

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS D'IROISE**
C.S. 10078
29290 LANRIVOARE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

NOMBRE DE DÉLÉGUÉS

L'an deux mille vingt deux, le quatorze décembre
Les membres du Conseil Communautaire légalement convoqués se sont réunis à la Communauté de Communes du Pays d'Iroise sous la présidence de Monsieur TALARMIN André, Plouarzel.

EN EXERCICE : 55

PRÉSENTS : 39

VOTANTS : 49

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur COLIN Guy, Brélès ; Madame APPRIOUAL Anne, Lampaul-Ploudalmézeau ; Monsieur COLIN Christophe, Landunvez ; Madame TANGUY Marie-France, Landunvez ; Monsieur BRIANT Jean Noël, Lanildut ; Madame ANDRE Pascale, Lanrivoaré ; Monsieur MILIN Jean-Luc, Le Conquet ; Monsieur GUENEUGUES Jean-Michel, Locmaria-Plouzané ; Monsieur RAULT Loïc, Locmaria-Plouzané ; Monsieur QUILLEVERE Bernard, Milizac Guipronvel ; Madame LAI Sylviane, Milizac Guipronvel ; Monsieur BRIANT Bernard, Milizac Guipronvel ; Madame PROVOST Véronique, Milizac Guipronvel ; Monsieur DELHALLE Didier, Moléne ; Monsieur TALARMIN André, Plouarzel ; Madame CONQ Anne-Marie, Plouarzel ; Monsieur BATANY Philippe, Plouarzel ; Madame CHENTIL Josiane, Plouarzel ; Madame LAMOUR Marguerite, Ploudalmézeau ; Madame LAOT Anne, Ploudalmézeau ; Monsieur BIVILLE Sébastien, Ploudalmézeau ; Madame DAMOY Valérie, Ploudalmézeau ; Monsieur DENIEL Romain, Ploudalmézeau ; Monsieur VINCE Logann, Ploudalmézeau ; Monsieur PRUNIER Patrick, Plougonvelin ; Monsieur CORRE Stéphane, Plougonvelin ; Madame CALVEZ Christine, Plougonvelin ; Monsieur THOMAS Philippe, Plougonvelin ; Monsieur LE HIR François, Ploumogueur ; Monsieur ROBIN Yves, Porspoder ; Monsieur MOUNIER Gilles, Saint Renan ; Madame ARZUR Claudie, Saint Renan ; Monsieur COLLOC Jean-Louis, Saint Renan ; Madame DUSSORT Fabienne, Saint Renan ; Monsieur LE CORRE Albert, Saint Renan ; Madame TALARMAIN Claire, Saint Renan ; Madame JAOUEN Armelle, Saint Renan ; Monsieur KEREBEL Lucien, Trébabu ; Monsieur TREGUER Reun, Tréouergat

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur JOURDEN Michel, Lampaul-Plouarzel a donné pouvoir à Madame CHENTIL Josiane
Madame JAMET Brigitte, Lampaul-Plouarzel a donné pouvoir à Madame CONQ Anne-Marie
Madame HUELVAN Annaïg, Le Conquet a donné pouvoir à Monsieur MILIN Jean-Luc

Madame GODEBERT Viviane, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Monsieur TALARMIN André
Madame CLECH Frédérique, Locmaria-Plouzané a donné pouvoir à Monsieur GUENEUGUES Jean-Michel
Monsieur LANDURE Jean-Pierre, Milizac Guipronvel a donné pouvoir à Madame PROVOST Véronique
Monsieur CARREGA David, Ploudalmézeau a donné pouvoir à Madame LAMOUR Marguerite
Madame KUHN Audrey, Plougonvelin a donné pouvoir à Madame CALVEZ Christine
Madame LE GALL Chantal, Ploumoguier a donné pouvoir à Monsieur LE HIR François
Monsieur PRUVOST Alexandre, Saint Renan a donné pouvoir à Madame JAOUEN Armelle
Monsieur RAGUENES Joseph, Lanrivoaré ; Madame STORCK Christiane, Le Conquet ; Monsieur MEON Philippe, Locmaria-Plouzané ; Monsieur COROLLEUR Antoine, Plourin ; Madame LAINEZ Marie-Christine, Plourin ; Madame LOQUET-LEGALL Myriam, Porspoder

Madame LAMOUR Marguerite a été élue secrétaire de séance.

CC2022_12_43 : MODIFICATION N°1 DU PLU DE LOCMARIA-PLOUZANÉ : JUSTIFICATIONS DE L'UTILITÉ DES OUVERTURES À L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE 2AUH (HABITAT) DE COAT KERVÉAN ET COMPLÈTE DE LA ZONE 2AUG (GENS DU VOYAGE), AU REGARD DES CAPACITÉS D'URBANISATION ENCORE INEXPLOITÉES DANS LES ZONES DÉJÀ URBANISÉES ET LA FAISABILITÉ OPÉRATIONNELLE D'UN PROJET DANS CES ZONES

Exposé

La commune de Locmaria-Plouzané est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 31/03/2021 qui depuis cette date n'a fait l'objet d'aucune modification.

