



**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal**

**Construction d'une résidence autonomie à Merdrignac**

**Compte rendu de l'examen conjoint du dossier avec les personnes publiques associées (PPA) le 2 septembre 2025**

**Personnes présentes**

POULIQUEN Guillaume, DDTM22 / SPLU / PAT

BRAJEUL Jacques, Directeur de l'EHPAD du Bourgneuf

TANGUY Brigitte, Présidente de l'association du Bourgneuf

LE TOUX Odette, membre du conseil d'administration de l'association du Bourgneuf

LEMAIRE Alain, Vice-président de l'association du Bourgneuf

HAMON Isabelle, Elue en charge des affaires sociales, Mairie de Merdrignac

HUBY Charlène, Directrice Générale des Services, Mairie de Merdrignac

LANDURE Cécile, Directrice du pôle aménagement, Loudéac Communauté

MAINGUY Virginie, service urbanisme, Loudéac Communauté

**Présentation du dossier de déclaration de projet**

La présentation a débuté par un rappel du contexte réglementaire en vigueur sur la communauté de communes (SCOT et PLUI) et les évolutions qui ont déjà été opérées sur le PLUI.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUI a été prescrite en 18/03/2025 pour permettre la construction d'une résidence autonomie à Merdrignac. Cette procédure vise à faire évoluer le document d'urbanisme de manière plus rapide qu'une procédure de révision pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Le terrain d'assiette du projet est actuellement en zone non constructible au document d'urbanisme. La réunion a permis de présenter les différents secteurs / terrains qui ont été étudiés pour l'implantation du projet. Il a été démontré que l'emplacement du projet est optimal par rapport aux attentes du maître d'ouvrage :

- Terrain situé à proximité du centre-ville et de l'EHPAD du Bourgneuf
- Cadre agréable ouvert sur une zone agricole, à proximité d'une école
- Contexte calme situé en impasse
- Terrain desservi par la voirie et les réseaux
- Etc.

Après avoir exposé les réflexions qui ont conduit à retenir ce terrain, la présentation est revenue sur le caractère d'intérêt général.

La perte d'autonomie et les besoins des personnes âgées sont des préoccupations importantes en matière de santé publique. Le contexte réglementaire national ou local s'attache à répondre à ces

préoccupations. Le projet de résidence autonomie sur Merdrignac va permettre d'offrir une solution de logement pour des personnes souvent isolées mais toujours autonomes. Il s'agit d'une nouvelle étape dans le parcours résidentiel.

L'objet de la procédure est donc de faire évoluer le zonage de la parcelle AC 344 pour créer une zone constructible de 2000 m<sup>2</sup>. En compensation, les élus ont choisi de réduire la zone constructible 1AUe située en continuité du Lycée du Mené d'une surface équivalente.

Cette compensation est d'ailleurs mise en avant dans l'avis de la chambre d'agriculture émis sur le dossier. La chambre souhaite s'assurer que ces deux modifications du zonage (ajout d'une surface constructible de 2000 m<sup>2</sup> et diminution d'une surface constructible de taille équivalente) soient bien menées de manière conjointe. Cet avis peut être consulté dans le dossier d'enquête publique.

La présentation s'est terminée en rappelant les dates de l'enquête publique portant sur la procédure. Il a été rappelé les moyens mis en place pour y participer.

### Echanges suite à la présentation

#### Le caractère d'intérêt général

Les personnes présentes lors de l'examen conjoint sont revenues sur le caractère d'intérêt général du projet. Les membres de l'association ont rappelé que le projet correspond à un besoin et une attente des habitants du territoire. C'est un projet qui va permettre de :

- rompre l'isolement de certaines personnes âgées,
- répondre à un besoin de sécurité
- correspondre à leurs nouvelles attentes en matière de logement (moins grand, moins d'entretien, plus près des commerces, des services...)

Les services de l'Etat ont également reconnu le caractère d'intérêt général de ce projet.

#### La modification de zonage

Concernant la modification du zonage et la procédure en cours, il a été rappelé que ce projet n'était pas connu au moment de l'élaboration du PLUI. Les surfaces à urbaniser présentes au document d'urbanisme actuellement en vigueur ont été calibrées sans prendre en compte le projet de résidence autonomie.

Par ailleurs, il a été rappelé qu'il s'agit d'une surface qui peut être qualifiée de minime (2000 m<sup>2</sup>).

#### Les avancées du projet

L'association du Bourgneuf a précisé que le terrain assiette du projet a récemment été acheté par l'association.

Terres d'Armor Habitat s'est excusé et n'a pas pu être présent à la réunion. Néanmoins ils ont confirmé que le projet de résidence autonomie fait bien l'objet d'une étude de faisabilité de leur part. Le bailleur est pressenti comme futur maître d'ouvrage du bâtiment.

#### Consommation d'espace et mise en œuvre du « Zéro Artificialisation Nette »

La fin des échanges a porté sur la consommation d'espace et la mise en œuvre de la trajectoire ZAN sur le territoire. Cécile Landuré a rappelé que le territoire de Loudéac Communauté dispose de 163 ha de surface « pouvant être consommée » entre 2021 et 2031. La moitié de cette enveloppe est destinée aux projets économiques. L'autre partie sera consommée par des projets résidentiels, d'équipements, et des projets d'intérêts supra-communaux. Le projet de résidence autonomie sera un projet qui va entraîner de la consommation d'espace. Compte tenu de sa nature, il sera probablement qualifié de projet d'intérêt supra-communal.