

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 26 septembre 2017

L'an deux mille dix sept, 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. Joël LE JEUNE, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 15 septembre 2017.

Nombre de membres en exercice : 92 titulaires – 48 suppléants

Présents ce jour : 79 Procurations : 8

Étaient présents :

M ARHANT Guirec , Mme BESNARD Catherine , M. BOITEL Dominique , Mme LE LOEUFF Sylvie (Suppléant M. BOURGOIN Jean-Marie), Mme BOURHIS Thérèse , M. BOURIOT François , Mme CHARLET Delphine , M. COENT André , M. COIC Alain , Mme CORVISIER Bernadette , M DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M DROUMAGUET Pierre-Yves , M. EGAULT Gervais , M. FAIVRE Alain , Mme FEJEAN Claudine , M FREMERY Bernard , Mme GAREL Monique , M BROUDIC Jean (Suppléant M. GOISNARD Jacques), Mme GOURHANT Brigitte , M GOURONNEC Alain , M. GUELOU Hervé , Mme HAMON Annie , M HENRY Serge , Mme HERVE Thérèse , M. HUNAUT Christian , M. JEGOU Jean-Claude , M. KERAUDY Jean-Yves , M. KERNEC Gérard , M. KERVAON Patrice , M. LAMANDE Jean Claude , M LE BESCOND Jean-François , M. LE BIHAN Paul , M. RICHARD Nicolas (Suppléant M. LE BRAS Jean-François), M LE BRIAND Gilbert , M. LE BUZULIER Jean Claude , Mme LE CORRE Marie-José , M. LE FUSTEC Christian , M. WOLF Bernard (Suppléant M. LE GALL Jean-François), M LE GUEN Jean-Yves , M. LE GUEVEL Jean-François , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M LE MOAL André , M LE MOULLEC Frédéric , Mme LE PLATINEC Denise , Mme LENORMAND Dominique (Suppléant M. LE ROLLAND Yves), M LE SEGUILLON Yvon , M LEMAIRE Jean François , M. L'HEREEC Patrick , M. L'HOTELLIER Bertrand , M LINTANF Hervé , M MAHE Loïc , M. MEHEUST Christian , M NEDELEC Jean-Yves , Mme NIHOARN Françoise , M. OFFRET Maurice , M PARISCOAT Arnaud , M. PEROCHE Michel , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , M. PILOT René , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRAT Jean René , M. PRAT Marcel , M. PRAT Roger , M. PRIGENT François , M QUENIAT Jean-Claude , M. QUILIN Gérard , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. ROPARTZ Christophe , M. ROUSSELOT Pierrick , Mme SABLON Héléne , M. SEUREAU Cédric , M. SOL-DOURDIN Germain , M. STEUNOU Philippe , M TURUBAN Marcel , Mme VIARD Danielle , M. WEISSE Philippe

Procurations :

M. CANEVET Fabien à M. KERVAON Patrice, M. DRONIOU Paul à Mme LE PLATINEC Denise, Mme GAULTIER Marie-France à M ARHANT Guirec, Mme LUCAS Catherine à M LE MOAL André, Mme MAREC Danielle à M. PRAT Jean René, Mme PAYET Guénaëlle à M. LE BIHAN Paul, Mme PRAT-LE MOAL Michelle à M. FAIVRE Alain, M. VANGHENT François à Mme GOURHANT Brigitte

Étaient absents excusés :

M DENIAU Michel, M LE QUEMENER Michel, M. LEON Erven, M ROGARD Didier, M. TERRIEN Pierre

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. SEUREAU Cédric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Modification du PLU de Plouguiel - Motivation de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU7 et 2AU12

CONTEXTE

La commune de Plouguiel est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 23 avril 2012.

En 2016, afin de faire évoluer certains éléments de son document d'urbanisme, la commune a engagé une procédure de modification du PLU visant à :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 située au centre-bourg, pour un projet d'habitat,
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie la zone 2AU12 située à La Roche Jaune, pour un projet d'aire de stationnement de camping-cars,
- Apporter des modifications mineures du règlement écrit : adaptations notamment des contraintes liées aux toitures, non cohérentes avec certaines formes contemporaines d'habitation, et modification des règles de clôture en limite séparative.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole, la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a introduit, dans le cadre d'un projet de modification portant sur

l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, 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 (article L153-38 du code de l'Urbanisme).

