

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE D'INGUINIÉL

Séance du 21 Novembre 2024

Nombre de conseillers	
En exercice	19
Présents	13
Pouvoirs	6
Pour	16
Contre	0
Abstentions	3

Date de convocation	12 novembre 2024
---------------------	------------------

Secrétaire de séance	Natacha PINHAS
----------------------	----------------

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-un novembre, à dix-neuf heures et trente minutes, le Conseil municipal de la Commune d'INGUINIÉL, dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en mairie, sous la présidence de Monsieur Jean Louis LE MASLE.

Présents : Jean Louis LE MASLE, Philippe FLEGEAU, Gérard BENOIT, Virginie GOMBERO, Martine GRANDVALET, : Sylvie JOUBAUD, Cédric LECLERC, Christian LE SAËC, Natacha PINHAS, Yann URVOIS, Laurent DANIEL, Christelle LE STRAT, Sébastien HELLEGOUARCH

Absents excusés ayant donné pouvoir : Thierry CRESPEAU donne pouvoir à Martine GRANDVALET ; Solène QUEIGNEC donne pouvoir à Sylvie JOUBAUD ; Sabine QUEMENER donne pouvoir à Jean Louis LE MASLE ; Martine LE HAY-BOUGLOUAN donne pouvoir.

2024/090

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2 pour ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone 2AUe de moins de 9 ans en vue de la réalisation d'une opération communale d'habitat

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'InguiniéL a été approuvé le 24 octobre 2017.

Il affirme un parti d'aménagement fort : si une densification de l'habitat est possible sur le pôle secondaire de Poulgroix, les secteurs densification ou d'extension urbaine qui font l'objet d'OAP et/ou sont classées en zones AU dans le PLU se situent uniquement au bourg.

Depuis 2017, des constructions neuves ont pu être réalisées à la faveur de divisions de terrains bâtis, ainsi que sur le lotissement communal Park Héol aujourd'hui complet.

Aucune opération d'habitat n'a été engagée sur les OAP classées ENAF en terrain privé.

La commune est aujourd'hui dans l'incapacité de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH 2024-2029), en termes de création de logements et de logement social faute de pouvoir engager elle-même une opération d'habitat.

La commune est uniquement propriétaire des terrains situés en zone 2AUe, au nord du centre-bourg. Une modification n°1 du PLU a été engagée par arrêté du Maire du 20/11/2024 pour ouvrir à l'urbanisation la partie sud de cette zone 2AUe, afin d'y reconstruire le centre d'intervention et de secours.

La commune souhaite également ouvrir à l'urbanisation la partie nord de cette zone, afin de pouvoir y réaliser une opération d'habitat comprenant du logement social. En contrepartie et pour respecter la trajectoire impulsée par la loi Climat et Résilience en termes de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), un terrain situé sur une zone d'urbanisation future classée en 1AUB au sud du bourg serait fermé à l'urbanisation.

Pour permettre une ouverture à l'urbanisation, 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

✓ **Des capacités d'urbanisation en OAP qui ne se sont pas concrétisées depuis 2017**

Le PLU a défini 7 OAP sur le bourg dont 3 en densification et 4 qui comprennent des terrains en extension urbaine. Toutes les emprises foncières concernées appartiennent à des propriétaires privés.

Aucune opération d'habitat, de type lotissement ou autre, n'a été engagée sur ces OAP depuis 2017.

✓ **Atteindre les objectifs du PLH implique une mobilisation de terrains communaux**

Dans le but de diversifier l'offre de logements dans un souci de mixité sociale et générationnelle, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU prévoit de répondre aux objectifs de logements sociaux selon les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération.

Sur la période 2017-2022, le PLH avait fixé pour Inguiniel un objectif de création de 79 logements dont 8 logements sociaux et 25 logements en accession à prix encadré.

Seuls 34 logements ont été mis en chantier sur cette période, soit 43% de l'objectif.

6 logements sociaux ont pu être réalisés, grâce à la mise en oeuvre du lotissement communal Park Héol.

Pour la période 2024- 2029, le PLH approuvé en juin 2024 fixe un objectif de création de 42 logements et de 8 logements sociaux.

Aujourd'hui, on peut estimer que le potentiel foncier en zone U hors OAP pourrait permettre la création d'environ 9 à 10 logements pour la période 2024-2029. (voir annexe sur le bilan du potentiel foncier).

