

CC_2022_0043

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. KERGOAT Yann , M. JORAND Jean-Claude , 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 à 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 2AUc au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme- PLU de Trévou-Tréguignec

Exposé des motifs

La Commune de Trévou-Tréguignec est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 mars 2017.

La commune a sollicité Lannion-Trégor Communauté par délibération du Conseil Municipal en date du 04 décembre 2020 afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AUc située dans bourg de Trévou.

Cette procédure est tenue de respecter les dispositions de l'article L.153-388 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°022/043 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 2AUc 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'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat, un projet inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de Trévou-Tréguignec et le Schéma de Cohérence Territoriale de Lannion-Trégor Communauté

Selon le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Trévou-Tréguignec, la commune connaît une importante augmentation de population depuis le début des années 2000 (+1.7 % d'augmentation de population annuelle entre 1999 et 2012). Selon les données INSEE en date du 1^{er} janvier 2021, la variation annuelle moyenne de la population est de +1.2% de 2013 à 2018. La commune a donc poursuivi son augmentation de population ces dernières années alors que sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté, la population a stagné voire diminué.

Cette augmentation de population est principalement due à l'arrivée de nouveaux habitants et non au solde naturel. Si cette population nouvelle comporte des jeunes ménages, elle est principalement constituée de retraités attirés par le cadre de vie au bord du littoral proposé par le territoire de Trévou-Tréguignec, la présence de services (médiathèque, médecins, ...) et par la proximité avec Lannion.

Cela conduit à une représentation importante des populations âgées de plus de 60 ans. Aussi, la Commune de Trévou-Tréguignec connaît un phénomène de vieillissement de sa population. En 2018, sur les 1 435 habitants, il est dénombré 587 habitants de plus de 60 ans.

Concernant le type de résidences, on compte, en 2018, 646 résidences principales et 702 résidences secondaires (et logements occasionnels). L'augmentation entre 2013 et 2018 du nombre de résidences secondaires (+17.2 %) est plus importante que celle relative aux résidences principales (+1.1 %).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Trévou-Tréguignec repose sur la volonté de diversifier l'offre de logements, de garantir la mixité sociale et générationnelle, de créer des logements adaptés à des publics spécifiques (personnes âgées, à mobilité réduite...) et d'augmenter de façon significative la part de logements sociaux sur la commune.

Les orientations définies dans le PLU de Trévou-Tréguignec consistent à donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification. Concernant le potentiel en matière de densification urbaine, celui-ci est évalué en 2016 à 13.56 ha, pouvant être utilisé à hauteur de 9 hectares (déduction faite des parties classées en zones agricole et naturelle et des parties pouvant faire l'objet de blocages fonciers). Il doit permettre de créer environ 135 logements couvrant ainsi 50 % des besoins estimés à l'horizon prospectif de 2025.

Selon le rapport de présentation du PLU de Trévou-Tréguignec, il convient de créer environ 270 logements d'ici 2025 de façon à répondre aux besoins estimés. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Lannion-Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit quant à lui un objectif de production de 200 logements d'ici 2040 et comme objectif de densité, 17 logements à l'hectare.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc 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

Du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2021, il a été accordé 106 autorisations d'urbanisme ouvrant des droits à la construction : (Annexe 4)

- 19 déclarations préalables valant divisions foncières en vue de bâtir.
- 3 arrêtés de permis d'aménager pour la création de lotissements publics et privés (28 lots)

totalisés).

- 84 arrêtés de permis de construire.

On observe une forte augmentation du nombre d'autorisations d'urbanisme depuis ces deux dernières années. En 2021, 34 arrêtés de permis de construire ont été délivrés, soit pratiquement trois fois plus qu'en 2020. Une part importante de ces autorisations d'urbanisme a eu lieu au sein de ces espaces en dents creuses.

Concernant les 6 zones 1AU de la commune, selon le bilan établi au 1^{er} janvier 2022, 50 % de la surface dite « disponible » a été consommée (*Annexes 1 et 2*).

Sont concernées quatre zones et tout particulièrement deux zones qui ont été valorisées :

- La zone 1AUc située entre le cimetière et la salle polyvalente.
- La zone 1AUc localisée dans la partie Nord du bourg de Trévou-Tréguignec.

S'agissant des zones 1AU situées du côté des chemins de Rucolic et de Kergadic pour lesquelles la surface « disponible » n'a pas ou peu été consommée, les difficultés rencontrées s'expliquent soit en raison de la vocation agricole conférée à certaines parcelles soit par une rétention foncière de la part de propriétaires.