Au 27 Mars 2017, Lannion-Trégor Communauté est devenue compétente en « PLU » et, à ce titre, peut poursuivre les procédures communales engagées avant la prise de compétence. Par délibération en date du 13 Mars, la commune de Plouguiel a donné son accord à Lannion-Trégor Communauté afin qu'elle poursuive la procédure de modification engagée par la commune.

1- JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU7 DU BOURG

Ø Un projet nécessaire pour la dynamique communale, avec pour enjeu de faire venir de nouvelles familles sur la commune

La commune de Plouguiel enregistre depuis 1968 une baisse de sa population, passant de 2017 habitants en 1968 à 1792 habitants en 2013. Elle a connu 2 périodes de légère croissance (+ 0.2 % annuel) entre 1982 et 1990 et 1999 et 2008. Le caractère excentré de la commune, éloignée des pôles d'emplois de Lannion et Guingamp-Saint Briec, n'a pas favorisé l'arrivée de jeunes ménages. De ce fait, la population vieillit, la part des moins de 20 ans étant de 20 %, et les classes d'âge de 45 à 74 ans étant les plus représentées.

Il apparaît donc nécessaire pour la commune d'engager une politique de croissance afin de renouveler sa population, afin de faire perdurer sur la commune les équipements, commerces et services nécessaires à la vie locale. La commune de Plouguiel dispose notamment d'un groupe scolaire, avec une école maternelle construite en 2012, accueillant au total environ 115 enfants. C'est pourquoi les élus souhaitent accueillir un projet d'habitat conséquent au centre-bourg. Ce projet porte sur la partie Est de la zone 2AU7 et sera de maîtrise d'ouvrage communale. La commune est assistée par l'établissement public foncier régional (EPFR Bretagne) pour la réalisation des études et l'acquisition du foncier.

Parallèlement à ce projet qui verra le jour à l'horizon 2020, elle souhaite permettre à des porteurs de projets privés de réaliser des opérations ponctuelles toujours à proximité du centre-bourg. L'ouverture à l'urbanisation de la partie ouest de la zone 2AU7 permettra de répondre à cet objectif d'offrir à court terme des possibilités de constructions dans le but de revitaliser le centre-bourg.

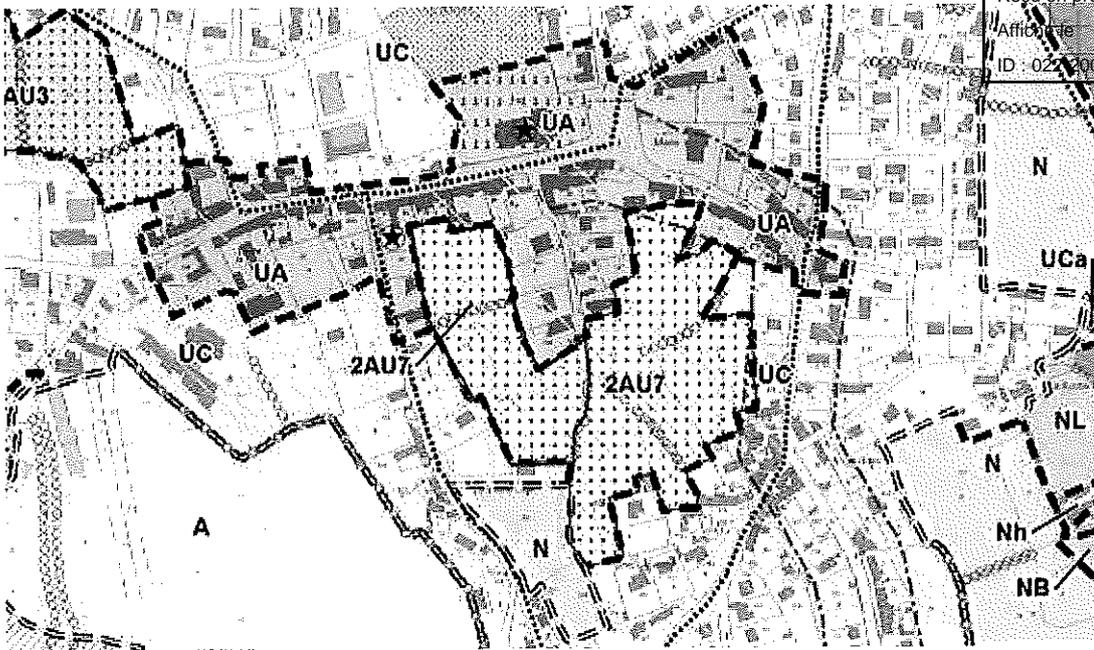
Ø Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2012

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2012 est : « 1-2 Rompre avec le développement urbain diffus et éclaté ». Il s'agit de promouvoir « un développement urbain concentrique et en encourageant la densification du tissu urbain existant. Il s'agit donc de renforcer et densifier les tissus urbains constitués du Bourg et du village de La Roche Jaune. ».

