

CC\_2022\_0042

## 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 NIHOARN 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 2AU1 au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme- PLU de Cavan**

### Exposé des motifs

La Commune de Cavan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 Novembre 2016.

La commune a sollicité Lannion-Trégor Communauté en date du 16 Novembre 2020 afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU1 située dans le bourg de Cavan (lieu-dit Kerhuellan).

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°022/046 en date du 03 mars 2022, Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone.

### I- **L'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat, un projet inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de Cavan et le schéma de Cohérence Territoriale de Lannion-Trégor Communauté**

La commune connaît une importante augmentation de population depuis le début des années 2000 (+2.3 % d'augmentation de population annuelle entre 1999 et 2008, +1.2% entre 2008 et 2013, +1.1% de 2013 à 2018).

La commune a donc poursuivi son augmentation de population de manière constante ces dernières années alors que sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté, la population a stagné voire diminué.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit quant à lui un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 et comme objectif de densité, 17 logements à l'hectare.

L'ambition communale de soutenir la dynamique démographique positive a été développée dans le PLU approuvé et le PADD exprime cette volonté en fixant comme perspective de développement démographique, une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 s'inscrit également dans le déploiement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, et consiste en la « création d'une « opération greffe » avec formes urbaines denses à privilégier dans la partie Sud de la zone 1AU2. Cette zone 1AU2 est soumise aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social. »

Par ailleurs, le PLU a déjà fait l'objet d'une modification afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc en 2019 : zone identifiée au SCoT du Trégor comme « espace de développement commercial ». Cette zone a permis à la commune de se doter de nouveaux services et d'activités du secteur tertiaire. Cette ouverture a permis à la commune d'accompagner le développement démographique et, d'autre part, d'offrir des opportunités nouvelles en matière d'emplois.

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 et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU1**

Du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 décembre 2021, il a été accordé 70 autorisations d'urbanisme ouvrant des droits à la construction :

- aucune déclaration préalable valant divisions foncières en vue de bâtir.
- 4 arrêtés de permis d'aménager pour la création de lotissements publics et privés (43 lots totalisés).
- 66 arrêtés de permis de construire.

On observe une forte augmentation du nombre d'autorisations d'urbanisme depuis ces trois dernières années. Entre 2019 et 2021, près de 42 arrêtés de permis de construire ont été délivrés, soit un doublement annuel comparé aux années précédentes.

Le PLU approuvé fait état d'un potentiel de densification par l'habitat dans les zones résidentielles portant exclusivement sur les terrains nus et autres dents creuses situés au cœur des zones dont il s'agit (zones U et AU).

- Potentiel de 9 logements sur des terrains nus de petite dimension
- Potentiel de 50 logements sur des terrains nus de taille moyenne et grande (par application d'une densité minimale de 15 logements/ha conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor).

En zone U, comme indiqué ci-dessus, l'offre foncière arrive à saturation et ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations, seuls 6 logements peuvent encore y prendre place (inventaire mis à jour).

Au 1<sup>er</sup> Mars 2022, près de 80 % des zones 1AU définies au PLU ont été consommées, selon le bilan des capacités de densification mis à jour :

Il s'agit des zones :

- la zone 1AU2 qui a fait l'objet d'un aménagement de lotissement de 33 lots, commercialisé par la SEM Lannion-Trégor ;
- 1AU3 : qui fait l'objet d'un aménagement de lotissement privé de 9 lots est en cours de réalisation et dont les lots sont déjà vendus voire même construits pour la plupart ;

Seules deux zones 1AU restent encore disponibles, la zone 1AU6 (8300m<sup>2</sup>) et la zone 1AU7 (3 412m<sup>2</sup>) qui sont plus éloignées du centre bourg. Pour ces deux zones, le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles, et la contenance de ces dernières ne permet pas la réalisation de l'opération publique envisagée.

Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil de nouveaux logements au niveau du bourg, en accord avec les prescriptions du SCoT. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 contribuera à garantir une régularité de l'offre immobilière sur la commune.

### **III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1**

Le projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor s'établit sur une contenance cadastrale de 2,23 hectares m<sup>2</sup>. Il s'agit de 3 parcelles cadastrées respectivement B 832, B 1327 et B1929 qui sont classées actuellement en zone 2AU1 au PLU de Cavan (*Annexe 3*).

