

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**L'an deux mil Vingt Deux le Trente et Un Janvier à dix huit heures**

Le Conseil Municipal de la commune, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Charpenterie (contexte sanitaire covid-19), sous la présidence de **Madame Armelle NICOLAS, Maire**

Nombre de conseillers municipaux en service : 26

Date de la convocation du Conseil Municipal : **le 24 Janvier 2022**

**Etaient présents :**

Mesdames Armelle NICOLAS, Betty BARGUIL, Nathalie HOREL, Renée JEANNET, Marianne LE BOURLIGU, Sandrine LEFEUVRE, Murielle ROSIN, Virginie LE GARREC, Christelle LE GOHLISSE, Francette CHAULOUX.

Messieurs Christophe BENOIT, Bertrand LE RAY, Maurice LÉCHARD, Didier LE BOLÉ, Jean-Marc MIDELET, Jean-Pierre FEIGEAN, Stéphane PIGACHE, Thierry LE TOUZO, David HELLEGOUARCH, Davy CATHERINE, Eric LE RUYET

**Absents excusés ayant donné un pouvoir :**

Mesdames Laurence LE BOUILLE, Françoise GUIYONVARCH, Colette PÉRENNEC  
Messieurs Sylvain OLIVO, Philippe NOGUÉS

**Madame Renée JEANNET a été élu secrétaire de séance**

**12 - URBANISME - MODIFICATION DU PLU DE INZINZAC-LOCHRIST AVEC OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU DE MOINS DE 6 ANS**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Inzinzac-Lochrist, révisé pour intégrer notamment les évolutions législatives et les dispositions de la loi ALUR (2014) et du SCoT du Pays de Lorient (2018), a été approuvé le 4 novembre 2019.

Ce PLU énonce pour la période 2018-2028 un objectif ambitieux de réduction de la consommation d'espace (près de 80%) par rapport à la consommation d'espace des années précédentes (2006-2016). De fait, plusieurs projets structurants sont envisagés en densification de l'enveloppe urbaine des trois bourgs, et encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La densification des enveloppes urbaines, le renouvellement urbain et les éventuels changements de destination de bâtiments agricoles en campagne doivent permettre de réaliser 408 logements sur les 468 prévus par le projet de PLU ; les 60 logements restants à produire conduisent à mobiliser 2,6 ha en extension d'urbanisation à court terme (1AU).

De plus, le PLU envisage l'urbanisation future du secteur sud de Pen er Prat par un zonage 2AUa sur 2,8 ha.

Aujourd'hui, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU.

Pour ce faire, l'article L153-38 du Code de l'urbanisme dispose 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.* »

- De l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Le secteur de Pen er Prat a pour vocation d'être un quartier intergénérationnel structurant dans le bourg d'Inzinzac, comme l'affirme la municipalité dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Aujourd'hui, les emprises foncières disponibles en zone Urbaine à Pen er Prat sont toutes mobilisées. En effet, ce secteur a vu naître un nouveau quartier avec les constructions d'un nouvel EHPAD, d'une maison de l'enfance et très prochainement un ALSH (Accueil de Loisirs sans hébergement) ainsi qu'un lotissement d'habitat individuel dense en partie nord du quartier, seule partie jusqu'à présent urbanisable.

Il s'agit désormais, en cohérence avec la vocation intergénérationnelle du quartier, de permettre la réalisation d'un projet de domicile partagé pour les plus anciens, lequel s'adoserait à un nouveau lotissement dont la densité respecterait les objectifs donnés par le SCoT.

A ce jour, dans les bourgs d'Inzinzac et Lochrist, toutes des emprises foncières principales en densification et en renouvellement urbain pour de l'habitat et consacrées par des OAP font l'objet de projets en cours, à des stades d'avancement variés : avant-projet sur le site structurant de l'ancien EHPAD de Lochrist (OAP 1) et études pré-opérationnelles sur le secteur Ambroise Croizat (OAP 3).

Les OAP 2, 6, et 7 ne sont pas dédiées à des projets d'habitat. L'OAP 5 n'est pas dédiée à de l'habitat en densification.

L'OAP 4 est localisée dans le bourg de Penquesten, les deux emprises repérées en renouvellement urbain sont trop petites pour accueillir le projet envisagé (environ 1ha en additionnant les deux). Penquesten est en outre trop éloigné d'Inzinzac pour accueillir de manière cohérente un projet d'habitat pour seniors qui a vocation à s'inscrire dans la continuité du quartier intergénérationnel de Pen er Prat dont le but est bien de regrouper ce type de structures.

