréguier souhaite en outre y créer une résidence destinée aux seniors permettant ainsi de promouvoir le partage intergénérationnel, vecteur de cohésion sociale.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE prend tout son sens dans la mesure où la construction d'une résidence destinée aux seniors répond à un besoin du territoire en termes d'utilité publique. Son implantation est judicieuse à proximité des établissements ainsi que des services et commerces relevant du secteur de la santé (Ehpad Pierre-Yvon Tremel, Centre hospitalier, L'haliotide laboratoire d'audition, Eurofins Labazur Bretagne, Pharmacie Trégoise...).

Enfin, la zone d'implantation du quartier d'habitations présente l'intérêt de créer une offre en matière d'habitat à moins de 1 km des commerces et des services présents ce qui tend à renforcer la structure du bourg. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone va donc permettre à la fois le renforcement du centre-bourg de Minihi-Tréguier et par ailleurs pourra encourager par son positionnement au plus près du centre-ville, les déplacements doux.

Il convient enfin de préciser que si les terrains sur lesquels la commune a pour ambition de voir aménagé un nouveau quartier d'habitations sont classés en zone à urbaniser, il n'en demeure pas moins qu'ils se trouvent en grande partie imbriqués au cœur de la zone agglomérée du bourg élargi. En effet, ils sont limités au Sud et au Nord par des lotissements d'habitations (Lotissement Sant Erwan, Lotissement Keroudot) et à l'Ouest par les constructions qui se sont développées aux abords de la rue du bourg. Le secteur est déjà desservi par les réseaux (eau, électricité, gaz, téléphone, assainissement), dimensionnés en conséquence, ce qui facilite de ce fait la mise en œuvre opérationnelle du projet.

- VU** La loi ALUR du 27 mars 2014 ;
- 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 Minihi-Tréguier approuvant le PLU le 12 juin 2018 ;
- 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 80 pour)**

DECIDE DE :

AUTORISER Monsieur le Président à prescrire la modification du PLU de Minihi-Tréguier portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE.

AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

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 Minihy-Tréguier, mention de cet affichage dans un journal départemental et publication dans le recueil administratif.

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

Le Président atteste le caractère exécutoire
de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité
par télétransmission le **31 MARS 2022**
Publiée et affichée le

