CAVAN

Côtes d'**A**rmor (22)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièces Administratives 7

//P.A //

Prescription	17/02/2009
Arrêt	31/03/2016
Approbation	28/11/2016
Rendu exécutoire	

mairie de cavan
10, Rue Général de Gaulle
22140 Cavan - tél. : 02.96.35.86.09
fax : 02.96.54.60.09
e-mail : mairie.cavan@wanadoo.fr
ti ker kawan
10, hent jeneral de Gaulle
22140 kawan

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CAVAN

****
SEANCE DU 17 janvier 2011
****

L'an deux mil onze, le dix sept janvier, à 20 heures, le Conseil Municipal de la Commune de CAVAN, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pierre -Yves NICOL, Maire de CAVAN.

***MEMBRES EN EXERCICE** : 15*

***PRESENTS** : NICOL P.Y, OFFRET M, NICOLAS M, GALLET MF, ROUDIL V, BESCO V, LE CARVENNEC S, BROCHEN A, CORNIC J. LE LURON P, FALEZAN T, LEROY A.*

***ABSENTS** : A. LOZAHIC – S LE HUEROU – D NEVEUX (pouvoir à PY NICOL) excusés.*

***SECRETAIRE DE SEANCE** : J. CORNIC*

OBJET : ***Débat sur les orientations générales du PADD***

Monsieur Le Maire fait part aux membres du Conseil Municipal, qu'en application de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire de mener un débat au sein de l'assemblée concernant les orientations générales du Projet d'Aménagement de Développement Durable du futur Plan Local d'Urbanisme de la commune.

A ce titre, le chargé d'études du Bureau A&T Ouest présente en préambule, le cadre règlementaire de la procédure et rappelle les objectifs que se doit de fixer le PADD (article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme : nouvelle rédaction issue la loi ENE du 12 juillet 2010) ;-

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Il est ensuite exposé aux membres de l'assemblée, quelques éléments de diagnostic

(contexte démographique, résidentiel, géographie urbaine et consommation foncière depuis l'adoption du POS en vigueur) qui vont permettre d'expliquer les choix des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme vont s'articuler autour de 3 axes principaux :

Axe 1 : Valoriser le cadre de vie et conforter l'identité villageoise et rurale de la commune
- En aménageant et en étoffant le cœur de bourg
- En protégeant les paysages agricoles et naturels
- En protégeant le patrimoine bâti de la commune

Axe 2 : Aménager une "ville" durable et solidaire
- En fixant une stratégie de développement en accord avec l'historique des 10 dernières années et les mutations en cours
- En aménageant une ville pour tous et durable
- En corrigeant les déséquilibres de la géographie urbaine du centre bourg

Axe 3 : Conforter le rayonnement de la commune
- En renforçant le site d'activités communautaire de kerbiquet
- En confortant la densité et la diversité du tissu économique de proximité
- En protégeant l'économie agricole
- En maintenant et en développant les structures et les équipements sportifs, touristiques, sociaux et culturels
- En offrant au plus grand nombre les conditions d'accès satisfaisantes aux communications numériques.

Enfin, à partir de l'étude diagnostique, de la prise en compte d'une croissance démographique estimée à + 2,6 % / an entre 2007 et 2021 (soit 1 973 habitants en 2021), d'une taille des ménages évaluée à 2,36 personnes par foyer, d'une évolution stable des résidences secondaires et d'une vacance des logements estimée à 5 %, les perspectives de développement pour la commune de Cavan se situent en terme de logements pour les 10 prochaines années à environ 223 unités, pour une densité moyenne de 15 logements / hectare, soit un besoin de surfaces constructibles estimé à 15 hectares.

Suite à cette présentation, plusieurs élus interviennent :

- Mr ROUDIL s'interroge sur la pertinence de retenir une croissance démographique de + 2,6 % entre 2007 et 2021.
Il lui est répondu qu'il s'agit de la croissance démographique constatée sur la dernière période observée: 1999 – 2007.

- Mme BESCO déplore la taille relativement faible des futurs terrains (environ 650 m²) en retenant le critère de 15 logements par hectare, dans une commune dite rurale.
Il lui est répondu que ce choix est lié aux préconisations du SCOT, ainsi qu'à une volonté d'économie de l'espace associée au souhait de maintenir le développement de la commune en terme de population.

- Mr BROCHEN constate l'absence de possibilités de construction dans les hameaux, sur des parcelles aujourd'hui urbanisées et relativement importantes en terme de surfaces.
Il lui est répondu que des choix de réduction des déplacements et une volonté de densification du bâti en sont les principales raisons.

- Mr le Maire tient à signaler les efforts faits en terme de réduction des zones libres de construction par rapport aux possibilités offertes par le POS actuellement en vigueur (de 30 hectares à 15 hectares).

- Mr OFFRET expose la volonté de maintenir et de développer des pôles d'équipements relativement structurés dans ou à proximité du centre bourg avec notamment l'implantation prochaine d'une future maison médicale.

A l'issue de ce débat, il est mentionné aux membres du Conseil Municipal que ce projet de PADD sera présenté en l'état aux Personnes Publiques Associées dans les prochains jours.

Pour copie conforme

LE MAIRE

Pierre Yves NICOL

MAIRIE DE CAVAN (Côtes-d'Armor)

RENDU EXECUTOIRE
Après Transmission en Sous Préfecture
de Lannion le 13/01/11
Publié ou Notifié le 13/01/11
A CAVAN le 13/01/11
Le Maire,

mairie de cavan
10, rue général de gaulle
22140 cavan · tél. : 02.96.35.86.09
fax : 02.96.54.60.09
e-mail : mairie.cavan@wanadoo.fr
site Internet : www.mairie-cavan.fr
ti ker kawan
10, hent jeneral de gaulle
22140 kawan

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CAVAN

****

SEANCE DU 20 mai 2015

****

L'an deux mil quinze, le vingt mai, à 20 heures 00, le Conseil Municipal de la Commune de CAVAN, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Maurice OFFRET, Maire de CAVAN.

***MEMBRES EN EXERCICE** : 15*

***PRESENTS** : OFFRET M, CAPITAINE R, DENIS C, MERRIEN D, BOUGAN M, LE PERU B, FRALEU LAVILLE V, PETIT S, LE PESSOT E, LOZAHIC C, MALEGOL J, NICOL J, NEVEUX D, BESCO V, NICOL PY*

***ABSENTS** : Mr MERRIEN Daniel (procuration à BOUGAN Michel)*

***SECRETAIRE DE SEANCE** : J. MALEGOL*

***Objet** :* **Plan Local d'Urbanisme / Débat sur projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Monsieur Le Maire fait part aux membres du Conseil Municipal, qu'en application de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire de mener un débat au sein de l'assemblée concernant les orientations générales du Projet d'Aménagement de Développement Durables du futur Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ce débat a déjà eu lieu le 17 janvier 2011 au sein du conseil municipal. Mais aujourd'hui le PADD n'est plus en conformité avec les textes en vigueur et notamment avec les dispositions de la loi ALUR promulguée en mars 2014. Aussi, il est nécessaire de procéder à un nouveau débat.

A ce titre, le chargé de mission présente en préambule, le cadre règlementaire de la procédure et rappelle les objectifs que se doit de fixer le PADD (article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues

pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables vont s'articuler autour de 3 axes principaux :

Axe 1 : Valoriser le cadre de vie et conforter l'identité villageoise et rurale de la commune
- En aménageant et en étoffant le cœur de bourg
- En protégeant les paysages agricoles et naturels
- En protégeant le patrimoine bâti de la commune

Axe 2 : Aménager un bourg durable et solidaire
- En fixant une stratégie de développement pour conforter Cavan dans son rôle de pôle structurant du Trégor
- En aménageant un bourg pour tous et durable
- En corrigeant les déséquilibres de la géographie urbaine du centre bourg

Axe 3 : Conforter le rayonnement de la commune
- En renforçant le parc d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet
- En confortant la densité et la diversité du tissu économique de proximité
- En protégeant l'économie agricole
- En maintenant une économie touristique et de loisirs
- En Développant l'offre d'équipements publics au service de l'ensemble des résidents de la commune et du pôle de Cavan
- En offrant au plus grand nombre les conditions d'accès satisfaisantes aux communications numériques.

Monsieur NEVEUX s'interroge sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation passant d'environ 14 à 15 hectares par rapport au projet initial.
Il lui est répondu que le code de l'Urbanisme impose depuis la loi Alur, l'établissement d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. Ces capacités (« vides dans l'espace aggloméré) n'avaient pas été identifiées avec un degré d'exigence suffisant et en accord avec la réglementation nouvelle dans le cadre du projet initial. Le potentiel correspondant est évalué à environ 10 logements pour une surface d'environ 0,9 ha. Par ailleurs, le maintien d'un terrain d'une emprise d'environ 0,6 ha en zone constructible (classé en zone N dans le cadre du projet initial, classé en zone U au Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur) a été décidé. Il est enfin rappelé que cette valeur de 15 ha est globalement en accord avec les ambitions démographiques, résidentielles de la commune et avec les besoins en surface à consacrer pour le développement de l'habitat.

Monsieur NEVEUX s'interroge sur le fait de ne pas conserver un emplacement réservé pour un nouveau cimetière.
Il lui est répondu que le choix de la municipalité est de réaliser une extension à proximité du cimetière existant, plus centrale et moins consommatrice en espace.
Monsieur NEVEUX considère que le maintien de cette réservation pourrait s'avérer nécessaire dans l'éventualité où il ne serait pas possible d'étendre le cimetière actuel de façon satisfaisante (passage des véhicules, nombre de concessions,…)

Monsieur OFFRET rappelle que le terrain dont il s'agit est grevé de cette servitude d'urbanisme depuis plus de 15 ans maintenant et qu'à ce titre cette réservation n'a plus de sens.

Monsieur OFFRET précise qu'une réflexion sera conduite afin de mesurer les capacités d'extension du cimetière actuel.

Monsieur NEVEUX s'interroge sur le fait de prévoir un espace consacré à l'accueil d'unités commerciales et la volonté, dans un même temps, de défendre les commerces existants en centre-bourg
Il lui est répondu que le SCOT a placé la commune en tant que pôle secondaire et qu'à ce titre Cavan peut bénéficier d'une zone de développement à vocation commerciale.

A l'issue de ce débat, il est mentionné aux membres du Conseil Municipal que ce projet de PADD sera présenté en l'état aux Personnes Publiques Associées dans les prochaines semaines.

Pour copie conforme

Le Maire

Maurice OFFRET

RENDU EXECUTOIRE
Après Transmission en Sous Préfecture
de Lannion le 26/05/2015
Publié ou Notifié le 26/05/2015
A CAVAN le 26/05/2015
Le Maire,

MAIRIE DE CAVAN (Côtes-d'Armor)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR
Autorité Environnementale

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement de Bretagne

Arrêté préfectoral du 16 JUIL. 2015 portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 121-14 du code de l'urbanisme

Le Préfet des Côtes-d'Armor

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil de l'Union européenne, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et son annexe II en particulier ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-10 à L.121-15, R.121-14 à R. 121-16 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2014300-0028 du 27 octobre 2014 donnant délégation de signature à Monsieur Marc NAVEZ, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 24 juin 2015, portant subdélégation de signature à Monsieur Bernard MEYZIE et à Monsieur Patrick SEAC'H, directeurs adjoints de la DREAL de Bretagne ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, relative au **projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme** présenté par M. le Maire de la **commune de CAVAN** (22) et reçue le 1 juin 2015 ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 12 juin 2015 ;

Considérant que Cavan, commune de 1 640 hectares et d'environ 1 450 habitants :

- vise la création de 220 logements nouveaux sur les dix prochaines années, sur environ 15 hectares prévus à cet effet et situés dans un large périmètre regroupant l'espace bâti discontinu autour du bourg ;
- souhaite renforcer le site d'activité communautaire de Kerbiquet, situé sur environ 1,5 km le long de la RD 767 (axe Guingamp – Lannion) au nord-ouest du bourg ;
- constitue, dans le secteur de Lannion, un pôle urbain secondaire auquel le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor, approuvé en mars 2013, a confié un rôle structurant en particulier dans les domaines du commerce, des services et des loisirs, qui se traduit notamment par la réservation d'un espace pour une ou plusieurs unités commerciales à rayonnement élargi, la pérennisation du centre de découverte du son de Kerouspic ou le confortement du site de ball-trap de Kermin ;

Considérant que le territoire communal de Cavan :

- ne comporte pas d'espaces naturels faisant l'objet de mesures de protection spéciale , et n'est pas situé à toute proximité d'un site Natura 2000, le plus proche étant la rivière Léguer à environ 4 km à l'ouest du territoire,
- dispose néanmoins de nombreux espaces naturels d'intérêt local, en particulier des zones humides qui ont fait l'objet d'un inventaire et la rivière le Guindy, affluent du fleuve côtier le Jaudy, qui constituent des éléments de la trame verte et bleue du territoire du SCoT du Trégor dont le PLU de Cavan doit assurer la préservation ;
- est traversé par la RD 767 classée route à grande circulation ;

Considérant qu'au vu du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) débattu en conseil municipal le 20 mai 2015, ainsi que du document spécialement constitué pour l'Autorité environnementale et joint au présent dossier :

- les déséquilibres de la géographie urbaine de Cavan, dus à l'étalement et à l'éclatement de l'urbanisation existante, doivent être corrigés pour économiser l'espace et renforcer la cohérence et l'attractivité de la commune ;
- qu'à cet effet, la commune pourra préciser comment elle envisage d'utiliser les outils juridiques à sa disposition et adaptés pour atteindre ses objectifs, comme l'instauration du droit de préemption urbain (DPU) ou l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs d'urbanisation future ;
- des investigations complémentaires à celles effectuées dans le cadre du SCoT du Trégor semblent nécessaires pour définir et préserver la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire à l'échelle communale, et assurer notamment les continuités écologiques au sein de la future zone urbaine ;
- la présence de deux zones importantes, d'habitat et d'activité, le long de la RD 767 implique une attention toute particulière sur la qualité paysagère de l'aménagement à venir ;
- la proximité des zones urbaines avec le réseau hydrographique commande que des dispositions soient prises en matière d'assainissement des eaux pluviales ;
- le site de ball-trap est susceptible de créer des impacts sonores par les tirs ainsi que des incidences environnementales et sanitaires par les retombées de tirs ;

Considérant

- qu'au regard de l'ensemble des informations fournies par la commune et des éléments d'analyse évoqués supra, le projet de PLU de la commune de Cavan, porté par des objectifs assez ambitieux en terme de développements démographique et socio-économique, est confronté à d'importants enjeux pour un développement durable, tels que la consommation économe du foncier, la cohérence et la qualité paysagère de son aménagement urbain, la maitrise du ruissellement des eaux pluviales, la préservation des milieux naturels et des espaces agricoles ;
- qu'une démarche d'évaluation environnementale stratégique sera très utile, voire indispensable pour aider la commune à déterminer ses orientations et à valider les choix qu'elle sera amenée à faire dans son PLU pour la mise en œuvre de son projet d'aménagement et de développement durables ;

Arrête :

Article 1er

En application de l'article R. 121-14 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cavan n'est pas dispensé d'évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le document peut être soumis.

Article 3

Cette décision implique que le rapport de présentation du PLU, qui doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, devra comporter tous les éléments indiqués dans l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme. Quand la commune aura arrêté son projet de PLU, elle consultera l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme, conformément à l'article R121-15-II du même code.

Article 4

Le présent arrêté sera transmis à la commune, avec copie au Préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site Internet de la DREAL Bretagne.

Fait à Rennes, le 16 JUIL. 2015

Le préfet des Côtes d'Armor,

Autorité environnementale,

Pour le préfet et par délégation,

Pour le Directeur Régional
Le Directeur Adjoint

Patrick SEAO' H

Voies et délais de recours

1. Décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux :

DREAL Bretagne
A l'attention de l'Autorité environnementale
Service CoPrEv – Division EvE
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 RENNES cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)
Recours gracieux, hiérarchique et contentieux, dans les conditions de droit commun, ci-après.

2. Décision dispensant le projet d'évaluation environnementale

Recours gracieux :

DREAL Bretagne
A l'attention de l'Autorité environnementale
Service CoPrEv – Division EvE
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 RENNES cedex

(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours hiérarchique :
Madame la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
(Formé dans le délai de deux mois, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :
Tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3, Contour de la Motte
CS44416
35044 Rennes Cedex
(Délai de deux mois à compter de la notification/publication de la décision ou bien de deux mois à compter du rejet du recours gracieux ou hiérarchique).

mairie de cavan
10, rue général de gaulle
22140 CAVAN - tél. : 02.96.35.86.09
fax : 02.96.54.60.09
e-mail : mairie.cavan@wanadoo.fr
site Internet : www.mairie-cavan.fr
ti ker kawan
10, hent jeneral de gaulle
22140 kawan

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CAVAN

SEANCE DU 31 MARS 2016

L'an deux mil seize, le trente et un mars, à 18 h 00, le Conseil Municipal de la commune de CAVAN, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Maurice OFFRET, Maire de CAVAN.

MEMEBRES EN EXERCIE : 15

PRESENTS : *OFFRET M, CAPITAINE R, MERRIEN D, DENIS C, BOUGAN M, LE PERU B, PETIT S, LE PESSOT E, NICOL J, MALEGOL J, LOZAHIC C, DAVAÏ E, NICOL PY, BESCO V, NEVEUX D.*

ABSENTS : *Néant*

SECRETAIRE DE SEANCE : *MALEGOL J*

OBJET : **Bilan de la concertation et Arrêt du Plan local d'Urbanisme**

Monsieur le maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de plan local d'urbanisme (P.L.U.) a été révisé et à quelle étape de la procédure il se situe.

Bilan de la concertation

Monsieur le Maire rappelle que conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, les habitants, les associations et autres personnes concernées doivent être associées à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le Maire précise que cette concertation a donné lieu, conformément à la délibération du 21 mars 2008 prescrivant la révision du plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation, à :

- la tenue de 3 réunions publiques les 17 décembre 2012, 19 novembre 2013 et 23 novembre 2015, avec invitation de la population par voie d'affichage et voie de presse. Environ 20 personnes ont assisté à chaque de ces réunions.
- la tenue de deux permanences en mairie les 22 novembre 2013 et 30 novembre 2015 afin de répondre aux questions des personnes qui se sont déplacées à l'occasion de la dite permanence (après invitation de la population par voie de presse)
- la mise à disposition des pièces du dossier tout au long de la procédure
    - mise à disposition de panneaux exposés dans les locaux de la mairie
    - mise à disposition des pièces du dossier en mairie (du 22 novembre 2013 au 23 janvier 2014 et du 4 janvier 2016 au 31 mars 2016) et sur le site internet de la commune
- la mise à disposition d'un registre d'observations de façon à recueillir les observations et suggestions diverses, sachant que :

    - seules 3 observations ont été reportées sur le registre dont il s'agit pendant la période du 22 novembre 2013 au 23 janvier 2014
    - aucune observation n'a été reportée sur le registre dont il s'agit pendant la période du 4 janvier 2016 au 31 mars 2016)
- la mise à disposition d'une boîte à idées en mairie

Monsieur le Maire dresse le bilan de cette concertation et signale que :

- Les observations et autres suggestions formulées tout au long de la procédure ont fait l'objet d'un examen de détail.
- Ces observations portaient pour l'essentiel sur des intérêts particuliers
- Le projet a pris en considération ces observations dès lors qu'il a été considéré qu'elles ne remettaient pas en cause les orientations générales du projet ou qu'elles n'étaient pas contraires aux principes consacrés par la réglementation en vigueur.

Vu la délibération en date 21 mars 2008 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu les articles L.103-6 et R.153-3 du Code de l'Urbanisme ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Le Maire et en avoir délibéré, le conseil Municipal à l'unanimité, tire le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur Le Maire.

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme

Vu la délibération en date du 21 mars 2008 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-14 et suivants du Code de l'Urbanisme

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat en conseil municipal a une première fois le 17 janvier 2011 et une deuxième fois le 20 mai 2015 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Vu le projet de plan local d'urbanisme et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le rapport de présentation, les documents graphiques, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation et les annexes ;

Vu la phase de concertation menée au long de la procédure, et le bilan qui en a été tiré par le conseil municipal ;

Entendu l'exposé de Monsieur le maire ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à quatorze voix pour et une voix contre :

- décide d'arrêter le plan local d'urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente;
- dit que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :

    - à l'ensemble des personnes publiques associées à la révision du plan local d'urbanisme mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme, aux communes limitrophes et à Lannion Trégor Communauté, en application des articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme
    - au préfet des côtes d'Armor, en application de l'article L.104-6 du Code de l'Urbanisme

- à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, en application des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme,
- au centre national de la propriété forestière et à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité en application de l'article R.153-6 du Code de l'Urbanisme

- dit que, conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois.
- dit que le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté est tenu à la disposition du public en mairie.

Le Maire

Maurice OFFRET



RENDU EXECUTOIRE
Après Transmission en Sous Préfecture
de Lannion le ..... 6/04/16 .....
Publié ou Notifié le ..... 6/04/16 .....
A CAVAN le ..... 6/04/16 .....
Le Maire,

mairie de cavan
10, rue général de gaulle
22140 cavan · tél. : 02.96.35.86.09
fax : 02.96.54.60.09
e-mail : mairie.cavan@wanadoo.fr
site Internet : www.mairie-cavan.fr
ti ker kawan
10, hent jeneral de gaulle
22140 kawan

Arrêté portant mise à jour du plan local d'urbanisme

Le maire

Vu le plan local d'urbanisme de Cavan approuvé le 28 Novembre 2016

Vu l'arrêté du Préfet des Côtes d'Armor du 24 novembre 2016 portant modification du périmètre de protection des Monuments Historiques autour du Clocher de l'Eglise de Cavan

Vu la délibération du conseil municipal de Cavan en date du 28 novembre 2016 instaurant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme, à l'exception des terrains couverts par la Zone d'Aménagement Différé créée par délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2013 et par arrêté préfectoral en date du 6 septembre 2013.

Vu les articles L.151-43, L.153-60 et R.153-18 du code de l'urbanisme,

Considérant qu'il y a lieu de mettre à jour les annexes du plan local d'urbanisme de Cavan

Arrête

Article 1er
Le plan local d'urbanisme de Cavan est mis à jour par le présent arrêté.

A cet effet :

- Le périmètre de protection modifié des Monuments Historiques autour du clocher de l'Eglise est figuré sur le plan de servitudes d'utilité publique en annexe 6-1 du Plan Local d'Urbanisme
- Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme est figuré en annexe 6-10 du Plan local d'Urbanisme

Article 2
La mise à jour est effectuée sur les documents tenus à la disposition en mairie de Cavan et à la préfecture des Côtes d'Armor

Article 3
Le présent arrêté sera affiché à la mairie de Cavan pendant un mois.

Article 4

Le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera transmise à Monsieur le sous-préfet de Lannion

A Cavan, le 17 décembre 2016

Le Maire

Maurice OFFRET

RENDU EXECUTOIRE
Après Transmission en Sous Préfecture
de Lannion le 19/12/2016
Affiché ou Notifié le 19/12/2016
A CAVAN le 19/12/2016
Le Maire,

Envoyé en préfecture le 04/04/2019
Reçu en préfecture le 04/04/2019
Affiché le
ID : 022-200065928-20190402-CC_2019_0050-DE

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumunlezh

CC_2019_0050

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 2 avril 2019

L'an deux mille dix neuf, le deux avril à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Joël LE JEUNE, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 22 mars 2019.

Nombre de membres en exercice : 92 titulaires – 43 suppléants
Présents ce jour : 69 Procurations : 7

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme BOURHIS Thérèse , M. BOURIOT François , Mme CHARLET Delphine , M. COENT André , M. COIC Alain , Mme CORVISIER Bernadette , Mme CRAVEC Sylvie , M. DELISLE Hervé , M. DRONIOU Paul , M. CABEL Michel , M. EGAULT Gervais , M. FAIVRE Alain , M. FREMERY Bernard , Mme GAREL Monique , M. BROUDIC Jean (Suppléant M. GOISNARD Jacques), M. GICQUEL Jacques , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , Mme HAMON Annie , M. HENRY Serge , Mme HERVE Thérèse , M. JEGOU Jean-Claude , M. KERAUDY Jean-Yves , M. KERNEC Gérard , M. LAMANDE Jean Claude , M. LE BIHAN Paul , M. RICHARD Nicolas (Suppléant M. LE BRAS Jean-François), M. LE BRIAND Gilbert , M. LE BUZULIER Jean Claude , Mme LE CORRE Marie-José , M. LE FUSTEC Christian , M. LE GUEN Jean-Yves , M. LE GUEVEL Jean-François , M. LE JEUNE Joël , Mme LE LOEUFF Sylvie , M. LE MOAL André , M. LE MOULLEC Frédéric , Mme LE PLATINEC Denise , M. LE ROLLAND Yves , M. ROUZES Bernard (Suppléant M. LE SEGUILLON Yvon), M. LEMAIRE Jean François , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , M. L'HOTELLIER Bertrand , M. LINTANF Hervé , M. MAHE Loïc , Mme MAREC Danielle , M. MEHEUST Christian , M. NEDELEC Jean-Yves , Mme NIHOUARN Françoise , M. PARISCOAT Arnaud , M. PEROCHE Michel , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , M. MORVAN Gildas (Suppléant M. PIOLOT René), Mme PONTAILLER Catherine , M. PRAT Jean René , M. PRAT Roger , Mme PRAT-LE MOAL Michelle , M. ROBIN Jacques , M. ROPARTZ Christophe , M. ROUSSELOT Pierrick , Mme SABLON Hélène , M. SOL-DOURDIN Germain , M. TERRIEN Pierre , M. TURUBAN Marcel , M. WEISSE Philippe , M. MERRER Louis , M. OFFRET Maurice

Procurations :
Mme BESNARD Catherine à M. LE BIHAN Paul, M. DENIAU Michel à Mme GAREL Monique, Mme GAULTIER Marie-France à M. ARHANT Guirec, M. KERVAON Patrice à Mme CHARLET Delphine, Mme LE MEN Françoise à Mme GOURHANT Brigitte, M. PRAT Marcel à Mme LE CORRE Marie-José, M. PRIGENT François à M. LE JEUNE Joël

Etaient absents excusés :
M. BOITEL Dominique, Mme COADALEN Rozenn, M. DROUMAGUET Jean, Mme FEJEAN Claudine, M. GOURONNEC Alain, M. HUNAUT Christian, M. LE BESCOND Jean-François, M. LE GALL Jean François, M. LE QUEMENER Michel, M. QUENIAT Jean-Claude, M. QUILIN Gérard, M. ROBERT Eric, M. ROGARD Didier, M. SEUREAU Cédric, M. STEUNOU Philippe, M. VANGHENT François

Il a été procédé, conformément à l'article à L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. Mme CRAVEC Sylvie, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Lancement de la modification n°1 du PLU de Cavan et motivation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc

La commune de Cavan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 Novembre 2016.

La commune a sollicité Lannion-Trégor Communauté par délibération en Décembre 2018 afin que la Communauté d'Agglomération puisse ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUyC.

En accord avec la commune, Lannion-Trégor Communauté souhaite donc ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUYc.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée en 2AU, la collectivité doit motiver et justifier son choix d'ouverture de cette zone « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». C'est donc l'objet de la présente délibération.

Motivations à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc doit permettre à la commune de se doter de nouveaux

Envoyé en préfecture le 04/04/2019
Reçu en préfecture le 04/04/2019
Affiché le
ID : 022-200065928-20190402-CC_2019_0050-DE

services et d'activités du secteur tertiaire. Il s'agit donc à la fois d'accompagner le développement démographique et d'autre part, d'offrir des opportunités nouvelles en matière d'emplois.

Il s'agit aussi d'assurer à la commune la possibilité de jouer son rôle de pôle relais à l'échelle de Lannion-Trégor Communauté, la zone 2AUYc étant identifiée au ScoT du Trégor comme « espace de développement commercial ».

Le site concerné est précisément ciblé dans le PADD afin de répondre à l'orientation suivante :

« Etoffer l'offre commerciale en réservant un espace pour l'accueil d'une ou plusieurs unités à rayonnement élargi, dans le respect des dispositions du ScoT Trégor, étant précisé que par ce projet, il s'agit aussi de conforter Cavan comme pôle structurant de la région. Le choix de positionner cet espace en entrée de bourg, à proximité de l'échangeur répond à une double exigence : placer cette offre commerciale au plus près des habitants et offrir des conditions d'accueil confortables qu'il serait difficile de satisfaire au coeur du bourg ».

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc contribuera à garantir une régularité de l'offre foncière à destination des entreprises du tertiaire. Sans cette offre, certaines activités existantes souhaitent se développer pourraient être amenées à quitter la commune. De plus, l'absence d'offre foncière peut empêcher l'implantation d'activités économiques nouvelles.

Bilan des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Au sein du PLU approuvé, l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis établie lors de l'élaboration du PLU avait montré qu'environ 4,2 hectares de foncier étaient susceptibles d'être mobilisables. Ces 4,2 hectares concernaient à la fois des zones 1 et 2AU (3,2ha) ainsi que des parcelles sises en zone U (1ha).

Depuis l'approbation du PLU, aucune nouvelle construction à destination d'habitation n'a pris place en zone UA et 6 ont été réalisées en zone UC.

Dans les zones UA, UC et UY

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis établie lors de l'élaboration du PLU avait montré qu'environ 1 hectare de foncier était susceptible d'être mobilisable dans les zones UA et UC. Ces possibilités étaient dans leur totalité destinées à accueillir en priorité des logements. Leur localisation, leur faible surface et leur éparpillement ne permettent pas d'envisager un projet d'aménagement proposant une offre continue suffisante et diversifiée pour l'accueil d'activités du secteur tertiaire.

Depuis l'approbation du PLU, un tiers de ces surfaces a été urbanisé à vocation de logement. La capacité de densification dans les zones UA et UC a de ce fait fortement diminué.