Par arrêté en date du 12/08/2022 le Président de la Communauté de Commune du Pays d'Iroise a prescrit la modification n°1 du PLU de la commune portant sur les points suivants :

- Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUh de Coat Kervéan en la reclassant en zone 1AUhb et reclasser la zone 2AUG correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage en zone 1AUG.
- Refermer à l'urbanisation les zones 1AUhb de Kervorgar, Kerisoualc'h, Coz Lannoc et Keravéloc en zones 2AUh.
- Reclasser les parties entièrement bâties des zones 1AUhb de Saint Sébastien et Kerlannou en zones Uhb.
- Revoir les Emplacements Réservés (ER) notamment en en créant de nouveaux pour l'élargissement de la route de Ploumoguier, de la rue de Coz Lannoc et de la rue de Gorréquear, la construction d'une maison d'accueil intermédiaire pour personnes âgées... et supprimer des ER réalisés ou devenus inutiles (ER9 du parking pour l'accès à la plage de Porsmilin...).

- Intégrer les cheminements doux et le circuit équestre communautaires au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en tant que cheminements doux existants ou à créer, voire en emplacements réservés si nécessaire.
- Ajuster le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation en tenant compte du reclassement des zones 1AUh en zone 2AUh, en créant 2 nouvelles OAP pour le secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation de Coat Kervéan et de l'aire des gens du voyage, et revoyant l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation notamment pour les zones 1AUh reclassées en 2AUh et la zone 1AUh de Lanhir.
- Revoir le règlement écrit sur différents points dont la possibilité de changement de destination vers de l'hôtellerie pour la zone Ni du Bois de Pin, l'étude de la limitation d'implantation d'éoliennes industrielles ou domestiques dans certains secteurs, l'ajustement des règles pour les toitures, les hauteurs des annexes, les clôtures en bordure des voies d'excellence paysagère... et précisions/ rajouts de définitions.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24/03/2014 a introduit, dans le cadre d'un projet de modification de PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'obligation de justifier, au travers d'une délibération motivée, de 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 (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme).

JUSTIFICATIONS DE L'OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AUH ET COMPLÈTE D'UNE ZONE 2AUg

1. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH DE COAT KERVÉAN

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUH de Coat Kervéan doit permettre d'assurer l'accueil souhaité de nouveaux ménages en lien avec les objectifs du SCOT, du PLU et du PLH.

Le PADD vise « une population d'environ 5900 habitants à l'horizon d'une vingtaine d'années.

Cette croissance équivaut à une augmentation d'environ 900 nouveaux habitants sur les 20 prochaines années, soit environ 600 nouveaux logements (30 nouveaux logements par an) ».

Ainsi le PLU de 2021 a proposé à la suite de l'étude sur le potentiel foncier, un développement urbain à vocation d'habitat et d'activités compatibles à travers 12 zones à urbaniser dites « AU » au règlement graphique : 7 zones 1AUH et 5 zones 2AUH. On peut préciser que les zones 1AUH représentent 13,5 ha alors que les zones 2AUH représentent 16,1 ha.

Le classement en 1AU ou 2AU se justifiait du fait de leur localisation (village de Trégana ou Porsmilin) ou de leur opérationnalité.

En effet, le classement en 2AUH de la zone Coat Kervéan au PLU se justifiait compte tenu de l'absence de projet d'ensemble sur la zone et d'une réflexion nécessaire sur les accès à la zone.

Rappelons toutefois que cette zone était inscrite en 1AUH au PLU soumis à enquête publique mais un classement en 2AUH a été préféré pour prendre en compte la remarque d'une Personne Publique Associée liée à la problématique de l'accès. Toutefois, précisons qu'aucune remarque ne remettait en cause le classement initial en 1AUH de la zone.

Désormais le projet d'aménagement élaboré sur le secteur de Coat Kervéan, avec l'aide du CAUE, permet d'avoir une vision globale assurant un urbanisme qualitatif et sécurisé.

La localisation de cette zone 2AU à proximité du cœur de bourg, assurera une organisation concentrique et de proximité avec les commerces, les services et les équipements.