Le potentiel de 9 ha en densification intégré au PLU approuvé prend en compte :

- 3 ha classés en zone 2 AU
- 1 ha situé en zone 1AU non urbanisé aujourd'hui
- 5,4 ha situé en zone U

Sur ces 5,4 ha identifiés en zone U, 1.6 ha (soit 12 %) des terrains paraissent moins adaptés à la constructibilité en raison de diverses contraintes (enclavement, topographie du terrain...). Il reste donc moins de 4 ha potentiellement mobilisables. Ces 4 ha étant répartis sur plusieurs terrains de taille réduite, ils ne sont pas mobilisables afin de réaliser le projet porté par la commune.

(Annexe 5)

III- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc

Le projet porté par la municipalité de Trévou-Tréguignec s'établit sur une contenance cadastrale de 14 174 m². Il s'agit de 5 parcelles cadastrées respectivement B 286, B 287, B 1418, B 1419 et B 2030 qui sont classées actuellement en zone 2AUc au PLU de Trévou-Tréguignec (*Annexe 3*).

Cette zone 2AUc se situe dans le prolongement Sud-Ouest de la zone 1AUc dans laquelle le lotissement de Mézévéno (21 lots) a été aménagé récemment. L'opération projetée consiste donc à réaliser l'extension du lotissement Mézévéno.

La mise en œuvre du projet est facilitée tout d'abord par une maîtrise foncière communale et d'autre part pour des avantages d'ordres technique et urbanistique. En effet, les parcelles citées ci-dessus, actuellement propriétés privées, sont en cours d'acquisition par la Commune de Trévou-Tréguignec. Par ailleurs, les réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) sont situés à proximité immédiate de la zone 2AUc et dimensionnés en conséquence. La parcelle B286 est concernée par un emplacement réservé (voirie).

Ce projet de lotissement public a pour but d'offrir la possibilité aux jeunes ménages et aux personnes âgées de devenir propriétaire mais également de permettre la construction de logements destinés à la location, notamment à vocation sociale, adaptée à la demande. Il s'agit donc d'un programme qui va offrir une mixité de produits permettant l'arrivée de jeunes ménages qui auraient été exclus de ce marché de l'immobilier tendu. C'est un projet public qui a vocation à produire des logements en résidence principale.

La production de logements telle qu'elle est prévue dans le programme de la zone 2AUc respectera l'objectif de densité prévue au Schéma de Cohérence Territoriale de Lannion-Trégor Communauté, à savoir 17 logements à l'hectare, un objectif supérieur à celui affiché dans le PLU approuvé.

Enfin, cette zone présente l'intérêt de créer une offre de logements 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 Trévou-Tréguignec et encouragera par son positionnement au plus près du centre-ville, les déplacements doux. Les autres zones sont situées en extension du bourg et ne permettent pas de répondre aux enjeux de diminution des déplacements au sein de la commune.

- VU** La loi ALUR du 27 mars 2014 ;
- VU** Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L.153-44 ;
- VU** La délibération du Conseil Municipal de la Commune de Trévou Tréguignec approuvant le PLU le 16 mars 2017 ;
- VU** L'exposé précédant démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc 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 Trévou-Tréguignec portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc.
- 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 Trévou-Tréguignec, 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 **31 MARS 2022**

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE



LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE



Annexe I : Zones à urbaniser (IAU et 2AU)