Ce potentiel de densification en zone U hors OAP ne permettra donc pas d'atteindre l'objectif du PLH de 42 logements sur la période 2024-2029.

Concernant les logements vacants, la commune est lauréate du programme « village d'avenir » sur cette thématique, mais compte tenu de la complexité des situations sur les bâtis concernés, leur réhabilitation effective ne peut être envisagée que sur du long terme.

Pour atteindre l'objectif du PLH, la municipalité souhaite ainsi mobiliser un terrain communal pour y réaliser une opération d'habitat incluant du logement social, permettant la mise en oeuvre du PADD du PLU et du Programme Local de l'Habitat.

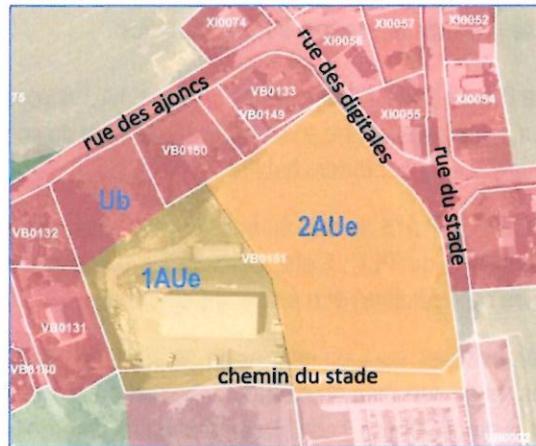
✓ **Un ensemble foncier communal avec des atouts pour de l'habitat**

La parcelle VB 151, actuellement classée en zone 2AUe au PLU, appartient à la commune. Il est prévu de l'ouvrir à l'urbanisation sur sa partie sud pour y reconstruire le centre d'intervention et de secours dans le cadre de la modification n° 1 du PLU.

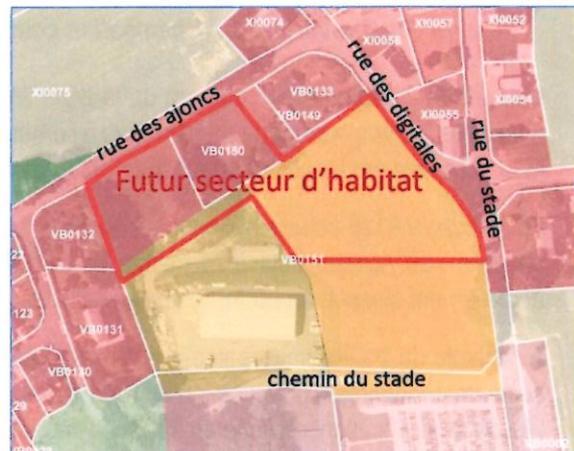
La commune souhaite ouvrir également la partie Nord de cette zone 1AUe, en lui donnant une vocation d'habitat. A noter que, lorsque la partie sud de la zone 2AUe sera urbanisée, la forme géométrique de ce terrain résiduel de 4 000 m² rendra difficile le maintien de l'exploitation agricole qui en est fait actuellement.

La parcelle adjacente VB 150, actuellement classée en zone Ub, appartient également à la commune. Pour des raisons de cohérence d'aménagement, une bande d'environ 6 m pourrait être reclassée de 1AUe à 1AUb au nord du terrain où sont installés les services techniques. Une opération d'habitat communal pourrait ainsi être réalisée sur un ensemble foncier d'environ 7 000 m².

Contexte et parcellaire



Secteur du projet



Ce choix se justifie également par les conclusions de l'étude sur la requalification du centre-bourg qui s'est achevée en 2023 :

- Un travail important a été mené sur les besoins et la réorganisation des équipements communaux et ne conclut pas à des besoins futurs en terrains pour de nouveaux équipements, au-delà de la reconstruction de la caserne des pompiers.
- Les terrains prioritaires à mobiliser pour l'aménagement du bourg sont plutôt ceux qui se situent autour de sa centralité et de son pôle d'équipements et de services, plutôt que ceux au sud du bourg.

La partie nord de la parcelle VB 151 et la parcelle VB150 constituent un ensemble foncier bien placé au regard des équipements et services de la commune (école Rousseau à 300 m, équipements sportifs à 150 m, futur pôle de services à 250 m, centre-bourg à 450 m). C'est en outre le seul ensemble foncier communal du bourg dont l'occupation, l'usage du sol actuel et la superficie permettent d'envisager une opération de lotissement communal.