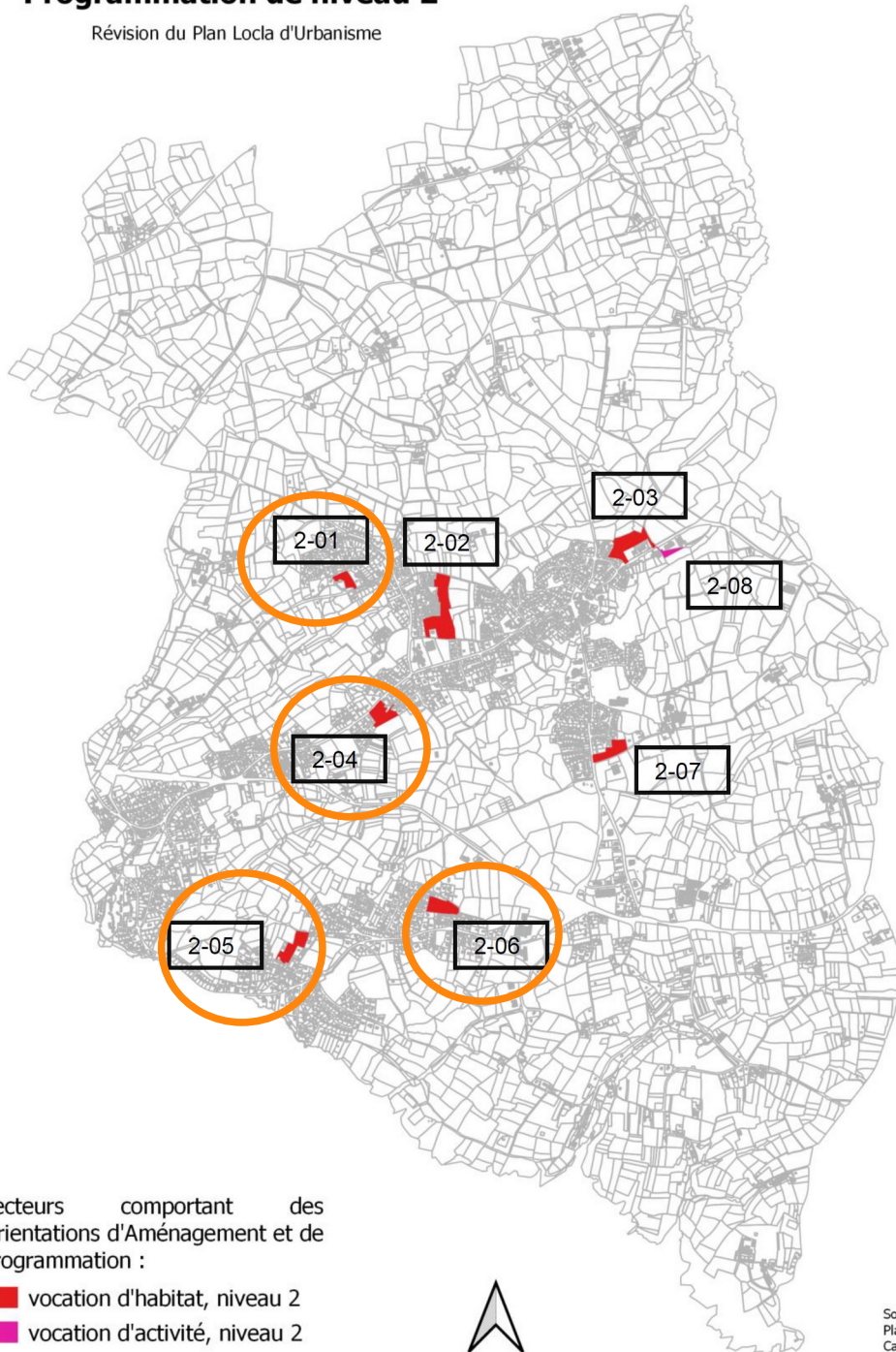
L'ouverture de l'urbanisation se justifie d'autant plus que 4 zones 1AUH seront reclassées en zone 2AUH ; celles-ci se situant dans des secteurs plus éloignés du cœur de bourg, avec une rétention foncière des propriétaires et un usage agricole matérialisé par une inscription à la PAC 2020.

Il s'agit des zones 1AUH correspondant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2.01, n°2.04, n°2.05, n°2.06. Ces 4 zones représentent plus de 4 ha.



Localisation des 4 secteurs 1AUH à reclasser en 2AUH correspondant aux OAP 2-01/ 2-04/ 2-05/ 2-06

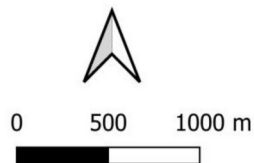
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation de niveau 2

Révision du Plan Local d'Urbanisme



Secteurs comportant des
Orientations d'Aménagement et de
Programmation :

-  vocation d'habitat, niveau 2
-  vocation d'activité, niveau 2



Sources :
Plan Local d'Urbanisme
Cadastré 2019 - DGFIP
BD Cartho 2015- IGN

Carte réalisée le
12/10/2020

La présente modification vise également à reclasser en UH les parties des zones 1AUH bâties. Il s'agit des parties Ouest de la zone 1AUH de Saint-Sébastien, représentant 0,8 ha et de Kerlanou représentant également 0,8 ha.

Un permis d'aménager, avec la plupart des permis de construire accordés, couvre le reste de la zone 1AUH de Saint-Sébastien, à savoir 2,5 ha.

Dès lors, sur les 7 zones 1AUH (ou les 13,5 ha de zone 1AUH), après reclassement des zones 1AUH en 2AUH, il ne reste plus qu'une zone 1AUH de 1,9 ha disponible et une partie de zone 1AUH de 0,2 ha.