Ces terrains sont situés dans une zone agglomérée et sont ceints par les voies routières au nord et à l'ouest, par une zone naturelle à l'Est et par une zone de lotissement au Sud.

De plus, cette zone 2AU1 se situe dans le prolongement Sud-Ouest de la zone 1AU2 dans laquelle le lotissement de Kerhuellan (33 lots déjà vendus) a été aménagé récemment. L'opération projetée consiste donc à réaliser l'extension du lotissement Kerhuellan.

La mise en œuvre du projet est facilitée tout d'abord par une maîtrise foncière par la SEM Lannion-Trégor et par des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) travaillés à l'échelle du projet global (zone 1AU2 et 2AU1).

Ce projet de lotissement public a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT une possibilité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de résidences principales.

Le programme projeté sur les parcelles en question prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare, densité supérieure aux objectifs affichés dans le PLU et au SCoT approuvé.

Conformément à l'OAP, le projet prévoit par ailleurs de conforter les circulations douces et de connecter ce nouvel ensemble aux quartiers existants et aux services du centre-bourg, afin de réduire les mobilités carbonées et favoriser les déplacements doux.

La création de ce lotissement permettra donc un renforcement du centre bourg dans une logique d'aménagement durable.

- 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 de la commune de Cavan en date du 28 Novembre 2016 approuvant le PLU ;
- VU** L'exposé précédant démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 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 Cavan portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.
- 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 Cavan, 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**