Au PLU de 2012, les terrains situés au centre-bourg, localisés au sud du centre-bourg, ont ainsi été mis en 2AU, car ils n'étaient pas aménagés.

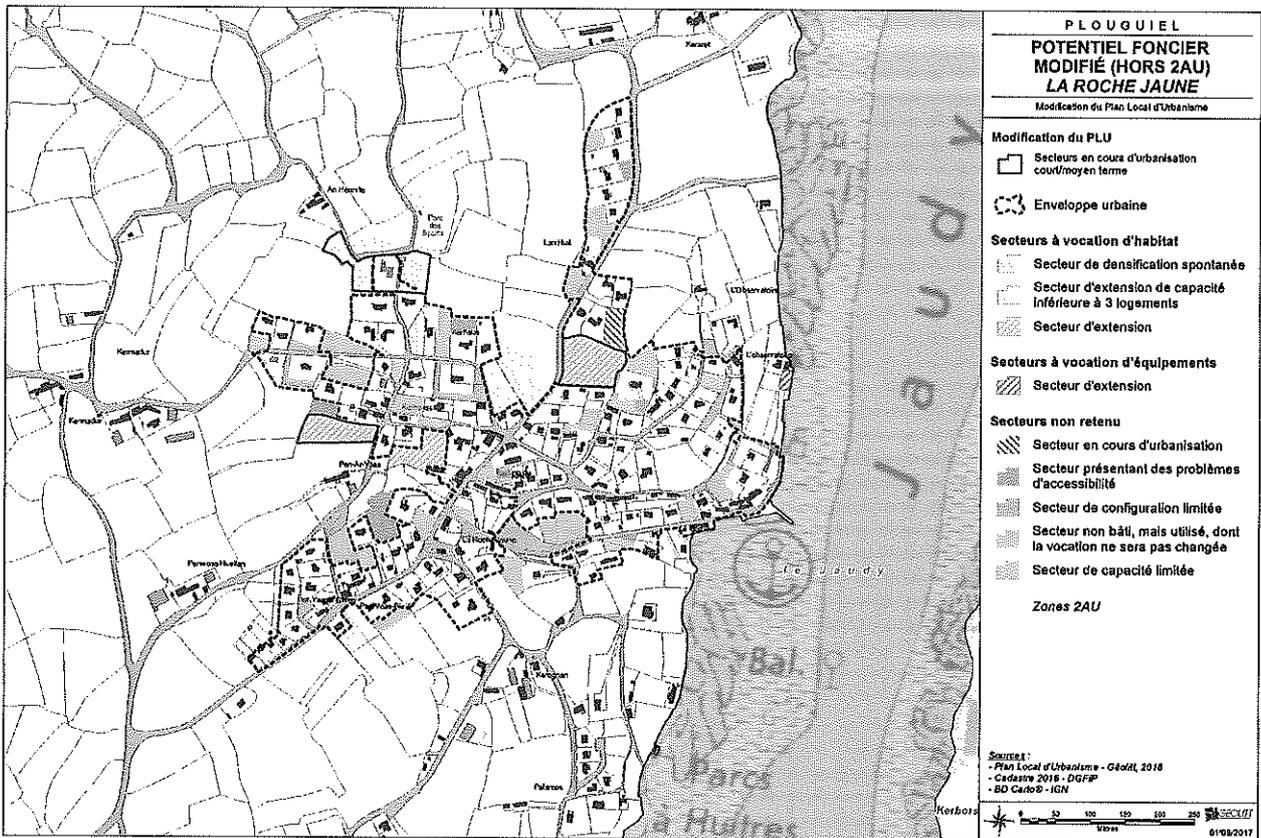
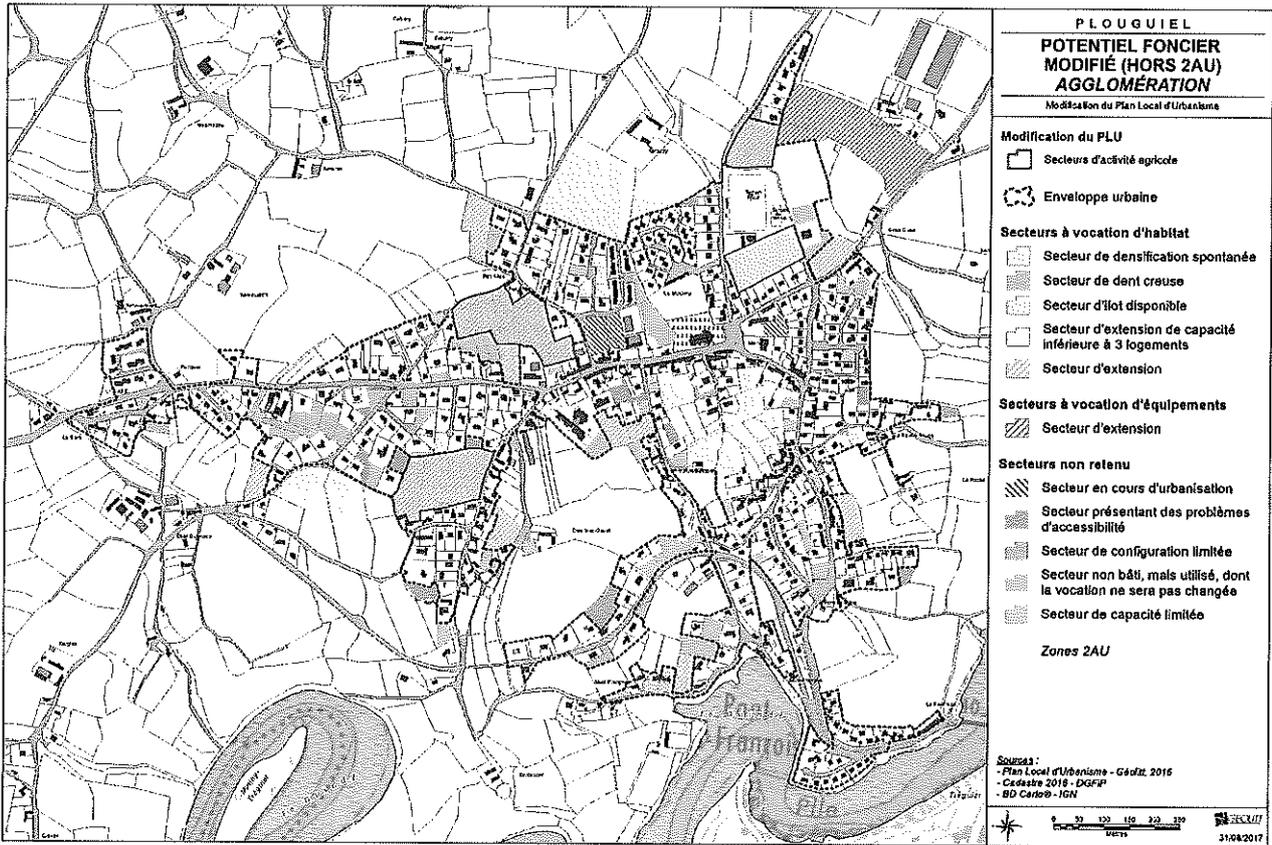
Ø La partie ouest de la zone 2AU7 à ouvrir à l'urbanisation