L'entrée en application du futur PLUi-H est théoriquement prévue pour 2025. En prenant en compte la répartition moyenne de production de logements attribuée par le PLH, à Locmaria-Plouzané, pour les 2 années à venir, 60 logements seraient nécessaires. Sur ce point, la commune applique strictement son PLH, les objectifs annuels sont respectés.

Dans cette hypothèse, la construction de ces logements nécessiterait une surface urbanisable de près de 4 ha.

En matière de densité, le PLU de Locmaria-Plouzané approuvé en 2021 a basé ses études et ses objectifs du PADD sur le SCOT de 2011 en essayant de se rapprocher de celui de 2019. Ainsi, le PLU de 2021 propose un découpage du territoire avec 25 logements à l'hectare pour le centre-ville de l'agglomération du bourg et 15 logements à l'hectare pour les secteurs périphériques de l'agglomération ainsi que pour l'intégralité des villages (Porsmilin, Kerfily, Trégana).

Compte tenu des objectifs nationaux en matière de réduction de la consommation foncière et des densités appliquées sur les dernières opérations communales, il est proposé de passer la périphérie du bourg à 18 logements par hectare et de maintenir 25 logements par hectare dans le bourg, en maintenant 15 logements par hectare dans les villages.

Dans un objectif d'éviter, et de réduire tant que possible, la consommation de foncier, la priorité porte sur l'identification au plus précis des besoins réels par le repérage des secteurs de vacance, de déprise et de dents creuses existants sur la commune, mais aussi par l'identification des besoins réels en logements au regard des dynamiques démographiques et de l'offre de logements dédiée.

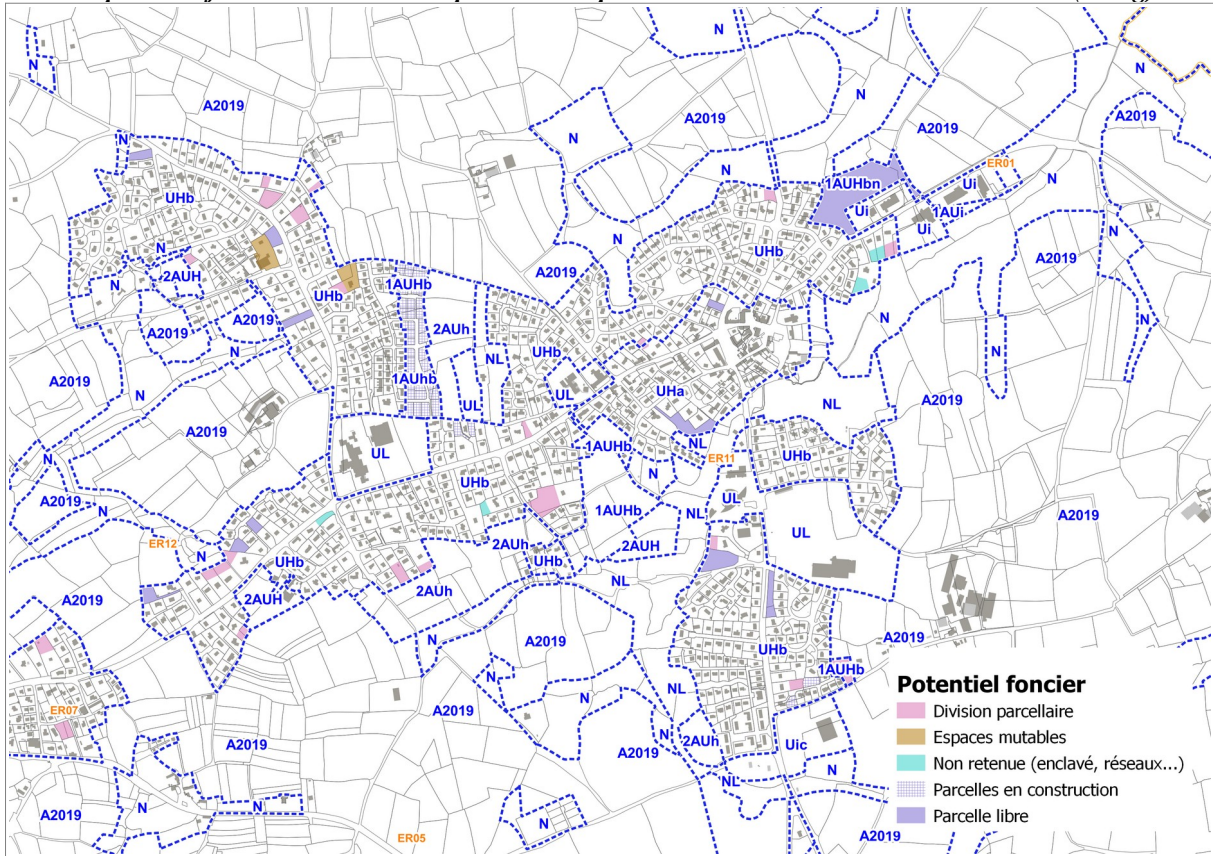
Pour cela, une étude sur le potentiel foncier a été réalisée en 2022 afin de connaître les capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur Locmaria-Plouzané, que ce soit au niveau des zones à urbaniser (1AUH) qu'au niveau des zones déjà urbanisées (UH). Les parcelles libres, les potentielles divisions parcellaires ou les espaces mutables qui pourraient techniquement accueillir des constructions ont ainsi été analysés.