En termes de renouvellement urbain, et malgré les possibilités offertes par le PLU en matière de mixité fonctionnelle, la quasi totalité des autorisations d'urbanisme dans les espaces bâtis à vocation mixte (UA et UC) sont à destination de logements. Le renouvellement urbain est ainsi peu probant en matière d'accueil du secteur tertiaire au sein des espaces déjà urbanisés. En l'état, il permet donc difficilement de répondre aux besoins de mixité des fonctions de la commune.

Les zones UY1 et UY2 concernent la zone d'activité de Kerbiquet. Cette zone est aujourd'hui arrivée à maturité (1 parcelle en commercialisation). Elle est principalement destinée à l'accueil d'activités artisanales et industrielles non compatibles avec les zones habitées. Elle ne répond pas aux mêmes objectifs que la zone 2AUYc, en témoigne notamment son éloignement du bourg.

Dans les zones 1AU et 1AUY1

Envoyé en préfecture le 04/04/2019
Reçu en préfecture le 04/04/2019
Affiché le
ID : 022-200065928-20190402-CC_2019_0050-DE

L'article L 153-38 du Code de l'urbanisme fait référence aux « capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Bien que les zones 1AU et 1AUY1, dites « zones à urbaniser » ne peuvent être considérées au titre du code de l'urbanisme comme des zones déjà urbanisées, la collectivité a souhaité réaliser un diagnostic de ces zones 1AU afin de déterminer les possibilités de constructions au sein de ces zones.

Au PLU de Cavan, deux sites classés 1AU, à savoir les secteurs 1AU2 et 1AU3, qui offrent la possibilité d'une mixité fonctionnelle, font l'objet d'une procédure d'aménagement et sont donc en phase d'urbanisation à court et moyen terme (opération d'ensemble menée en plusieurs phases avec un maîtrise publique du foncier), Les autres secteurs classés 1AU, outre la rétention foncière qui y est observée, sont plus éloignés et moins connectés au cœur du bourg. Leur localisation est donc non stratégique en matière d'implantation d'une zone à destination d'activités du secteur tertiaire et ne permet pas de répondre à l'objectif du PADD de « conforter la densité et la diversité du tissu économique de proximité. »

A l'instar des zones UY, la zone 1AUY1 concerne une extension envisagée de la zone d'activités de Kerbiquet. Elle ne répond pas à la même orientation du projet de la commune (« étendre le parc d'activités de manière à offrir des capacités nouvelles pour l'accueil d'unités industrielles et artisanales »), d'autant qu'elle vise prioritairement le développement sur site des activités existantes à proximité.

Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil d'activités économiques au niveau du bourg.

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Parmi les sites d'urbanisation future figurant au PLU, seul le site 2AUYc est réservé à l'accueil d'activités de type « Commerces, bureaux, service ». Par sa situation et son accessibilité, ce secteur est le plus à même d'accompagner dans le temps la production régulière et indispensable de services et d'activités non artisanales et non industrielles dans le bourg. Par sa localisation dans l'enveloppe urbaine et la possibilité d'une bonne intégration dans l'armature urbaine, ce secteur répond au critère de maîtrise et de limitation des déplacements. Il peut également être reclassé en zone urbaine en raison de la desserte des parcelles par les réseaux d'eau et d'assainissement.

Les aménagements envisagés seraient bien évidemment difficiles à mettre en œuvre sur les seuls secteurs de densification et de renouvellement urbain.

VU La loi ALUR du 27 Mars 2014 ;

VU Le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L. 153-44 ;

VU La délibération de la commune de Cavan en date du 28 Novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'exposé précédant démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc répond aux objectifs de développement durable et de développement de la commune ;

Envoyé en préfecture le 04/04/2019
Reçu en préfecture le 04/04/2019
Affiché le
ID : 022-200065928-20190402-CC_2019_0050-DE

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

AUTORISER Monsieur le Président à prescrire la modification du PLU de Cavan portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc.

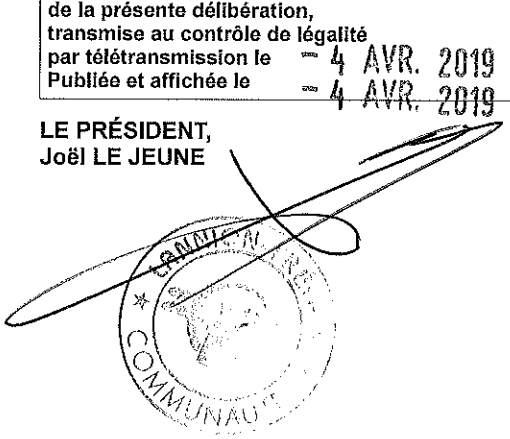
AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant, à signer tout document relatif à ce dossier.

PRECISER Que les crédits nécessaires sont inscrits au BP 2019 / budget principal/ article 202/ fonction 820.

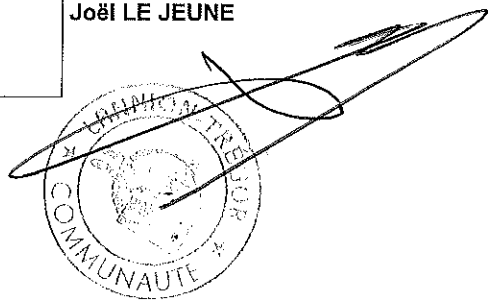
Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le - 4 AVR. 2019
Publiée et affichée le - 4 AVR. 2019

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE



LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE



Envoyé en préfecture le 11/12/2018
Reçu en préfecture le 11/12/2018
Affiché le
ID : 022-212200349-20181210-20181215-DE

mairie de cavan
10, rue Général de Gaulle
22140 Cavan
tél. : 02.96.35.86.09 - fax : 02.96.54.60.09
e-mail : mairie.cavan@wanadoo.fr
www.mairie-cavan.fr

KAWAN
ti ker kawan
10, hent Jeneral de Gaulle
22140 Kawan

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CAVAN

SEANCE DU 10 décembre 2018

L'an deux mil dix huit, le dix décembre à 20 h 00, le Conseil Municipal de la commune de CAVAN, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Maurice OFFRET, Maire de CAVAN.

MEMBRES EN EXERCIE : 15

PRESENTS : *OFFRET M, MERRIEN D, BOUGAN M, LE PERU B, PETIT S, MORCELL S, DAVAÏ E, NICOL J, NICOL PY, NEVEUX D, BESCO V.*

ABSENTS : *C DENIS (procuration à D. MERRIEN), C LOZAHIC (procuration à M OFFRET), J MALEGOL (procuration à B LE PERU), E LE PESSOT (procuration à M BOUGAN)*

SECRETAIRE DE SEANCE : *NICOL J.*

OBJET: ***Modification du PLU – Ouverture à l'urbanisme de la zone 2 AUYc***

Monsieur Le Maire, rappelle aux membres de l'assemblée lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 28 novembre 2016, la création d'une zone 2 AUYc, à proximité de la maison de santé, réservée à l'accueil des constructions à destination commerciale et de bureaux.

Une demande de l'étude notariale de Cavan est parvenue en mairie, afin de construire un nouveau bâtiment plus fonctionnel.

Le projet, d'une surface de 250 m² sur un terrain d'environ 1 300 m², serait situé sur une partie de la parcelle ZK 13 (d'une contenance de 19 350 m²) appartenant à Mme LE MICHEL - CABOCCO.

A noter que l'ouverture à l'urbanisation d'une telle zone est subordonnée à une modification du PLU et donc à enquête publique.

Après en avoir délibéré, à 14 voix pour et 1 abstention, le conseil municipal décide de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUYc et demande à Lannion Trégor Communauté de lancer la procédure de modification du PLU de la commune de Cavan.

RENDU EXECUTOIRE
Après Transmission en Sous Préfecture
de Lannion le ....11/12/2018.....
Publié ou Notifié le ....11/12/2018.....
A CAVAN le ....11/12/2018....
Le Maire

Le Maire

Maurice OFFRET

MAIRIE DE CAVAN

Envoyé en préfecture le 06/12/2019
Reçu en préfecture le 06/12/2019
Affiché le 6/12/2019
ID : 022-212200349-20191205-201912006-DE

CAVAN KAWAN
mairie
ti ker

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CAVAN

SEANCE DU 5 DECEMBRE 2019

L'an deux mil dix neuf, le cinq décembre, à 20 h 00, le Conseil Municipal de la commune de CAVAN, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Maurice OFFRET, Maire de CAVAN.

MEMBRES EN EXERCIE : 15

PRESENTS : *OFFRET M, DENIS C, LE PESSOT E, BOUGAN M, MERRIEN D, LE PERU B, PETIT S, LOZAHIC C, MORCELL S, MALEGOL J, DAVAI E, NICOL J, NEVEUX D, BESCO V. NICOL PY.*

ABSENTS : Néant

SECRETAIRE DE SEANCE : *MALEGOL J*

OBJET : Modification du PLU de Cavan – Ouverture à l'urbanisme de la zone 2 AUYc – Avis du Conseil Municipal

Monsieur Le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal, la délibération en date 10 décembre 2018, relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUYc.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 septembre au 28 ocotbre 2019. Aucune observation n'a été enregistrée. Le commissaire enquêteur a rendu ses conclusions et émet un avis favorable en date du 24 octobre 2019.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, émet un avis favorable sur cette modification du PLU, relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUYc

Le Maire

Maurice OFFRET

MAIRIE DE CAVAN (Côtes-d'Armor)

MAIRIE DE CAVAN
TI KER KAWAN
tél / pgz 02 96 35 86 09

2 rue Maurice Denis
2 straed Maurice Denis
fax / faks 02 96 54 60 09
www.mairie-cavan.fr

22 140 CAVAN
22 140 KAWAN
courriel / postel mairie.cavan@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

CC_2020_0041

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 4 février 2020

L'an deux mille vingt , le quatre février à 17 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Joël LE JEUNE, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 24 janvier 2020.

Nombre de membres en exercice : 92 titulaires – 43 suppléants
Présents ce jour : 78 Procurations : 7

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme BESNARD Catherine , Mme BOURHIS Thérèse , M. BOURIOT François , Mme CHARLET Delphine , M. COENT André , M. COIC Alain , Mme CORVISIER Bernadette , M. DELISLE Hervé , M. DRONIOU Paul , M. DENIAU Michel , M. DROUMAGUET Jean , M. CABEL Michel , M. EGAULT Gervais , M. FAIVRE Alain , M. FREMERY Bernard , Mme GAREL Monique , M. BROUDIC Jean (Suppléant M. GOISNARD Jacques), M. GICQUEL Jacques , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , Mme HAMON Annie , M. HENRY Serge , Mme HERVE Thérèse , M. HUNAUT Christian , M. JEGOU Jean-Claude , M. KERAUDY Jean-Yves , Mme BOISNARD Geneviève (Suppléant M.KERNEC Gérard), M. KERVAON Patrice , M. LAMANDE Jean Claude , M. LE BIHAN Paul , M. LE BRIAND Gilbert , M. LE BUZULIER Jean Claude , Mme LE CORRE Marie-José , M. LE FUSTEC Christian , M. LE GALL Jean François , M. LE GUEN Jean-Yves , M. LE GUEVEL Jean-François , M. LE JEUNE Joël , Mme LE LOEUFF Sylvie , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , Mme LE PLATINEC Denise , M. LE ROLLAND Yves , M. LE SEGUILLON Yvon , M. LEMAIRE Jean François , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , M. L'HOTELLIER Bertrand , M. LINTANF Hervé , M. MAHE Loïc , Mme MAREC Danielle , M. MEHEUST Christian , M. NEDELEC Jean-Yves , Mme NIHOUARN Françoise , M. PARISCOAT Arnaud , M. PEROCHE Michel , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , M. PIOLOT René , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRAT Jean René , M. PRAT Marcel , M. PRAT Roger , Mme PRAT-LE MOAL Michelle , M. PRIGENT François , M. QUENIAT Jean-Claude , M. QUILIN Gérard , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. ROPARTZ Christophe , M. ROUSSELOT Pierrick , Mme SABLON Hélène , M. SOL-DOURDIN Germain , M. STEUNOU Philippe , M. VANGHENT François , M. WEISSE Philippe , M. MERRER Louis , M. OFFRET Maurice

Procurations :
Mme CRAVEC Sylvie à M. EGAULT Gervais, Mme GAULTIER Marie-France à M. ARHANT Guirec, M. GOURONNEC Alain à M. LE BRIAND Gilbert, M. LE MOAL André à M. LINTANF Hervé, M. SEUREAU Cédric à Mme LE MEN Françoise, M. TERRIEN Pierre à M. L'HOTELLIER Bertrand, M. TURUBAN Marcel à M. MAHE Loïc

Etaient absents excusés :
M. BOITEL Dominique, Mme COADALEN Rozenn, Mme FEJEAN Claudine, M. LE BESCOND Jean-François, M. LE BRAS Jean-François, M. LE QUEMENER Michel, M. ROGARD Didier

Il a été procédé, conformément à l'article à L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. COENT André, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Cavan

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants ;

VU La délibération d'approbation du PLU de la commune de Cavan en date du 28 Novembre 2016 ;

VU La loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 Mars 2017 ;

VU La délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Cavan et motivant cette modification en date du 2 Avril 2019 ;

VU L'avis de l'Autorité Environnementale en date du 15 Juillet 2019 décidant d'exempter d'évaluation environnementale la présente modification du PLU ;

VU Les observations émises par les Personnes Publiques Associées, versées au dossier d'enquête publique ;

VU L'arrêté communautaire n°19/325 du Président de Lannion-Trégor Communauté soumettant le projet de PLU modifié à enquête publique du 28 Septembre au 28 Octobre 2019 ;

VU Le rapport et les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur en date du 21 Novembre 2019 ;

VU La note de synthèse adressée aux Conseillers Communautaires présentant la modification du PLU de la commune de Cavan ;

VU L'avis favorable de la commune de Cavan en date du 5 Décembre 2019 ;

CONSIDERANT Que les remarques émises par les services consultés et les résultats de la dite enquête publique justifient quelques modifications mineures de la modification du plan Local d'Urbanisme ;

ENTENDU L'exposé de Monsieur le Vice-Président en charge de l'Urbanisme présentant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ

DECIDE DE :

APPROUVER La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan, telle qu'annexée à la présente délibération.

DIRE Que la présente délibération, conformément aux articles R 153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, fera l'objet d'un affichage au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'à la mairie de Cavan et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

DIRE Que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs mentionnée à l'article R 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

RAPPELER Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, CS 44416, 35044 RENNES cedex).

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le – 7 FEV. 2020
Publiée et affichée le – 7 FEV. 2020

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

COMMUNEde CAVAN

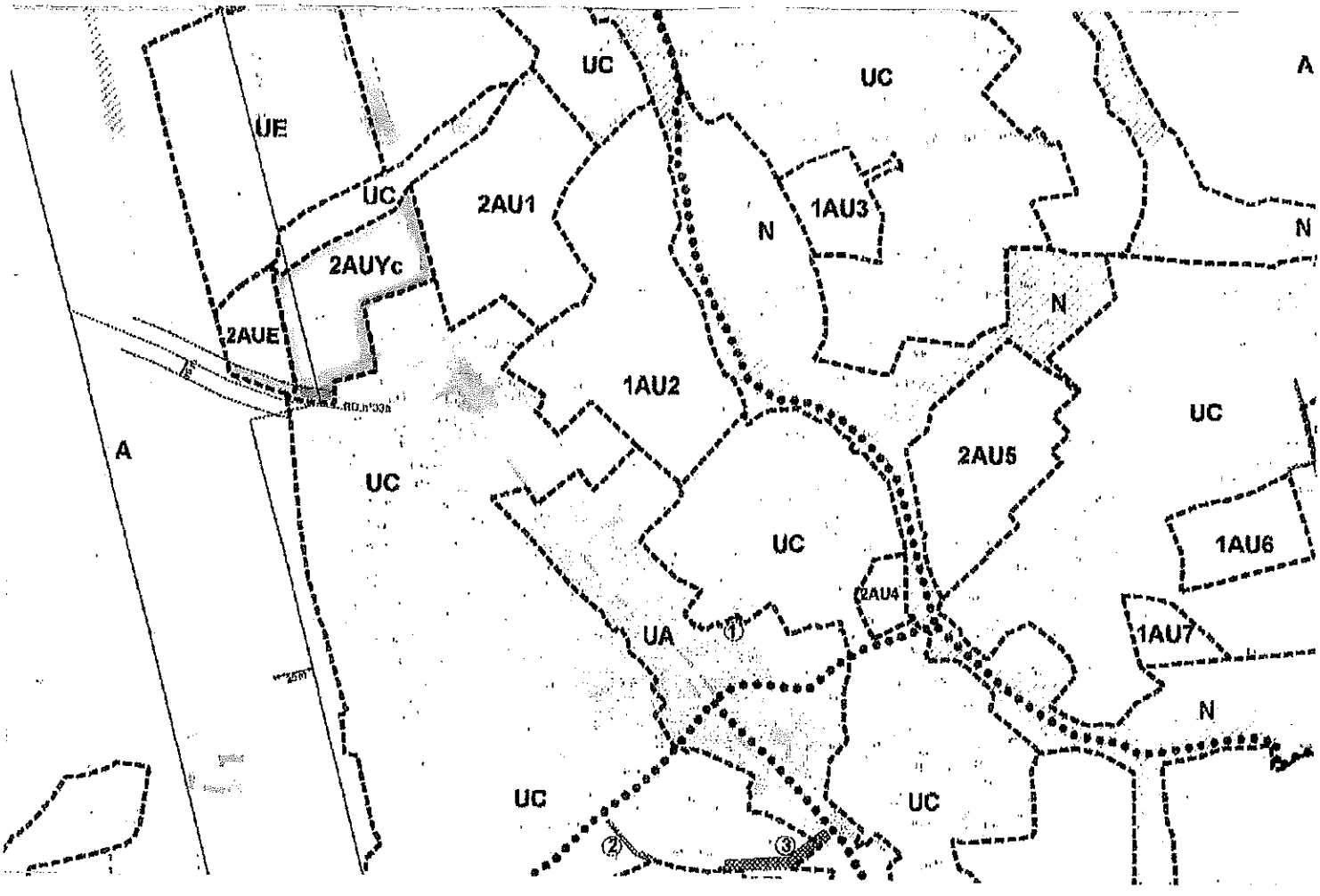
RAPPORT

d' ENQUÊTE PUBLIQUE

28 septembre 2019 au 28 octobre 2019

Modification du Plan Local d' Urbanisme

de la commune de CAVAN



Commissaire – Enquêteur : Robert Sautereau

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

SOMMAIRE

I – OBJET de l'ENQUÊTE 3

II – ORGANISATION de l'ENQUÊTE

2 . 1 – Désignation de Commissaire – Enquêteur 3

2 . 2 - Arrêté LTG 3

2 . 3 – Modalités de l'Enquête 3

2 . 4 – Composition du dossier 4

III – PROJET

3 . 1 – Contexte communal 4

3 . 2 – Objectif du projet 4

3 . 3 – Intégration dans l'espace urbain 5

3 . 4 – OAP 5

3 . 5 – Règlement écrit 6

3 . 6 – Incidence sur le règlement écrit du PLU 6

3 . 7 – Incidence sur l'environnement 6

3 . 8 – Nuisances 7

IV – PPA et MRAe

1 – Préfecture 7

2 – Direction du patrimoine 7

3 – CCI 7

4 – MRAe 7

V – OBSERVATIONS

5 . 1 - Public 7 / 8

5 . 2 – C . E . et réponse LTC 8

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

I – OBJET de l'ENQUÊTE :

Cette enquête a pour objet « **la Modification du Plan d'Urbanisme de la commune de CAVAN».**

Ce projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc qui deviendra zone 1AUYc sans modification du périmètre de la zone .

Les modalités de cette enquête ont été fixées par arrêté No 19/325 de « Lannion – Trégor COMMUNAUTE » en date du 2 septembre 2019 .

II – ORGANISATION de l'ENQUÊTE :

2.1 – Désignation du commissaire – enquêteur :

Le commissaire – Enquêteur a été désigné par le Tribunal administratif de Rennes en date du 12 Août 2019.

Le dossier de l'enquête est référencé sous le No E19000240/35 .

2.2 - Arrêté communautaire :

Cet arrêté en date du 23 juillet 2019 définissait les conditions d'organisation de l'enquête .

- L'enquête sera ouverte du 28 septembre 2019 au 28 octobre 2019.
- Le commissaire-enquêteur tiendra 3 permanences aux jours et heures suivants :

1. **28 septembre 2019 de 9 H à 12 H**
2. **11 octobre 2019 de 14 H 30 à 17 H**
3. **28 octobre 2019 de 14 H à 17 H**

Le public pourra consulter le dossier et faire part de ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en mairie de Cavan aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que lors des permanences .

Les observations pourront également être adressées par courrier à l'intention du commissaire-enquêteur à la mairie de Cavan .

L'ensemble du dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur un poste informatique en mairie de Cavan pendant la durée de l'enquête aux mêmes dates et horaires .

Il sera également disponible sur le site internet de la communauté d'agglomération **www.lannion-tregor.com** ainsi que sur le site internet de la commune de Cavan www.mairie-cavan.fr .

2.3 - Modalités de l'enquête :

Publications :

Parutions avant enquête :

Ouest France : mercredi 11 septembre 2019

Le Télégramme : mercredi 11 septembre 2019

Parutions en cours d'enquête :

Ouest – France : vendredi 4 octobre 2019

Le Télégramme : vendredi 4 octobre 2019

Des avis d'enquête ont été affichés 15 jours avant le début de l'enquête puis durant toute la durée de l'enquête dans le panneau d'affichage situé à l'entrée de la mairie ainsi qu'aux entrées d'agglomération :

- Rue Charles et Henri Avril (en direction de Bégard
- Rue du Général de Gaulle (en direction de Lannion)

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

- Au niveau de la zone 2AUyc (rue Jean Moulin)

2.4 - Composition du dossier :

Le dossier comprenait les pièces prévues à l'article R123-8 du code de l'Environnement :

- documents présentant la modification du PLU

  * note de présentation de la modification et de ses effets sur l'environnement

  * règlement associé à la zone AUyc avant et après modification

  * orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone concernée

- note mentionnant les textes régissant l'enquête publique , la manière dont celle-ci s'insère dans la procédure de modification de PLU et la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête par LTC .

- la décision de la MRAe

- une note de présentation de synthèse

- les avis des PPA

- les pièces administratives

III – Le PROJET :

3 .1 - Contexte communal :

Située au nord-ouest du département des Côtes d'Armor, la commune de Cavan se trouve à 12 km de Lannion et 20 km d Guingamp .

Elle est membre de Lannion Trégor Communauté et comptait 1493 habitants au recensement de 2015 .

Dans cette commune rurale , l'urbanisation se concentre majoritairement dans le bourg.

De nombreux services et commerces sont implantés au cœur du bourg , permettant de répondre aux produits de première nécessité pour la population .

La commune dispose d'une zone d'activité économique d'intérêt communautaire .

A l'échelle du SCOT du Trégor , la commune est classée comme pôle de proximité de par la densité des services , des commerces et des activités artisanales et industrielles qu'elle offre .

La commune est traversée par la RD 767 qui constitue l'axe de desserte privilégié du Trégor et constitue de ce fait un territoire relativement attractif .

3 . 2 - Objectif du projet :

Le Conseil communautaire a délibéré pour ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUYc de 1,4 ha située au nord du bourg.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conforme au PADD du PLU de Cavan approuvé en 2016 .

Ce site , situé en entrée de bourg , est ciblé pour répondre à l'orientation suivante : ouvrir une zone à vocation commerciale , de services et de bureaux au plus près des habitants en offrant des conditions d'accueil confortables difficiles à satisfaire au centre bourg .

Son ouverture à l'urbanisation a pour objectif de garantir une régularité de l'offre foncière .

Sans cette offre , certaines activités existantes souhaitant se développer pourraient être amenées à quitter la commune .

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Cet objectif ne remet pas en cause la volonté de prioriser l'implantation du commerce de détail dans le cœur du bourg dont le secteur commercial déterminé au PLU reste inchangé .

Au cas où aucune opportunité de modification dans ce périmètre n'existerait , les commerces y étant implantés pourraient s'installer dans la nouvelle zone AUYc .

3 . 3 - Intégration dans l'espace urbain :

Le site côtoie sur sa partie est la rue du Général de Gaulle qui le relie directement au centre bourg situé à 400 m .

Cet axe fera prochainement l'objet d'un aménagement favorable aux déplacements doux .

Cet axe dessert également le nouveau lotissement de Kerhuellan , nouvelle zone d'habitat situé sur le côté est du site objet du projet .

Un quartier pavillonnaire s'étend sur sa partie sud, ce qui permettra de le relier au tissu urbain existant .

Au nord du site sont implantés les services techniques de la commune et une maison de santé .

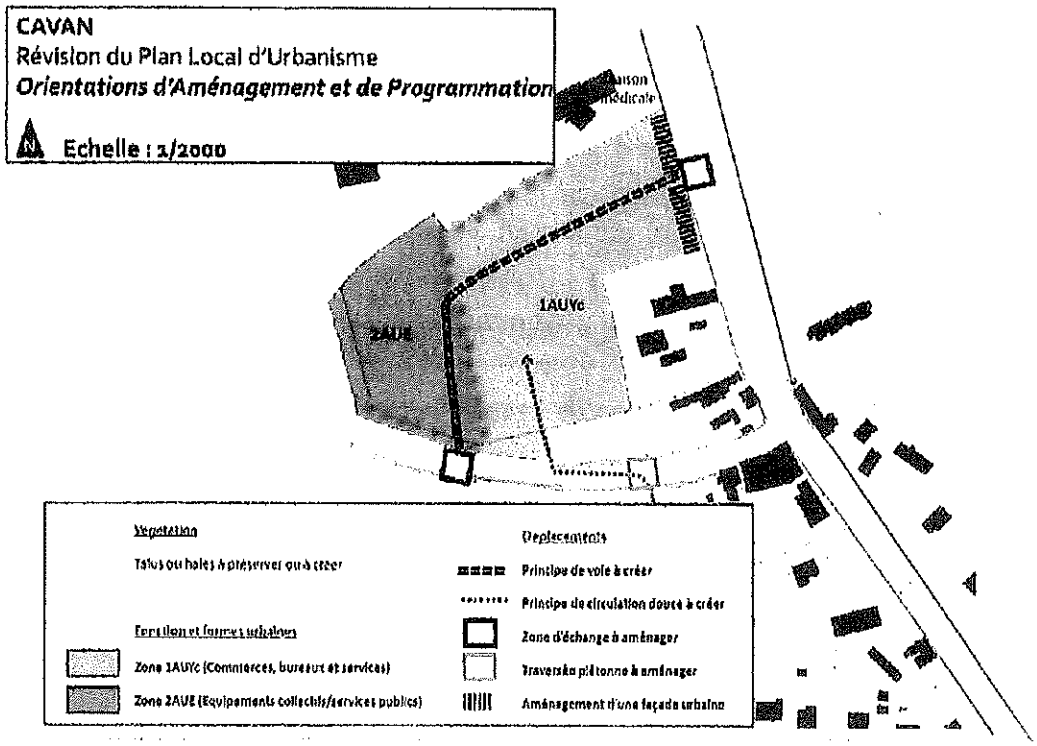
Enfin , à l'ouest , une zone est destinée à des équipements d'intérêt collectif . Cette zone fera tampon entre la zone du projet et la RD 767 à 4 voies . A noter que cette voie routière se trouve , du fait de son fort déblai , hors de vue du site et aura un moindre impact sonore .

3 . 4 - Opération d'aménagement et de programmation :

L'OAP existante sur ce site n'est pas compatible avec le projet envisagé par la collectivité .

Le projet de parking commun avec la maison de santé est abandonné suite à l'aménagement de places de parking sur la propre parcelle de cette maison .

Une nouvelle OAP a donc été proposée suivant le plan ci-dessous dont l'esprit devra être respecté dans la réalisation finale .



Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Le plan fait apparaître l'accès à cette zone qui sera créé sur la rue Jean Moulin au droit de la rue Jean Jaurès qui dessert la zone pavillonnaire au sud du site.

Cet accès constituera la porte d'entrée de la zone agglomérée .

Tout accès direct individuel sera interdit depuis les rues du Général de Gaulle et Jean Moulin .

3 . 5 - Règlement écrit :

Le règlement écrit rappelle que cette zone est destinée aux établissements commerciaux (sous condition) , aux bureaux et services .

Y sont interdites les constructions à destination industrielle et artisanale .

Concernant les établissements commerciaux , ceux – ci doivent correspondre à la liste N.A.F. de 2008 .

Les commerces de détail d'une surface de vente supérieure à 200 m2 et n'excédant pas 3500 m2 pourront s'y implanter dans un périmètre déterminé .

Les constructions devront être édifiées soit en alignement soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques .

Des dispositions différentes seront admises si une insertion harmonieuse est garantie.

Les bâtiments construits doivent être implantés en limite séparative ou à 1,90 m minimum .

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9 m .

L'aspect des constructions ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants , des sites et paysages naturels et urbains .

3 . 6 - Incidence sur le rapport de présentation du PLU :

Il y a donc lieu , pour prendre en compte le projet de modification , de transcrire l'intitulé de la zone de **2AUYc** à **1AUYc** sur toutes les pages faisant référence à cette dénomination .

Cela concerne en particulier les références aux surfaces des établissements souhaitant s'installer sur la zone , surfaces plafonnées à 3500 m2 .

Cela concerne aussi l'incidence du projet relative à la consommation d'espaces agricoles par le développement urbain .

Le PADD fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain , il est précisé que ce site est partiellement imbriqué dans le cœur de la zone agglomérée . Par ailleurs , ce site faisant l'objet d'un classement en zone 2AUYc au PLU , était à usage agricole à titre provisoire .

3 . 7- Incidences sur l'environnement :

Dans le cadre de la révision du PLU , un inventaire des zones humides a été réalisé . Aucune zone humide n'a été recensée sur ce secteur .

Aucun espace de type Natura 2000 ou de type ZNIEFF n'existe sur le site .

Aucun site boisé classé n'est situé à proximité du site .

Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été recensée .

Le bocage se trouvant en périphérie du site sera protégé .

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Le site n'est pas concerné par une protection des monuments historiques et ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique .

3 . 8- Nuisances :

Il est pris en compte que les établissements autorisés à s'implanter dans la zone **1AUYc** seront moins sensibles au bruit que des constructions à usage d'habitation et que de plus la RD 767 , source la plus importante de bruit dans l'environnement proche, se trouve à un niveau inférieur du site .

Le choix du site rendant son accès accessible aux piétons et cyclistes devrait réduire l'utilisation de la voiture et donc la qualité de l'air ne devrait pas s'en trouver altérée de façon importante .

IV – PPA et MRAe :

1 - Préfecture des Côtes d'Armor :

Les services préfectoraux , considérant que le cadre juridique encadrant la modification est respectée et que les nouvelles orientations ne contreviennent pas aux orientations du PADD du PLU, ne formulent pas d'observations particulières relatives à la modification demandée .

2- Direction du Patrimoine :

La desserte sur la RD 33 sera aménagée de manière à respecter les distances de visibilité définies par le guide CERTU sur les carrefours urbains .

Les aménagements spécifiques seront réalisés de manière à créer le moins de gêne possible pour les usagers de la route départementale .

La façade urbaine doit tenir compte de la marge de recul .

Réponse de Lannion Trégor Communauté :

Si la Communauté de Communes partage la nécessité de sécuriser les circulations sur les voies routières , elle tient à rappeler que la diminution de la « gêne possible des usagers » ne doit pas être incompatible avec des aménagements visant à réduire la vitesse en centre bourg .

Le PLU a pris en compte la marge de recul dans son règlement .

3 – CCI Côtes d'Armor :

La CCI informe qu'elle n'a pas de remarque à formuler et qu'elle peut accompagner la LTC dans son projet de développement économique .

4 – MRAe :

Considérant que les incidences potentielles du plan ne sont pas significatives

- du fait de la nature urbaine des espaces en périphérie Nord et Sud du projet
- de l'absence de sensibilité environnementale sur ce secteur
- du caractère mineur des modifications apportées à l'OAP

la MRAe conclut que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine et décide que cette modification n'est pas soumise à l'évaluation environnementale .

V – Observations :

5 . 1 – Observations du public :

A l'issue du mois d'enquête publique au cours de laquelle j'ai tenu 3 permanences en mairie de Cavan, j'ai constaté qu'aucune personne ne s'était présentée pour faire part de ses observations relatives à l'objet de l'enquête , la modification du Plan Local d'Urbanisme de Cavan .

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Il en a été de même quant à la possibilité d'apporter une contribution lors de l'ouverture de la mairie aux heures habituelles, indépendamment des permanences.

Enfin, durant la période d'ouverture de l'enquête, aucun courrier n'a été déposé ou adressé en mairie à mon intention.

5.2 - Observation du Commissaire – Enquêteur :

Il est indiqué dans le dossier que le site 1AUYc est réservé à l'accueil d'activités économiques de type « commerce, bureaux, services ».

Son emplacement répond au critère de bonne intégration dans l'armature urbaine et de maîtrise et limitation des déplacements.

Suite à un entretien avec Mr le Maire de Cavan, la volonté de la commune me semble être que cette nouvelle zone ne permette pas l'implantation de structures entrant directement en concurrence avec les petites structures commerciales déjà établies dans le bourg.

Il se trouve que la superficie de la zone concernée d'1,4 ha est relativement modeste.

Le règlement écrit tel qu'il est proposé prévoit la possibilité pour un commerce de s'implanter sur 3500 m2 maximum. Cela correspondrait à la surface d'un super-marché d'importance moyenne sans compter le parking.

Je vois là une incohérence avec la volonté affichée d'y implanter des petites structures et de préserver les petits commerces du cœur du bourg.

La volonté louable d'implanter un grand magasin de proximité pour faciliter l'accès aux piétons et cyclistes n'empêchera pas l'usage inconditionnel de la voiture, bien utile en cas de courses importantes.

Réponse de LTC :

« Pour être conforme aux dispositions du SCOT actuel, le règlement de la zone 1AUYc doit contenir cette disposition permettant l'accueil de commerces. Sans cette mention, l'ouverture à l'urbanisation ne pourrait être réalisée, ne respectant pas le principe de compatibilité avec le SCOT actuellement en vigueur.

Néanmoins, les collectivités (commune de Cavan et LTC), conscientes de ces enjeux, souhaitent acquérir une part importante du foncier de cette zone afin de maîtriser l'implantation des activités en question et préserver le tissu local commercial de la commune de Cavan.

Par ailleurs, le PLUi, une fois approuvé, en cohérence avec le prochain SCOT (qui devrait être approuvé lors du 1er semestre 2020) viendra fortement limiter les droits à construire en terme de surface commerciale au sein de cette zone.

Il n'y aura donc pas à moyen et long terme de remise en cause de la pérennité du tissu commercial local ».

le 21.10.2019

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

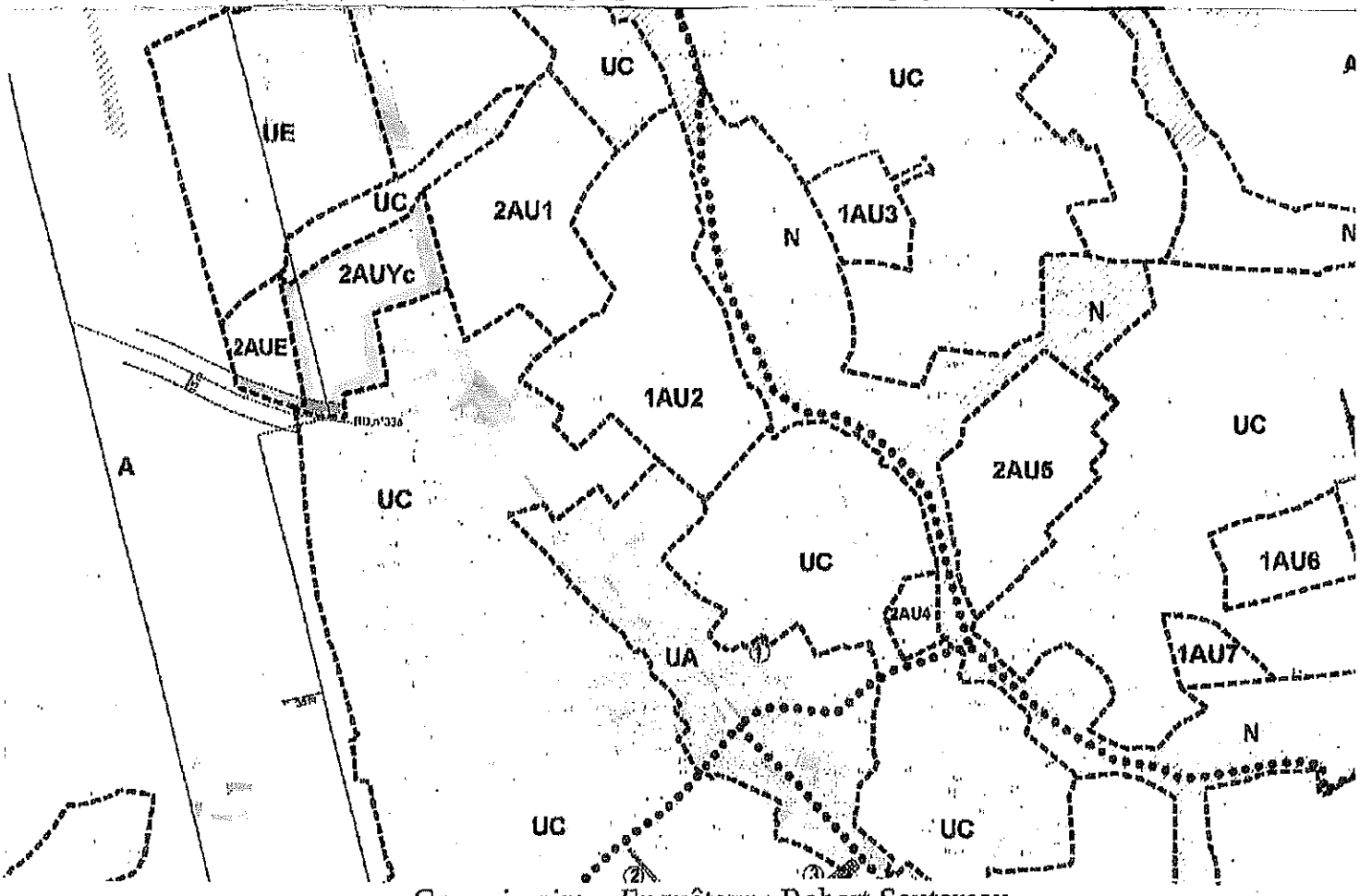
COMMUNE de CAVAN

28 septembre 2019 au 28 octobre 2019

Modification du Plan Local d' Urbanisme

de la commune de CAVAN

CONCLUSIONS et AVIS



Commissaire – Enquêteur : Robert Sautereau

P1/E19000240/3

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Cette enquête a pour objet « **la Modification du Plan d'Urbanisme de la commune de CAVAN**».

Ce projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc qui deviendra zone 1AUYc sans modification du périmètre de la zone .

1 – Le projet :

Cette commune est membre de Lannion Trégor Communauté et comptait 1493 habitants au recensement de 2015 .

Plusieurs services et commerces sont implantés au cœur du bourg , permettant de répondre aux produits de première nécessité pour la population .

A l'échelle du SCOT du Trégor , la commune est classée comme pôle de proximité de par la densité des services , des commerces et des activités artisanales et industrielles qu'elle offre .

La commune est traversée par la RD 767 qui constitue l'axe de desserte privilégié du Trégor et constitue de ce fait un territoire relativement attractif .

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conforme au PADD du PLU de Cavan approuvé en 2016 .

Ce site , situé en entrée de bourg , est ciblé pour répondre à l'orientation suivante : ouvrir une zone à vocation commerciale , de services et de bureaux au plus près des habitants en offrant des conditions d'accueil confortables difficiles à satisfaire au centre bourg .

Son ouverture à l'urbanisation a pour objectif de garantir une régularité de l'offre foncière .

Sans cette offre , certaines activités existantes souhaitant se développer pourraient être amenées à quitter la commune .

Cet objectif ne remet pas en cause la volonté de prioriser l'implantation du commerce de détail dans le cœur du bourg dont le secteur commercial déterminé au PLU reste inchangé .

Au cas où aucune opportunité dans ce périmètre n'existerait , les commerces y étant implantés pourraient s'installer dans la nouvelle zone AUYc .

Le site côtoie sur sa partie est la rue du Général de Gaulle qui le relie directement au centre bourg situé à 400 m .

Cet axe fera prochainement l'objet d'un aménagement favorable aux déplacements doux .

Cet axe dessert également le nouveau lotissement de Kerhuellan , nouvelle zone d'habitat situé sur le côté est du site objet du projet .

Un quartier pavillonnaire s'étend sur sa partie sud , ce qui permettra de le relier au tissu urbain existant .

Une nouvelle OAP a été proposée .

2- Règlement :

Le règlement écrit rappelle que cette zone est destinée aux établissements commerciaux (sous condition) , aux bureaux et services .

Y sont interdites les constructions à destination industrielle et artisanale .

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F. de 2008 d'une surface de vente supérieure à 200 m2 doivent s'installer dans le périmètre fixé en application de l'article L151-16 figuré sur le document graphique ou dans la zone 1AUYc .

Dans ce dernier cas , leur surface de vente ne devra pas excéder 3500 m2 .

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Le PADD fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain , il est précisé que ce site est partiellement imbriqué dans le cœur de la zone agglomérée . Cependant , ce site faisant déjà l'objet d'un classement en zone 2AUYc au PLU , était à usage agricole à titre provisoire .

3 - Incidences sur l'environnement :

Dans le cadre de la révision du PLU , un inventaire des zones humides a été réalisé . Aucune zone humide n'a été recensée sur ce secteur .

Aucun espace de type Natura 2000 ou de type ZNIEFF n'existe sur le site .

Aucun site boisé classé n'est situé à proximité du site .

Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été recensée .

Le bocage se trouvant en périphérie du site sera protégé .

Le site n'est pas concerné par une protection des monuments historiques et ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique .

Il est pris en compte que les établissements autorisés à s'implanter dans la zone **1AUYc** seront moins sensibles au bruit que des constructions à usage d'habitation et que de plus la RD 767 , source la plus importante de bruit dans l'environnement proche, se trouve à un niveau inférieur du site .

Le choix du site rendant son accès accessible aux piétons et cyclistes devrait réduire l'utilisation de la voiture et donc la qualité de l'air ne devrait pas s'en trouver altérée de façon importante .

4 – Avis administratifs :

Préfecture des Côtes d'Armor :

Les services préfectoraux , considérant que le cadre juridique encadrant la modification est respectée et que les nouvelles orientations ne contreviennent pas aux orientations du PADD du PLU, ne formulent pas d'observations particulières relatives à la modification demandée .

Direction du Patrimoine :

La desserte sur la RD 33 sera aménagée de manière à respecter les distances de visibilité définies par le guide CERTU sur les carrefours urbains .

Les aménagements spécifiques seront réalisés de manière à créer le moins de gêne possible pour les usagers de la route départementale .

La façade urbaine doit tenir compte de la marge de recul .

Réponse de Lannion Trégor Communauté :

Si la Communauté de Communes partage la nécessité de sécuriser les circulations sur les voies routières , elle tient à rappeler que la diminution de la « gêne possible des usagers » ne doit pas être incompatible avec des aménagements visant à réduire la vitesse en centre bourg .

Le PLU a pris en compte la marge de recul dans son règlement .

CCI Côtes d'Armor :

La CCI informe qu'elle n'a pas de remarque à formuler et qu'elle peut accompagner la LTC dans son projet de développement économique .

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

MRAe :

la MRAe conclut que la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et sur la santé humaine et décide que cette modification n'est pas soumise à l'évaluation environnementale .

5 – Observations :

Observations du public :

A l'issue du mois d'enquête publique au cours de laquelle j'ai tenu 3 permanences en mairie de Cavan, j'ai constaté qu'aucune personne ne s'était présentée pour faire part de ses observations relatives à l'objet de l'enquête , la modification du Plan Local d'Urbanisme de Cavan . Il en a été de même quant à la possibilité d'apporter une contribution lors de l'ouverture de la mairie aux heures habituelles , indépendamment des permanences.

Enfin , durant la période d'ouverture de l'enquête , aucun courrier n'a été déposé ou adressé en mairie à mon intention .

Observation du Commissaire – Enquêteur :

Il est indiqué dans le dossier que le site 1AUYc est réservé à l'accueil d'activités économiques de type « commerce, bureaux, services ».

Son emplacement répond aux critères de bonne intégration dans l'armature urbaine , de maîtrise et de limitation des déplacements .

Suite à un entretien avec Mr le Maire de Cavan, la volonté de la commune me semble être que cette nouvelle zone ne permette pas l'implantation de structures entrant directement en concurrence avec les petites structures commerciales déjà établies dans le bourg .

Il se trouve que la superficie de la zone concernée d'1,4 ha est relativement modeste.

Le règlement écrit tel qu'il est proposé prévoit la possibilité pour un commerce de s'implanter sur 3500 m2 maximum . Cela correspondrait à la surface d'un super-marché d'importance moyenne sans compter le parking .

Je vois là une incohérence avec la volonté affichée d'y implanter des petites structures et de préserver les petits commerce s du cœur du bourg.

La volonté louable d'implanter un grand magasin de proximité pour faciliter l'accès aux piétons et cyclistes n'empêchera pas l'usage inconditionnel de la voiture , bien utile en cas de courses importantes .

Réponse de LTC :

« Pour être conforme aux dispositions du SCOT actuel, le règlement de la zone 1AUYc doit contenir cette disposition permettant l'accueil de commerces. Sans cette mention , l'ouverture à l'urbanisation ne pourrait être réalisée , ne respectant pas le principe de compatibilité avec le SCOT actuellement en vigueur .

Néanmoins, les collectivités (commune de Cavan et LTC), conscientes de ces enjeux , souhaitent acquérir une part importante du foncier de cette zone afin de maîtriser l'implantation des activités en question et préserver le tissu local commercial de la commune de Cavan.

Par ailleurs, le PLUi, une fois approuvé, en cohérence avec le prochain SCOT (qui devrait être approuvé lors du 1er semestre 2020) viendra fortement limiter les droits à construire en terme de surface commerciale au sein de cette zone .

Il n'y aura donc pas à moyen et long terme de remise en cause de la pérennité du tissu commercial local .

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

AVIS

Le projet de modification de la zone 2AUYc destinée à passer en 1AUYc est motivé par la volonté de Lannion Trégor Communauté et la commune de Cavan de créer une zone destinée à accueillir des établissements à vocation commerciale , de services et de bureaux .

La zone concernée, relativement modeste puisque de contenance d'1,4 ha , se trouve en limite nord de l'agglomération communale , à une distance de 400 m du cœur du bourg .

On peut cependant considérer que , bien qu'actuellement à usage agricole , elle était destinée à s'insérer dans cette agglomération puisque définie comme urbanisable au PLU .

Elle est en effet d'ores et déjà bordée sur sa partie sud par une zone pavillonnaire, sur sa partie nord par une petite zone de services et sur son côté ouest par une zone de pavillons en cours d'implantation .

La voie importante traversant le village relierait cette zone au cœur du village .

Des cheminements doux pour les cyclistes et piétons seront construits pour en faciliter l'accès autrement qu'en voiture .

Les établissements destinés à s'implanter sur cette zone ne sont pas de nature avoir un impact défavorable sur l'environnement .

Le projet d'implantation de cette zone est justifié pour cette commune en voie de développement compte tenu de sa situation géographique et de son intégration dans une Communauté de Communes dynamique .

L'emplacement choisi est judicieux car se trouvant dans le périmètre de l'agglomération donc accessible facilement pour la population y compris par déplacements doux .

Le seul volet discutable dans ce projet consiste dans la possibilité pour un commerce de s'implanter en occupant un espace de 3500 m2 maximum .

Je considère que cette possibilité est excessive sur un espace total de 1,4 ha car elle priverait l'implantation de petits commerces , services ou bureaux .

La réponse de la Communauté de Communes à ma réticence se base sur le règlement du SCOT qui impose cette disposition sur un certain nombre d'agglomérations du Trégor prévoyant d'accueillir des « Espaces de développement commercial » .

Le but de cette orientation serait d'accueillir des grands magasins dans les bassins de vie intermédiaires et de maîtriser ainsi les besoins de déplacement .

Je considère que si cette volonté est certes louable , elle risque inévitablement de mettre en difficulté , justement à cause de leur proximité , les petits commerces travaillant actuellement au coeur du village .

La collectivité locale , consciente cependant de cet enjeu , souhaite acquérir une part du foncier afin de maîtriser l'implantation des activités pour préserver le tissu local commercial de la commune .

Elle considère que le PLUi devant être approuvé au 1er semestre 2010 viendra fortement limiter les droits à construire en terme de surface commerciale , ceci en cohérence avec le prochain SCOT .

Je prends acte du fait que le projet ne pourra se réaliser que s'il respecte la règle des 3500 m2 établie par le SCOT .

Je prends en compte le fait que sa réalisation apporterait par la venue d'une grande partie d'établissements autres qu'un grand magasin , un mieux vivre à la population locale , par l'implantation d'un certain nombre de services , bureaux et petits commerces de proximité .

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Je propose donc ***un avis favorable*** *à la modification du PLU de Cavan proposée par Lannion Trégor Communauté .*

Cet avis tient compte de la volonté affichée dans la réponse apportée au Procès – verbal de préserver au cours de la réalisation de ce projet le commerce local grâce à la maîtrise du foncier et de faire en sorte qu'il soit préservé dans les prochaines orientations des SCOT et PLUi ,

le 21.10.2019

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Modification n° 1

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 4 février 2020

Perspective. Atelier d'urbanisme /
41 rue Bahon Rault, 35 760 Saint-Grégoire / 07 82 41 42 18

Lannion-Trégor
COMMUNAUTE
Lannuon-Treger Kumuniezh

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Sommaire

1. **Introduction – page 3**
    1. Contexte réglementaire et procédure – page 3
    2. Contexte territorial – page 4
    3. Présentation de la modification et du site – page 6
    4. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation – page 10
2. **Contenu et portée de la modification – page 13**
    1. L'orientation d'aménagement et de programmation – page 13
    2. Le règlement graphique – page 16
    3. Le règlement écrit – page 17
    4. Le rapport de présentation – page 23
3. **Incidences de la modification sur l'environnement – page 26**
    1. La prise en compte de l'environnement – page 26

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

1. INTRODUCTION

1. Contexte réglementaire et procédure

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2016.

Cadre juridique de la modification du PLU

La procédure de modification de droit commun est utilisée à condition que la modification envisagée (article L. 153-31 du Code de l'urbanisme) :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induise pas de graves risques de nuisance.
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne créée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Organe compétent en matière de PLU sur la commune

La compétence « PLU » a été transférée à Lannion Trégor - Communauté depuis le 27 Mars 2017.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du président de la Communauté d'Agglomération de Lannion Trégor Communauté.

Déroulement de la procédure de modification du PLU

1/ Délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU sur la commune (article L. 153-38 du Code de l'urbanisme).

2/ Notification du projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié au maire de la commune concernée.

3/ Mise à l'enquête publique du projet de modification (durée de 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, les associations ... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier soumis à l'enquête.

4/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur et avis de la commune).

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

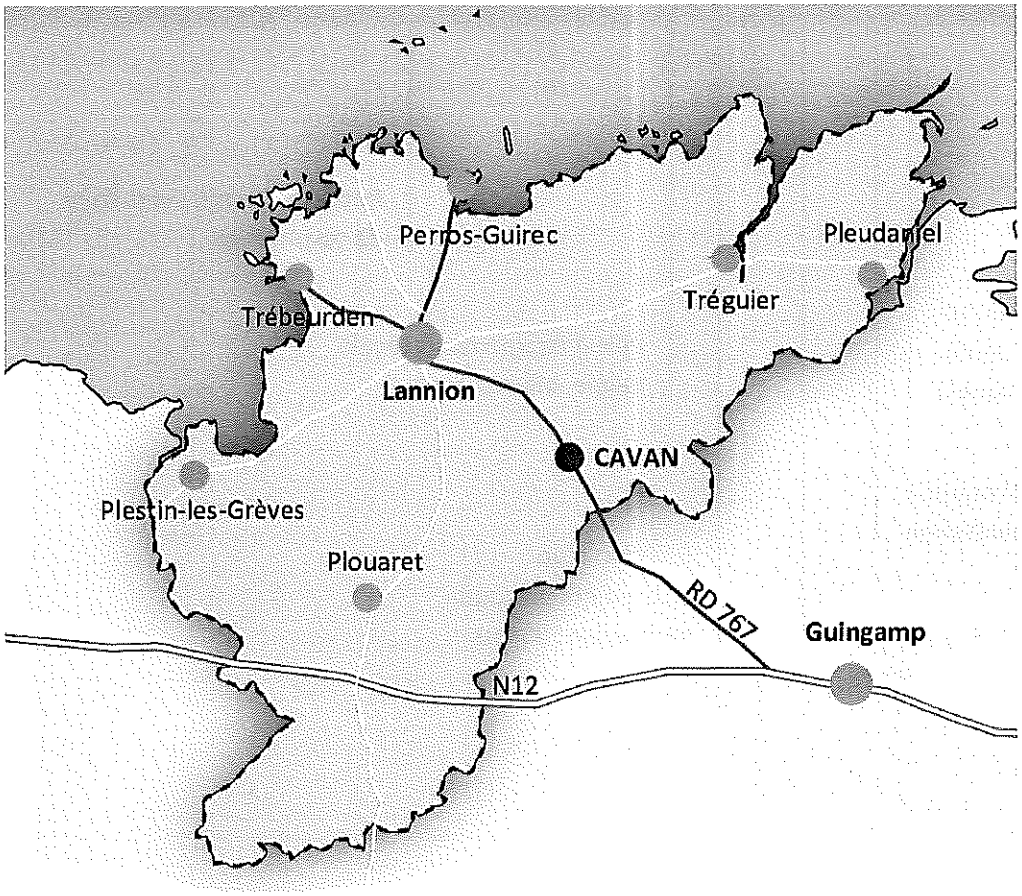
2. Contexte territorial

Commune du département des Côtes-d'Armor, Cavan est située au nord-ouest du département à environ 12 kilomètres de Lannion et 20 kilomètres de Guingamp. La commune est membre de Lannion Trégor - Communauté. Elle est à dominante rurale, s'étend sur 16,4 km² et comptait 1 493 habitants en 2015 (Insee).

Cavan connaît une croissance démographique continue depuis la fin des années 1960. Les années 2000 sont marquées par une forte progression du niveau de la population, en témoigne la croissance moyenne annuelle de 2,2 %. Cette tendance s'est ralentie ces dernières années mais reste à un niveau relativement élevé : entre 2010 et 2015, la croissance moyenne annuelle est de 1 % (contre 0,2 % à l'échelle départementale).

L'urbanisation se concentre très largement dans le bourg. Il accueille, outre l'habitat, de nombreux services et commerces. La diversité de ces derniers permet de satisfaire l'ensemble des besoins de première nécessité de la population. Ils sont principalement situés le long des rues Charles De Gaulle et Charles et Henri Avril. A noter que la commune dispose d'une zone d'activités économiques d'intérêt communautaire située à Kerbiquet, au nord du territoire le long de la RD n° 767. La commune est classée comme pôle de proximité à l'échelle du SCoT du Trégor de par la densité de services, de commerces et d'activités industrielles et artisanales qu'elle offre.

Le cadre de vie de qualité du territoire et sa proximité avec les pôles d'emplois de Lannion et de Guingamp font de la commune un territoire relativement attractif. La commune présente en effet une excellente desserte routière. Elle est traversée par la RD n°767 qui constitue l'axe de desserte privilégié du Trégor.



Situation territoriale
Cartographie : Perspective.
Atelier d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Focus sur le bourg de Cavan

Source : Géoportail



Route de Lannion : vers la zone d'activités de Kerbiquet

Zone d'équipements (terrain de sports, maison de santé, services techniques)

Secteur à ouvrir à l'urbanisation

RD 767

Création d'un lotissement en cours Kerhuellan : 33 lots

Pôle d'équipements (école, mairie, bibliothèque...)

Route de Bégard : vers l'aire de covoiturage

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

3. Présentation de la modification et du site

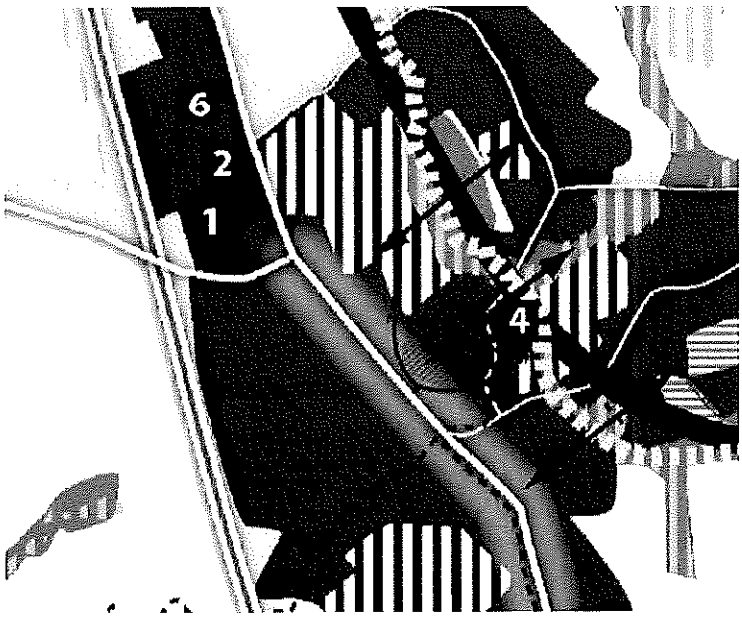
Par délibération en date du 10 décembre 2018, la commune a sollicité la Communauté d'agglomération pour réaliser une modification de son Plan local d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUYC de 1,4 hectare située au nord du bourg. Elle est destinée aux constructions à destination commerciale et de bureaux.

Le 2 avril 2019, le Conseil communautaire a délibéré pour la modification du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conforme au Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Cavan approuvé en novembre 2016. Elle vise à conforter le bourg ainsi que la densité et la diversité du tissu économique de proximité. Le site concerné est précisément ciblé dans le PADD afin de répondre à l'orientation suivante :

- « Etoffer l'offre commerciale en réservant un espace pour l'accueil d'une ou plusieurs unités à rayonnement élargi, dans le respect des dispositions du Scot Trégor, étant précisé que par ce projet, il s'agit aussi de conforter Cavan comme pôle structurant de la région. Le choix de positionner cet espace en entrée de bourg, à proximité de l'échangeur répond à une double exigence : placer cette offre commerciale au plus près des habitants et offrir des conditions d'accueil confortables qu'il serait difficile de satisfaire au cœur du bourg ».

Bien que son occupation actuelle soit agricole, le secteur s'inscrit dans un îlot :

- Marqué par un contexte à dominante urbaine : le site est artificialisé sur trois de ses franges (sud, ouest, nord). A terme, le PLU prévoit que la frange est du site accueille une zone d'habitat.
- Desservi par plusieurs accès routiers et doté de tous les réseaux (électricité, téléphonie, eau potable, assainissement collectif).
- Proche des commerces, équipements et transports en commun (environ 400 mètres). A noter que le bourg fait actuellement l'objet d'un aménagement qui permettra de desservir le site par un trottoir piéton répondant aux normes PMR ainsi que par une piste cyclable.



1 Etoffer l'offre commerciale en réservant un espace pour l'accueil d'une ou plusieurs unités à rayonnement élargi

Extrait du PADD

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Présentation du site

Le tissu urbain environnant

L'îlot est imbriqué dans un espace artificialisé et est d'ores et déjà occupé sur sa partie sud-est par quelques constructions d'habitation (vue n°1 – cf. carte ci-après). Un quartier pavillonnaire borde le site sur sa partie sud. Il est desservi par la rue Jean Jaurès dont le prolongement permet d'envisager une continuité viaire avec le site à ouvrir à l'urbanisation, ce qui permettra de connecter la future zone au tissu existant. Cette continuité viaire traversera la rue Jean Moulin. Le croisement constituera un nouveau seuil d'entrée de la zone agglomérée.