Ce secteur, d'une emprise d'environ 1.2 ha, est situé au sud du centre-bourg. Il s'agit d'un espace libre inséré au plus près du tissu urbain existant et pour sa majeure partie, sans vocation agricole. Il est relativement enclavé et fait ainsi l'objet de 2 emplacements réservés pour permettre son accessibilité.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avec mise à jour cadastral 2016

Ø Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées (U) et au sein des zones 1AU



A- Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées

Sur la base d'une analyse du cadastre à jour, de la photo aérienne, d'un repérage de terrain et de l'application d'une densité de 12 logements/ha, le potentiel d'espaces disponibles au sein de l'espace urbanisé en zone U (zone urbaine à vocation d'habitat) est d'environ 5.34 ha, uniquement au sein de l'agglomération du bourg et du village de La Roche Jaune (cf. carte page précédente).

Par ailleurs, quelques terrains ne sont pas retenus en tant que potentialités du fait de l'absence d'accès ou de la forte pente qui limitent la constructibilité.

Le potentiel réellement mobilisable dans les années à venir en zone U est donc de 5.34 ha, soit 64 logements potentiels.

B - Bilan des capacités d'urbanisation prévues dans les zones 1AU

L'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme fait référence aux « capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Bien que les zones 1AU dites « à urbaniser » ne peuvent être considérées au titre du code de l'urbanisme comme des zones urbanisées, la collectivité a souhaité réaliser un diagnostic de ces zones 1AU afin de déterminer les possibilités de constructions au sein de ces zones.

Il apparaît qu'au sein de ces zones, plusieurs parcelles font l'objet d'une exploitation agricole pérenne et qu'à ce titre, leur urbanisation n'est pas souhaitable à court terme.

C'est le cas des zones 1AU1 et 1AU4 en totalité, ainsi que les zones 1AU3 et 1AU5 partiellement.

La nécessité de pérenniser l'activité agricole demeure une des priorités politiques pour la commune. Il est à noter que la zone 2AU7 du bourg n'est à ce titre concernée par aucune exploitation agricole.

Les zones 1AU8 , 1AU10 et 1AU13, situées à l'extérieur du bourg, sont quant à elles, en cours d'urbanisation :

ø La zone 1AU8 fait l'objet d'une construction à usage d'habitation en cours

ø La zone 1AU10 fait l'objet d'une construction à usage d'habitation en cours de finalisation alors que deux projets individuels doivent voir le jour prochainement

ø La zone 1AU13 fait, quant à elle l'objet d'une réflexion publique d'aménagement afin d'y réaliser une opération publique de lotissement.

Ø La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, seule adaptée pour permettre le projet d'aménagement prévu par la commune

Les secteurs identifiés comme disponibles au niveau du bourg ne permettent pas d'envisager la réalisation de véritables opérations d'aménagement d'ensemble. En effet :

- les secteurs identifiés en zone U sont difficilement aménageables (accès, multiplicité des propriétaires ou démolition de bâtiments nécessaires) et/ou portent sur des secteurs de faible surface qui se construiront au « goutte à goutte » ;
- de plus, les secteurs à urbaniser à court terme (1AU) prévus par le PLU en vigueur au bourg ont une vocation agricole à moyen terme qu'il convient de préserver et les secteurs à urbaniser à court terme au PLU situés à la Roche Jaune sont en cours d'urbanisation ou en réflexion pour une urbanisation rapide.

C'est pourquoi la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la partie ouest de la zone 2AU7 du centre-bourg afin de pouvoir permettre la réalisation de nouvelles constructions en renforcement le cœur de bourg communal.

2- JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU12 DE LA ROCHE JAUNE

Ø Un projet nécessaire pour le développement touristique de la commune

Une des orientations du PADD du PLU approuvé en 2012 est : « 2-3 Développer l'activité touristique et de loisirs.

L'activité touristique de la commune est plus modeste que celle observée sur les communes voisines de TREGUIER (tourisme culturel) et de PLOUGRESCANT et de PENVENAN (tourisme balnéaire). Néanmoins, cette situation à l'interface entre ces deux pôles touristiques constitue sans conteste un atout pour la commune.

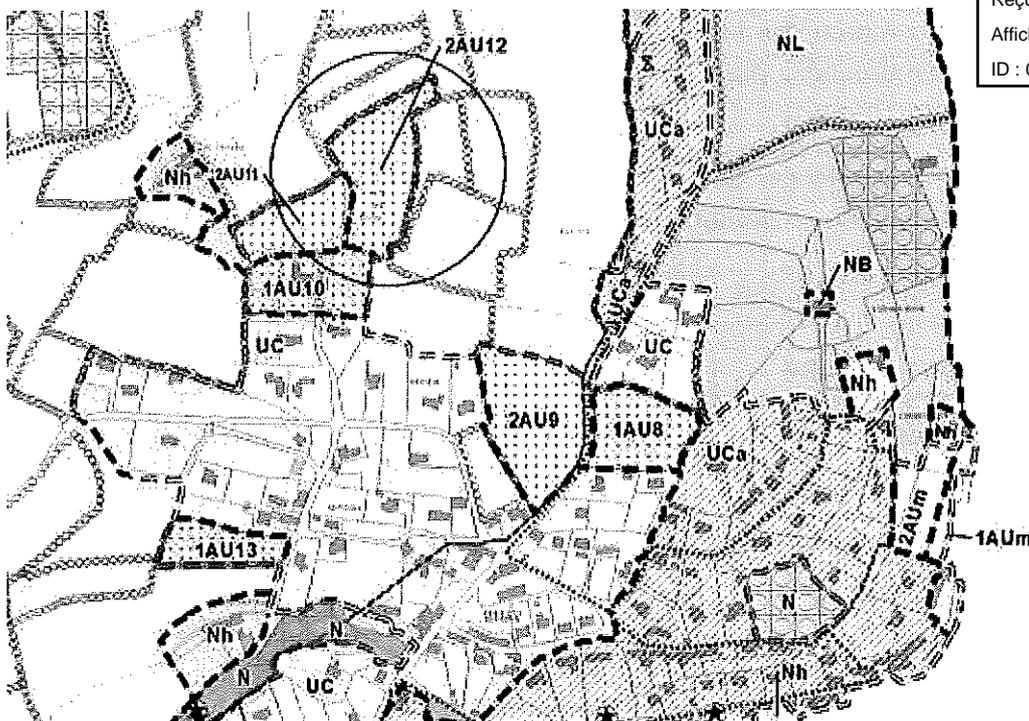
La qualité des paysages et de l'environnement de la commune sont également des atouts qu'il convient de promouvoir (qualité des paysages, chemins de randonnée, activités de plaisance, richesse du patrimoine,..).