D'autre part, une topographie plane de la rue du stade et du cheminement piéton longeant la parcelle VB 151 est un atout pour l'accessibilité aux services du centre bourg.

En outre, il est prévu que :

- le futur aménagement respecte les densités minimum fixées par le PLH, à savoir 17 logements/ha sur ce secteur,
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation soit définie, dans un souci d'intégration urbanistique, architecturale et de minimisation de l'empreinte écologique.

Ainsi, cette ouverture à l'urbanisation dans le but d'y réaliser une opération communale d'habitat s'inscrit dans la réalisation d'objectifs et d'orientations du PADD du PLU :

- Assurer une croissance démographique modérée par un rythme de construction adapté,
- Privilégier un renforcement de l'urbanisation autour des pôles déjà agglomérés,
- Eviter une consommation excessive d'espace en respectant les objectifs planchers de densité du PLH,
- Encourager une conception qualitative des nouveaux quartiers, prenant en compte des enjeux d'adaptation au changement climatique (énergie, gestion des eaux pluviales...),
- Privilégier une proximité des commerces et des équipements pour les habitants,

- Développer et favoriser les modes de déplacements doux.

L'ouverture à l'urbanisation et le changement de destination du nord de la zone 2AUe d'« équipement » vers « habitat » contribueront donc à valoriser un ensemble foncier communal pour conforter l'habitat du bourg, sans obérer la qualité de l'accès actuel ou futur aux services ou équipements des habitants du nouveau quartier ou de l'ensemble de la commune et dans le respect du PADD du PLU de 2017.

✓ ***Une ouverture à l'urbanisation compensée par une fermeture à l'urbanisation***

L'ouverture à l'urbanisation du nord de la zone 2AUe de 0,4 ha pour la transformer en zone 1AU à vocation d'habitat s'accompagnera d'une fermeture à l'urbanisation d'une partie d'une zone 1AUb située hors du secteur jugé prioritaire par l'étude de requalification du centre-bourg pour y conforter l'habitat.

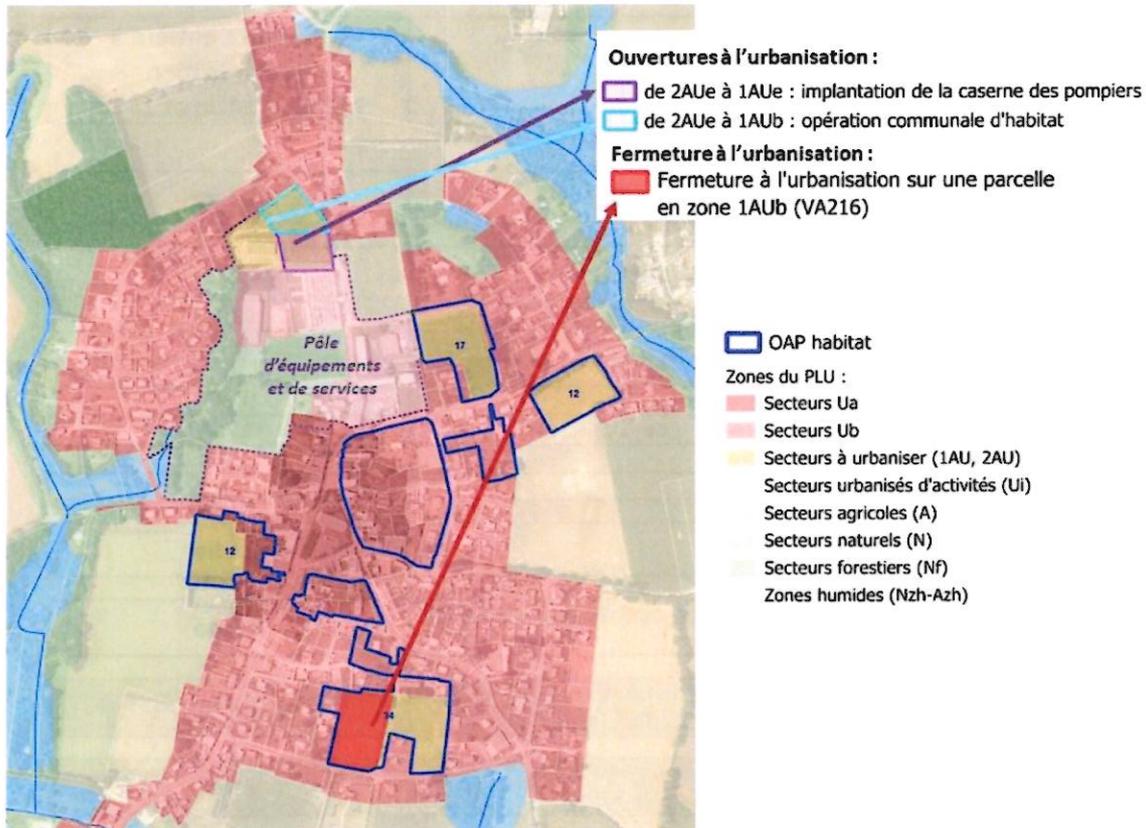
La parcelle VA126 actuellement située en zone 1AUb dans l'OAP n°6 au sud du bourg serait ainsi reclassée en zone non constructible à l'occasion de la modification n°2 du PLU. Cette parcelle de 0,7 hectare est actuellement classée en ENAF (espaces naturels agricoles ou forestiers) et a un usage agricole.