Au nord du site, on recense une maison de santé créée en 2013 (vue n°2) ainsi que les services techniques de la commune et des terrains de sports (avec vestiaires). A l'ouest, le site est longé par une zone 2AUE (destinée à des équipements d'intérêt collectif et des services publics) qui fait espace tampon entre le site concerné par la présente procédure et l'accès au service technique et à la RD 767. A noter que la RD 767 est située en fort déblais par rapport à la zone 2AUE et 2AUYC, empêchant toute vue directe (vue n°7).

Le site n'est pas concerné par une protection au titre des monuments historiques et n'abrite pas de patrimoine bâti particulier. Il ne recouvre pas de secteur d'intérêt archéologique particulier et n'est concerné par aucun périmètre de réciprocité agricole.

La desserte du site

Comme présenté ci-avant, le site est bordé au sud par la rue Jean Moulin. A l'est, la rue du Général De Gaulle connecte directement le secteur au centre-bourg situé à environ 400 mètres. En lien avec l'aménagement global du bourg en cours de réflexion, cet axe fera prochainement l'objet d'un aménagement favorable aux déplacements doux. Il dessert également le nouveau lotissement de Kerhuellan.

Les abords de cette zone sont pourvus de l'ensemble des réseaux indispensables à la viabilisation de ce secteur (électricité, téléphonie, eau potable, assainissement collectif).

La topographie, la végétation et l'hydrographie

Le site présente une déclivité nulle. Depuis la rue du Général de Gaulle (vue n°4) et la rue Jean Moulin (vue n°5), le site est largement visible et participe au caractère rural de ces deux entrées de ville. L'urbanisation du site transformera largement cette perception. Les entrées de ville deviendront plus « urbaines ».

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence territoriale et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur.

Les secteurs à proximité du site ne font l'objet d'aucune zone de protection écologique. La zone n'abrite pas de milieux constitutifs de la trame verte et bleue. Aucun espace boisé classé n'est situé à proximité du site. Toutefois, quelques alignements d'arbres et talus sont présents sur la partie nord du site (vue n° 6) et aux abords de la zone 2AUE (zone non concernée par l'ouverture à l'urbanisation).

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE



Focus sur le site

Source : Géoportail

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

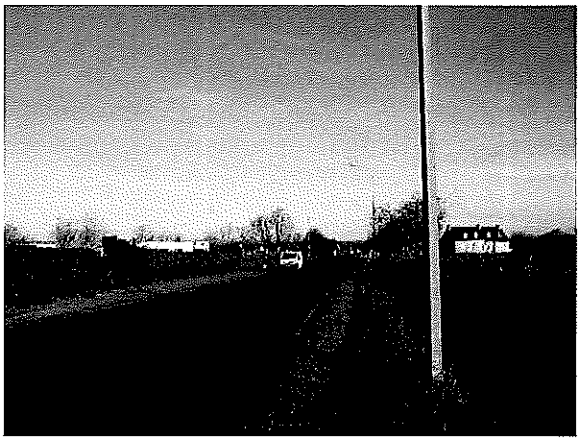
1



2



3



4



5



6



7



8



Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

4. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation

L'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme précise 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.* »

L'avenir de Cavan se prépare aujourd'hui et notamment à travers l'aménagement progressif du bourg et le futur quartier d'habitation de Kerhuellan. L'ouverture à l'urbanisation du site 2AUYc permettra à la commune de se doter de nouveaux services et d'activités du secteur tertiaire. Il s'agit d'une part d'accompagner le développement démographique et, d'autre part, d'offrir des opportunités nouvelles en matière d'emplois.

Il s'agit aussi d'assurer à la commune la possibilité de jouer son rôle de pôle relais à l'échelle de Lannion Trégor Communauté. Il est précisé que la zone 2AUYc est identifiée au SCoT du Trégor comme « espace de développement commercial ».

1/ Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées

Au sein du PLU approuvé, l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis établie lors de l'élaboration du PLU avait montré qu'environ 4,2 hectares de foncier étaient susceptibles d'être mobilisables. Ces 4,2 hectares concernaient à la fois des zones 1 et 2AU (3,2ha) ainsi que des parcelles sises en zone U (1ha).

Depuis l'approbation du PLU, aucune nouvelle construction à destination d'habitation n'a pris place en zone UA et 6 ont été réalisées en zone UC.

Dans les zones UA, UC et UY

L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis établie lors de l'élaboration du PLU avait montré qu'environ 1 hectare de foncier était susceptible d'être mobilisable dans les zones UA et UC. Ces possibilités étaient dans leur totalité destinées à accueillir en priorité des logements. Leur localisation, leur faible surface et leur éparpillement ne permettent pas d'envisager un projet d'aménagement proposant une offre continue suffisante et diversifiée pour l'accueil d'activités du secteur tertiaire.

Depuis l'approbation du PLU, un tiers de ces surfaces ont été urbanisées à vocation de logement. La capacité de densification dans les zones UA et UC a de ce fait fortement diminué.

En termes de renouvellement urbain, et malgré les possibilités offertes par le PLU en matière de mixité fonctionnelle, 90 % des autorisations d'urbanisme dans les espaces bâtis à vocation mixte (UA et UC) sont à destination de logements (source : Lannion Trégor - Communauté). Le renouvellement urbain est ainsi peu probant en matière d'accueil d'activités du secteur tertiaire au sein des espaces déjà urbanisés. En l'état, il permet donc difficilement de répondre aux besoins de mixité des fonctions de la commune.

Les zones UY1 et UY2 concernent la zone d'activités de Kerbiquet. Cette zone est aujourd'hui arrivée à maturité (1 parcelle en commercialisation). Elle est principalement destinée à l'accueil d'activités artisanales et

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

industrielles non compatibles avec les zones habitées. Elle ne répond donc pas aux mêmes objectifs que la zone 2AUYc, en témoigne notamment son éloignement du bourg.

Dans les zones 1AU et 1AUY1

Deux sites classés 1AU, à savoir les secteurs 1AU2 et 1AU3, qui offrent la possibilité d'une mixité fonctionnelle, font l'objet d'une procédure d'aménagement et sont donc en phase d'urbanisation à court et moyen terme. Les autres secteurs classés 1AU, outre la rétention foncière qui y est observée, sont plus éloignés et moins connectés au cœur du bourg. Leur localisation est donc non stratégique en matière d'implantation d'une zone à destination d'activités du secteur tertiaire et ne permet pas de répondre à l'objectif du PADD de « conforter la densité et la diversité du tissu économique de proximité ».

A l'instar des zones UY, la zone 1AUY1 concerne une extension envisagée de la zone d'activités de Kerbiquet. Elle ne répond donc pas à la même orientation du projet de la commune (« étendre le parc d'activités de manière à offrir des capacités nouvelles pour l'accueil d'unités industrielles et artisanales »), d'autant qu'elle vise prioritairement le développement sur site des activités existantes à proximité.

Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil d'activités économiques au niveau du bourg. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc contribuera à garantir une régularité de l'offre foncière à destination des entreprises du tertiaire. Sans cette offre, certaines activités existantes souhaitant se développer pourraient être amenées à quitter la commune. De plus, l'absence d'offre foncière peut empêcher l'implantation d'activités économiques nouvelles.

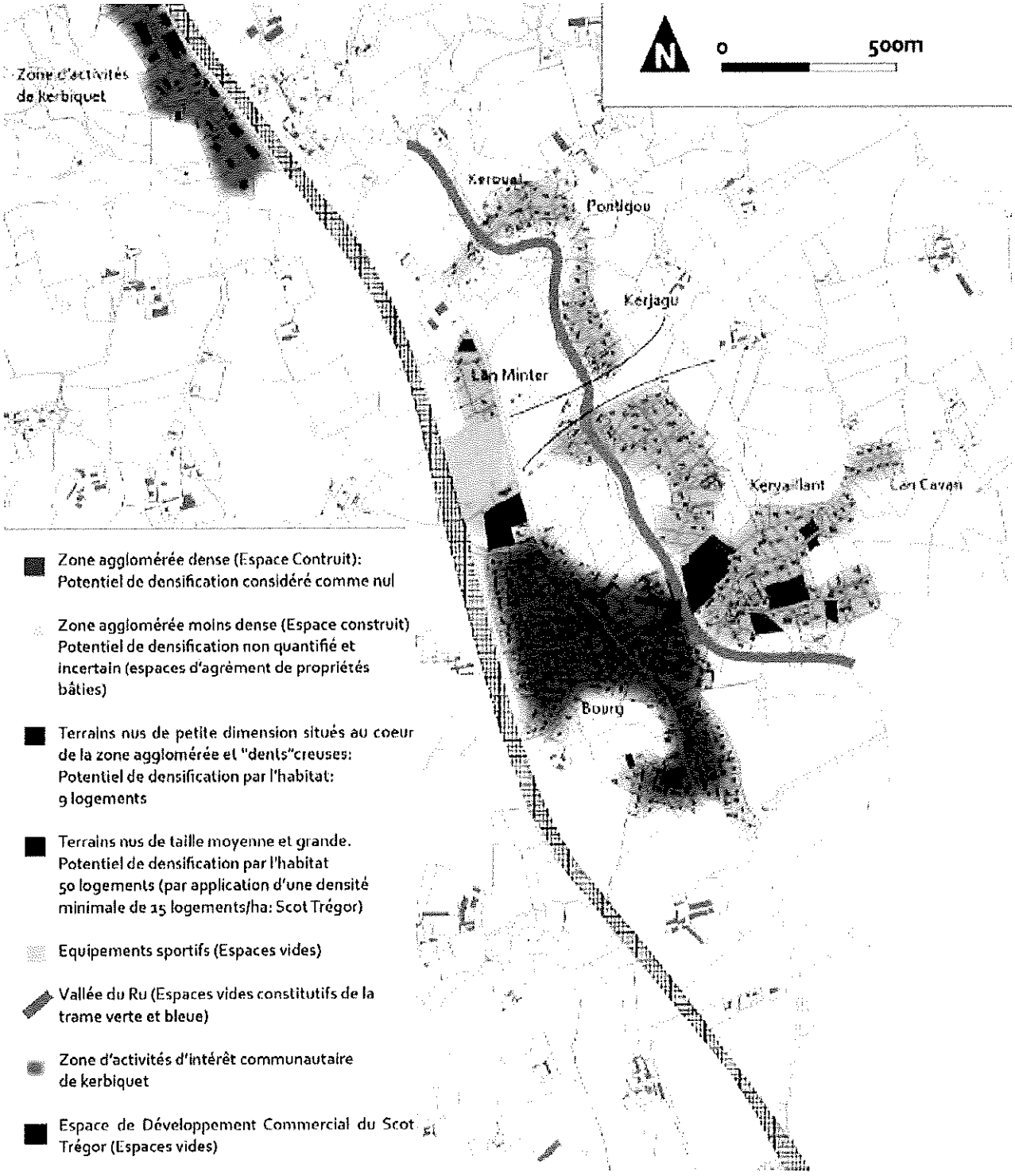
A noter que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc ne remet pas en cause la volonté de prioriser l'implantation du commerce de détail dans l'hypercentre. La présente modification du PLU ne modifie pas le périmètre du secteur de diversité commerciale inscrit au PLU. Le principe de l'article 18 du règlement écrit reste inchangé. Il précise que *« dans l'éventualité où aucun terrain ou constructions adaptés à la nature de leur activité n'est disponible dans le périmètre fixé en application de l'article L. 151-16 et figuré sur le document graphique, les commerces mentionnés à l'alinéa précédent [commerces de détail des groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature NAF de 2008] peuvent s'installer dans la zone 2AUYc (après ouverture à l'urbanisation) »*

2/ Au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Parmi les sites d'urbanisation future figurant au PLU, seul le site 2AUYc est réservé à l'accueil d'activités économiques de type « Commerce, bureaux, services ». De par sa situation et son accessibilité, ce secteur est le plus à même d'accompagner dans le temps la production régulière et indispensable de services et d'activités non artisanales et non industrielles dans le bourg. Par sa localisation dans l'enveloppe urbaine et la possibilité d'une bonne intégration dans l'armature urbaine, ce secteur répond au critère de maîtrise et de limitation des déplacements. Il peut également être reclassé en zone urbaine en raison de la desserte des parcelles par les réseaux d'eau et d'assainissement.

Les aménagements envisagés seraient bien évidemment difficiles à mettre en œuvre sur les seuls secteurs de densification et de renouvellement urbain.

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE



Extrait du rapport de présentation : analyse des capacités de densification

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

2. CONTENU ET PORTEE DE LA MODIFICATION

1. L'orientation d'aménagement et de programmation

1/ Motifs de la modification

Le PLU en vigueur dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur 2AUYc.

Quelle que soit leur précision, les orientations d'aménagement et de programmation s'appliquent en termes de compatibilité ce qui laisse aux maîtres d'ouvrages une marge de manœuvre pour réaliser l'action ou l'opération d'aménagement. Toutefois, l'OAP existante n'est plus compatible avec le projet envisagé par la collectivité.

Le projet de parking commun avec la maison de santé n'est plus d'actualité. De nouvelles places de stationnement ont en effet d'ores et déjà été aménagées sur la parcelle de la maison de santé. Au regard du projet de requalification de la rue du Général de Gaulle, il est également souhaité offrir une plus grande liberté quant à l'aménagement de l'entrée de ville (suppression du principe de front urbain le long de la rue du Général de Gaulle) tout en assurant une meilleure intégration paysagère du futur secteur urbanisé. Il est précisé que le règlement écrit proposé veille également à une bonne intégration des futurs bâtiments par la définition de gabarit bâti adapté (cf. page 17).

Afin d'encadrer l'évolution de ce secteur stratégique pour l'intercommunalité, une nouvelle OAP a donc été définie. La nouvelle OAP proposée ne bouleverse pas de manière importante le projet initial. Elle actualise les orientations au regard des aménagements et des études récemment réalisées.

2/ Contenu de la modification

Les dispositions de l'OAP actuelle sont mises à jour comme présentées ci-après (pages 13 et 14 du document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.

2.7. Zones ~~2AUYc~~ 1AUYc et 2AUE

2.7.1. Données de cadrage

Surface	0,5 ha pour la zone 2AUE 1,5 ha pour la zone ~~2AUYc~~ 1AUYc
Vocation principale	Commerce, bureaux, services (zone ~~2AUYc~~ 1AUYc)

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

	Equipements d'intérêt collectif et services publics (Zone 2AUE)
Densité minimale de logements à respecter	Sans objet
Formes urbaines	Sans objet

2.7.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès depuis les rues du Général de Gaulle et Jean Moulin. L'accès depuis la rue Jean Moulin doit être positionné au droit de la rue Jean Jaurès et doit être traité de manière à constituer une porte d'entrée de la zone agglomérée.
- Accès individuels directs interdits depuis les rues du Général de Gaulle et Jean Moulin

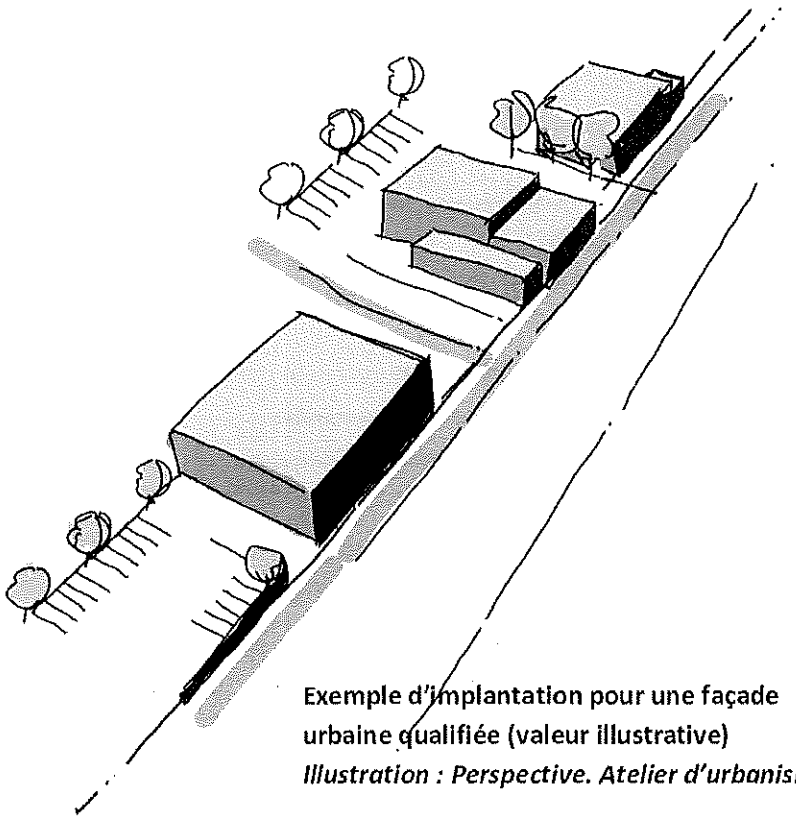
Fonctionnement

- Création d'une voie traversante entre les accès mentionnés ci-dessus
- ~~Création d'une aire de stationnement partagée avec la maison médicale située côté Nord~~
- Création d'une circulation piétonne dans le « prolongement » de la venelle du Canada

2.7.3. Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

Distribution des constructions

- ~~Principe de front bâti le long des rues du Général De Gaulle et Jean Moulin~~
- **Constitution d'une façade urbaine qualifiée le long des rues du Général de Gaulle et Jean Moulin par une implantation des bâtiments suivant un ordonnancement rationnel : constructions implantées parallèlement à la voie et dans un alignement homogène.**



Exemple d'implantation pour une façade urbaine qualifiée (valeur illustrative)
Illustration : Perspective. Atelier d'urbanisme

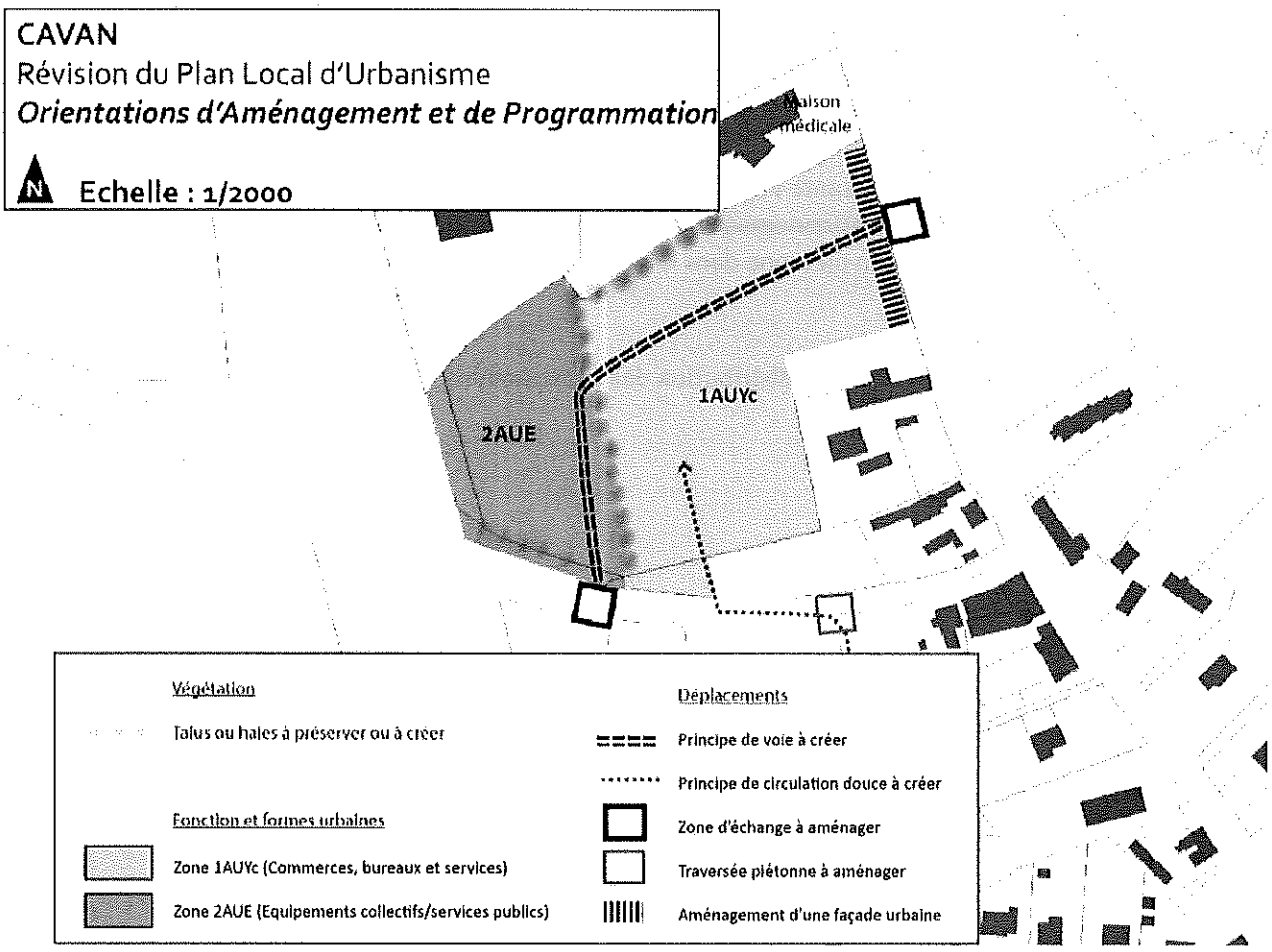
~~2.7.4.~~ 2.7.4 Paysage

- Création d'une zone tampon entre la zone 2AUE et la RD n°767.

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

- Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement de ce secteur compte tenu de sa situation en entrée de bourg. Cela peut passer notamment par un traitement de l'interface entre le site et les voies périphériques et par une distribution des constructions qui contribuerait à souligner le tracé de ces voies périphériques. En tout état de cause, la qualité architecturale et l'aménagement de ce secteur devront avoir un même niveau qualitatif que dans le centre-bourg.

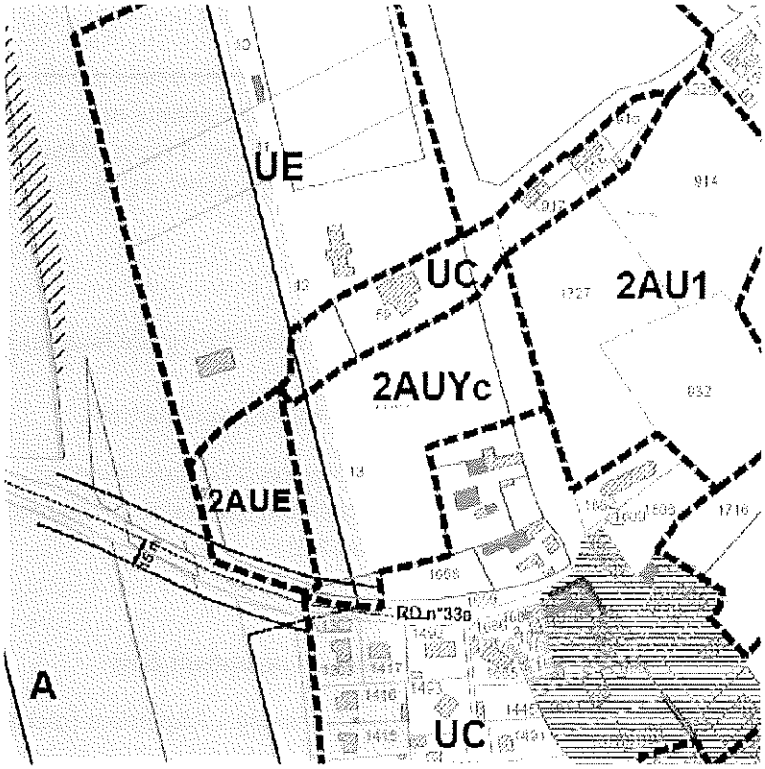
Le schéma associé au secteur est supprimé et remplacé par celui présenté ci-après. Il est précisé que les principes d'aménagement qu'il présente sont à respecter « dans l'esprit ».



Orientation d'aménagement de la future zone 1AUYc
Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

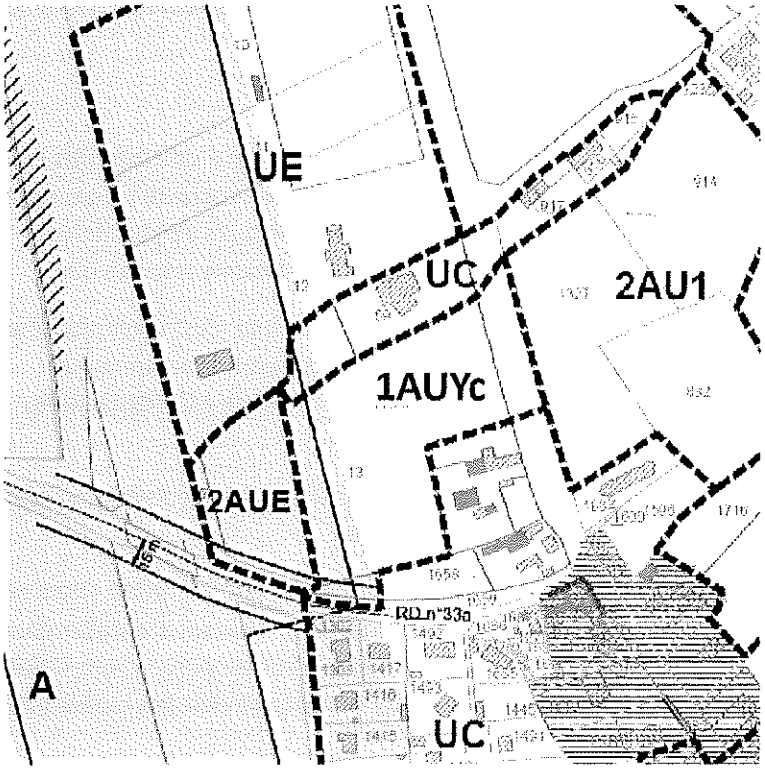
2. Le règlement graphique



L'ouverture à l'urbanisation de la zone induit une modification mineure du plan de zonage.

Le site du projet est actuellement classé en zone 2AUYc. Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, la commune souhaite passer la totalité du site en zone 1AUYc. Cette évolution ne modifie pas le périmètre de la zone.

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage après modification

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

3. Le règlement écrit

1/ Motifs de la modification

La modification du PLU prévoit la création d'une zone 1AUYc, qui ne concernera que la zone située rue du Général de Gaulle. Le règlement écrit associé à cette zone est donc rédigé de façon à être adapté aux destinations autorisées, à savoir le commerce (sous conditions), les bureaux et les services. Il reprend toutefois les règles générales définies pour les zones AUY, et notamment les articles AUY3, AUY4, AUY7, AUY8, AUY11, AUY12, AUY13 et AUY14.

Le règlement mis en place vise notamment à :

- Permettre une densification optimale du site, en définissant les règles d'implantation et de hauteur des bâtiments.
- Assurer la mise en œuvre de projet de qualité en matière d'aspect extérieur des constructions.

La complémentarité des activités économiques entre le centre-ville et la zone ouverte à l'urbanisation est d'ores et déjà prévue dans le règlement du PLU. A ce titre, l'article 18 des dispositions générales du règlement écrit est mis à jour pour assurer sa bonne application suite à la modification du PLU.

2/ Contenu de la modification relative à l'article 18 des dispositions générales du règlement écrit

Le règlement écrit est mis à jour comme présenté ci-après (page 6 du document intitulé « Règlement (pièces écrites) »).

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du règlement), d'une surface de vente n'excédant pas 200 m² et dont l'activité ne génère pas de difficulté particulière liée aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus doivent s'installer dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique.

Dans l'éventualité ou aucun terrain ou constructions adaptés à la nature de leur activité n'est disponible dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique, les commerces mentionnés à l'alinéa précèdent peuvent s'installer dans la zone ~~**2AUyc (après ouverture à l'urbanisation)**~~ **1AUYc.**

Par dérogation, les entreprises de production existantes ou à venir dans le parc d'activités de Kerbiquet (Zones UY et AUY) peuvent ouvrir un espace de vente de détail n'excédant pas 200 m².

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du présent règlement), d'une surface de vente supérieure a 200 m² doivent s'installer dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique ou dans la zone ~~**2AUyc (après ouverture à l'urbanisation)**~~ **1AUYc.** Dans ce dernier cas, leur surface de vente ne doit pas excéder 3500 m².

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

3/ Contenu de la modification relative à la création de la zone 1AUYc

Le règlement écrit est mis à jour comme présenté ci-après (pages 24 à 28 du document intitulé « Règlement (pièces écrites) »).

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU. Les articles AUY3, AUY4, AUY7, AUY8, AUY11, AUY12, AUY13 et AUY14 ne sont pas modifiés.

2. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUY

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destinée à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AUY est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à accueillir de façon préférentielle des constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux, d'entrepôts et commerciale.

~~**La zone 2AUYc est réservée à l'accueil des constructions à destination commerciale et de bureaux.**~~

La zone 1AUYc est réservée à l'accueil des constructions à destination commerciale (sous conditions), de bureaux et de services.

Elle comprend :

- Une zone 1AUY1 **et une zone 1AUYc** qui ~~**peut**~~ **peuvent** s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes a la zone prévue par le règlement.
- Une zone 2AUY2 ~~**et une zone 2AUYc**~~ dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUY1 et la zone 1AUYc

- Les constructions à destination agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'habitation
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

En outre, dans la zone 1AUYc

- **Les constructions à destination industrielle et artisanale**

Dans ~~les zones~~ la zone 2AUY2 ~~et 2AUYc~~

- Les constructions et installations de toute natures susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur des zones dont il s'agit, sauf dispositions particulières prévues à l'article AU2
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement

ARTICLE AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUY1 et la zone 1AUYc

- Les constructions à destination commerciale correspondant aux groupes définis par la Nomenclature N.A.F de 2008 sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au Titre I ≪ dispositions générales ≫.