L'offre d'hébergement saisonnier est correctement représentée sur le territoire communal avec, en particulier, un nombre de résidences secondaires relativement important et un développement important des gîtes et chambres d'hôtes. En revanche, la commune ne dispose pas de terrain de camping.

Le projet de création d'une aire de services de camping-cars va ainsi dans le sens du développement de ce tourisme de découverte, et permet ainsi d'offrir une palette plus large en terme d'accueil des visiteurs.

Ø Une réserve foncière inscrite dans le PLU de 2012

La zone 2AU12, d'une superficie de 0.8 ha, se situe au nord du village de La Roche Jaune. Elle est séparée du village par une zone 1AU10 en cours d'urbanisation. Elle couvre l'ancien terrain de loisirs et comprend un ancien local sanitaire et technique.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avec mise à jour cadastral 2016

Ø Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones déjà urbanisées (U) et à urbaniser (1AU)

L'analyse des capacités des zones déjà urbanisées du PLU (cf. cartes précédentes) et des zones à Urbaniser à court terme montre que le potentiel d'accueil pour des équipements est limité à une zone de 2.83 ha au niveau du bourg, en zone UE, réservée aux besoins du pôle sportif et de loisirs du bourg. Aucune zone réservée aux équipements touristiques ou de loisirs n'est présente au niveau du village de La Roche Jaune.

Ø La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, seule adaptée pour permettre le projet d'aménagement prévu par la commune

La zone 2AU12 couvrant l'ancien camping de La Roche Jaune se prête tout à fait au projet de création d'une aire naturelle de camping-cars. La zone est déjà desservie par les réseaux. En revanche, la nature de la future occupation (stationnement saisonnier) et la discontinuité avec le village (loi Littoral) implique un classement particulier.

C'est pourquoi la commune souhaite classer la zone 2AU12 en secteur à urbaniser à court terme à vocation touristique (1AU indicé) n'autorisant que les aires de stationnement et la rénovation/extension limitée du bâtiment existant

VU la loi ALUR du 27 Mars 2014 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-28 ;

VU la délibération communale du 23 Avril 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouguiel ;

- VU** la délibération de la commune de Plouguiel en date du 13 Mars 2017 autorisant Lannion-Trégor Communauté à poursuivre la procédure de modification lancée par la commune ;
- VU** la délibération de Lannion-Trégor Communauté en date du 4 Avril 2017 portant sur la poursuite des procédures communales ;
- VU** l'exposé précédent démontrant que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU7 et 2AU12 répondent aux objectifs de développement durable et de développement de la commune ;
- CONSIDERANT** la nécessité de procéder à des modifications mineures du règlement écrit, notamment les règles se rapportant aux toitures et aux clôtures ;
- CONSIDERANT** l'avis favorable de la commission n°7 « ScoT et urbanisme » en date du 6 Septembre 2017 ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

- AUTORISER** Monsieur le Président à prescrire la modification du PLU de Plouguiel portant sur :
- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU7 située au centre-bourg pour un projet d'habitat ;
 - l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU12 située à la Roche Jaune, pour un projet d'aire de stationnement de camping cars ;
 - des modifications mineures du règlement écrit, notamment les règles se rapportant aux toitures et aux clôtures.
- AUTORISER** Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document relatif à ce dossier.
- PRECISER** Que les crédits nécessaires sont inscrits au BP 2017 / budget principal/ article 202 / fonction 820.

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 05 OCT. 2017
Publiée et affichée le 05 OCT. 2017

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