A l'échelle du bourg, cette parcelle est excentrée et éloignée des équipements et ne se situe pas dans les secteurs prioritaires d'urbanisation au regard des critères de confortation du centre d'Inguiniel préconisés par l'étude requalification réalisée en 2023. La déclivité vers le centre-bourg y est également moins favorable aux déplacements doux.

Cette fermeture à l'urbanisation sur 0,7 ha permet également de participer à l'effort de réduction de la consommation foncière, dans le respect des objectifs du PADD du PLU et de la loi Climat et Résilience de 2021 (voir aussi sous-titre suivant).

Ce reclassement en zone non constructible est ainsi compatible avec les objectifs du PADD du PLU en termes de confortation de l'habitat en proximité des commerces et des équipements, de réduction de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces et de limitation des déplacements générateurs de gaz à effet de serre.

Ouvertures et fermeture à l'urbanisation prévues dans les modifications n°1 et 2 du PLU



✓ **Une ouverture partielle à l'urbanisation qui respecte la trajectoire impulsée par la loi Climat et Résilience**

L'article 194 de la loi Climat et Résilience a fixé pour la période 2021-2031 un objectif national de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011-2021.

Sur Inguiniel, les données du MOS (Mode d'Occupation du Sol), défini comme référence en Bretagne, indiquent que la consommation d'ENAF pour la période 2011-2021 a été de 11,4 hectares.

Selon les données de Lorient Agglomération, la consommation d'ENAF depuis 2021 est estimée à environ 0,2 ha et celle liée à l'urbanisation potentielle de l'ensemble des ENAF en zone U et 1AU du PLU, est de 5,2 ha (4,3 ha dans les OAP et 0,9 ha hors OAP). Ce dernier chiffre s'appuie sur un croisement entre les zones U/AU et les ENAF tels qu'identifiés au MOS.

L'ouverture à l'urbanisation du sud de la zone 2AUe pour la reconstruction du CIS, devenant ainsi 1AUe, porte sur 0,3 ha.

L'ouverture à l'urbanisation du nord de la zone 2AUe en zone 1AU à vocation d'habitat, objet de la présente délibération, porte sur 0,4 ha.

La fermeture à l'urbanisation de la parcelle VA 126 sur l'OAP n°6 concerne 0,7 ha.

Au final, à partir de 2021, la consommation maximale potentielle d'ENAF liée à la mise en œuvre du PLU peut ainsi être estimée à 5,4 ha. **L'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone 2AUe est donc compatible avec l'objectif fixé par la loi Climat et Résilience sur la consommation d'ENAF.**

Bilan estimatif de la consommation d'ENAF

	Ouverture entière à l'urbanisation 2AUe => 1AUe et 1AUb
ENAF consommés depuis 2021	0,2 ha
ENAF dans les secteurs d'OAP en 2021 dont :	4,3 ha
- OAP 1 - Est du bourg	0,911
- OAP 2 - Est du bourg	0,768
- OAP 3 - Centre-bourg	0
- OAP 4 - Centre-bourg	0,675
- OAP 6 - Sud du bourg (Au PLU de 2017)	1,786
- OAP 7 - Est du bourg	0
- OAP 8 Nord du bourg	0
Autres ENAF en zones U en 2021	0,9 ha
Ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la zone 2AUe pour la reconstruction du CIS (mdc1)	0,3 ha
Ouverture à l'urbanisation de la partie nord de zone 2AUe pour y réaliser un projet d'habitat (mdc2)	0,4 ha
Fermeture à l'urbanisation de la parcelle VA126 actuellement classée en zone 1AUb	- 0,7 ha
TOTAL (estimation)	5,4 ha

* tenant compte de la suppression d'erreurs constatées dans le MOS

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

La partie nord de la zone 2AUe se situe en continuité d'urbanisation du bourg d'Inguiniel, avec des réseaux qui peuvent être mis en place.