Dans ~~les zones~~ la zone 2AUY2 ~~et 2AUYc~~

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages lies à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones 1AUY1, 2AUY2 et 1AUYc :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini :

- par les orientations d'aménagement et de programmation,
- par les principes de fonctionnement éventuellement figurés au document graphique.

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

ARTICLE AUY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, ...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°33 au sud de la RD n°767, 21, 33A et 93.

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans la zone 1AUYc, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions,
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage,
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, des lors ou la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu).

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

Dans la zone 1AUYc, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE AUY 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Dans la zone 1AUYc, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 9 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

ARTICLE AUY 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements. La volumétrie des constructions sera sobre et devra viser l'horizontalité afin de s'inscrire le plus discrètement dans le site. Les toitures seront de type toit-terrasse ou à faible pente. Dans tous les cas, la hauteur d'acrotère devra être suffisante pour masquer la pente et tous les éléments techniques apparents en toiture.

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, les prescriptions suivantes devront respecter : un minimum de 75% des murs sera :

- soit en bardages extérieurs, soit en mur. Ils auront une couleur faisant partie de la famille dite « 7 et/ou 8» du nuancier des couleurs « RAL » à savoir du n° 7000 (petit gris) au n°7047 (telegris4) et / ou bien à savoir du n° 8000 (brun vert) et n°8028 (brun terre) ;
- soit en matériaux naturels (pierre, bois...) et devront garder leur teinte d'origine.

Les couleurs vives sont uniquement autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux. En revanche, l'application de couleurs vives a des éléments constructifs isolés (cornières, couvertines, menuiseries...) pour souligner l'identité commerciale de l'entreprise est à éviter.

L'emploi de matériau brillant galvanise de tôle brute est interdit.

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).

L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

Les clôtures nouvelles ne devront excéder 1,80m de hauteur.

Les soubassements sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 0,5m.

Les clôtures seront constituées d'une haie libre constituée d'un mélange d'au moins 3 essences bocagères, éventuellement doublée d'un grillage en panneaux de treillis soudé monté sur poteaux de même hauteur et de même nature, le tout de teinte gris sombre.

Les portillons et les portails doivent être de même hauteur et de même teinte que les grillages. Ils seront métalliques, barreaudés (les portails et portillons pleins sont interdits).

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

Eclairage

Les lumières fluorescentes ou clignotantes sont interdites.

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

4. Le rapport de présentation

Des ajustements et des corrections sont nécessaires dans le rapport de présentation du PLU afin de prendre en compte le projet de modification.

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.

1/ Page 114

La zone ~~2AUYc~~ **1AUYc** d'une surface d'environ 1,4 ha prend place à l'extrémité Nord-Ouest du centre-bourg sur des terrains classés en zone 4NAr au Plan d'Occupation des Sols.

2/ Page 124

Dans l'éventualité ou aucun terrain ou constructions adaptés à la nature de leur activité n'est disponible dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique, les commerces mentionnés à l'alinéa précèdent peuvent s'installer dans la zone ~~2AUyc (après ouverture à l'urbanisation)~~ **1AUYc.**

[...]

Les commerces de détail correspondant aux groupes 47.1 à 47.7 de la nomenclature N.A.F de 2008, (liste qui figure en annexe du présent règlement), d'une surface de vente supérieure a 200 m² doivent s'installer dans le périmètre fixé en application de l'article L.151-16 et figuré sur le document graphique ou dans la zone ~~2AUyc (après ouverture à l'urbanisation)~~ **1AUYc.** Dans ce dernier cas, leur surface de vente ne doit pas excéder 3500 m². >>

3/ Page 126

~~2AUyc~~ **1AUYc**	~~Zone à urbaniser réservée aux constructions à destination commerciale et de bureaux dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU~~ **Zone à urbaniser à vocation principale de commerces et de bureaux ouverte à l'urbanisation**	1,4	0,1

4/ Page 130

Les incidences du projet portent sur la consommation d'espaces agricoles par le développement urbain. C'est vrai pour :

- Les sites réservés à l'extension de la zone d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet (zones 1AUy1 et 2AUy2 : 10,3 ha) et à la création d'un secteur réserve de façon préférentielle a l'accueil d'unités commerciales (zone ~~2AUYc~~ **1AUYc** : 1,4ha).

[...]

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

- Une partie des sites (zones ~~2AUYc~~ **1AUYc** et 1AUy1) consacrés au développement économique était soit consacrée à cet effet au Plan d'Occupation des Sols approuve en 1998, soit consacrée à l'habitat (zone ~~2AUYc~~ **1AUYc**).

5/ Page 131

~~2AUYc~~ **1AUYc**	1,4 ha	NA	Extension	Oui	1	Non	RD n°767 côté Ouest

6/ Page 132

- Les zones 2AUE et ~~2AUYc~~ **1AUYc** (à vocation principale de commerces) peuvent être desservies dans de bonnes conditions par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

7/ Page 136

Le Plan Local d'Urbanisme prend en considération les déplacements et les nuisances associées avec, entre autres :

- Le report au règlement des dispositions se rapportant aux secteurs affectés par le bruit (arrêté préfectoral de classement des infrastructures de transports terrestres du 13 mars 2003 : RD n°767).
  - [...]
  - Aucun secteur (zones AU) consacré au développement de l'urbanisation (habitat ou activités) à l'exception des zones 2AUE et ~~2AUYc~~ **1AUYc** n'est concerné par les dispositions dont il s'agit.

8/ Page 137

La prise en considération des nuisances se manifeste entre autres par :

- La construction d'un projet qui ne conduit pas à un développement des espaces urbanisés et en particulier des quartiers à vocation principale d'habitat à proximité de la RD n°767, avec pour objectif de ne pas placer une population résidente à proximité d'un axe générateur de nuisances sonores (infrastructure classée en catégorie 3 en application de la loi sur le bruit). Seules les zones ~~2AUYc~~ **1AUYc** et 2AUE entretiennent une relation de proximité avec la RD n°767, étant précisé que les fonctions urbaines autorisées dans les zones dont il s'agit sont sans doute moins sensibles à l'exposition au bruit que la fonction résidentielle, sans compter qu'à l'endroit considéré, la RD se trouve en fort déblais par rapport aux terrains correspondants a ces zones.

9/ Pages 146 et 147

Zone ~~2AUYc~~ **1AUYc** et 2AUE : Site n°8 de l'Etat initial de l'environnement	Incidences et mesures
Incidence sur l'espace agricole	Forte par consommation nouvelle d'espace agricole - Le projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe des Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (mesure de réduction) - Choix de sites qui sont déjà partiellement imbriqués au cœur de la zone agglomérée ce qui

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

	est le cas des zones 2AUE et ~~2AUYc~~ **1AUYc** (mesure de réduction)
Incidence sur les nuisances	- Zone ~~2AUYc~~ **1AUYc** pour partie concernée par les dispositions de la loi sur le bruit et par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme [...], sachant que : - La RD n°767 est située en fort déblais par rapport à la zone ~~2AUYc~~ **1AUYc**, sans compter que cette dernière est située en deuxième rideau par rapport à la RD n°767 (impacts sonore et visuel pour partie neutralises)

10/ Page 156

1-3-2 Aménager des espaces de développement commercial aux vocations précises.	Une zone ~~2AUYc~~ **1AUYc** est spécialement réservée à cet effet dans le cadre du projet.

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L.104-2, L.104-3 du code de l'urbanisme et au sens de l'annexe II de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001, la procédure de modification du plan local d'urbanisme de Cavan ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La modification du PLU envisagée dans la présente notice ne remet pas en cause les orientations du PLU approuvé en 2016. A noter que la MRAe n'a pas formulé d'observation sur le site concerné lors de l'élaboration du PLU.

1/ Prise en compte de l'environnement naturel

Le projet consiste en l'aménagement de parcelles jusqu'à présent à usage agricole. Aucune espèce végétale d'intérêt patrimonial n'y a été recensée lors de l'évaluation environnementale du PLU. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur. Les effets de l'aménagement porteront en premier lieu sur la végétation existante, et par voie de conséquence, sur la faune associée. Cependant, cette modification porte essentiellement sur les emprises utilisées par l'agriculture, qui est aussi la plus pauvre du point de vue de la flore.

À travers les dispositions inscrites dans l'OAP et le règlement écrit, la modification du PLU vise à éviter autant que possible les incidences négatives sur l'environnement, notamment par la protection du bocage qui se trouve en périphérie du site.

Il est précisé que l'aménagement du site ne créera pas de rupture de passage entre deux espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Le site n'entretient pas non plus de relation géographique de proximité avec la trame verte et bleue. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les continuités écologiques. A noter que le territoire n'abrite pas d'espaces qui font l'objet d'une protection réglementaire du type site Natura 2000, site classé ou site inscrit, ni d'espaces d'inventaire de type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

2/ Prise en compte du paysage et du patrimoine

Le paysage du site sera nettement modifié puisque des parcelles agricoles seront remplacées par une zone aménagée. L'OAP précise plusieurs objectifs visant à assurer une bonne intégration paysagère du projet situé en entrée de ville. Il est précisé que l'aménagement du site s'accompagnera d'une requalification de la rue du Général de Gaulle.

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Par ailleurs le règlement de la zone AUY fixe des règles de gabarit du bâti et des règles de traitement architectural qui ont vocation à privilégier la création de bâtiments ayant une intégration paysagère maximale.

À noter que la zone n'est pas intégrée au périmètre de protection modifiée des abords relatif au clocher de l'église. Le site n'abrite pas de patrimoine bâti particulier, ni de sites archéologiques.

3/ Prise en compte de l'agriculture

Le passage de la zone 2AUYc en zone 1AUYc n'implique la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU. Toutefois, l'urbanisation future du secteur entrainera une consommation de 1,4 hectare de terres actuellement exploitées. L'impact direct, pour l'exploitation concernée, sera donc une réduction de la surface agricole utile, entraînant une diminution des productions végétales.

Toutefois, la situation vis-à-vis de l'agriculture est clarifiée de longue date dans la mesure où le site fait l'objet d'un classement au PLU en vigueur en zone 2AUYc (et d'un classement en zone NA au POS). L'agriculture y est donc maintenue à titre provisoire, en attente de l'urbanisation. Il est précisé qu'aucun bail à des fins d'exploitation agricole du terrain correspondant n'a été conclu avec l'exploitant agricole.

A noter enfin que cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre d'un PLU « alurisé ». Elle s'inscrit donc dans un projet qui respecte une logique de réduction de la consommation des espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain.

4/ Prise en compte de la santé

Parmi les déterminants de santé environnementale, une vigilance particulière est portée à la question des nuisances sonores et de la qualité de l'air.

Aucune atteinte majeure relative au bruit ne devrait être constatée. En effet, Le site ouvert à l'urbanisation n'accueillera pas d'activité artisanale ou industrielle. Elle est réservée à l'accueil des constructions à destination commerciale (sous conditions), de bureaux et de services. A noter que le site est concerné par les dispositions de la loi sur le bruit et par les dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme. Néanmoins, la future zone 1AUYc est située en deuxième rideau par rapport à la RD 767, sans compter que cette dernière est située en fort déblais par rapport à la zone. De plus, le règlement rappelle les obligations en matière d'isolation phonique des constructions en application de la loi sur le bruit.

Les autres impacts potentiels sur la santé sont ceux liés à une éventuelle augmentation de la pollution engendrée par la circulation automobile et le chauffage des locaux. La localisation du secteur, situé dans la continuité immédiate du bourg et accessible par des futurs aménagements piétons et cyclistes, permet d'envisager la limitation de l'usage de l'automobile. Aucune atteinte majeure à la qualité de l'air ne devrait être constatée.

5/ Prise en compte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

Envoyé en préfecture le 07/02/2020
Reçu en préfecture le 07/02/2020
Affiché le
ID : 022-200065928-20200204-CC_2020_0041-DE

Les incidences sur cette thématique doivent être appréhendées à l'échelle du projet de PLU dans son ensemble. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées et est couverte par le zonage pluvial et le schéma directeur d'assainissement pluvial. De plus, des dispositions réglementaires sont prises dans le règlement en rapport avec le traitement des eaux pluviales.

La présente modification n'engendre pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur. D'une manière générale, le projet de modification s'inscrit dans les principes développés par les récentes lois d'urbanisme que sont notamment :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement promulguée le 3 août 2009 et dite « Grenelle I » ;
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR ».

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0042-DE

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

CC_2022_0042

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 29 mars 2022

L'an deux mille vingt deux, le vingt neuf mars à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Joël LE JEUNE, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 18 mars 2022.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 68 Procurations : 12

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , M. BODIOU Henri , Mme BOIRON Bénédicte , M. BOURIOT François , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. COCADIN Romuald , M. COLIN Guillaume , Mme CORVISIER Bernadette , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , M. GARZUEL Alain , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , Mme LE DILAVREC Nathalie (suppléante de M. HOUZET Olivier), Mme HUE Carine , M. JEFFROY Christian , M. KERGOAT Yann , M. JORAND Jean-Claude , Mme KERRAIN Tréfina , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , Mme LOGNONÉ Jamila , M. MAHE Loïc , M. MARTIN Xavier , Mme MAREC Danielle , M. MERRER Louis , M. NEDELLEC Yves , M. NICOLAS Gildas , Mme NICOLAS Sonya , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PIRIOU Karine , M. PONCHON François , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUILIN Gérard , M. ROBIN Jacques , M. ROGARD Didier , M. SALIOU Jean-François , Mme SAUVEE Julie (suppléante de M. STEUNOU Philippe), M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie

Procurations :
M. COENT André à M. BOURIOT François, M. HUONNIC Pierre à M. KERGOAT Yann, M. KERVAON Patrice à Mme CORVISIER Bernadette, M. LE HOUEROU Gilbert à Mme LOGNONÉ Jamila, M. MAINAGE Jacques à Mme BOIRON Bénédicte, M. MEHEUST Christian à Mme BARBIER Françoise, Mme NIHOUARN Françoise à M. TERRIEN Pierre, M. POUGNARD Xavier à Mme PRUD'HOMM Denise, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. ROBERT Eric à M. LE BIHAN Paul, M. ROUSSELOT Pierrick à M. EGAULT Gervais, M. SEUREAU Cédric à Mme HUE Carine

Etaient absents excusés :
M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, M. NOEL Louis, M. QUENIAT Jean-Claude, M. RANNOU Laurent

Il a été procédé, conformément à l'article à L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. COCADIN Romuald, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme- PLU de Cavan

Exposé des motifs

La Commune de Cavan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 Novembre 2016.
La commune a sollicité Lannion-Trégor Communauté en date du 16 Novembre 2020 afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU1 située dans le bourg de Cavan (lieu-dit Kerhuellan).
Cette procédure est tenue de respecter les dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lequel indique 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 ».

Par arrêté n°022/046 en date du 03 mars 2022, Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone.

I- L'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat, un projet inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de Cavan et le schéma de Cohérence Territoriale de Lannion-Trégor Communauté

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0042-DE

La commune connaît une importante augmentation de population depuis le début des années 2000 (+2.3 % d'augmentation de population annuelle entre 1999 et 2008, +1.2% entre 2008 et 2013, +1.1% de 2013 à 2018).
La commune a donc poursuivi son augmentation de population de manière constante ces dernières années alors que sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté, la population a stagné voire diminué.
Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit quant à lui un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 et comme objectif de densité, 17 logements à l'hectare.

L'ambition communale de soutenir la dynamique démographique positive a été développée dans le PLU approuvé et le PADD exprime cette volonté en fixant comme perspective de développement démographique, une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 s'inscrit également dans le déploiement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, et consiste en la *« création d'une « opération greffe » avec formes urbaines denses à privilégier dans la partie Sud de la zone 1AU2. Cette zone 1AU2 est soumise aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.* »

Par ailleurs, le PLU a déjà fait l'objet d'une modification afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc en 2019 : zone identifiée au SCoT du Trégor comme « espace de développement commercial ». Cette zone a permis à la commune de se doter de nouveaux services et d'activités du secteur tertiaire. Cette ouverture a permis à la commune d'accompagner le développement démographique et, d'autre part, d'offrir des opportunités nouvelles en matière d'emplois.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc permettra donc de répondre aux enjeux démographiques et production de logements conformément aux objectifs du PLU et du SCoT.

II. L'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbanisées et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU1

Du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2021, il a été accordé 70 autorisations d'urbanisme ouvrant des droits à la construction :

- aucune déclaration préalable valant divisions foncières en vue de bâtir.
- 4 arrêtés de permis d'aménager pour la création de lotissements publics et privés (43 lots totalisés).
- 66 arrêtés de permis de construire.

On observe une forte augmentation du nombre d'autorisations d'urbanisme depuis ces trois dernières années. Entre 2019 et 2021, près de 42 arrêtés de permis de construire ont été délivrés, soit un doublement annuel comparé aux années précédentes.

Le PLU approuvé fait état d'un potentiel de densification par l'habitat dans les zones résidentielles portant exclusivement sur les terrains nus et autres dents creuses situés au cœur des zones dont il s'agit (zones U et AU).
- Potentiel de 9 logements sur des terrains nus de petite dimension
- Potentiel de 50 logements sur des terrains nus de taille moyenne et grande (par application d'une densité minimale de 15 logements/ha conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor).

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0042-DE

En zone U, comme indiqué ci-dessus, l'offre foncière arrive à saturation et ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations, seuls 6 logements peuvent encore y prendre place (inventaire mis à jour).

Au 1er Mars 2022, près de 80 % des zones 1AU définies au PLU ont été consommées, selon le bilan des capacités de densification mis à jour :
Il s'agit des zones :

- la zone 1AU2 qui a fait l'objet d'un aménagement de lotissement de 33 lots, commercialisé par la SEM Lannion-Trégor ;
- 1AU3 : qui fait l'objet d'un aménagement de lotissement privé de 9 lots est en cours de réalisation et dont les lots sont déjà vendus voire même construits pour la plupart ;

Seules deux zones 1AU restent encore disponibles, la zone 1AU6 (8300m²) et la zone 1AU7 (3 412m²) qui sont plus éloignées du centre bourg. Pour ces deux zones, le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles, et la contenance de ces dernières ne permet pas la réalisation de l'opération publique envisagée.

Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil de nouveaux logements au niveau du bourg, en accord avec les prescriptions du SCoT. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 contribuera à garantir une régularité de l'offre immobilière sur la commune.

III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Le projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor s'établit sur une contenance cadastrale de 2,23 hectares m². Il s'agit de 3 parcelles cadastrées respectivement B 832, B 1327 et B1929 qui sont classées actuellement en zone 2AU1 au PLU de Cavan *(Annexe 3)*.

Ces terrains sont situés dans une zone agglomérée et sont ceints par les voies routières au nord et à l'ouest, par une zone naturelle à l'Est et par une zone de lotissement au Sud.

De plus, cette zone 2AU1 se situe dans le prolongement Sud-Ouest de la zone 1AU2 dans laquelle le lotissement de Kerhuellan (33 lots déjà vendus) a été aménagé récemment. L'opération projetée consiste donc à réaliser l'extension du lotissement Kerhuellan.

La mise en œuvre du projet est facilitée tout d'abord par une maîtrise foncière par la SEM Lannion-Trégor et par des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) travaillés à l'échelle du projet global (zone 1AU2 et 2AU1).

Ce projet de lotissement public a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT une possibilité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de résidences principales.

Le programme projeté sur les parcelles en question prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare, densité supérieure aux objectifs affichés dans le PLU et au SCoT approuvé.

Conformément à l'OAP, le projet prévoit par ailleurs de conforter les circulations douces et de connecter ce nouvel ensemble aux quartiers existants et aux services du centre-bourg, afin de réduire les mobilités carbonées et favoriser les déplacements doux.

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0042-DE

La création de ce lotissement permettra donc un renforcement du centre bourg dans une logique d'aménagement durable.

VU La loi ALUR du 27 mars 2014 ;

VU Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L.153-44 ;

VU La délibération de la commune de Cavan en date du 28 Novembre 2016 approuvant le PLU ;

VU L'exposé précédant démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 répond aux objectifs de développement durable et de développement de la commune ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ
(Par 80 pour)

DECIDE DE :

AUTORISER Monsieur le Président à prescrire la modification du PLU de Cavan portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.

AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

PRECISER Que la délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans la commune de Cavan, mention de cet affichage dans un journal départemental et publication dans le recueil administratif.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le 31 MARS 2022
Publiée et affichée le 31 MARS 2022

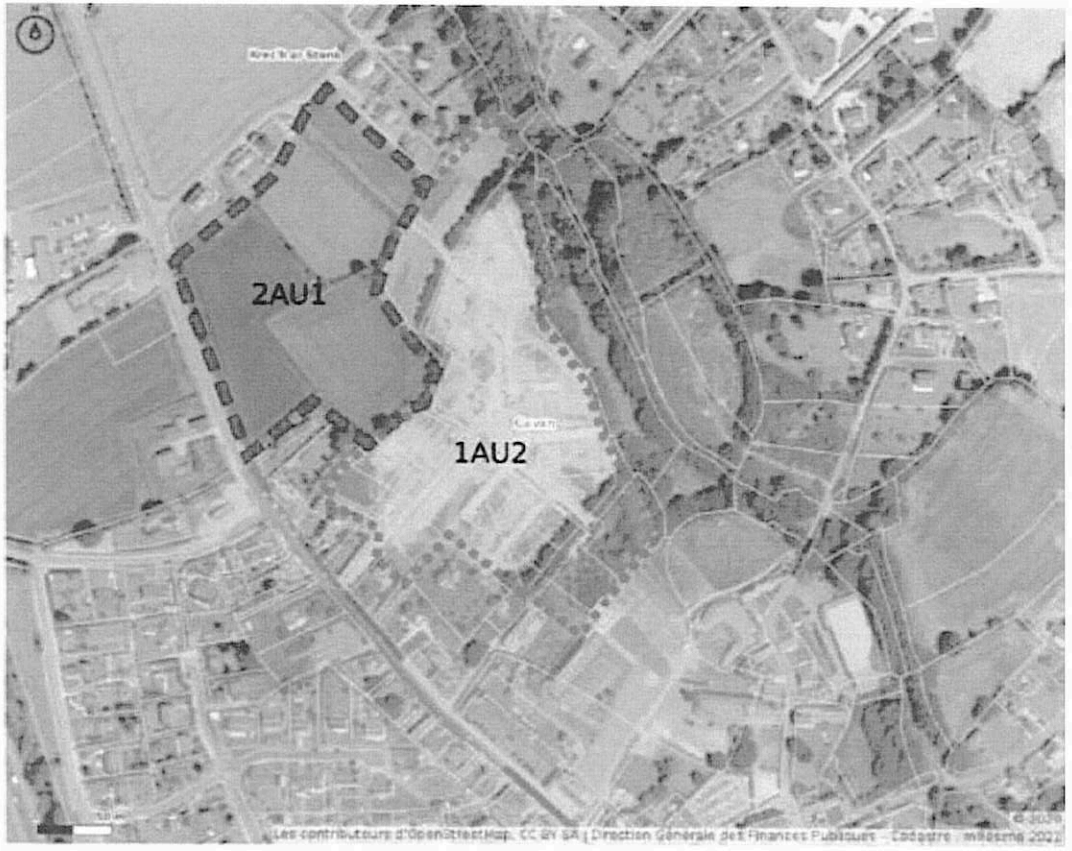
LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ

ANNEXE 1 : situation des parcelles concernées

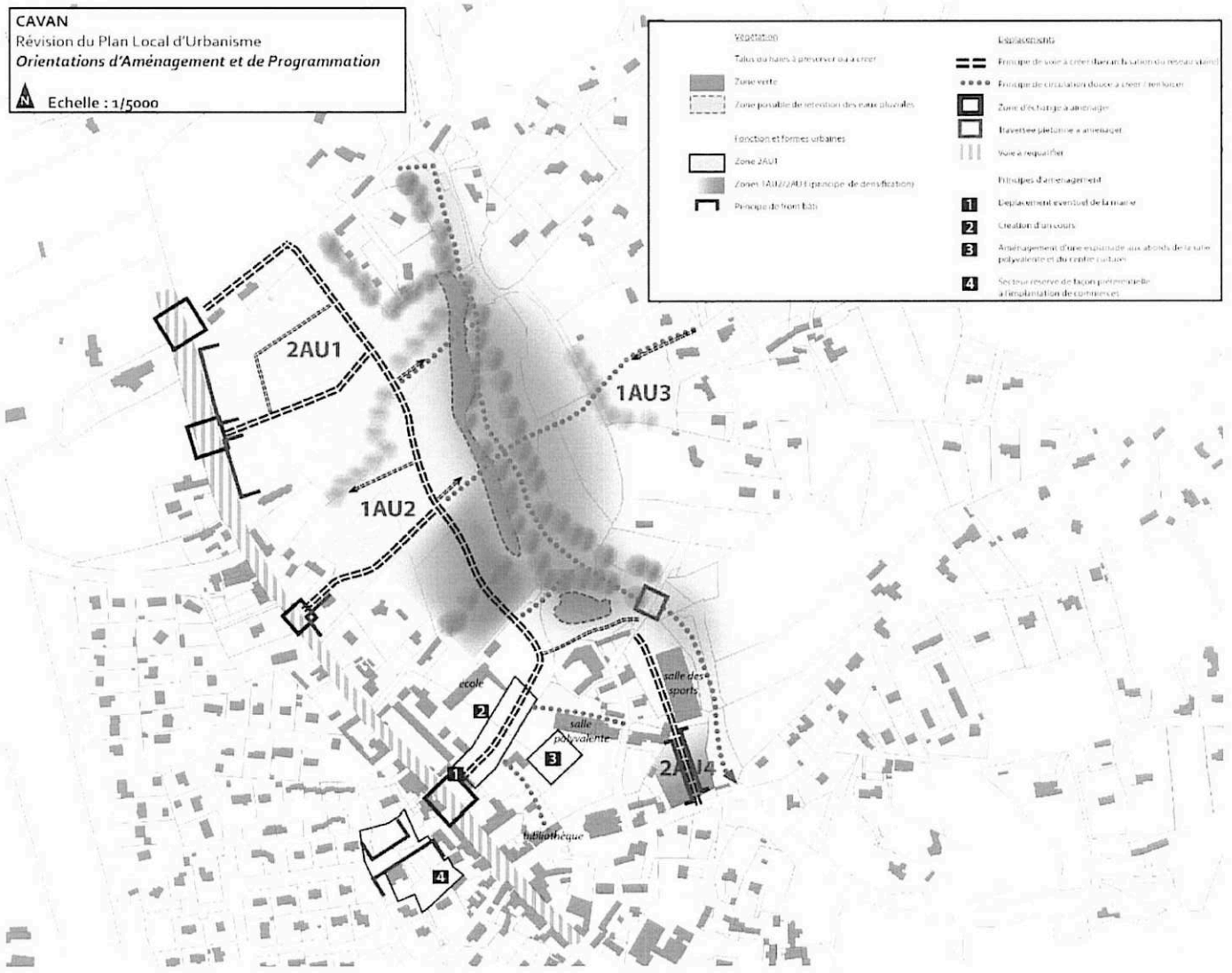


Zone 2AU1

Zone 1AU2 (lotissement SEM)

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0042-DE

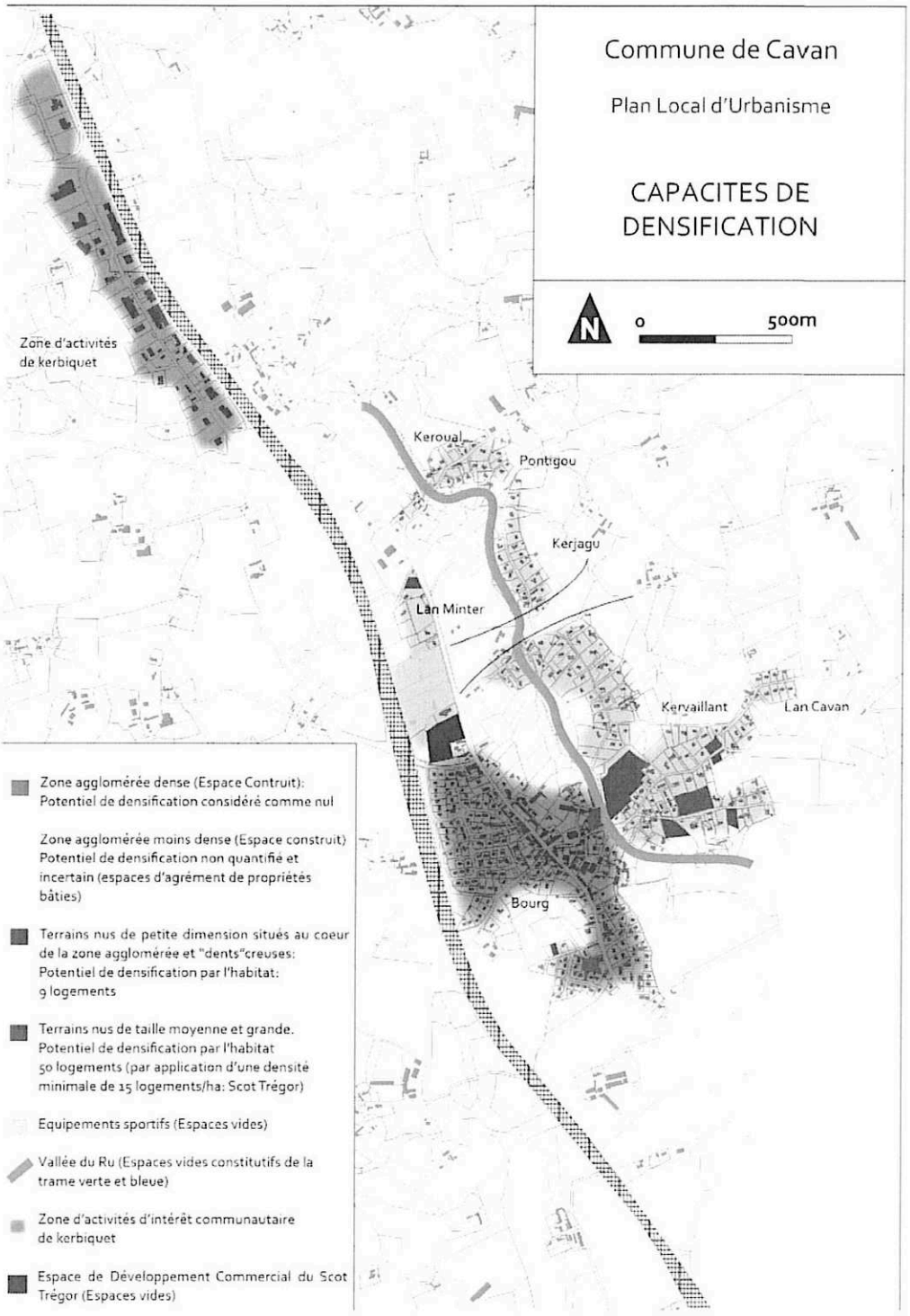
ANNEXE 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation



Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0042-DE

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0042-DE

Annexe 3 : cartographie issue du rapport de présentation sur le potentiel de densification



MODIFICATION n°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CAVAN

ENQUETE PUBLIQUE DU 3 AVRIL AU 5 MAI 2023

Arrêté de Monsieur le Président de Lannion Trégor Communauté

AR n°23/88 du 20 mars 2023

Dossier E 230027/35

RAPPORT

Anne RAMEAU

Commissaire enquêtrice

Table des matières

1 Généralités 5
1-1 Contexte de l'enquête 5
1-2 Objet de l'enquête 5
1-2 Cadre réglementaire 6
2 Le dossier 7
2-1 La note afférente à l'enquête 7
2-2 La notice de présentation 8
2-2-1 Contexte général du projet de modification 8
2-2-2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 11
2-2-3 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU 19
2-2-3 Approche des incidences environnementales 22
2-2-4 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes 22
2-3 Avis des personnes publiques associées et consultées 22
Etat DDTM 22
Direction de l'environnement 22
CCI des Côtes d'Armor 22
CMA de Bretagne 22
Lannion Trégor Communauté 22
2-4 Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe 22
2-5 Bilan de la Concertation 22
2-6 Composition du dossier 22
3 Déroulement de l'enquête 23
3-1 Phase préalable à l'enquête 23
3-2 Phase d'enquête publique 24
3.2.1 Mise à disposition de l'information 24
3.2.1 Déroulement des permanences 24
3.2.2 Clôture de l'enquête 24
3-3 Phase à l'issue de l'enquête 24
3.3.1 Bilan comptable de l'enquête 24
3.3.2 Procès-verbal de synthèse 24
3.3.3 Mémoire en réponse 24
3.3.4 Rapport 24
Annexes 24

1 Arrêté du 3 mars 2022 prescrivant la modification 25
2 Arrêté n°23/88 prescrivant l'enquête publique.....27
3 Publicité de l'enquête.....29
5 Avis des personnes Publiques Associées 32
Avis DDTM (Préfet).....32
Avis Direction de l'environnement 33
Avis CCI, Avis CMA.....34
Avis LTC 35
6 Procès-verbal de synthèse.....39
Questions de la commissaire enquêtrice.....40
5 Mémoire en réponse.....41

1 Généralités

1-1 Contexte de l'enquête

Cavan fait partie de Lannion-Trégor Communauté (LTC) qui rassemble 57 communes et 118 000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT du Trégor approuvé le 4 février 2020, et exécutoire depuis le 20 juillet 2020. La compétence urbanisme a été transférée à LTC, maître d'ouvrage de la modification.

