

DIRECTION AMENAGEMENT
URBANISME ENVIRONNEMENT
ALC/FL

CONSEIL MUNICIPAL DU MERCREDI 4 JUILLET 2007

OBJET : Modification n°1 du plan local d'urbanisme - Secteur de Lann Er Roch - Kergantic

Rapporteur : Marcel RODRIGUEZ

Le Conseil municipal

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-13 et R. 123-19 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 302-1 et suivants ;

Vu le Plan local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 mai 2006 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 15 octobre 2004 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 18 décembre 2006 ;

Vu le Plan de Déplacement Urbain (PDU) approuvé le 18 mai 2001 ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite « urbanisme et habitat » ;

Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la loi n° 2007-190 du 5 mars 2007 instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Vu l'arrêté du Maire, en date du 20 février 2007 soumettant à enquête publique le projet de modification n°1 du PLU pour le secteur de Lann Er Roch – Kergantic en vu de le classer en zone 1 AUb, et de déplacer l'emplacement réservé n°24 ;

Vu les conclusions du commissaire enquêteur en date du 10 mai 2007 ;

Considérant que les collectivités territoriales doivent participer, avec l'Etat, à la réalisation de l'objectif constitutionnel de permettre l'accès à tous à un logement décent ;

Considérant que les lois susvisées ont pour finalité de garantir, conformément à cet objectif, de manière générale ce droit au logement pour tous et, en particulier, de favoriser l'accèsion à la propriété ; que pour permettre la réalisation de ces objectifs, le législateur a incité les collectivités publiques à diversifier leurs offres de logements en leur imposant, notamment, la construction d'un certain nombre de logements aidés ;

Considérant qu'en application de ces principes, le PLH fixe comme objectif la production de logements neufs et la diversification de l'offre de logements dans chacune des communes de la Communauté, avec environ 25 % de logements locatifs publics et ce, pour permettre la mixité sociale ;

Considérant que ledit PLH précise que la Commune de Plœmeur fait partie des communes dont la priorité peut consister à diversifier son parc de logements (locatifs publics et privés en plus grand nombre, accession plus diversifiée, grands logements et mono-produits maisons individuelles moins dominants....).

Considérant que le SCOT fixe aussi comme objectif de diversifier l'offre de logements pour favoriser un équilibre social de l'habitat et ce, en incitant aussi à la construction de logements sociaux ;

Considérant que le SCOT oriente les choix d'aménagement en incitant, en particulier, au renforcement des centres des pôles d'appui de l'agglomération de Lorient dont la Commune de Plœmeur fait partie intégrante ;

Considérant que le projet de modification du PLU a pour objectif de permettre de satisfaire la demande de logements dans la commune, tout en favorisant la diversification de l'habitat en continuité d'urbanisation ; qu'en effet, ledit projet vise à la réalisation d'environ 75 logements se répartissant en 25% minimum de logements locatifs aidés, en 10% de logements individuels en accession sociale et le reste, en logements locatifs et accessions privées (en individuels et en collectifs) ;

Considérant que ni la DDE ni la Chambre d'Agriculture du Morbihan n'ont émis d'avis défavorable sur le projet ; que, en outre, les préconisations de la DDE ont été levées (cf. *infra*) ;

Considérant qu'en conséquence, le projet respecte l'ensemble des objectifs qui ont été fixés à la fois par le législateur, le PLH comme le SCOT ;

Considérant que contrairement à ce que prétend le commissaire enquêteur, l'objectif fixé par le PLH de 900 logements par an dans la Communauté, dont 90 logements par an dans la Commune, n'est qu'une orientation évaluative et non une obligation ; que, du reste, le SCOT prévoit, à titre indicatif, un nombre de constructions supérieur dans la Communauté, en le fixant à environ 1000 logements par an ;

Considérant qu'en outre, cette simple indication de constructions annuelles doit être rapprochée des constructions réalisées sur le territoire communautaire ; qu'en particulier, il est constant que la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH connaît du retard au regard de la situation globale du bassin communautaire ; que cette situation ne permet pas de respecter l'ensemble des équilibres visés par le PLH et le SCOT ; qu'en conséquence, les constructions réalisées (et prévues) dans la Commune ont (et auront) pour objet de permettre de favoriser ces équilibres ;

Considérant qu'en tout état de cause, il est impératif pour la Commune d'autoriser le classement du secteur de Lann Er Roch – Kergantic en zone 1 AUb, afin d'avoir, à moyen terme, des possibilités de constructions nouvelles (y compris de logements aidés) ;

Considérant qu'en effet, les secteurs classés 1 AUb de la ZAC de Lomener, de Beg Er lann, de Kerdiret, du Clos de Lann Porzaou et de Kerledern-Kerabus sont déjà en cours d'aménagement et que l'ensemble des permis de construire devraient être accordés avant la fin de l'année 2007 ; qu'à compter de 2008, la seule zone d'urbanisation nouvelle sera celle de Briantec Quehello dont 180 logements sont prévus sur deux ans, puisque les trois autres secteurs, aujourd'hui classés en zone 1 AUb, à savoir Keradehuen, le Fort Bloqué et Kerbernès, ne font aujourd'hui l'objet d'aucun projet ; qu'au surplus, 21 logements font l'objet de recours contentieux ;