Le terrain concerné est intégré au zonage d'assainissement collectif des eaux usées de la commune.

Les réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et d'électricité sont présents à ses abords immédiats. Leurs capacités sont suffisantes pour permettre l'urbanisation de ces parcelles.

Un accès sécurisé des véhicules à la zone est garanti par les voies bordant la zone.

Le terrain concerné consiste aujourd'hui en une étendue cultivée ou herbeuse et n'accueille pas de zone humide. Un bosquet arboré et des haies bocagères sur la limite est du terrain concerné et, partiellement le sud de sa limite ouest, sont présents et leur préservation devra être prise en compte dans le futur aménagement.

Au regard de ces justifications, il est proposé d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUe sur sa partie nord, au moyen d'une modification du PLU, afin d'y réaliser un projet d'habitat 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 24 octobre 2017,

VU l'arrêté municipal n° 2024/133 du 20.11.2024 prescrivant la modification n°2 du PLU,

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

Envoyé en préfecture le 22/11/2024

Reçu en préfecture le 22/11/2024

Publié le

ID : 056-215600891-20241121-CMNE2024_090-DE

APPROUVE l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone classée en 2AUe au PLU de 2017 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, ainsi que la faisabilité opérationnelle d'un projet d'habitat sur le terrain concerné.

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.

Pour : 16 voix

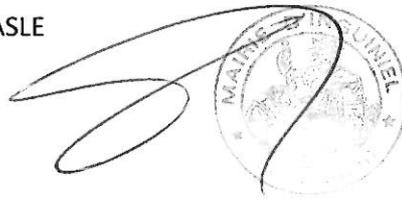
Contre : 0 voix

Abstentions : 3 voix (Laurent DANIEL ayant pouvoir de Madame LE HAY BOUGLOUAN, Yann URVOIS)

Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,

Jean Louis LE MASLE



Le secrétaire de séance

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines.

Annexe à la délibération n°2024/090

Bilan sur le potentiel foncier du PLU de 2017

A partir des cartes sur l'identification du potentiel foncier réalisé lors des études du PLU de 2017 (voir le rapport de présentation du PLU de 2017 p.195 à 201), un bilan sur le potentiel foncier de 2017 a été réalisé sur le bourg et Poulgroix à partir de la photo aérienne de 2022 (voir cartes).

Note : Le potentiel de création de logements liés aux bâtiments pouvant changer de destination, qui était de 18 en 2017, n'a pas été mis à jour, car cela aurait demandé une autre méthode.

En 2017, le potentiel foncier sur le bourg et Poulgroix était ainsi de :

Potentiel foncier sur :	Le bourg	Poulgroix	Ensemble des zones U et AU
Zones U hors OAP	25	21	46
OAP en densification	20	0	20
OAP en extension	76	0	76
Ensemble des zones U et AU	121	21	142

En 2022, le potentiel foncier et son évolution peut être estimé à :

	Le bourg	Poulgroix	Ensemble des zones U et AU	Proportion du PF de 2017 construit entre 2017 et 2022		
				PF en 2017	Nb de PF construits entre 2017 et 2022	Proportion de construction entre 2017 et 2022
Zones U hors OAP : secteurs pris en compte au PLU de 2017	24	11	35	46	11	24 %
Zones U hors OAP : ajout en 2022 ¹	5		5	X	X	X
Zones U hors OAP (total)	28	11	40	X	X	X
OAP en densification	19	0	19	20	1	5 %
OAP en extension	76	0	76	76	0	0 %
Total	121	21	135	X	X	X

¹ Sur le bourg, les parcelles non construites du lotissement « Park Heol » ont été ajoutées au potentiel foncier. En 2017, ce lotissement était en projet d'aménagement et n'avait pas été pris en compte.