Le PLU de Cavan a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une première modification en 2019 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc pour faciliter l'installation de services et d'activités du secteur tertiaire. La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme.

1-2 Objet de l'enquête

Cavan bénéficie d'une forte attractivité liée à sa situation géographique et à son rôle de pôle disposant de nombreux équipements, commerces et services. Cette attractivité engendre une demande importante en logements sur la commune.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit pour Cavan un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 selon une densité de 17 logements à l'hectare. Le PLU prend pour référence une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

Les capacités du parc existant et des zones actuellement ouvertes à l'urbanisation sont insuffisantes pour répondre à ces besoins : En zones urbaines U, l'offre foncière arrive à saturation et ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations (seulement 6 logements possibles).

Par ailleurs, seules deux zones 1AU restent encore disponibles, la zone 1AU6 (8300m²) et la zone 1AU7 (3412m²). Elles sont plus éloignées du centre bourg que la zone 2AU1 concernée par la modification, le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles, et leur contenance ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée. C'est pour ces raisons que l'ouverture de la zone 2AU1 est envisagée.

Cette zone fait l'objet d'un projet de lotissement public, projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM[1] Lannion-Trégor. Ce projet a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT, une possibilité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de résidences principales.

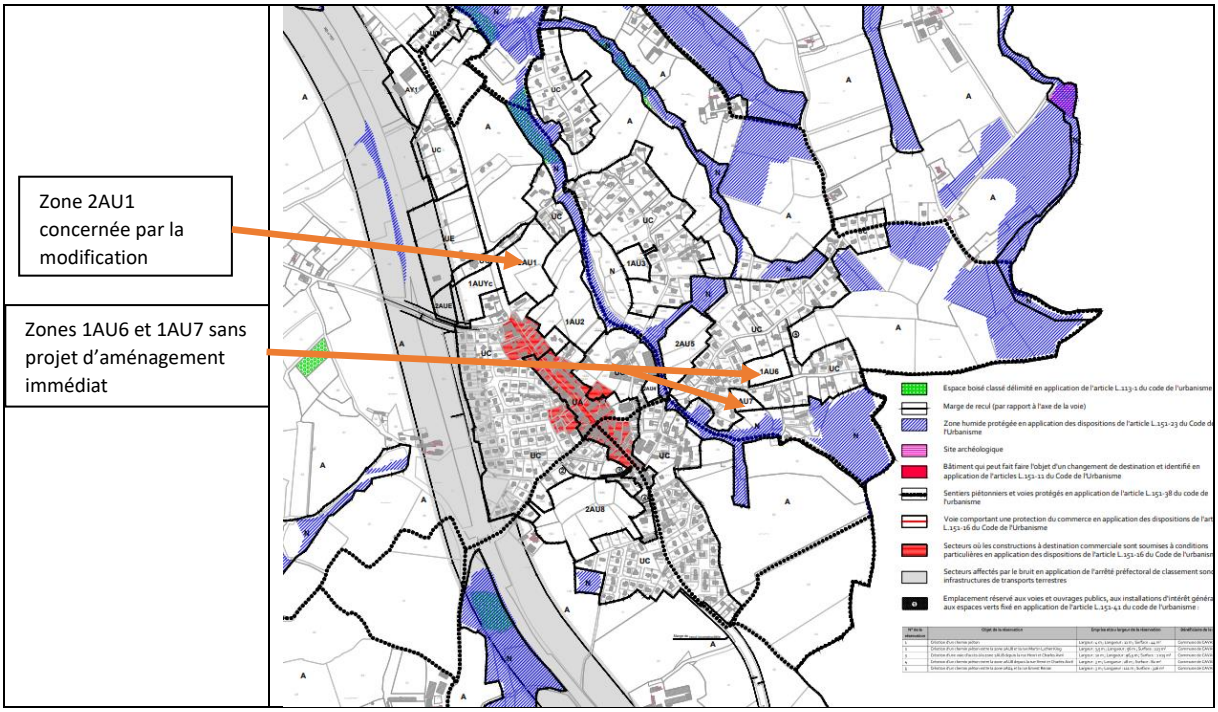
Les différents objets de la modification sont les suivants :

- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT[2] (densité de 17 logements[3]s à l'hectare et nouvelle rédaction concernant les espaces non pris en compte, obligation de réaliser des logements sociaux, respect d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% à l'échelle de la zone).
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la partie nord du bourg qui sera complétée.

[1] SEM : Société d'Economie Mixte

[2] Schéma de cohérence territoriale

[3] Le SCOT définit la densité d'une opération d'habitat comme une densité brute de laquelle sont déduits les espaces non-urbanisables, les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat, les installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).



1-2 Cadre réglementaire

L'élaboration du PLU de Cavan (approuvé en 2016) a été réalisée conformément aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 ainsi que des articles L.151-1 et R. 151-1 introduits notamment par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000, la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003, la loi « Engagement National pour l'Environnement » dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010 et de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) du 27 juillet 2010, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dont l'amendement MACRON).

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de Cavan correspond aux dispositions réglementaires et décisions suivantes :

- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,
- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants, L.141-1 et suivants, L.142-1 et suivants, L.143-1 et suivants, R.141-1 et suivants, R.142-1 et suivants et R.143-1 et suivants,
- La délibération du Conseil Municipal de Cavan en date du 28 novembre 2016, approuvant le PLU,
- L'arrêté n° 23/88 du Président de LTC[4], du 20 mars 2023 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Cavan.
- La décision n°E230027/35 en date du 21 février 2023 de Monsieur le Conseiller délégué au Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame RAMEAU en qualité de Commissaire Enquêtrice,

[4] Suite au transfert de la compétence urbanisme à la communauté de communes

2 Le dossier

Le dossier de modification comprend :

- La note afférente à l'enquête publique (22 pages)
- La notice de présentation (45 pages) exposant le contexte général du projet de modification, le contenu de la modification, une approche des incidences environnementales et l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et de planification,
- L'évolution du règlement graphique (5 pages),
- L'évolution du règlement écrit impacté par le projet de modification (13 pages),
- L'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (12 pages),
- Les avis de la MRAe[5] ,de la DDTM[6], de la Direction de l'environnement, de la CCI[7], de la CMA[8], et de LTC,
- Les pièces administratives :
  - Trois délibérations du conseil de communauté : délibération du 3 mars 2022 prescrivant la modification du PLU, délibération du 29 mars 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, délibération du 7 février 2023 prenant en compte l'avis de l'autorité environnementale,
  - L'arrêté n°23/88 du 20 mars 2023 du président de LTC sur la mise à l'enquête publique.
  - L'attestation de parution dans la presse

2-1 La note afférente à l'enquête

La note afférente rappelle les textes qui régissent l'enquête publique, la composition du dossier, la place de l'enquête dans la procédure et son impact.
Les étapes de la procédure de modification du PLU sont rappelées :

- Sur sollicitation de la commune de Cavan, délibération du conseil communautaire du 29/03/2022 prescrivant la modification et justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Élaboration du projet de modification.
- Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas : en retour, avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, par information du 22 décembre 2022.
- Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées et transmission du dossier pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA). Ont ainsi été consultés : Sous-Préfet et services de l'Etat, Direction de l'environnement, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Départemental, Syndicat mixte chargé du ScoT, autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, Commune de Cavan, Présidents des Chambres Consulaires.

La DDTM, la Direction de l'environnement, la CCI, et la CMA, et LTC, ont transmis leurs avis.

- Enquête publique : par arrêté du président. L'avis de l'autorité environnementale et les avis des PPA sont joints au dossier d'enquête publique.
- Après réception du rapport de la Commissaire-Enquêtrice, soumission de la modification à l'avis du conseil municipal de Cavan puis à l'organe délibérant de Lannion-Trégor Communauté, après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport de la Commissaire-Enquêtrice.
- Application de la modification dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme.

[5] Mission Régionale de l'Autorité environnementale
[6] Direction Départementale des Territoires et de la Mer

7 Chambre de commerce et d'Industrie
[8] Chambre des métiers de l'artisanat

- Transmission de la totalité du dossier approuvé au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

A noter que le dossier n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable avec le public avant l'ouverture de l'enquête publique.

La note comporte une présentation synthétique des modifications envisagées :
- Justification et objectif de la modification (ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme)
- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT[9] (densité de 17 logements[10]s à l'hectare et nouvelle rédaction concernant les espaces non pris en compte, obligation de réaliser des logements sociaux, respect d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% à l'échelle de la zone).
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la partie nord du bourg qui sera complétée.

Un tableau synthétise pour chaque modification les incidences environnementales : trame verte et bleue, milieux naturels et biodiversité, espace agricole, gestion de l'eau, paysage et patrimoine, expositions aux risques et nuisances, déplacements et énergie.
L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes est précisée.

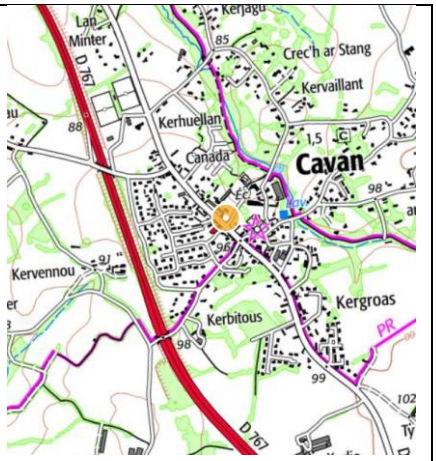
Ces éléments sont dupliqués ou détaillés dans la notice de présentation.

2-2 La notice de présentation

2-2-1 Contexte général du projet de modification

Localisation :





[9]Schéma de cohérence territoriale

[10] Le SCOT définit la densité d'une opération d'habitat comme une densité brute de laquelle sont déduits les espaces non-urbanisables, les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat, les installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

Contexte socio-économique

La commune de Cavan (1532 habitants en 2019) présente un certain nombre de facteurs d'attractivité :

- Sa localisation : entre les pôles d'emplois de Lannion et Guingamp et à 20 mn de la côte,
- Une excellente desserte routière : proximité de la RD767 avec une entrée et une sortie à proximité immédiate du bourg.
- Des coûts du foncier et de l'immobilier réduits par rapport au littoral,
- Une offre en équipements, services et commerces conséquente (services de santé, école et centre de loisirs, équipements sportifs et culturels, maison France services, commerces de proximité), et une vie associative très dynamique.

La croissance démographique est continue depuis 1968, portée par des soldes naturels (après 1972) et migratoires positifs (installation de jeunes ménages et de retraités). Le taux annuel moyen de variation de la population entre 2013 et 2019 s'élève ainsi à + 0,7% (-0,1% pour LTC, + 0,1% pour les Côtes d'Armor). Le taux moyen de personnes par foyer est de 2,32.

L'INSEE recense 577 emplois en 2019 dont 40% dans le domaine de la construction. On compte une moyenne de 83,2 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone en 2019. Outre les activités présentes au bourg, la commune dispose d'une zone d'activité majeure qui accueille environ 40 entreprises et 400 salariés.

En 2019, la commune compte 738 logements avec les caractéristiques suivantes : une grande majorité de résidences principales dont 20,9 % en location, 23 logements locatifs sociaux. On constate depuis trois ans, une pénurie de logements.

Dans le programme local de l'habitat 2018-2023, Cavan est identifié comme partie du secteur 2, regroupant les communes péri-urbaines en développement avec un objectif de 13 logements par an à produire ainsi que la réalisation de 8 logements locatifs sociaux. Fin 2021, 34 logements ont été produits en 4 ans. 4 logements sociaux ont été livrés. Il reste 44 logements et 3 logements sociaux à produire d'ici fin 2023 pour atteindre l'objectif du PLH. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 est cohérente avec ce besoin.

Cadre environnemental (source PLU)

Milieu naturel et urbain :

Le socle topographique est un plateau granitique drainé sur sa frange Ouest par la vallée du Guindy, rivière alimentée par un réseau de ruisseaux et ruisselets perpendiculaires. L'habitat se répartit entre de nombreux écarts dispersés sur toute la surface du finage et le bourg qui présente un habitat traditionnel le long de la rue principale et un développement urbain contemporain maitrisé dans la partie Ouest, plus diffus à l'Est. Le bocage prévaut avec une trame verte essentiellement constituée de haies et de petits bosquets épars, à l'exception de la limite Ouest, où la vallée du Guindy est occupée par des surfaces de forêt plus significatives. Le parc d'activités de Kerbiquet s'est développé le long de la RD n°767.

La commune abrite plusieurs éléments du patrimoine du quotidien (croix, lavoir, sites archéologiques…). Le clocher de l'église Saint-Cheron est protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

Continuités écologiques

La commune n'est concernée par aucun site naturel remarquable. Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 2 km du territoire communal (Site Natura 2000 de la Vallée du Léguer) ou à 5,5 Km (Site Natura 2000 Trégor Goëlo).

D'après l'inventaire de 2012, l'ensemble des milieux humides représente plus de 231,8 hectares, soit 14,1 % de la surface du territoire communal, correspondant à des zones agricoles et sylvicoles pour

43,1 %, des bois hygrophiles pour 42,6 %. Ces zones présentent un intérêt moyen sur le plan de la diversité écologique mais important pour la fonctionnalité hydraulique.
Dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Cavan se situe dans un ensemble (Trégor intérieur) présentant une connexion des milieux naturels élevée, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique régional n'y est identifié en dehors du Guindy, qui souffre de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement de l'eau. La RD 767 apparait également comme un élément de fracture et d'obstacle à la circulation des espèces sur le territoire. A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques potentiels sont identifiés à Cavan, correspondant aux cours d'eau principaux, au bocage et au maillage de zones humides.
Le site concerné par la modification se situe au sein d'un vaste corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides qui couvre près de la totalité du territoire communal. A l'échelle communale, il se situe à proximité d'une continuité structurante : la vallée du Ru, aménagée en « vallée des arts » au niveau du bourg.

Déplacements

En 2019, près de 82% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune. 89,8% des moyens de transport utilisés correspondent à la voiture, camion ou fourgonnette. La commune est desservie par la ligne de bus n°6 du Conseil Départemental des Côtes d'Armor (ligne Saint-Brieuc/Guingamp/Lannion) et le service de transport à la demande de LTC. Cette offre n'est cependant pas utilisée pour les déplacements domicile-travail (0,9% des moyens de transport en 2019). Le positionnement de Cavan à proximité de plusieurs bassins d'emplois limite les distances parcourues et une aire de covoiturage permet de regrouper les déplacements.
Le bourg de Cavan, récemment requalifié, dispose d'un maillage de liaisons douces, permettant des déplacements piétons ou vélo entre les différents quartiers et les points d'intérêt du bourg.

Gestion de l'eau

La commune est située dans le périmètre du SAGE[11] Argoat-Trégor-Goëlo et du SDAGE[12] Loire-Bretagne. Elle est bordée par le Guindy qui marque la limite Nord et Ouest du territoire communal et est située dans la masse d'eau souterraine « Jaudy-Guindy-Bizien ».
La station d'épuration des eaux usées (STEP) de Cavan a une capacité de 1600 équivalents-habitants (EH) et un débit de référence de 425m3/j. Mise en service en 2009, elle reçoit actuellement au maximum 1047 EH et présente un réseau de 13,8 km. Les prévisions de croissance démographique du SCOT et le potentiel constructible permis par le PLU en vigueur établissent les besoins futurs à 1672 EH (source LTC). Des travaux sont programmés en 2025-2026 pour passer la capacité nominale à 1700 EH et sa capacité hydraulique à 911m3/j.
Le tableau de bord du SAGE 2021 indique, malgré les dépassements de la charge hydraulique, que la STEP de Cavan est conforme et ne recense aucun déversement au milieu naturel.
Il y a donc une réserve de capacité organique pour permettre d'accueillir les raccordements des futurs habitants de Cavan et les dépassements de la charge hydraulique ne semblent pas avoir d'incidence sur le milieu naturel récepteur. La commune est par ailleurs dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

[11] Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
[12] Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

2-2-2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Justification

L'attractivité de Cavan génère une demande importante en logements sur la commune, demande à laquelle les capacités du parc existant et des zones actuellement ouvertes à l'urbanisation ne peuvent pas répondre. Dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme.

Les arguments sont les suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat est inscrite dans le PLU de Cavan et le SCoT de LTC (2020)

La commune connait une importante augmentation de population depuis le début des années 2000 avec une variation annuelle moyenne de +1.1% de 2013 à 2018 (INSEE 2021) alors que la population du territoire de LTC a stagné voire diminué. Le SCoT prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 et un objectif de densité de 17 logements à l'hectare. L'ambition communale de soutenir la dynamique démographique a été développée dans le PLU qui fixe une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents.
L'ouverture de la zone 2AU1 s'inscrit dans le déploiement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Elle se greffe à l'aménagement de la partie Sud de la zone 1AU2, qui prévoit un minimum de 10% de logements à usage social.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 permettra donc de répondre aux enjeux démographiques et de production de logements conformément aux objectifs du PLU et du SCoT.

- L'analyse des capacités de densification dans les zones urbanisées confirme la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU1

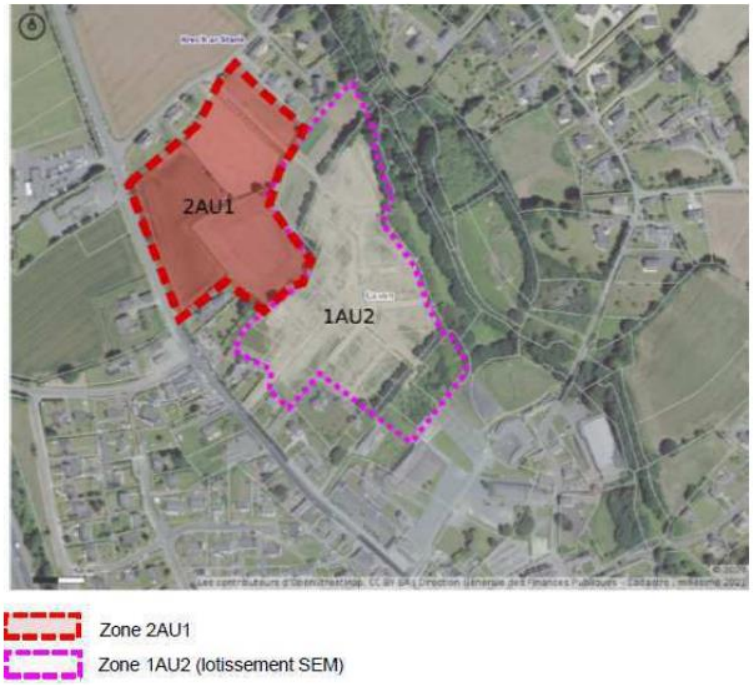
Du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2021, il a été accordé 74 autorisations d'urbanisme ouvrant des droits à la construction : 8 arrêtés de permis d'aménager pour la création de lotissements publics et privés (43 lots totalisés) et 66 arrêtés de permis de construire dont 42 entre 2019 et 2021.
Le potentiel de densification par l'habitat dans les zones résidentielles est de 9 logements sur des terrains nus de petite dimension, 50 logements sur des terrains nus de taille moyenne et grande (avec une densité minimale de 15 logements/ha conformément aux dispositions du SCoT du Trégor).
Près de 80% des zones 1AU définies au PLU ont été consommées par l'aménagement d'un lotissement de 33 lots commercialisés par la SEM de LTC sur la zone 1AU2, l'aménagement (en cours) d'un lotissement privé de 9 lots sur la zone 1AU3.
Les deux zones 1AU encore disponibles (1AU6 de 8300m²et 1AU7 de 3412m²) sont plus éloignées du centre bourg et le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles.
En conclusion, seule l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 permet d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil de nouveaux logements au niveau du bourg, en accord avec les prescriptions du SCoT.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 répond aux objectifs

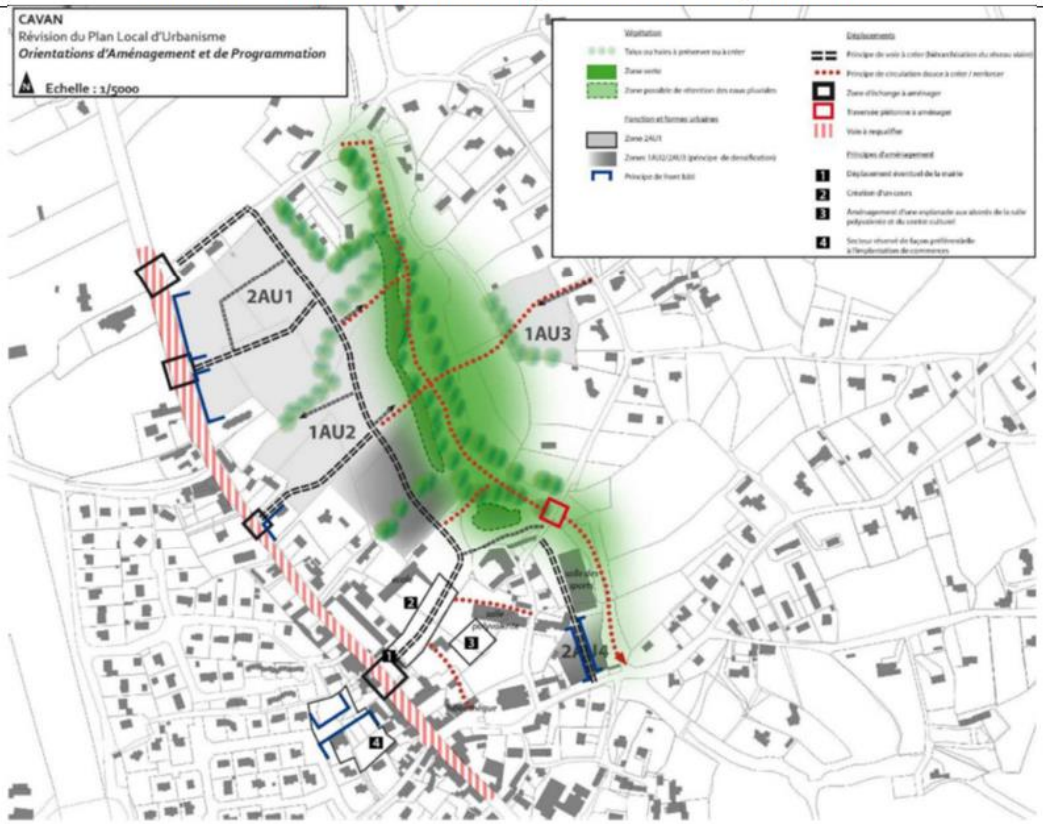
Le projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor s'établit sur une contenance cadastrale de 2,23 hectares (parcelles B 832, B 1327 et B1929 classées actuellement en zone 2AU1 au PLU).
Les terrains sont situés dans une zone agglomérée et sont ceints par les voies routières au Nord et à l'Ouest, par une zone naturelle à l'Est et par une zone de lotissement au Sud. De plus, cette zone 2AU1

se situe dans le prolongement Sud-Ouest de la zone 1AU2 dans laquelle le lotissement de Kerhuellan (33 lots déjà vendus) a été aménagé récemment.
L'opération projetée consiste donc à réaliser l'extension du lotissement Kerhuellan. La mise en œuvre du projet est facilitée par une maîtrise foncière par la SEM Lannion-Trégor et par des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) travaillés à l'échelle du projet global (zone 1AU2 et 2AU1).
Le programme prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'OAP. Pour limiter la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense avec 18 logements à l'hectare.
Conformément à l'OAP, le projet prévoit de conforter les circulations douces et de connecter ce nouvel ensemble aux quartiers existants et aux services du centre-bourg. La création de ce lotissement permettra donc un renforcement du centre bourg dans une logique d'aménagement durable.