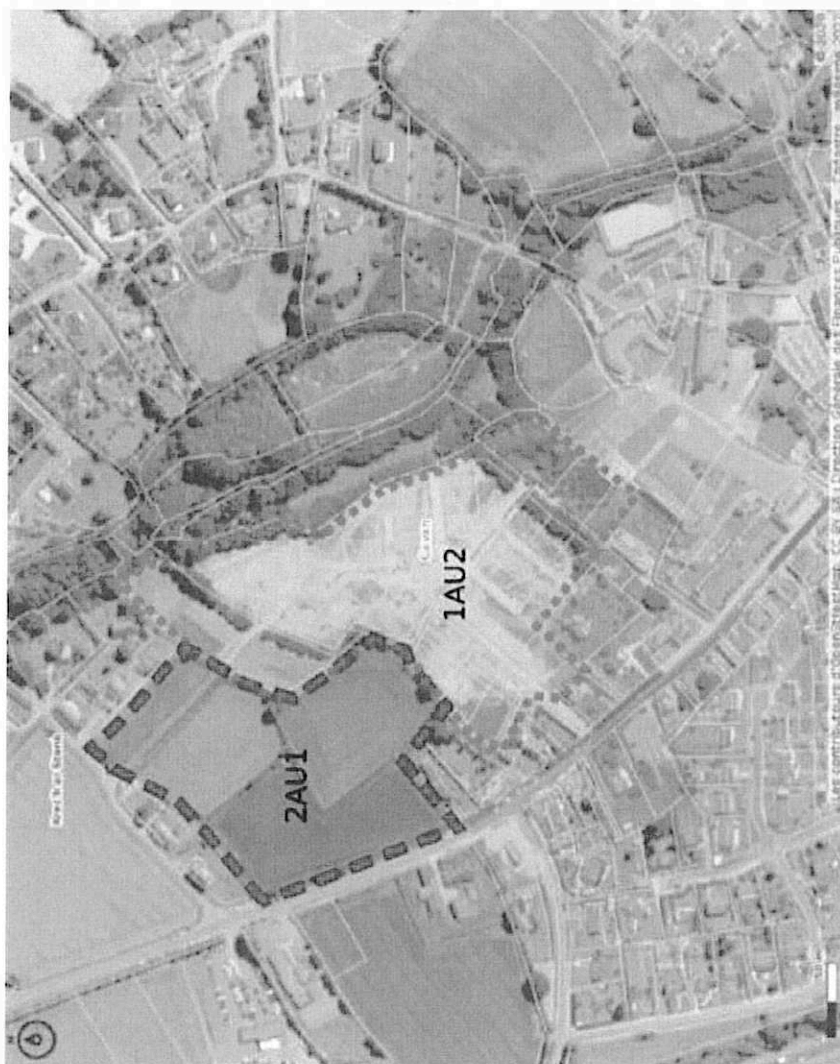
LE PRÉSIDENT,  
Joël LE JEUNE



LE PRÉSIDENT,  
Joël LE JEUNE



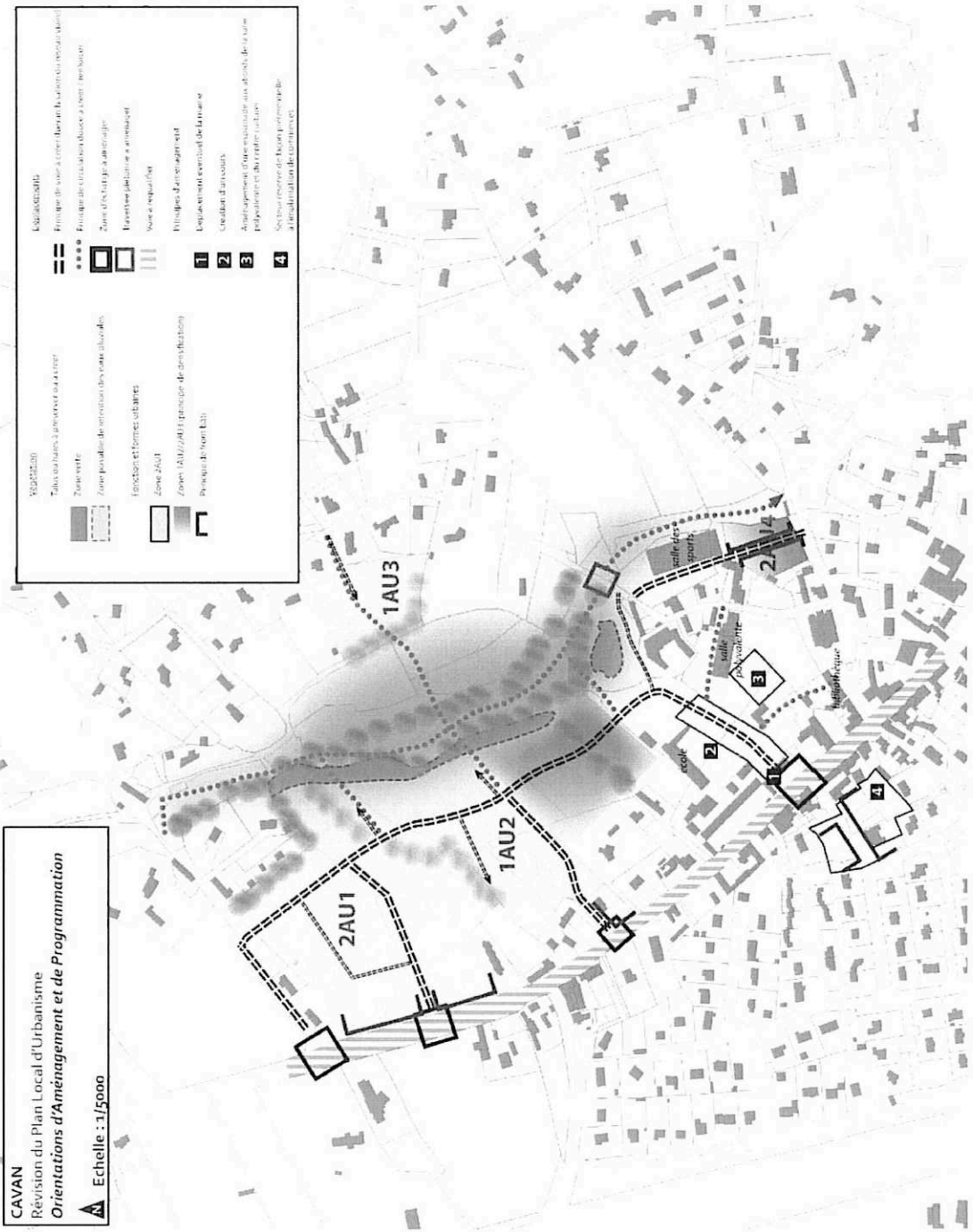
ANNEXE 1 : situation des parcelles concernées