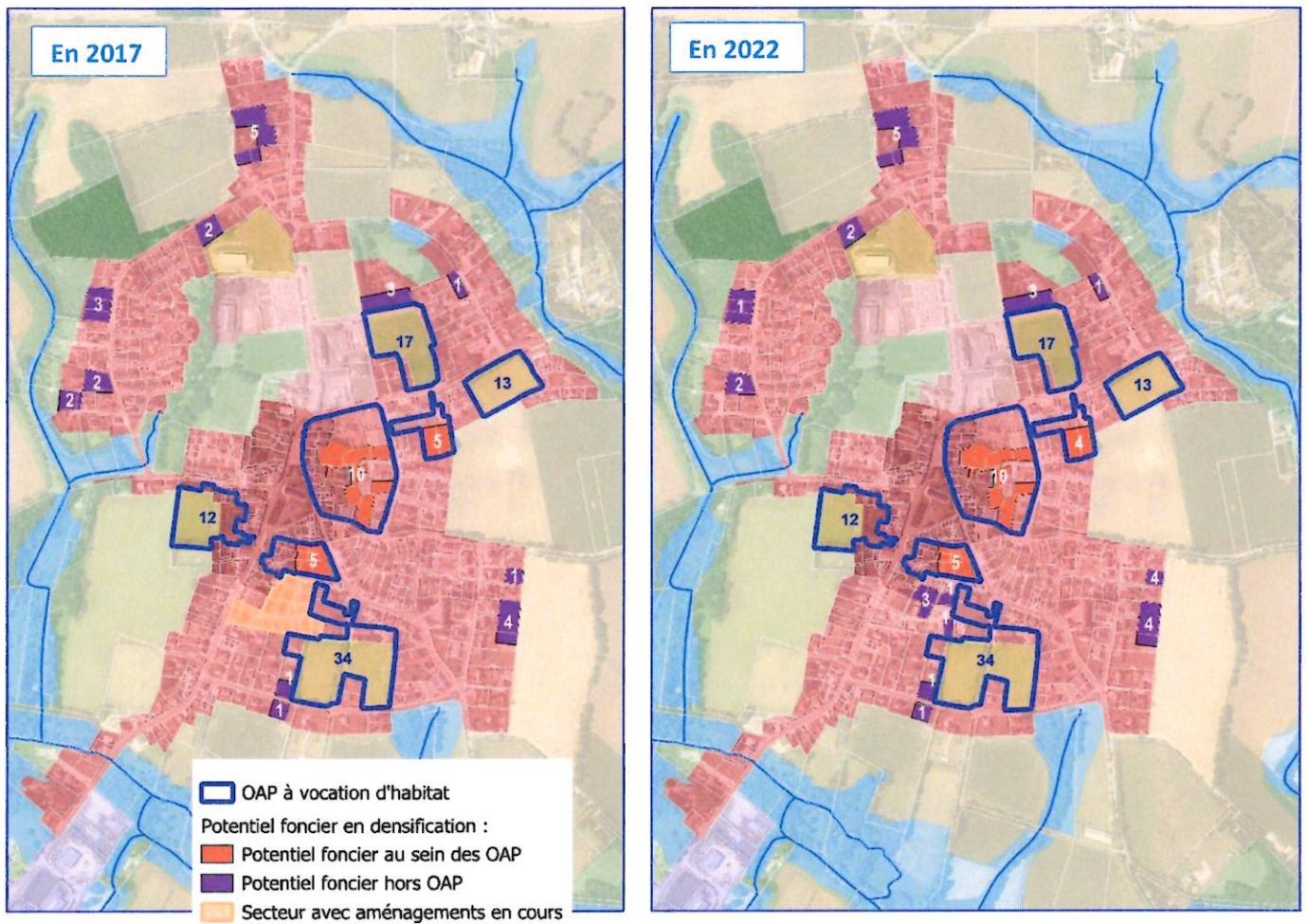
On observe d'autre part que sur la période de 6 ans 2017-2022, 24 % du potentiel foncier identifié en 2017 a été construit.

En extrapolant ces données à la période 2024-2029, les hypothèses suivantes paraissent réalistes :

- le potentiel foncier en zone U hors OAP, qui est de 40 logements en 2022, se situerait autour de **36 à 40 logements en 2024**,
- Si le taux de construction du potentiel foncier, de 24 % sur la période 2017-2022, se maintenait, cela représenterait **sur la période 2024-2029 un potentiel de création de 9 à 10 logements.**

Le potentiel foncier en 2017 et 2022

Sur le bourg



A Poulgroix