Le résultat de cet inventaire a abouti à l'identification d'un potentiel théoriquement constructible de 11,3 ha.

Toutefois, dans les 2 ans à venir, il paraît difficile de mobiliser ces 11,3 ha. Afin de poursuivre le développement de Locmaria-Plouzané, en mettant à disposition une offre de logements suffisante, jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi-H en 2025, une ouverture à l'urbanisation est indispensable.

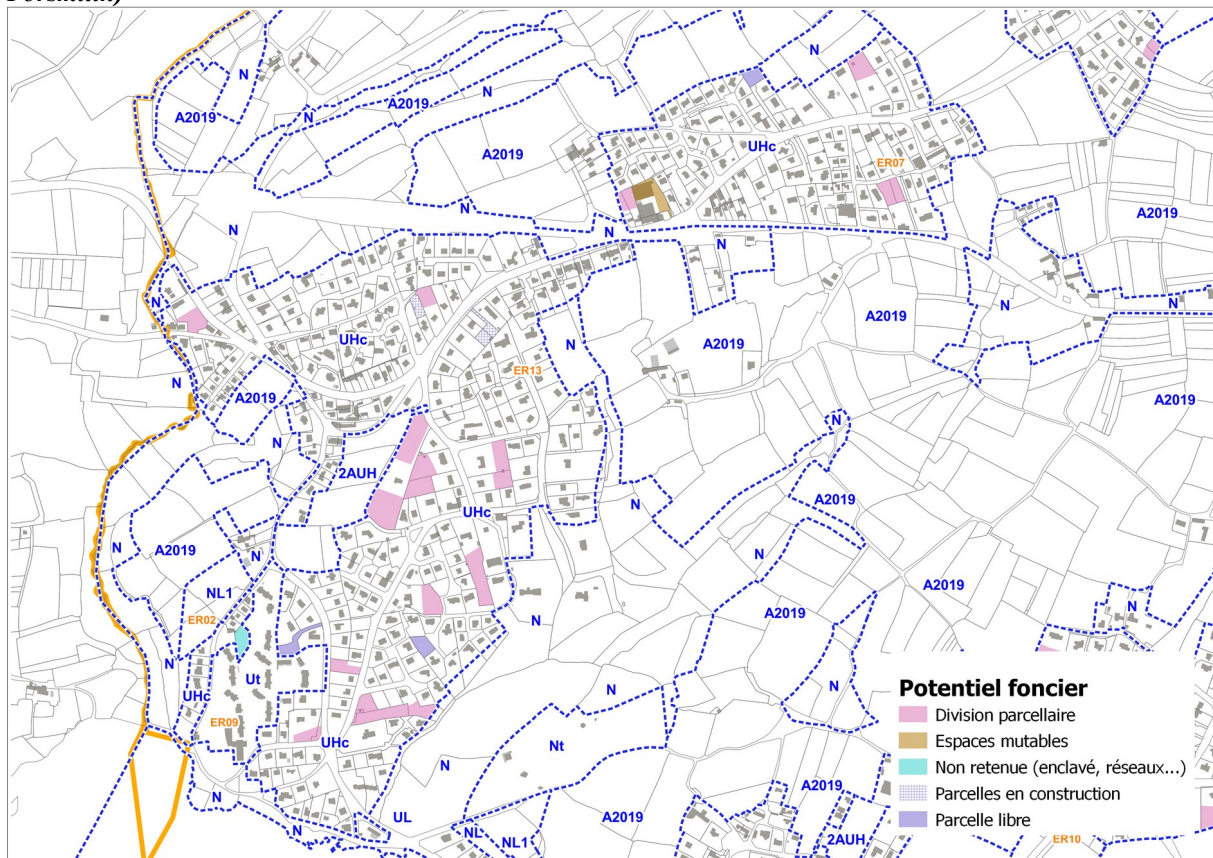
Rappelons que 4 zones 1AUH représentant plus de 4 ha localisées dans les villages et en périphérie sont reclassées en 2AUH afin de recentrer le potentiel constructible en cœur de bourg avec le reclassement de la même surface de 2AUH en 1AUH.