Considérant qu'ainsi, c'est à tort que le commissaire enquêteur a considéré qu'il y aurait une moyenne de 280 logements par an sans prendre en considération les aménagements en cours, les recours contentieux, l'absence de projet sur certains terrains et l'impulsion générale fixée par le PLH et le SCOT ; qu'en outre, il ressort des précisions susvisées (déjà indiquées lors de l'enquête publique), que contrairement à ce qu'il soutient, les retards d'aménagement sont largement expliqués comme le préconisait la DDE ;

Considérant de plus, que compte tenu des délais de modification du PLU, d'études pour la création de lotissements, il est impératif de permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur Lann Er Roch – Kergantic, en le classant en zone 1 AUb dès maintenant ; que ce choix permettra de faire bénéficier la Commune de terrains d'aménagement disponibles pour permettre de respecter les objectifs fixés (cf. *supra*), que sont le maintien de constructions nouvelles, tout en favorisant celles qui sont aidées ; qu'à défaut, la Commune risque de se trouver en pénurie de terrains disponibles ;

Considérant que l'ordre d'opérationnalité des espaces dépend des problèmes de cession foncière, de proposition d'aménageur, de délais de montage ; qu'ainsi, cet ordre peut être modifié en fonction des projets déposés ; qu'ainsi, contrairement aux secteurs de Keradehuen, du Fort Bloqué et de Kerbernès, le secteur soumis à modification a pu trouver une potentialité d'opérationnalité ; que, dès lors, il est nécessaire de prévoir sur moyen terme l'aménagement de cet espace ;

Considérant qu'au surplus, le secteur susvisé soumis à modification ne concerne que 3 hectares pour la construction d'environ 75 logements ; qu'ainsi, cette modification ne permettra, sur moyen terme, que la construction d'un nombre limité de logements ; que, dans ces conditions, le nombre de logements prévus ne pourra pas dépasser d'une manière importante les préconisations du PLH et du SCOT ;

Considérant qu'il est aussi impératif pour la Commune de favoriser la réalisation de constructions de logements sociaux pour respecter ses obligations ; à défaut de maintenir cette perspective, la Commune continuera à devoir payer à l'Etat 150.000 euros au titre de pénalité pour déficit de logements sociaux, comme elle y est aujourd'hui contrainte ;

Considérant que contrairement à ce que semble prétendre le commissaire enquêteur, le projet respecte en tout point le projet d'aménagement et de développement durable ; qu'en effet, ce dernier précise (afin de répondre aux besoins de relogement diversifié de la population résidente, mais également d'une population renouvelée, et d'installation de jeunes Plœmeurois) qu'il est nécessaire de réajuster la production de logements nouveaux, la réhabilitation et la construction neuve ; que, de plus, ce document précise que le développement de Plœmeur doit se faire par densification, réhabilitation, ré-affectation des terrains disponibles en zones déjà urbanisées ou à proximité des services urbains existants ; que le projet soumis à modification respecte ces objectifs puisqu'il permet de créer une diversité de l'habitat à proximité des services urbains existants et en continuité de l'urbanisation ;

Considérant que, comme le précise le commissaire enquêteur, le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances ; qu'en particulier, il doit être précisé que le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) actuel n'empêche en aucun cas l'urbanisation du secteur à modifier ; que, du reste, il est impossible d'attendre l'éventuelle révision du PEB puisque cela reviendrait à arrêter, pendant un délai non déterminé, tout projet d'aménagement de Ploemeur ; ceci est incompatible avec les objectifs susvisés du législateur, du PLH et du SCOT qui prévoient, comme il a été dit, des constructions nouvelles dans un souci de diversité et d'équilibre social ;

Considérant qu'enfin, comme l'observe aussi ledit commissaire, le projet ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou encore une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne porte pas d'atteinte identifiée à ces derniers ;

Considérant qu'il ressort pourtant du rapport dudit commissaire que la seule recommandation est de classer en E.B.C., ou tout du moins en espace paysager, le bois existant sur l'unité foncière concernée par la modification ; que la DDE préconisait aussi le classement de ce bois en « espace paysager » ;

Considérant qu'il est fait droit à cette recommandation puisqu'il est proposé de classer ce bois en espace paysager à protéger dans le schéma d'organisation ;

Considérant que le projet de déplacement de l'emplacement réservé n°24, réalisation d'une aire naturelle de stationnement et d'accueil par la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient, a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur.

Après en avoir délibéré,

Article 1^{er} : Décide d'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

En application des articles R. 123-24 et R.123-25 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ; Elle sera, en outre, publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et de l'exécution des mesures de publicité légale.

Délibération adoptée à la majorité de vingt-six voix pour et cinq voix contre.

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué

Marcel RODRIGUEZ