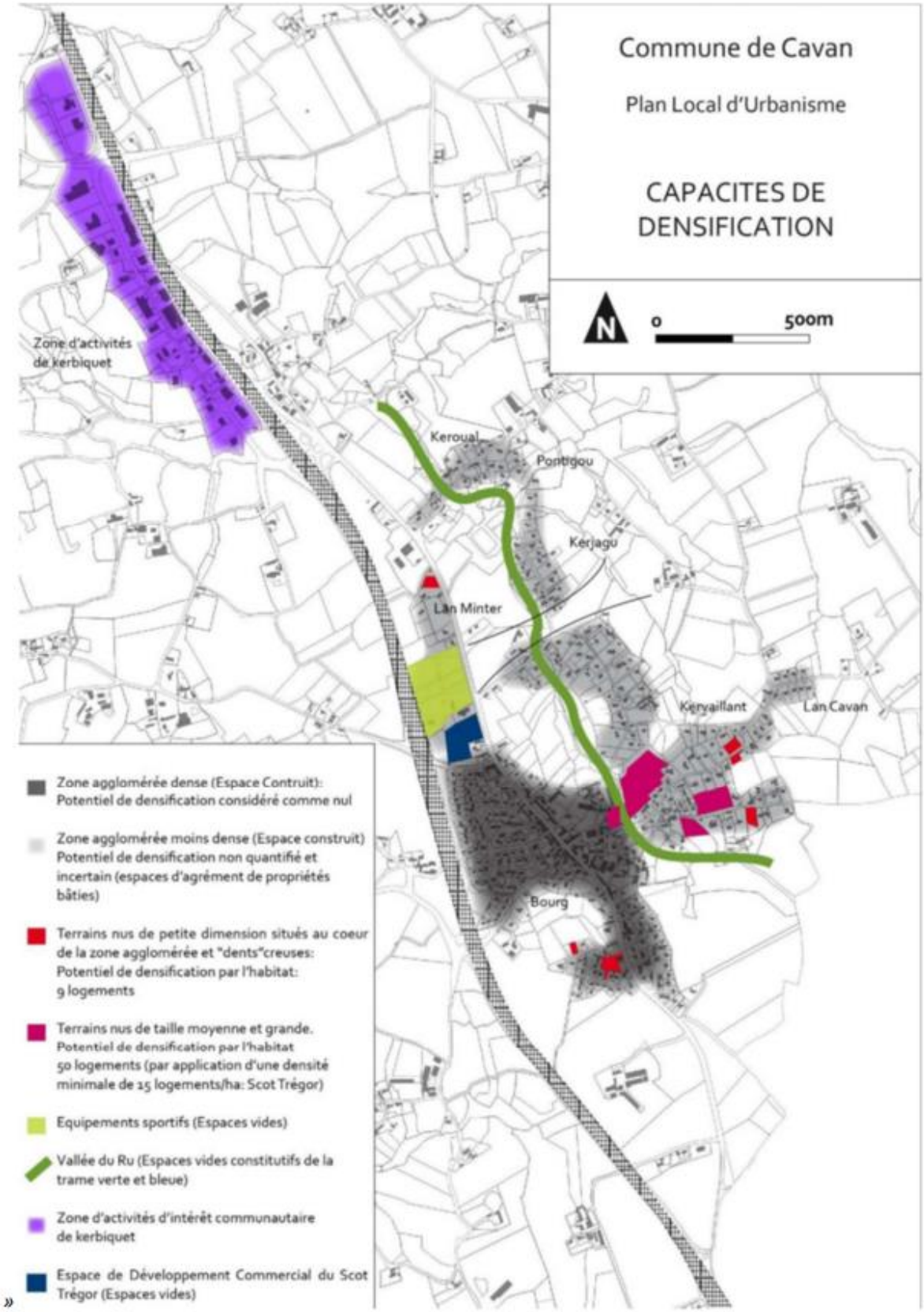
ANNEXE 1 : situation des parcelles concernées



ANNEXE 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation



Annexe 3 : cartographie issue du rapport de présentation sur le potentiel de densification



Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

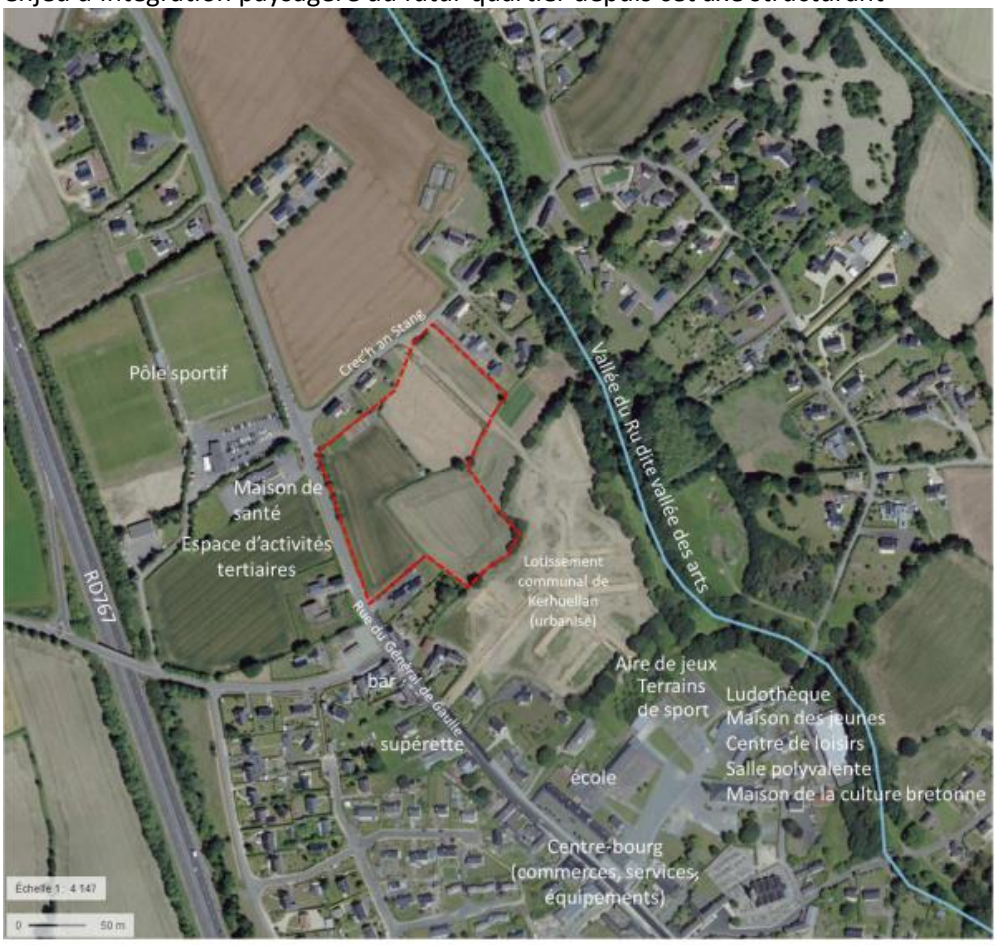
Environnement de la zone et intégration paysagère

Le site du projet se situe au nord de l'agglomération, à 300m du centre-bourg. Il présente une forte proximité de nombreux points d'intérêt du bourg, qu'il s'agisse d'équipements (école, équipements sportifs, aire de jeux, pôle jeunesse, etc.), de services (maison de santé, espace d'activités tertiaires) ou de commerces (supérette, bar, etc.). La zone 2AU1 est composée des parcelles OB1929, OB1928, OB1327 et OB832, d'une contenance cadastrale totale de 2,4 ha.

Le projet s'inscrit en extension du lotissement communal de Kerhuellan, opération récente désormais finalisée.

La zone 2AU1 se situe sur un plateau légèrement incliné vers le nord. La topographie du site, son environnement bâti et la trame bocagère en place limitent son exposition. Il n'existe ainsi pas de vues lointaines vers le site.

La partie ouest du site est cependant très visible depuis la rue du Général de Gaulle, colonne vertébrale du bourg de Cavan, avec une façade de 140 m totalement ouverte sur l'espace public. Il existe donc un enjeu d'intégration paysagère du futur quartier depuis cet axe structurant

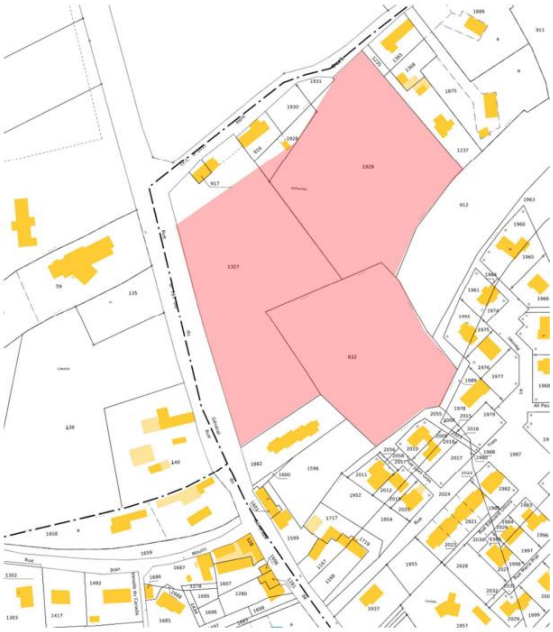


La zone 2AU1 et son environnement

Occupation du sol

Les terrains correspondent à d'anciennes parcelles agricoles, ayant fait l'objet de cultures pendant de nombreuses années (maïs, avoine, blé, orge, luzerne, etc.) et jusqu'en 2021. Ils sont actuellement occupés par des prairies de fauche.

Un chemin, aménagé dans le cadre de l'urbanisation du lotissement voisin de Kerhuellan, traverse le site sur sa partie nord. Au nord-ouest du site se trouve un potager lié à l'habitation voisine. Le site comporte plusieurs talus, dont la trame s'est simplifiée au fil du temps.



Emprise cadastrale de la zone 2AU1

Détail du linéaire bocager du site



Sensibilité écologique

Le site présente un intérêt écologique limité. Il ne comporte pas de zones humides et est éloigné des sites naturels. Le cours d'eau qui constitue l'exutoire des eaux pluviales du site présentait un très bon état écologique en aval du bourg de Cavan en 2015 et de la station d'épuration des eaux usées d'après le schéma directeur des eaux pluviales de la commune

L'ensemble du site se positionne à moins de 250m de la vallée du Ru, identifiée comme une continuité structurante de la trame verte et bleue à l'échelle communale. Les enjeux écologiques se concentrent ainsi sur les linéaires de talus connectés à cette vallée. La végétation arborée et arbustive y est cependant résiduelle tandis que la fougère aigle tend à dominer la strate herbacée et limite la diversité floristique et faunistique



Extraits de l'évaluation environnementale du PLU exposant les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU (les arbres fruitiers figurés en limite ouest de la zone 2AU1 identifiable par un périmètre jaune ont disparu)

Risques et nuisances

Par arrêté préfectoral du 13 mars 2003, la RD767 a été classée en catégorie 3[13],. La zone 2AU1 se situe intégralement en dehors de la bande de bruit. Le site apparait partiellement exposé au bruit en journée (mais non la nuit), l'encaissement de la RD767 au droit du site limite néanmoins fortement la diffusion du bruit.

Le site n'est pas soumis à des risques naturels particuliers en dehors de ceux affectant l'ensemble du territoire communal (zone prioritaire pour le risque radon, aléa faible pour le retrait-gonflement d'argile, zone de sismicité faible, tempête, changement climatique). Il n'est pas concerné par des risques technologiques.

La zone est désormais exclue du périmètre de protection des abords du monument historique correspondant au clocher de l'église suite à l'arrêté du 24 novembre 2016.

Accès, voirie, réseaux, servitudes

[13] [13], La catégorie 3 correspond à une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure et un isolement acoustique minima de 38 dB(a) des façades des habitations situées dans la bande de bruit.

La zone 2AU1 est bordée à l'ouest par la rue du Général de Gaulle qui supporte environ 1700 véhicules/jour. Récemment requalifiée, elle dispose d'une piste cyclable qui longe la zone 2AU1 et d'un cheminement piéton de part et d'autre de la chaussée, protégés par des bandes de plantations.
La rue de Crec'h ar Stang borde le site au nord. Il s'agit d'une voie communale qui permet la desserte (non exclusive) d'une quarantaine d'habitations. Elle présente une circulation limitée et un gabarit rural aux accotements enherbés, élargis au droit du site. Son intersection avec la rue du Général de Gaulle fait l'objet d'un revêtement coloré et est traitée en priorité à droite. Elle présente de bonnes conditions de visibilité.
Le site dispose actuellement de deux accès. Le premier, rue du Général de Gaulle, fait l'objet d'un aménagement en attente et présente de bonnes conditions de sécurité.
Le second accès est situé rue de Crec'h ar Stang et se prolonge en chemin traversant le site jusqu'au lotissement de Kerhuellan. S'il présente une visibilité correcte vers le nord-est, il souffre d'une visibilité très limitée au sud-ouest en raison des courbes de la voie.
Le site est desservi par tous les réseaux et notamment le réseau d'assainissement des eaux usées situé rue du Général de Gaulle et rue de Crec'h ar Stang. Le site est localisé dans le bassin versant de la vallée des Arts (106 ha) dont le milieu récepteur est le ruisseau de Poul Roudour puis la rivière du Guindy. Un sondage réalisé sur le site indique une perméabilité apparente moyenne. Le SDAP[14] prévoit un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% pour la zone 2AU1. Le règlement des zones AU du PLU prévoit par ailleurs de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation du sol.

Statut au PLU

Le PLU classe la zone 2AU1 en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
Cette zone est par ailleurs concernée par des orientations d'aménagement générales et spécifiques au site. Les orientations générales concernent les formes urbaines, parcellaire et distribution des construction s ; les voiries et circulations piétonnes ; le paysage ; les réseaux et gestion des déchets.

Bilan du diagnostic du site

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
• Forte proximité de nombreux points d'intérêt du bourg (équipements, commerces, services, vallée des arts) • Faible sensibilité écologique • Bonne intégration paysagère en vues lointaines • Cadre paysager de qualité (vallée du Ru et trame bocagère en arrière-plan) • Site intégré dans l'enveloppe urbaine • Absence de covisibilité vis-à-vis du monument historique situé partiellement à moins de 500m du site • Site sans contrainte topographique et desservi par les réseaux • Piste cyclable bordant le site et reliant le centre-bourg • Maitrise foncière communale favorisant l'accessibilité financière des futurs terrains pour tous les ménages	• Gabarit rural de la rue de Crec'h ar Stang et manque de visibilité qui nécessite un aménagement • Site très exposé visuellement depuis son abord immédiat rue du Général de Gaulle • Essences invasives identifiées sur un talus

[14] Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales

Enjeux d'aménagement

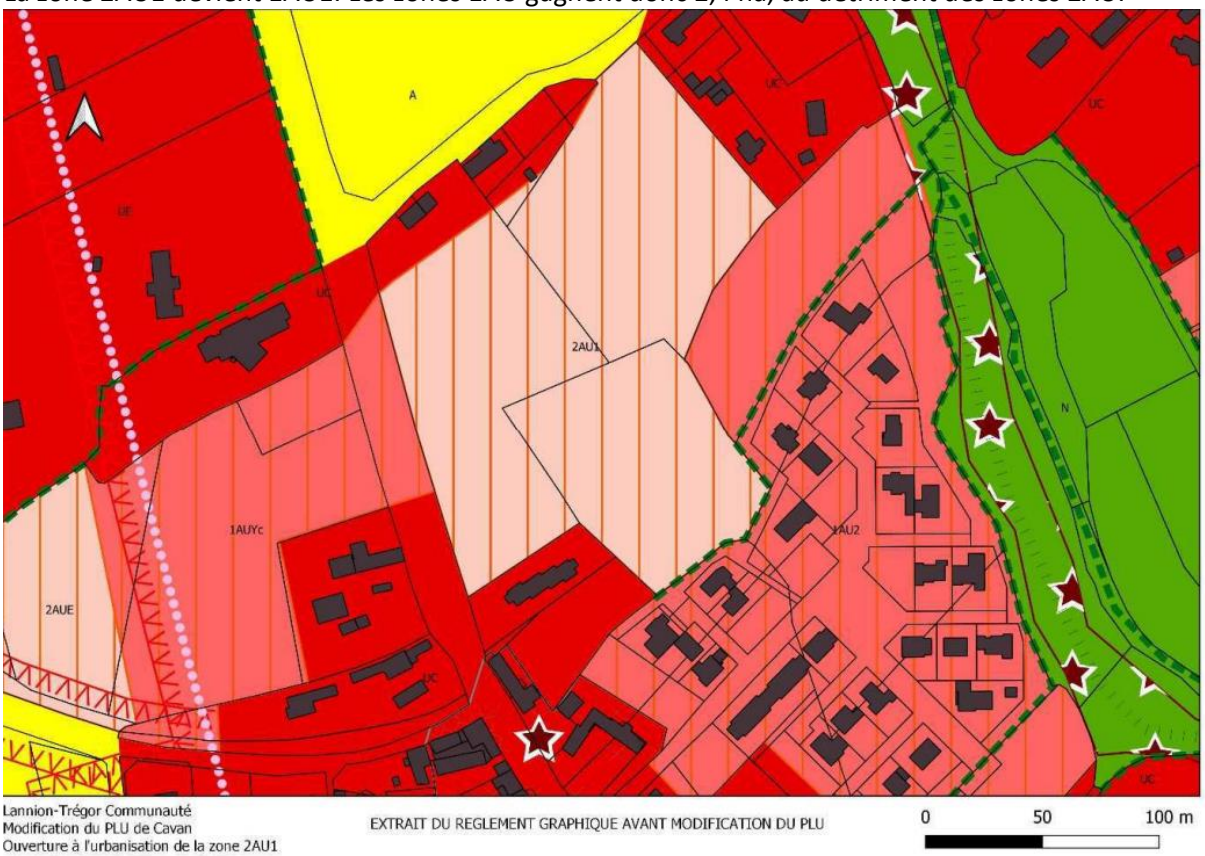
Au regard du diagnostic, les principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site sont les suivants :

- Assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords aux points d'intérêt du bourg via les liaisons douces de la rue du Général de Gaulle.
- Maitriser l'aspect de la façade sur la rue du Général de Gaulle
- Viser la préservation de la trame bocagère existante, en particulier lorsqu'elle est arborée et encourager sa déclinaison sur les espaces publics et privés
- Supprimer les plantations réputées invasives observées sur le site
- Maitriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans le milieu naturel
- Maitriser le gabarit des constructions afin de conserver la perception des linéaires arborés du bocage et de la vallée du Ru en arrière-plan
- Sécuriser l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang
- Eviter la circulation de transit sur l'axe nord-sud prévue en orientation d'aménagement en prévoyant une continuité réservée aux déplacements doux
- Répondre aux besoins en logements en limitant la consommation foncière et en assurant la mixité sociale

2-2-3 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU

Incidences sur le règlement graphique

La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.



Zonage actuel



Zonage futur

EGENDE DES EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

ones

- Zone agricole
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU)
- Zone urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU)
- Zone naturelle et forestière (N)
- Zone urbaine (U)

Incidences sur le règlement écrit

Le dossier comporte une pièce spécifique « Règlement écrit » qui reprend le règlement applicable aux zones AU avec surlignage jaune des modifications envisagées sur les articles AU2 et AU5.
(nouvelle version ***en italique***)

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES (extrait)
[…]
Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte : ~~- les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues…), - les espaces publics et d'agrément, - les circulations douces. - les espaces où prennent place des constructions à destination autre que d'habitation~~ –
-les espaces non-urbanisables : espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés.
- les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.);

- les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.)

~~La zone 1AU2 est soumise~~ *Les zones 1AU et 1AU2 sont soumises* aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS (extrait)

[…]

Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m3 et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s.

Incidences sur les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La zone 2AU1 est incluse dans une OAP portant sur la partie nord du bourg. Les enjeux sont détaillés (cf pages 35 à 37).

Certains points seront complétés par les éléments suivants :

- Identification de linéaires supplémentaires à protéger
- Suppression des plantations invasives observées sur un talus
- Prise en compte du renforcement du règlement écrit sur la limitation de l'imperméabilisation des sols et les mesures compensatoires à prévoir conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial. Maitrise du gabarit des constructions conformément au règlement du PLU
- Sécurisation de l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang,
- Mesures pour limiter la circulation de transit sur l'axe nord-sud
- Relèvement de l'objectif de 15 logements par hectare à 17 logements par hectare pour la zone 1AU1 et extension à la zone 1AU1 de l'obligation en vigueur pour la zone 1AU2 d'affecter un minimum de 10% de logements sociaux.

L'optimisation de l'implantation de l'habitation sur son terrain figure par ailleurs déjà dans les orientations du PLU. Pour favoriser la qualité de vie au sein du quartier, il est proposé de prévoir l'aménagement d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant par exemple permettre l'installation d'une aire de jeux. Enfin, toutes les références à la zone 2AU1 doivent évoluer en 1AU1.

Le schéma est modifié, en ajoutant deux linéaires de talus à préserver par rapport à ceux déjà identifiés et en faisant évoluer l'appellation de la zone.

Dans la partie texte :

Remplacement de 2AU1 par 1AU1, de la densité de 15 logements par ha par 17 logements par ha.

Voirie :

- « Un accès depuis Hent Crec'h ar Stank, avec un aménagement adapté pour prendre en compte le manque de visibilité et le gabarit de la voie (par exemple en interdisant toute sortie depuis le lotissement sur cette rue via un sens entrée uniquement) »
- L'absence de connexion routière entre les zones 1AU1 et 1AU2 via cet axe, la continuité étant assurée uniquement pour les liaisons douces, permettra d'interdire tout transit routier entre ces deux zones.

Paysage (Zone 1AU1) : Suppression des plantations réputées invasives observées sur l'un des talus de la zone

Espaces publics (Zone 1AU1) : Création d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant accueillir une aire de jeux

2-2-3 Approche des incidences environnementales

Elles ont été évoquées pour chaque point de modification et font l'objet d'une synthèse sous forme de tableau. (cf p40 et 41)

2-2-4 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 va permettre la production de 41 logements minimum, dont 4 logements sociaux, ce qui est parfaitement cohérent avec les objectifs fixés par le SCOT et déclinés par le PLH. La mobilisation de cette zone permettra même de dépasser des objectifs de production de logements sociaux, pour une meilleure mixité sociale et répondre à une tension locative sociale en forte hausse sur le territoire du PLH.
La commune de Cavan, en appui sur la SEM Lannion-Trégor réfléchit actuellement à un projet d'aménagement portant sur une partie de la zone 2AU1 et une zone voisine. Ce projet prévoit la réalisation de 42 logements dont 6 logements locatifs sociaux à partir de 2023.
L'évolution du PLU portée par la présente procédure ne constitue donc pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat et va permettre de répondre aux besoins en logements à court terme, dans un contexte de demande accrue.

2-3 Avis des personnes publiques associées et consultées

Etat DDTM

Dans son avis du 28 février 2023, les observations suivantes sont formulées par la DDTM :

- Le règlement et l'OAP devront afficher un objectif de 18 logements par hectare (au lieu de 17) avec 10 % de logements sociaux conformément à l'arrêt communautaire du 31 mars 2022.
- L'éventuelle maîtrise foncière par la collectivité n'est pas clairement indiquée dans la notice de présentation.
- L'impact foncier et économique du projet sur l'exploitant devra être affiché.

Direction de l'environnement

Retour du 17 mars 2023 : pas d'observation ;

CCI des Côtes d'Armor

Réponse du 13 février2023 : Pas de remarque sur le dossier.

CMA de Bretagne

Réponse du 30 janvier 2023 : Pas de remarque particulière.

Lannion Trégor Communauté

La délibération du conseil de communauté du 29 mars 2022 expose la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 et celle du conseil du 7 février prend en compte l'avis de la MRAe. L'arrêté du 20 mars 2023 prescrit l'enquête publique.

2-4 Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe

Dans son information n° 2022-010213 du 22 décembre 2022, la MRAe confirme avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

2-5 Bilan de la Concertation

Le projet de modification n'a pas donné lieu à une concertation.

2-6 Composition du dossier

Le dossier de modification comprend :

- La note afférente à l'enquête publique (22 pages)
- La notice de présentation (45 pages) exposant le contexte général du projet de modification, le contenu de la modification, une approche des incidences environnementales et l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et de planification,
- L'évolution du règlement graphique (5 pages),
- L'évolution du règlement écrit impacté par le projet de modification (13 pages),
- L'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (12 pages),
- Les avis de la MRAe[15] ,de la DDTM[16], de la CCI[17], de la CMA[18], de LTC
- Les pièces administratives :
  - Trois délibérations du conseil de communauté : délibération du 3 mars 2022 prescrivant la modification du PLU, délibération du 29 mars 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, délibération du 7 février 2023 prenant en compte l'avis de l'autorité environnementale,
  - L'arrêté n°23/88 du 20 mars 2023 du président de LTC sur la mise à l'enquête publique.
  - L'attestation de parution dans la presse

3 Déroulement de l'enquête

3-1 Phase préalable à l'enquête

Le 21 février 2023, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes nomme Anne RAMEAU, commissaire chargée de diligenter l'enquête.
Après contact pris avec le service urbanisme de LTC, une réunion préparatoire s'est tenue le 8 mars en présence de Monsieur Maurice OFFRET, maire de Cavan, Monsieur Jean-Paul LE CANN conseiller délégué au patrimoine culturel et historique, Madame Lucie BOUCHER chargée de mission planification à LTC.
Lors de cette réunion ont été fixés :

- La période de l'enquête : du 3 avril 9h au 5 mai 12h,
- Le lieu de consultation du dossier et des permanences : la mairie de Cavan, rue Maurice Denis,
- Les créneaux de permanences : lundi 3 avril de 9h à 12h, samedi 15 avril de 9h à 12h, vendredi 5 mai de 9h à 12h,
- Les lieux d'affichage (siège de LTC, mairie, 3 entrées de ville, sur le site concerné).

Autres moyens de communication
L'enquête ne bénéficie pas d'un registre dématérialisé. Les observations pourront être déposées dans le registre papier, par courrier et par mail à une adresse dédiée.

L'arrêté est finalisé et signé le 20 mars 2023 par le président de LTC Monsieur Gervais EGAULT (cf annexe 2).

Publicité de l'enquête
Presse : Le 21 mars, le 1er avis d'enquête parait dans Le Télégramme et Ouest France et le 2ème avis le 6 avril, dans les mêmes journaux.
L'affichage, au format A2 fond jaune décor noir, est installé pour le 20 mars selon les modalités convenues, le panneau d'affichage électronique de la mairie complète le dispositif d'information du public.
Le 3 avril, le dossier, ainsi que le registre d'enquête, sont paraphés et l'enregistrement des observations, des pièces jointes, des courriers ainsi que leur transmission sont formalisés.

[15] Mission Régionale de l'Autorité environnementale
[16] Direction Départementale des Territoires et de la Mer

17 Chambre de commerce et d'Industrie
[18] Chambre des métiers de l'artisanat

Je me suis rendue sur les lieux pour visualiser la configuration et l'état des parcelles et de la voirie, la situation par rapport au lotissement déjà construite et la proximité avec le centre bourg. J'ai pu constater l'affichage sur tous les points d'accès au site.

3-2 Phase d'enquête publique

3.2.1 Mise à disposition de l'information

Le dossier d'enquête était consultable à la Mairie de Cavan pendant la durée de l'enquête dans les conditions suivantes : de 9h à 12h et de 14h à 17h 00 les lundi, mardi, mercredi et vendredi ; de 9h à 12h les jeudi et samedi.
Le dossier numérique était mis en ligne sur le site de LTC .

3.2.1 Déroulement des permanences

Les conditions d'accueil étaient très satisfaisantes et je remercie Monsieur Le Maire, et les personnels de la mairie pour la qualité de leur accueil.

3.2.2 Clôture de l'enquête

Le 5 mai à 12h, à l'issue de la dernière permanence, le registre d'enquête a été clos et les documents collectés.

3-3 Phase à l'issue de l'enquête

3.3.1 Bilan comptable de l'enquête

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée. Quelques personnes ont consulté le dossier ou se sont renseignées de façon informelle en dehors des permanences.

3.3.2 Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par courriel, le 9 mai à LTC représenté par Madame Lucie BOUCHER, chargée de mission planification.
Il comprenait le compte-rendu du déroulé de l'enquête, et mes questions.
Cf Annexe 6

3.3.3 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 23 mai.
Cf Annexe 7

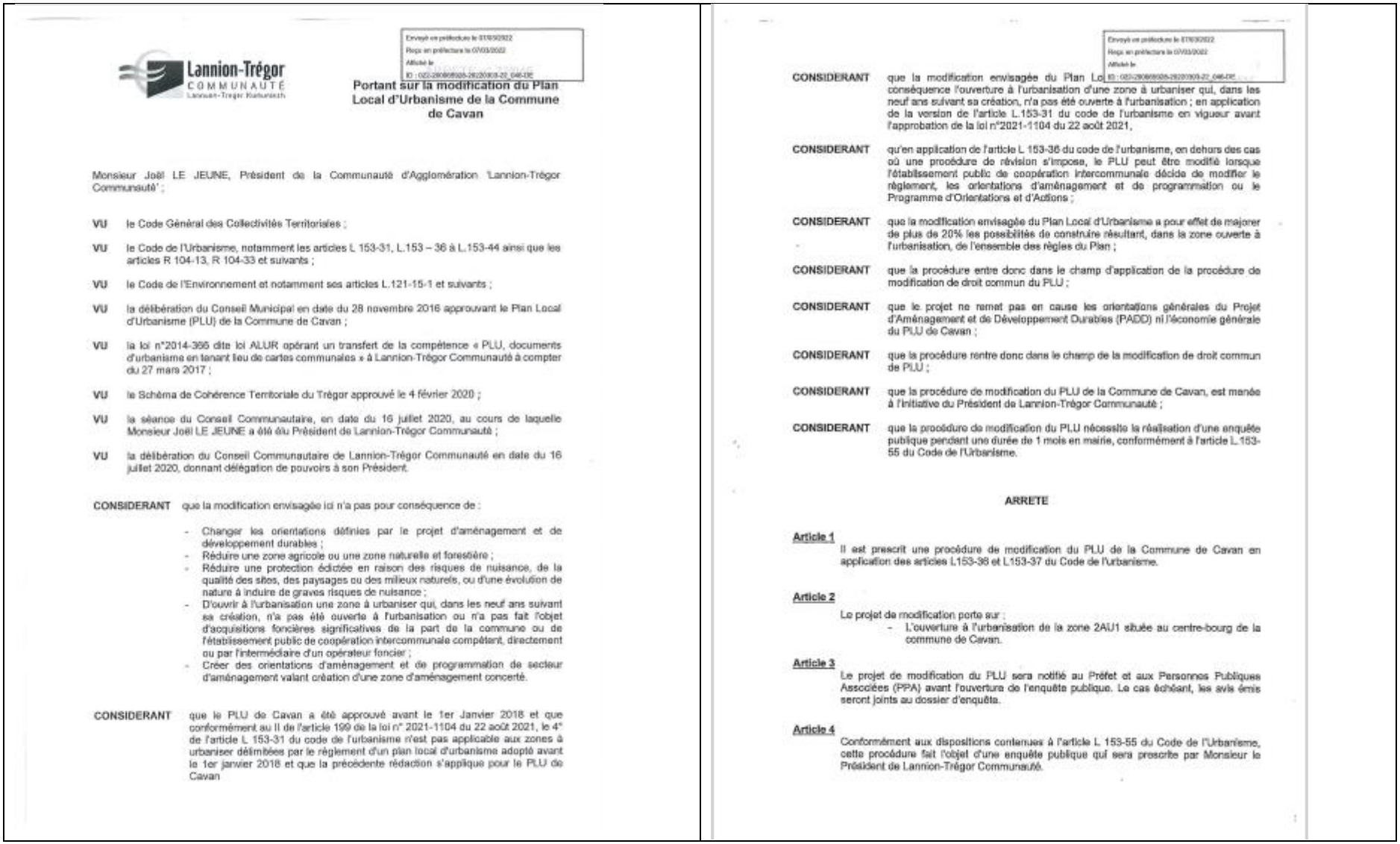
3.3.4 Rapport

Le rapport a été transmis par courriel et remis à LTC représenté par Madame Lucie BOUCHER, chargée de mission planification, le mercredi 31 mai.
Il comporte deux parties :

- Une partie « rapport » qui reprend les éléments du dossier, expose le déroulé de l'enquête et comporte en annexes, les actes administratifs, les avis des PPA, le PV de synthèse et le mémoire en réponse.
- Une partie « avis et conclusions »

Annexes

1 Arrêté du 3 mars 2022 prescrivant la modification



Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ Lannuon-Treger Kumunioth

Envoyé en préfecture le 07/03/2022
Reçu en préfecture le 07/03/2022
Affiché le
ID : 022-280690926-20220303-22_046-DE

Portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cavan

Monsieur Joël LE JEUNE, Président de la Communauté d'Agglomération 'Lannion-Trégor Communauté' ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L 153-31, L.153 – 36 à L.153-44 ainsi que les articles R 104-13, R 104-33 et suivants ;

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.121-15-1 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Cavan ;

VU la loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu de cartes communales » à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 mars 2017 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor approuvé le 4 février 2020 ;

VU la séance du Conseil Communautaire, en date du 16 juillet 2020, au cours de laquelle Monsieur Joël LE JEUNE a été élu Président de Lannion-Trégor Communauté ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 16 juillet 2020, donnant délégation de pouvoirs à son Président.