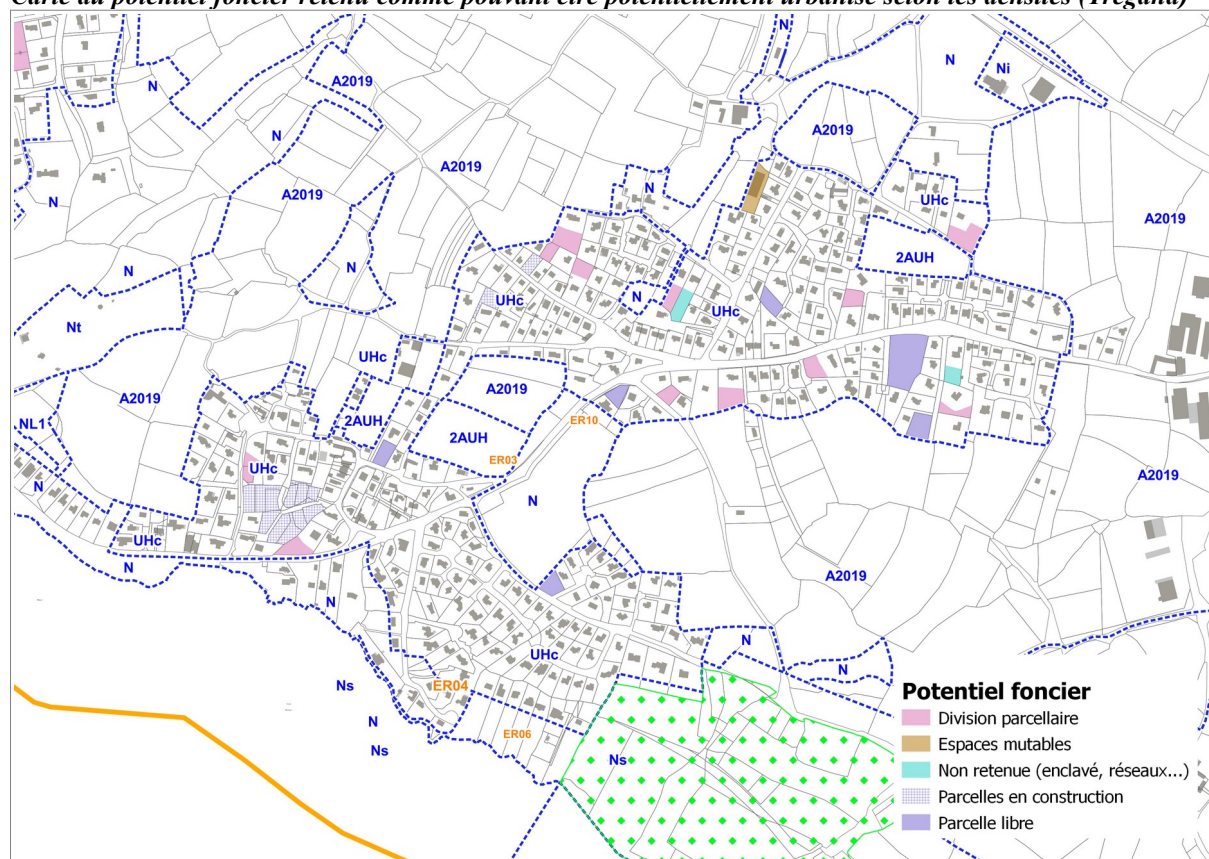
Carte du potentiel foncier retenu comme pouvant être potentiellement urbanisé selon les densités (bourg)



NB : zones 1AU à reclasser en 2AU non comptabilisées

Carte du potentiel foncier retenu comme pouvant être potentiellement urbanisé selon les densités (Kerfily/Porsmilin)



Carte du potentiel foncier retenu comme pouvant être potentiellement urbanisé selon les densités (Trégana)

- **Bilan des capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones urbanisées (U) et des zones à urbaniser (AU) à vocation d'habitat**

Le repérage des espaces d'accueil s'est fait selon les densités du PLU affichées dans le PADD à savoir 25 logements à l'hectare pour le centre-ville de l'agglomération du bourg, 18 logements à l'hectare pour les secteurs périphériques de l'agglomération et 15 logements par hectare pour les villages (Porsmilin, Kerfily et Trégana). Néanmoins, tous les espaces vacants inscrits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant des superficies au moins égales ou supérieures à celles retenues pour la désignation en tant qu'espaces de réinvestissement urbain n'ont pas été retenus comme secteur constructible. En effet, pour qu'un espace soit retenu, il doit répondre aux critères suivants, calculés sur la base du plan cadastral 2021 :

- Parcelle bâtie, sur laquelle se trouve un ou plusieurs bâtiments, à condition que :
 - ☞ Une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la même parcelle ;
 - ☞ Le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 logement (surface minimale de 400, 555 ou 666 m² selon le secteur concerné) en fonction de la densité correspondante ;
 - ☞ Les logements nouveaux puissent avoir un accès à la voirie (au moins 5 m de distance).
- Parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, bénéficiant d'un accès direct à la voirie et permettant d'accueillir au moins un logement.
- L'aménagement du secteur ne peut isoler la/les construction(s) existante(s) par rapport à la voirie :