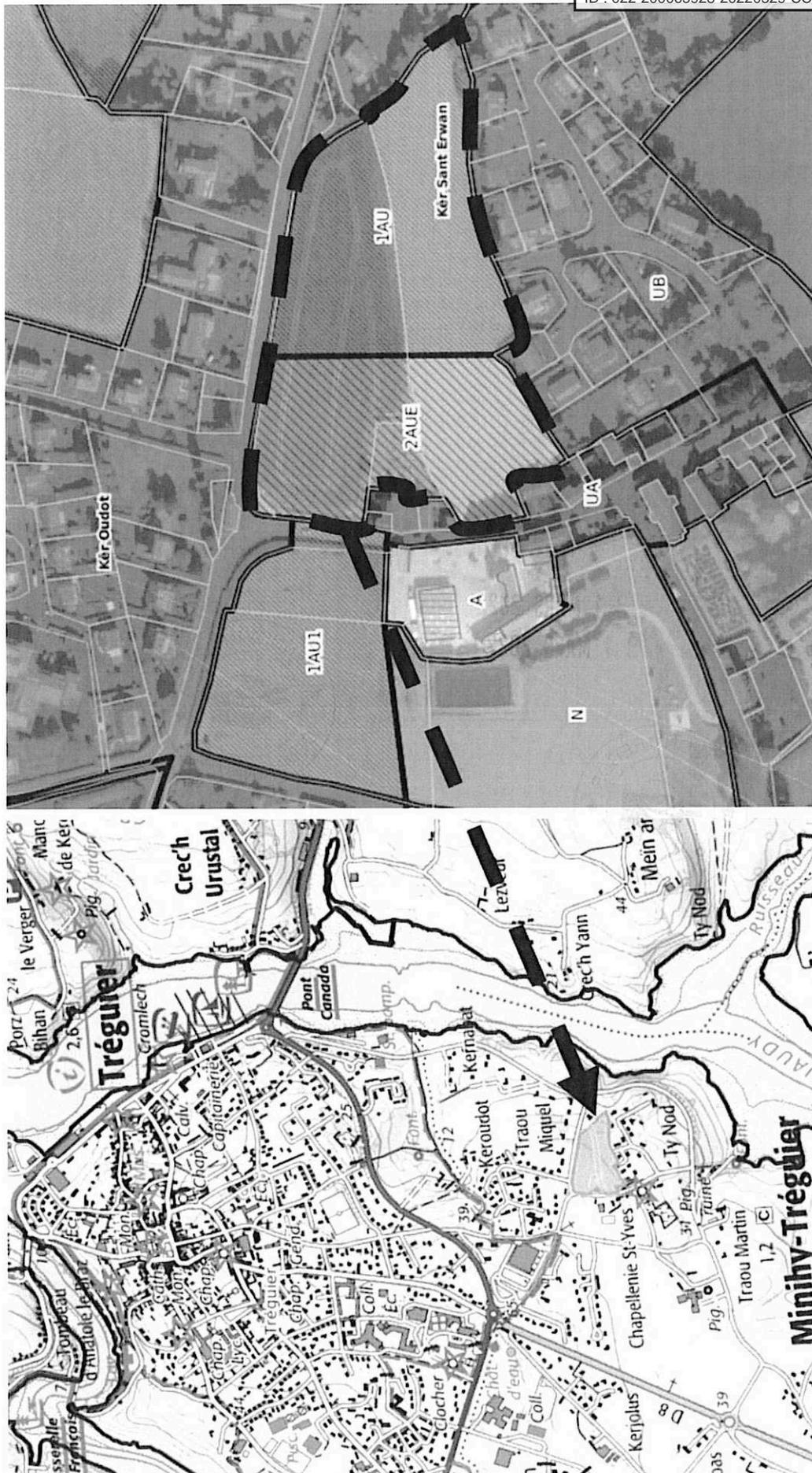
LE PRÉSIDENT,
Joëi LE JEUNE

LE PRÉSIDENT,
Joëi LE JEUNE

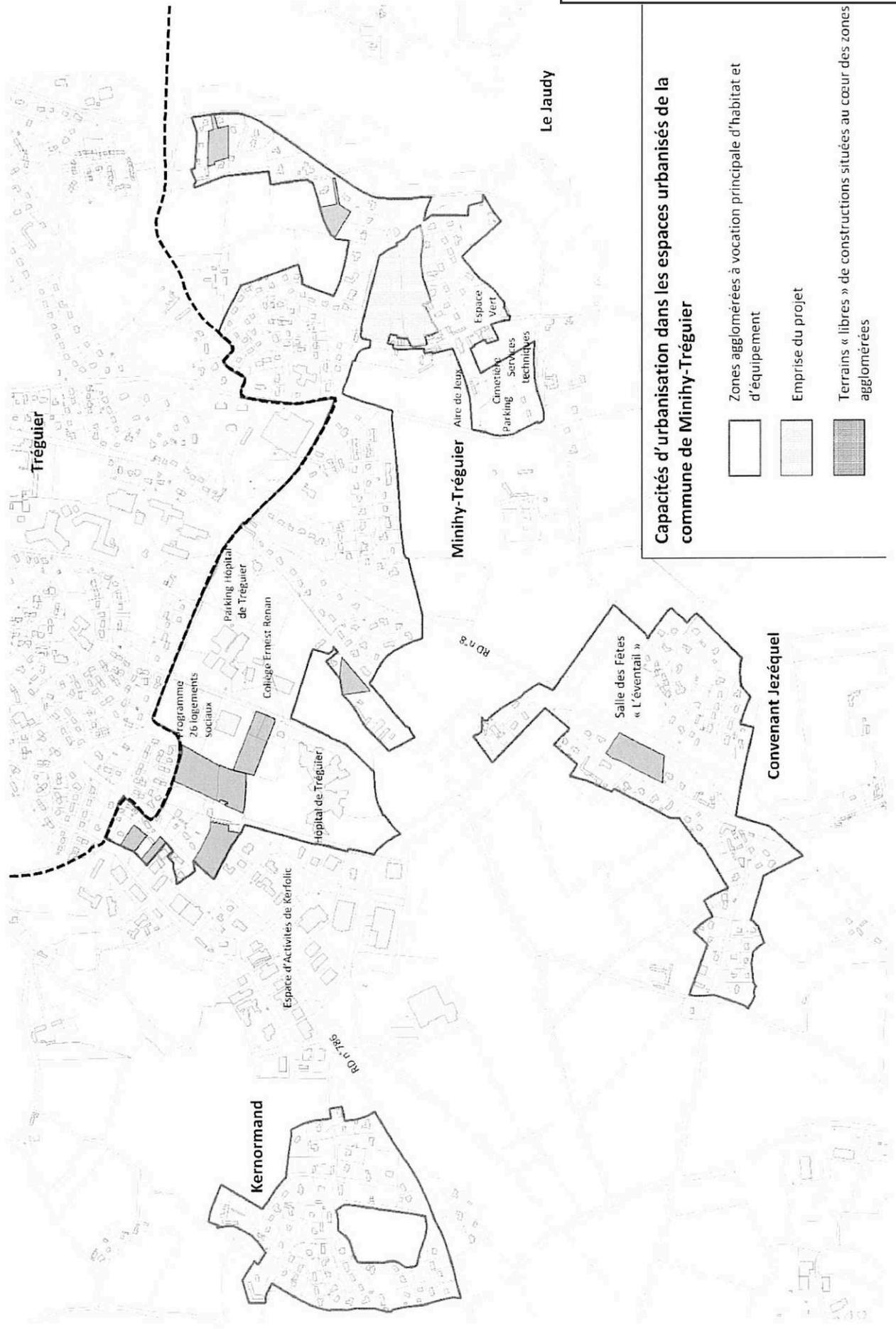
31 MARS 2022



Annexe I : Localisation du projet dans les zones 2AUE et 1AU



Annexe 2 : Inventaire des terrains libres – Septembre 2020



Envoyé en préfecture le 31/03/2022
 Reçu en préfecture le 31/03/2022
 Affiché le
 ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0044-DE