Zone 2AU1

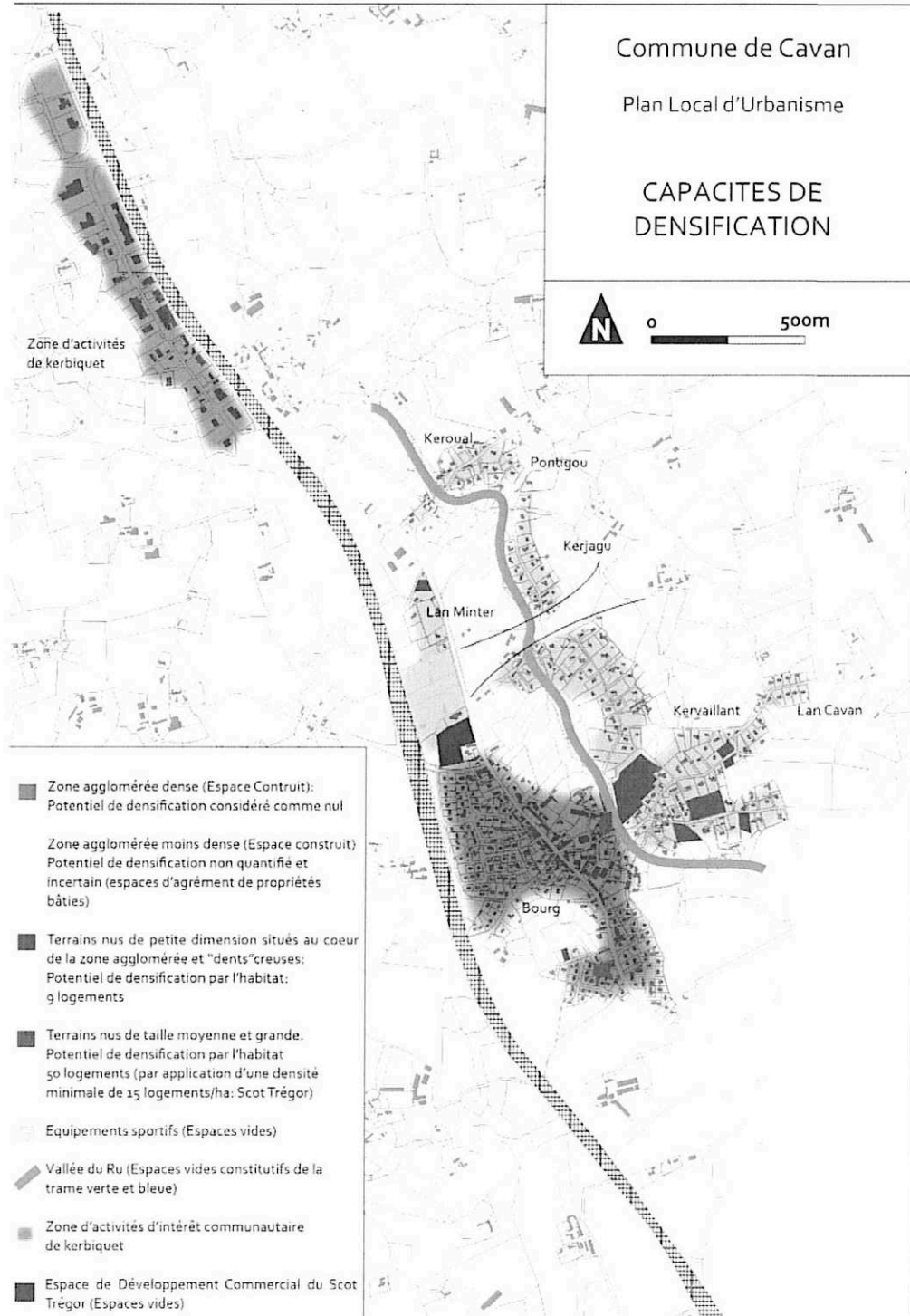
Zone 1AU2 (lotissement SEM)

# ANNEXE 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation



CAVAN  
 Révision du Plan Local d'Urbanisme  
 Orientations d'Aménagement et de Programmation  
 Echelle : 1/5000

Modération	Equipements
Trajectoires à privilégier ou à éviter	Emplacement de voirie à créer ou à réviser
Zones vertes	Emplacement de voirie à créer ou à réviser
Zones potentielles de création de voies nouvelles	Zones de charge à aménager
Fonctions et formes urbaines	Emplacement de voirie à créer ou à réviser
Zone ASUT	Emplacement de voirie à créer ou à réviser
Zones d'Alti/PLU pratique de destination	Emplacement de voirie à créer ou à réviser
Projet de voirie	Emplacement de voirie à créer ou à réviser



Annexe 3 : cartographie issue du rapport de présentation sur le potentiel de densification