- ☞ Ne pas présenter de risques pour l'entrée/sortie sur la voirie des nouveaux logements.
- ☞ Avoir une forme qui permette l'aménagement concret d'au moins 1 logement (une forme trop allongée pour permettre la mise en place d'une voirie et de logements n'est donc pas forcément retenue par exemple, et ce même si la surface est conforme aux critères ci-dessus).
- Le secteur ne doit pas correspondre à un espace vert ou de loisirs (ex. espaces verts des lotissements...) pérenne, ni à une aire de stationnement publique ou ouverte au public, ni à un équipement (ex. cimetière et son extension), ni bénéficier d'un permis de construire ou d'aménager déjà accordé ou correspondre à un espace inconstructible de par la présence de marges de recul identifiées au PLU.

Selon cette méthodologie, une cartographie des potentialités d'accueil a été réalisée, et travaillée avec la commune, sur l'ensemble des zones UH et 1AUH au PLU en vigueur, identifiant chaque espace mutable et renseignant sa vocation (habitat, équipement, activités ou loisir) et sa potentialité d'accueil.

- **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 2021 et de la connaissance des projets réalisés ou en cours indiqués par la commission communale en charge de la modification du PLU, le potentiel d'espaces identifiés et théoriquement disponibles, au sein des zones UH (à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) est de 9,1 ha.

Concernant ce potentiel résiduel en UH, plusieurs facteurs sont à prendre en considération pour estimer la faisabilité opérationnelle d'un projet de construction sur ces terrains privés :

- Les espaces mutables, représentant 0,9 ha du potentiel, correspondent à des espaces actuellement occupés par des bâtiments d'activités. Ce sont donc des terrains difficiles à acquérir et à viabiliser pour accueillir un projet de construction de logements sur un très court terme (acquisition du terrain, démolition des bâtiments d'activités existants, dépollution des sols, viabilisation...).
- Les divisions parcellaires, représentant 5,3 ha du potentiel, correspondent principalement aux « fonds de jardin ». La plupart des propriétaires ne souhaitent pas forcément diviser leur jardin pour accueillir une construction. Les opérations de division parcellaire se font la plupart de temps lors des mutations foncières ou lorsque les propriétaires sont âgés. La collectivité n'a aucun outil d'intervention sur ce potentiel. De plus, la commune n'observe que peu de division parcellaire ces dernières années.
- Les parcelles libres, représentant 2,9 ha du potentiel, sont des espaces constructibles depuis un certain temps, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. La disponibilité de ces terrains dépend de la volonté du propriétaire (rétention foncière, multi-propriétaires...). La commune a mis en place la taxe sur les propriétés non bâties mais cela n'a que peu de résultat.

Les possibilités d'action publique sur ces espaces sont très complexes, et les opportunités dépendent de la sphère privée. Seul un faible pourcentage de ces 9 ha théoriquement disponibles pourra faire l'objet de nouvelles constructions de logements dans les 2 années à venir. En effet seul 2,9 ha sont des espaces libres.

Il est très difficile d'estimer la part de ces espaces urbanisables théoriques qui pourrait spontanément être construite. La collectivité a très peu de moyens ou d'outils pour agir et quand elle décide d'agir cela prend du temps.

Avant l'entrée en vigueur du futur PLUi-H (2025), il pourrait être envisagé qu'une très faible petite partie des divisions parcellaires et des parcelles libres soient construites.

Si nous regardons ce qui s'est fait sur la commune ces dernières années, nous comptabilisons sur la période 2019-2021, 10 divisions de parcelles détachant 26 lots avec en moyenne 5 divisions/an détachant 7 lots/an. Rapportés au nombre de PCMI accordés sur la même période, la division représente à peu près 14%.

- **Bilan des capacités d'urbanisation au sein des zones d'urbanisation future 1AU à vocation d'habitat et non encore urbanisées**

A ce potentiel résiduel en zone UH, vient théoriquement s'ajouter celui des parties non urbanisées des zones 1AUh. Les 7 zones 1AUH ont évolué depuis l'approbation du PLU en 2021.

Extrait des résultats de l'étude du potentiel foncier des zones 1AUH

Localisation des zones 1AUh	État actuel de l'urbanisation	Surface disponible – évolution par la modification
Kervorgar	Non bâti	0 ha – reclassée en 2AUH
Saint-Sébastien	En cours d'urbanisation (permis d'aménager) Bâti	PA puis PC sur 2,5 ha donc décompté des surfaces disponibles 0,8 ha reclassés en UH car entièrement bâti et cadastré
Lanhir	Non bâti	1,9 ha
Keriscoualc'h	Non bâti	0 ha – reclassée en 2AUH
Trégana – Coz Lannoc	Non bâti	0 ha – reclassée en 2AUH
Trégana Keraveloc	Non bâti	0 ha – reclassée en 2AUH
Kerlanou	En cours d'urbanisation (permis d'aménager) Bâti	PA puis PC sur 0,8 ha donc décompté des surfaces disponibles 0,6 ha reclassés en UH car entièrement bâti et cadastré 0,2 ha maintenus en 1AUH
		Surface théoriquement disponible : 2,1 ha

Seule une zone 1AUH représentant une surface de 1,9 ha et une petite zone 1AUH de 0,2 ha est mobilisable pour les prochaines années du fait du reclassement de 4 zones en 2AUH, de 2 zones partiellement bâties en UH ou en cours d'urbanisation.