Localisation des zones 1 et 2 AU

Focus sur les zones IAU

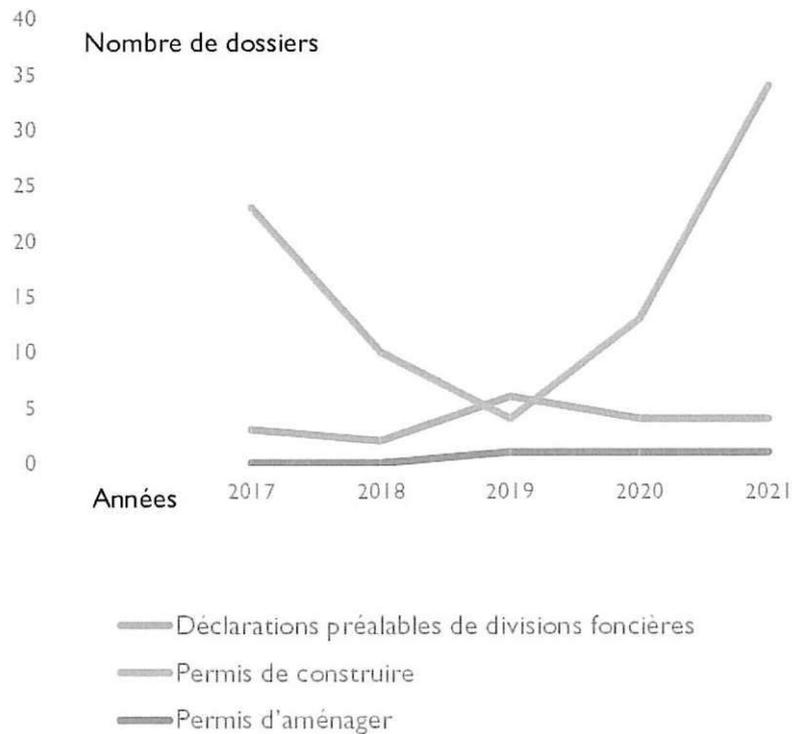


Annexe 2 : Zones IAU destinées à l'habitat

Référence Carte	Localisation	Surface de la zone IAU	Surface constructible (en m ²)	Nombre minimum de logements à créer	Densité de logements	Programmation	Surface de la zone IAU consommée entre le 01/01/2017 et le 01/01/2022	Nombre de logements créés entre le 01/01/2017 et le 01/01/2022
Ia	Entre le cimetière et la salle polyvalente	18877 m ²	16814 m ²	25	15.00	Aménagement privé	12265 m ²	21
Ib	Au Nord du bourg	16466 m ²	10490 m ²	15	15.00	Aménagement privé	7952 m ²	1
Ic	Centre bourg	17369 m ²	17369 m ²	26	15.00	En cours d'acquisition par la commune (SEM LTC)	0 m ²	0
Id	Chemin de Rucolic	4110 m ²	2688 m ²	4	15.00	Aménagement privé	0 m ²	0
Ie	Chemin de Kergadic	10377 m ²	7594 m ²	11	15.10	Aménagement privé	4700 m ²	3
If	Chemin de Cadoret	6125 m ²	5053 m ²	8	15.00	Aménagement privé	5053 m ²	7
	Total Habitat	73324 m²	60008 m² (100%)	89 (100%)	15.02		29970 m² (50 %)	32 (36 %)

Annexe 4 : L'évolution des autorisations d'urbanisme de 2017 à 2021

Années	Déclarations préalables de divisions foncières	Permis de construire	Permis d'aménager		Total
			Nombre de dossiers	Nombre de lots	
2017	3	23	0	0	26
2018	2	10	0	0	12
2019	6	4	1	3	11
2020	4	13	1	21	18
2021	4	34	1	4	39
Total	19	84	3		106



Annexe 5 : Evolution des terrains réputés « disponibles » au 1^{er} janvier 2017 – Etat des lieux au 31 décembre 2021

<i>Evolution des terrains identifiés « disponibles » dans l'enveloppe urbaine selon l'inventaire établi en 2016</i>	<i>Surface au 01/01/2022</i>	<i>Pourcentage</i>
Terrains qui depuis l'adoption du PLU en 2017 ont vu leur zonage évoluer en zone inconstructible (zone A).	0.94 ha	6.93 %
Terrains en zone U qui sont disponibles au 01/01/2022.	3.82 ha	28.69 %
Terrains en zone U qui sont disponibles au 01/01/2022 mais qui présentent des difficultés pour la mise en œuvre opérationnelle d'une ou plusieurs construction(s) (enclavement, pente du terrain, etc.).	1.61 ha	11.74 %
Terrains qui depuis l'adoption du PLU en 2017 ont vu leur zonage évoluer en zone 2AU et qui sont toujours disponibles au 01/01/2022.	2.93 ha	21.47 %
Terrains qui depuis l'adoption du PLU en 2017 ont vu leur zonage évoluer en zone 1AU et qui sont toujours disponibles au 01/01/2022.	1.02 ha	7.41 %
Terrains qui depuis l'adoption du PLU en 2017 ont vu leur zonage évoluer en zone IAU et qui ont été construits au 01/01/2022.	1.62 ha	11.84 %
Terrains en zone U qui ont été construits au 01/01/2022.	1.63 ha	12.00 %
Total	13.56 ha	100.00 %

Envoyé en préfecture le 31/03/2022

Reçu en préfecture le 31/03/2022

Affiché le

ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0043-DE

Terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine au 01/01/2022

- Limite de l'enveloppe urbaine
- Terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine en zone U (5.93 ha)
- Terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine en zone 2AU (2.93 ha)
- Terrains disponibles au sein de l'enveloppe urbaine en zone 1AU (1.02 ha)