Enfin, la collectivité n'a connaissance d'aucun autre foncier rapidement disponible ou suffisamment grand dans le bourg d'Inzinzac qui puisse permettre au projet soutenu de voir le jour en dehors des sites faisant l'objet d'OAP.

Il apparaît donc que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées sont relativement inexistantes. La commune doit se tourner vers une urbanisation en secteur non encore urbanisé. Les autres sites majeurs dédiés à l'habitat, repérés dans le PLU et faisant l'objet d'OAP, sont localisés en extension des bourgs (1AU). Toute urbanisation est à ce jour bloquée sur ces sites qui font l'objet de rétention foncière : emprise à l'est de Penquesten (OAP 4), emprises au nord et au sud de la Plaine du Gorée (OAP 5). L'emprise localisée aux abords de la médiathèque (OAP 3) est de taille très réduite et ne permet pas l'accueil du projet envisagé.

Seule demeure disponible sans difficulté d'acquisition l'emprise zonée 2AUa à Pen er Prat, puisque celle-ci est déjà propriété de la commune.

- De la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone

Le projet est réalisable dans cette zone qui se situe en continuité d'urbanisation du bourg d'Inzinzac et dispose déjà d'une partie des réseaux, le reste des réseaux pouvant être mis en place sans contrainte spécifique *a priori*. La zone est intégrée au zonage d'assainissement collectif des eaux usées et au zonage pluvial de la commune.

Un accès véhicules à la zone est garanti par une voirie en attente débouchant depuis la partie nord du quartier récent de Pen er Prat.

Envoyé en préfecture le 03/02/2022

Reçu en préfecture le 03/02/2022

Affiché le

ID : 056-215600909-20220131-D2022013112-DE

La zone 2AU consiste aujourd'hui en une étendue herbue dégagée, et n'accueille pas de zone humide comme en témoigne l'inventaire des zones humides actualisé approuvé en mai 2019. Une zone de présomption de prescription archéologique s'applique.

Le projet décrit précédemment est en outre cohérent avec la vocation intergénérationnelle du quartier de Pen er Prat, qu'il doit renforcer.

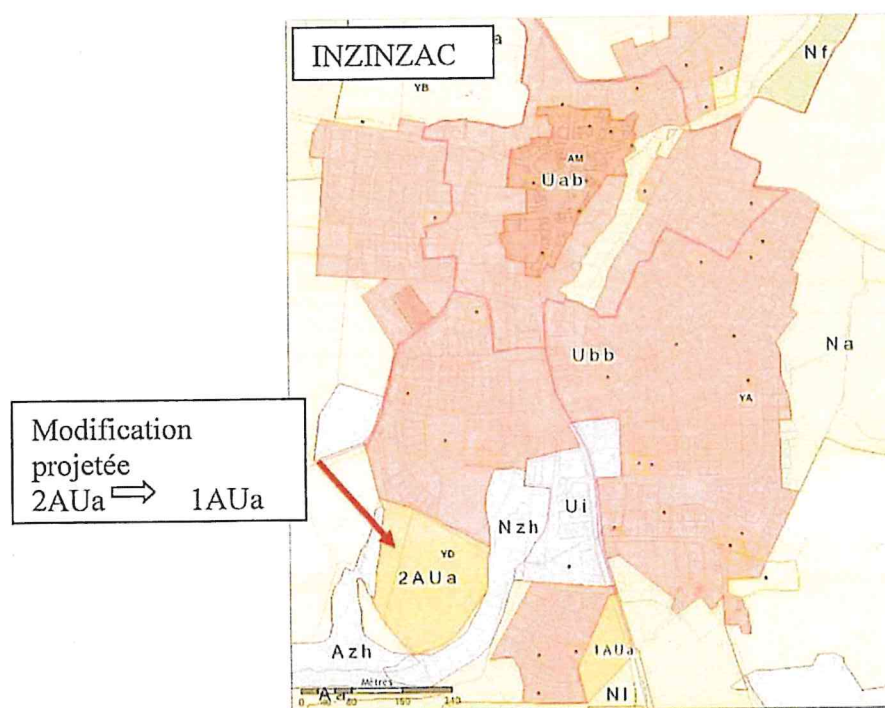
Au regard de ces justifications, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa de Pen er Prat au moyen d'une modification du PLU, et d'accompagner cette ouverture à l'urbanisation par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à 44,  
VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 novembre 2019,

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré,

- **APPROUVE** l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par la loi.



**Délibération adoptée à la Majorité (23 Pour, 3 Abstentions)**



Pour copie conforme,

Le Maire,  
Armelle NICOLAS