Avec une densité de 18 logements/ha sur les 2 zones, la surface disponible représente un potentiel théorique de 37 logements.

- **Bilan total de l'inventaire du potentiel foncier résiduel en zone UH et 1AUH existantes**

Pour conclure, il apparaît que sur les 11,3 ha de surfaces constructibles sur l'ensemble des zones UH et 1AUH, seule une petite partie sera aménageable sous forme de permis d'aménager ou de logements groupés. La plus grande partie des espaces résiduels identifiés relève de la division parcellaire ne permettant pas la réalisation d'opérations importantes de production de logements.

L'étude des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones au PLU de Locmaria-Plouzané montre que le potentiel foncier résiduel qui serait réellement urbanisé d'ici à 2 ans, est largement insuffisant pour poursuivre un développement urbain tel que le prévoit le PLH, en attendant le futur PLUi-H.

- **Un besoin de production de logements inscrit dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023**

Pour poursuivre un développement démographique (5092 habitants en 2019 d'après l'INSEE, avec un taux de croissance annuel moyen de 0,8% entre 2013 et 2019 dû uniquement à solde migratoire positif alors qu'il était sur la période précédente négatif), il est indispensable pour l'avenir et la dynamique de la commune de maintenir la faculté d'accueil des ménages, et notamment des jeunes couples venant de l'extérieur, de manière continue, et ce en attendant la mise en place du PLUi-H d'ici 2 ans environ. Locmaria-Plouzané se situe à proximité de pôles d'emploi et de réseaux de transports vers ces emplois, ce qui attire les jeunes ménages.

Le caractère semi urbain de la commune avec ses villages (3 au SCOT de 2019) et l'insuffisance de zones 1AUH en cœur de bourg disponibles et mobilisables au PLU approuvé en 2021 ne sont pas de nature à faciliter l'émergence d'opérations d'aménagement d'ensemble. Compte tenu des permis d'aménager récent, il apparaît que les ménages s'orientent vers ces opérations mêlant différentes typologies de logements avec de la mixité sociale, et offrant des prix peut être plus abordables que les opérations privées ponctuelles. Ces dernières surfaces identifiées comme potentiellement mobilisables puisqu'elles correspondent à une multitude de petits secteurs éparpillés dans toute l'enveloppe urbaine, appartiennent à des propriétaires privés dont l'usage est généralement de jardin. Ces secteurs font parfois l'objet d'une forte rétention foncière, de la part des nombreux propriétaires, venant limiter la commune ces prochaines années dans la satisfaction de la production moyenne de logements prévue par le PLH (30 logements/an).

2. LA ZONE 2AUG A OUVRIR A L'URBANISATION A VOCATION D'AIRE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE DE LANHIR

Il était déjà inscrit dans le PLU la vocation de la zone avec un sous zonage indicé « g » correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Rappelons que le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2020-2025 préconise la création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur la commune de Locmaria-Plouzané du fait de sa proximité avec l'agglomération brestoise et de sa population dépassant les 5000 habitants.

En effet, la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, dite loi Besson, impose l'inscription au schéma départemental d'accueil des gens du voyage les communes de plus de 5000 habitants.

Ainsi, les ambitions et les enjeux étant inscrits dans le PLU et dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'avoir une réflexion d'ensemble sur la zone notamment concernant les orientations d'aménagement. En effet, la zone se situe à proximité d'une zone d'activités, d'une zone agricole et le long de la route de Plouzané, correspondant à l'entrée Nord-Est de l'agglomération.

Cette aire permanente d'une surface de 3200 m² pourra accueillir 16 emplacements.

Il n'y a aucune disponibilité foncière identifiée ailleurs au PLU pour ce type d'équipement.

Délibération

Vu, le PLU en vigueur de Locmaria-Plouzané approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 31/03/2021 ;

Vu, l'arrêté du Président de la CCPI prescrivant la modification n°1 du PLU de Locmaria-Plouzané notamment pour l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Coat Kervéan et l'ouverture à l'urbanisation complète de la zone 2AUG de Lanhir ;

Vu, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et L.153-38 ;

Vu, le projet de modification n°1 du PLU de Locmaria-Plouzané avec notamment les reclassement de zones 1AUH en 2AUH ;

Il est proposé au Conseil communautaire de valider les justifications de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Coat Kervéan (à vocation d'habitat) et complète de la zone 2AUg (équipements – gens du voyage), au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE : ADOPTE A L'UNANIMITE

Le Président,

M. TALARMIN André