CONSIDERANT que la modification envisagée ici n'a pas pour conséquence de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

CONSIDERANT que le PLU de Cavan a été approuvé avant le 1er Janvier 2018 et que conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018 et que la précédente rédaction s'applique pour le PLU de Cavan

Envoyé en préfecture le 07/03/2022
Reçu en préfecture le 07/03/2022
Affiché le
ID : 022-280690926-20220303-22_046-DE

CONSIDERANT que la modification envisagée du Plan Lo conséquence l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ; en application de la version de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme en vigueur avant l'approbation de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021,

CONSIDERANT qu'en application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut être modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le Programme d'Orientations et d'Actions ;

CONSIDERANT que la modification envisagée du Plan Local d'Urbanisme a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone ouverte à l'urbanisation, de l'ensemble des règles du Plan ;

CONSIDERANT que la procédure entre donc dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU ;

CONSIDERANT que le projet ne remet pas en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ni l'économie générale du PLU de Cavan ;

CONSIDERANT que la procédure rentre donc dans le champ de la modification de droit commun de PLU ;

CONSIDERANT que la procédure de modification du PLU de la Commune de Cavan, est menée à l'initiative du Président de Lannion-Trégor Communauté ;

CONSIDERANT que la procédure de modification du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique pendant une durée de 1 mois en mairie, conformément à l'article L.153-55 du Code de l'Urbanisme.

ARRETE

Article 1
Il est prescrit une procédure de modification du PLU de la Commune de Cavan en application des articles L153-36 et L153-37 du Code de l'urbanisme.

Article 2
Le projet de modification porte sur :
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 située au centre-bourg de la commune de Cavan.

Article 3
Le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 4
Conformément aux dispositions contenues à l'article L 153-55 du Code de l'Urbanisme, cette procédure fait l'objet d'une enquête publique qui sera prescrite par Monsieur le Président de Lannion-Trégor Communauté.



Envoyé en préfecture le 07/03/2022
Reçu en préfecture le 07/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065026-20220303-22_046-DE

Article 5

A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, Monsieur le Président ou son représentant, en présentera le bilan au Conseil Communautaire qui en délibérera et adoptera le projet de PLU modifié éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

Article 6

Conformément aux dispositions des articles R 153-24 et R 153-25 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'en mairie de Cavan pendant 1 mois et d'une publication au recueil des actes administratifs. La mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 7

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 8

La Direction Générale de Lannion-Trégor Communauté, Monsieur le Procureur de la République, Madame la Trésorière Principale de Lannion, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9

Le présent arrêté sera transmis à :
- Madame la Sous-préfète de Lannion

et ampliation en sera adressée à :
- Monsieur le Procureur de la République
- Madame la Trésorière Principale de Lannion

FAIT à LANNION, le 3 mars 2022
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES ARRETES

Le Président,
Joël LE JEUNE

Le Président atteste le caractère exécutoire du présent arrêté, transmis au contrôle de légalité par télétransmission le 07 MARS 2022
Publié, affiché et notifié le 07 MARS 2022

Le Président,
Joël LE JEUNE

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

2 Arrêté n°23/88 prescrivant l'enquête publique

Envoyé en préfecture le 20/03/2023
Reçu en préfecture le 20/03/2023
Affiché le 20 MARS 2023
ID : 022-200068626-20230317-ARR8838_23_88-DE

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Tregor Kumuniezh

ARRETE n° 23/88
Prescrivant l'enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de CAVAN

Monsieur Gervais EGAULT, Président de la Communauté d'Agglomération 'Lannion-Trégor Communauté',

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153- 54 à L.153-59 et R 153-15 à R 153-17 ainsi que les articles R 104-13, R 104-33 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

VU l'arrêté du ministre de la transition énergétique du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté 22-046 en date du 3 mars 2022 engageant la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de CAVAN ;

VU la décision du Tribunal administratif de Rennes en date du 21 février 2023 désignant Mme Anne RAMEAU en tant que commissaire enquêtrice ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

VU la séance du conseil communautaire, en date du 13 septembre 2022, au cours de laquelle Monsieur Gervais EGAULT a été élu Président de Lannion-Trégor Communauté ;

VU la délibération du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 13 septembre 2022, donnant délégation de pouvoirs à son Président ;

ARRETE

Article 1 : Objet et durée

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification du PLU de Cavan pour une durée de 32,5 jours consécutifs, du lundi 3 avril 2023 à 9h00 au vendredi 5 mai 2023 à 12h00.

La modification du PLU de Cavan a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 située dans le bourg de Cavan.

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du code de l'environnement :

- La notice de présentation
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne
- Les avis des Personnes publiques associées

Envoyé en préfecture le 20/03/2023
Reçu en préfecture le 20/03/2023
Affiché le 20 MARS 2023

Article 2 : Objectifs du projet d'évolution du PLU

Le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 située au centre-bourg de la commune de Cavan en vue d'y réaliser la seconde tranche du lotissement de Kerhuellan.

Article 3 : Durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du lundi 3 avril 2023 à 9h00 au vendredi 5 mai 2023 à 12h00.

Article 4 : Nomination de la commissaire enquêtrice

Madame Anne RAMEAU, a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision du 21 février 2023 du Tribunal administratif de Rennes.

Article 5 : Siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Cavan, 2 rue Maurice Denis, 22140 Cavan.

Article 6 : Consultation du dossier d'enquête publique - Observations

Les pièces du dossier en version papier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Madame Anne Rameau, commissaire enquêtrice, seront tenus à la disposition du public en mairie de Cavan aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :
Lundi: de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
Mardi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
Mercredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
Jeudi : de 9h00 à 12h00
Vendredi : de 9h00 à 12h00 et de14h00 à 17h00
Samedi : de 9h00 à 12h00

Le dossier sera également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête,
- par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie de Cavan, 2 rue Maurice Denis, 22140 Cavan.
  Les courriers reçus seront annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie.
- par voie électronique à l'attention la commissaire enquêtrice avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com.
  Les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (https://www.lannion-tregor.com/).

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Lannion-Trégor Communauté avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L. 123-11 du code de l'environnement.
Pour être prises en compte, les observations devront être déposées entre le lundi 3 avril 2023 à 9h00 et le vendredi 5 mai 2023 à 12h00.

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

2 / 4

Envoyé en préfecture le 20/03/2023
Reçu en préfecture le 20/03/2023
Affiché le 20 MARS 2023
ID : 022-200066008-20230317-ARRETE_23_86-DE

Les observations déposées seront consultables et communicables [illegible] qui en fait la demande, au tarif de reproduction en vigueur, durant toute la durée de l'enquête.

Article 7 : Permanences de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales en mairie de Cavan aux dates et heures suivantes :

- lundi 3 avril 2023 de 9h00 à 12h00
- samedi 15 avril 2023 de 9h00 à 12h00
- vendredi 5 mai 2023 de 9h00 à 12h00

Article 8 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition de la commissaire enquêtrice et clos par elle.
Après clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice rencontrera, dans un délai de huit jours le Président de Lannion-Trégor Communauté et lui remettra un procès-verbal de synthèse où seront consignées les observations écrites et orales. Le Président de Lannion-Trégor Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 9 : Rapport et Conclusions

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra au Président de Lannion-Trégor Communauté, le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.
Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif de Rennes.
Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Cavan et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera publiée (pendant une durée d'un an) sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/

Article 10 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ci-après désignés :

- Journal "le Télégramme"
- Journal "Ouest-France"

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1ère insertion et au cours de l'enquête pour la 2ème insertion.

Cet avis sera publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Trégor Communauté, à la mairie de Cavan et en différents endroits de la commune.

L'avis sera également publié sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

3 / 4

Envoyé en préfecture le 20/03/2023
Reçu en préfecture le 20/03/2023
Affiché le 20 MARS 2023
ID : 022-200066008-20230317-ARRETE_23_86-DE

Article 11 : Autorité responsable

Le projet de modification du PLU de Cavan est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de Lannion Trégor Communauté.

A l'issue de l'enquête publique et en application de l'article R 153-15 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté sera chargé d'adopter la modification du PLU, dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès du service planification de Lannion Trégor Communauté (au 02 96 05 09 00 ou par courriel à : pluih@lannion-tregor.com.

ARTICLE 12 : Exécution et copies

Monsieur le Directeur Général des Services de Lannion-Trégor Communauté, Madame la Cheffe de service comptable de Lannion, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Sous-Préfet de Lannion,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes,
- M. le Maire de Cavan,
- Mme Anne RAMEAU, commissaire enquêtrice.

FAIT à LANNION, le 20 MARS 2023

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES ARRETES

Le Président,
Gervais EGAULT

Le Président atteste le caractère exécutoire du présent arrêté,
transmis au contrôle de légalité
par télétransmission le 20 MARS 2023
publié, mis en ligne sur le site internet de LTC le 20 MARS 2023

Le Président,
Gervais EGAULT

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

4 / 4

3 Publicité de l'enquête

MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

Anne RAMEAU
Commissaire Enquêtrice

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : Peggy Claudin
Identifiant annonce : 21420833 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7323138801

Rennes,
Le 17/03/2023

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros, représentée par son Directeur, Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

LANNION TREGOR COMMUNAUTE

le texte d'annonce légale ci-dessous :

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLU DE CAVAN - RECTICATIF A L'ANNONCE PARUE LE 20/03/2023

Il fallait lire: Par arrêté n° 23/88, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du PLU de Cavan.
Le reste de l'annonce est inchangé.

Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.

Cette annonce d'enquête publique 1er avis paraitra :

Date	Support	Département
Le 21 mars 2023	Ouest-France (support papier)	22 - COTES D'ARMOR
Date	**Support**	**Département**
Le 21 mars 2023	Le Telegramme (support papier)	22 - COTES D'ARMOR

Vincent TOUSSAINT
Directeur de Médialex

ANNONCES OFFICIELLES - CÔTES-D'ARMOR

Annonces officielles

sur **bretagne-marchespublics.com**, retrouvez les marchés publics et privés et les autres annonces sur **regions-annoncelegales.com**
Contact tél. 02 99 33 74 44 - E-mail : **annoncelegales@ulamedia-publicite.com**.
Conformément à l'arrêté du 27 décembre 2022 (NOR : MICE2231563A), le tarif de référence des annonces judiciaires et légales pour l'année 2023 (article 1) est fixé à 0,183 € HT le caractère pour les départements du Finistère, des Côtes-d'Armor, du Morbihan et de l'Ille-et-Vilaine. Les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale actulegales.fr conformément au décret n° 2012-1247 du 28 décembre 2012.

Publicités des marchés publics inférieurs à 90 000 €

COMMUNE DE TRÉGUEUX (CÔTES-D'ARMOR)

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

DÉMOLITION, RECONSTRUCTION ET RÉNOVATION DE L'ÉCOLE MATERNELLE ET CRÉATION D'UNE CHAUFFERIE BOIS PELLETS

Section 1 : identification de l'acheteur.
Nom complet de l'acheteur : Commune de Tréguex (Côtes-d'Armor). Tél : 02 96 94 00 01.
Ville : Tréguex (Côtes-d'Armor). Code postal : 22580.
Section 2 : communication.
Profil acheteur : https://marches-publics.bretagne.bzh
L'intégralité des documents de la consultation ne pourra leur être remise que par le profil acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Nom du contact : M. le Maire.
N° de téléphone du contact : 02 96 94 00 01.
Section 3 : procédure.
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : conditions/moyens de preuve : voir RC.
Technique d'achat : accord-cadre.
Date et heure limites de réception des plis : 25/04/2023 à 12 h.
Présentation des offres par catalogue électronique : autorisée.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : non.
Identification des catégories d'acheteurs intervenant : magasin municipal.
Section 4 : identification du marché.
Intitulé du marché : prestations de services liées à la propreté urbaine, la collecte des déchets et divers travaux sur bâtiments.
CPV - Objet principal : 75200000-8.
Type de marché : services.
Lieu principal d'exécution du marché : Lannion.
La consultation comporte des tranches : marché un an renouvelable 1 fois.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : oui.
Les 3 lots sont réservés à des structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) mentionnées à l'article L.5132-4 du Code du travail et à des structures équivalentes lorsqu'elles emploient un minimum de 50 % de travailleurs défavorisés conformément aux articles L.2113-13 et R.2113-7 du Code de la commande publique.
Marché alloti : oui.
Lot 1 : propreté urbaine.
Lot 2 : collecte et valorisation des déchets recyclables dans les locaux.
Lot 3 : divers travaux sur bâtiments.
Mots descripteurs : collecte, déchets, service, entretien.
Section 6 : informations complémentaires.
Visite obligatoire : non.
Date d'envoi de l'avis de publication : 03/04/2023.

LEGALES ET JUDICIAIRES
Marchés publics - Procédure adaptée

COMMUNE DE ROSTRENEN

MARCHÉ DE TRAVAUX

VILLE DE LANNION

MARCHÉ DE SERVICES

Section 1 : identification de l'acheteur.
Nom complet de l'acheteur : ville de Lannion (22300).
Type de numéro national d'identification : SIRET 212 201 101 00019.
Groupement de commandes : oui (avec le CCAS).
Section 2 : communication.
Moyen d'accès aux documents de la consultation : plateforme Mégalis Bretagne.
Lien vers le profil d'acheteur : https://www.megalis.bretagne.bzh
Identifiant interne de la consultation : 202300196.
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Contact : service commande publique, tél. 02 96 46 78 21.
E-mail : singrid.tomet@lannion.bzh
Section 3 : procédure.
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle : conditions/moyens de preuve : voir RC.
Technique d'achat : accord-cadre.
Date et heure limites de réception des plis : 25/04/2023 à 12 h.
Présentation des offres par catalogue électronique : autorisée.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : non.
Identification des catégories d'acheteurs intervenant : magasin municipal.
Section 4 : identification du marché.
Intitulé du marché : prestations de services liées à la propreté urbaine, la collecte des déchets et divers travaux sur bâtiments.
CPV - Objet principal : 75200000-8.
Type de marché : services.
Lieu principal d'exécution du marché : Lannion.
La consultation comporte des tranches : marché un an renouvelable 1 fois.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : oui.
Les 3 lots sont réservés à des structures d'insertion par l'activité économique (SIAE) mentionnées à l'article L.5132-4 du Code du travail et à des structures équivalentes lorsqu'elles emploient un minimum de 50 % de travailleurs défavorisés conformément aux articles L.2113-13 et R.2113-7 du Code de la commande publique.
Marché alloti : oui.
Lot 1 : propreté urbaine.
Lot 2 : collecte et valorisation des déchets recyclables dans les locaux.
Lot 3 : divers travaux sur bâtiments.
Mots descripteurs : collecte, déchets, service, entretien.
Section 6 : informations complémentaires.
Visite obligatoire : non.
Date d'envoi de l'avis de publication : 03/04/2023.

Avis - Attributions de marchés

Région Bretagne — SemBreizh

CONSEIL RÉGIONAL DE BRETAGNE
Direction de l'Immobilier et de la logistique

AVIS D'ATTRIBUTION

Ancien tribunal, Pontivy (56) - OP 22VHD1

Réaménagement de l'ancien tribunal en un lieu à vocation d'accueil

1. Maître d'ouvrage : Conseil régional de Bretagne, Direction de l'immobilier et de la logistique 283, avenue Général-Patton, CS21101, 35711 Rennes cedex 7.
Mandataire : Sembreizh 13, rue du Clos-Courtel, 35510 Cesson-Sévigné.
2. Mode de passation choisi : procédure adaptée ouverte soumise aux dispositions des articles L.2123-1 et R.2123-1 1° du Code de la commande publique.
Objet du marché :
- Lieu d'exécution : ancien tribunal, rue du Tribunal, 56300 Pontivy.
- Nature des prestations : 5 bis, charpente métallique.
3. Attribution :
Lot 5 bis, charpente métallique : EMG, 62 000 €, 56690 Landaul, 03/04/2023.
Les pièces du marché sont consultables sur demande écrite en vue d'un rendez-vous à l'adresse suivante : Sembreizh, agence du Morbihan 26, rue de la Villeneuve, CA La Découverte, 56700 Lorient.
Cette consultation sera organisée dans le respect des secrets protégés par la loi.
4. Date d'envoi à la publication : le 03/04/2023.

Enquêtes publiques

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION DU PLU DE

Par arrêté n° 23/88, le président de Lannion-Trégor Communauté ordonne l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification du PLU de Cavan.
Objet et durée :
L'enquête publique portant sur la modification du PLU de Cavan se déroulera du 03/04/2023 pour une durée de 32,5 jours consécutifs, du lundi 03/04/2023 à 9 h au vendredi 05/05/2023, à 12 h.
La modification du PLU de Cavan a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 située dans le bourg de Cavan.
Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues aux articles R.123-8 du Code de l'environnement :
- La notice de présentation.
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne.
- Les avis des personnes publiques associées.
Objectifs du projet d'évolution du PLU :
Le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU1 située au centre-bourg de la commune de Cavan en vue d'y réaliser une tranche du lotissement de Kerhuellan.
Durée de l'enquête publique :
L'enquête publique se déroule du lundi 03/04/2023, à 9 h, au vendredi 05/05/2023, à 12 h.
Nomination de la commissaire enquêtrice :
Mme Anne Rameau a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision du 21/02/2023 du tribunal administratif de Rennes.
Article 1 - Siège de l'enquête publique : le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Cavan, 2, rue Maurice-Denis, 22140 Cavan.
Consultation du dossier d'enquête publique - Observations du public :
Les pièces du dossier en version papier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Mme Anne Rameau, commissaire enquêtrice, seront tenus à la disposition du public en mairie de Cavan, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie : lundi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h ; mardi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h ; mercredi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h ; jeudi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h ; vendredi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h ; samedi, de 9 h à 12 h.
Le dossier sera également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ; par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie de Cavan, 2, rue Maurice-Denis, 22140 Cavan.
Les courriers reçus seront annexés au registre d'enquête publique dès leur réception en mairie ; par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêtrice avant la clôture de l'enquête publique, à l'adresse suivante : plu@lannion-tregor.com.
Les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sans délai sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (https://www.lannion-tregor.com/).
Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Lannion-Trégor Communauté - service urbanisme, siège de l'hôtel de ville public ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L.123-11 du Code de l'environnement.
Pour être prises en compte, les observations devront être déposées avant le 05/05/2023, à 9 h et le vendredi 05/05/2023, à 12 h.
Les observations déposées seront consultables et communicables à toute personne qui en fait la demande, au tarif de reproduction en vigueur, pendant toute la durée de l'enquête.
Permanences de la commissaire enquêtrice :
La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales en mairie de Cavan aux dates et heures suivantes : samedi 15/04/2023, de 9 h à 12 h ; vendredi 05/05/2023, de 9 h à 12 h.
Clôture de l'enquête publique :
À l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par la commissaire enquêtrice et clos par elle. Après clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice rencontrera, dans un délai de huit jours, le représentant de Lannion-Trégor Communauté et lui remettra un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales. Le président de Lannion-Trégor Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire éventuellement ses observations.
Rapport et conclusions :
Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra au président de Lannion-Trégor Communauté le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Rennes. Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion et en sous-préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêtrice sera publiée pendant une durée d'un an sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/
Mesures de publicité :
Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux diffusés dans le département : Le Télégramme ; Journal : Ouest-France.
Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête.
L'avis sera également publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Trégor Communauté, à la mairie de Cavan et en différents endroits de la commune.
L'avis sera également publié sur le site Internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/


Judiciaires et légales

Avis d'attribution
marchés publics et privés

Commune de Trébeurden
Aménagement de la corniche de Pors Mabo
AVIS D'ATTRIBUTION

Ancien tribunal à Pontivy, réemménagement de l'ancien tribunal en un lieu à vocation d'accueil- OP 22VH01
AVIS D'ATTRIBUTION

Vie des sociétés

AVIS DE MODIFICATIONS

AVIS DE CONSTITUTION

AVIS DE CONVOCATION

FIN DE LOCATION-GERANCE

AVIS

Marchés publics
Procédure adaptée

CH Lannion
Rénovation de la sous-station "entrants",
centre hospitalier de Lannion, site de Trestel
PROCÉDURE ADAPTÉE

Commune de Tréglamus
Espace sportif intergénérationnel
PROCÉDURE ADAPTÉE

Commune de Rostrenen
Programme de voirie 2023 des communes de Lanrivain, Peumerit Quintin, Plounévez-Quintin et Rostrenen
PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Avis administratifs

Modification du PLU de Cavan
ENQUÊTE PUBLIQUE

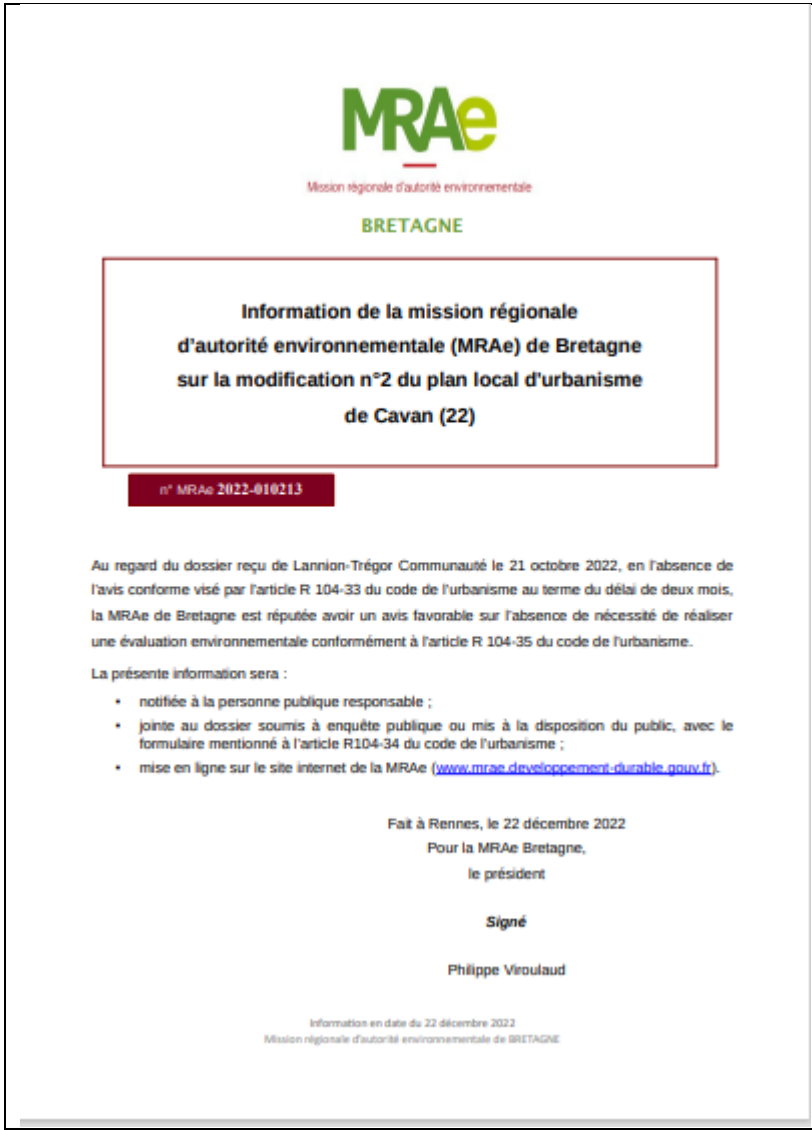
A NOS ANNONCEURS

MARCHÉS PUBLICS :
AUTANT DE PLATEFORMES QUE D'ACHETEU
LACENTRALEDESMARCHÉSCO
Votre prochain marché est
1 SEUL SITE
POUR COLLECTER LES ANNONCES
ET LES CAHIERS DES CHARGES

Affichages : LTC, mairie, entrées de ville et sur le site



4 Avis MRAe



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

Information de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Cavan (22)

n° MRAe 2022-010213

Au regard du dossier reçu de Lannion-Trégor Communauté le 21 octobre 2022, en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R 104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public, avec le formulaire mentionné à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Rennes, le 22 décembre 2022
Pour la MRAe Bretagne,
le président

Signé

Philippe Viroulaud

Information en date du 22 décembre 2022
Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE

5 Avis des personnes Publiques Associées

Avis DDTM (Préfet)

LTC «N° DECO 66 Président ... DGS
VP ... VP ... VP ...
DGA Aménagt - Biret & Pers - DGA Ress - RH - AJCP - AG - DSI - DGA Amén. - Aménagt - Eau/Ass - Env
Eco/Agri - Equip - Tourisme - Spt/Cult - DGA Solidar - Pers âgées - Ent/Jeun - Cohés. soc - Finances - DGA Mob./Etab./Infra - Déchets - Bât/Ener - Infras/Mobi
1 MARS 2023

PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR
Liberté Égalité Fraternité

Direction départementale des territoires et de la mer

Saint-Brieuc, le 28 FEV. 2023

Service planification, logement, urbanisme
Unité planification, SCoT et littoral
Affaire suivie par : Loïc ANDRÉ
Tél : 02 96 75 67 42
loic.andre@cotes-darmor.gouv.fr

Monsieur le président
de Lannion-Trégor Communauté
1 rue Monge
CS 10761
22307 LANNION CEDEX

Objet : CAVAN – Modification n° 2 du plan local d'urbanisme

Vous m'avez transmis, pour avis au titre de la notification préalable prévue à l'article L.153-40, le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de CAVAN.

Cette procédure de modification, prescrite par délibération du 31 mars 2022, porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU1 et création de la zone 1AU1,
- la modification du règlement littéral par adjonction de la nouvelle zone 1AU1,
- la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en lien avec cette nouvelle zone 1AU1.

Le dossier et les items suivants appellent les observations suivantes.

Modification du règlement littéral et de l'OAP en lien avec cette nouvelle zone 1AU1.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor, approuvé le 4 février 2020, prévoit une densité de 17 logements par hectare et 10 % de logements sociaux. L'OAP est modifiée en ce sens.

Cependant, l'arrêt communautaire du 31 mars 2022, qui lance la procédure de modification n° 2 du PLU de CAVAN, indique que le programme projeté sur les parcelles en question prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'OAP.

Il est précisé aussi (page 3) de l'arrêté que *« la commune s'engage sur un projet plus dense que le SCoT en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare dans une optique de diminution de la consommation d'espace »*.

Le règlement et l'OAP de la zone objet de la procédure devront donc afficher 18 logements par hectare (au lieu de 17 logements par hectare) avec 10 % de logements sociaux comme indiqué dans l'arrêt du 31 mars 2022 en matière de densité de logements et de production de logements sociaux.

Le nombre de logements et le nombre de logements sociaux seront des seuils minimums à corréler avec la taille de la zone évaluée à 2,4 hectares (page 17 de la notice – extrait du plan d'aménagement et de développement durable et page 20 de la notice).

Par ailleurs, l'éventuelle maîtrise foncière par la collectivité n'est pas clairement indiquée dans la notice de présentation.

Aussi, à travers les perspectives de développement prévisionnelles du PLU de CAVAN, les zones à urbaniser ont fait l'objet de programmation (1AU, 2AU). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 avant l'urbanisation des zones 1AU peut interroger même si la rétention foncière est avancée dans la notice.

Enfin, l'impact foncier et économique du projet sur l'exploitant agricole devra clairement être affiché.

Pour le directeur départemental des territoires et de la mer et par délégation, l'adjointe de la cheffe du service planification, logement, urbanisme, responsable du pôle planification,

Véronique CHAPEL

Avis Direction de l'environnement

Direction de l'environnement
9 place du Général de Gaulle
CS 42371
22023 SAINT-BRIEUC CEDEX 1

Côtes d'Armor
le Département

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Anne RAMEAU
Commissaire Enquêtrice

A Rameau

Saint-Brieuc, le 17 MARS 2023

Monsieur Gervais EGAULT
Président de LANNION TREGOR
COMMUNAUTE
1 Rue Monge
CS 10761
22307 LANNION CEDEX

références 2023 / 1952
Service DE
Tél 02 96 62 27 26
Suivi par Laetitia SAVIDAN
objet Modification n°2 du PLU de la commune de CAVAN

Monsieur le Président,

Vous m'avez fait parvenir le dossier de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan et je vous en remercie.

J'ai l'honneur de vous informer que ce projet n'appelle pas d'observation de la part de mes services.

Dès l'approbation de cette modification, je vous prie de bien vouloir me faire parvenir le P.L.U. actualisé version numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Adjoint

Joël OLLIVIER

LTC -N° 01180 Président ☐ DGS ☐
VP VP VP

Avis CCI, Avis CMA

CCI CÔTES D'ARMOR

LANNION TREGOR COMMUNAUTE
Monsieur Le Président
1 rue Monge
CS 10761
22307 LANNION Cedex

A Saint-Brieuc, le 13 février 2023

Service études/aménagement
Affaire suivie par Hélène LE PAJOLEC
Tel. : 02.96.78.62.00
Mail : helene.lepajolec@cotesdarmor.cci.fr

Objet : Avis PPA portant sur la modification n°2 du PLU de Cavan
Affaire suivie par Lucie BOUCHER

Monsieur Le Président,

Nous avons bien reçu le dossier concernant la modification n°2 du PLU de Cavan et nous vous en remercions.

Après une lecture attentive des différentes modifications apportées, nous n'avons pas de remarque sur ce dossier.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Président,

Jean-Claude BALANANT

16 rue de Guernesey | CS 10514 | 22005 Saint-Brieuc Cedex 1
T. 02 96 78 62 00 | F. 02 96 78 62 10 | www.cotesdarmor.cci.fr

Chambre de Métiers et de l'Artisanat
BRETAGNE

Monsieur Paul LE BIHAN
Vice-Président
Lannion Trégor Communauté
1 rue Monge
CS 10761
22307 LANNION CEDEX

LL-dR-MP – 2023 - 01 - 065

Ploufragan, le 30 janvier 2023

Monsieur le Vice-Président,

Nous avons bien reçu le dossier de modification N° 2 du PLU de la commune de CAVAN par lettre recommandée, en date du 16 janvier 2023.

Après consultation, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'a pas d'observations particulières à formuler et émet un avis favorable sur le projet de modification.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Bretagne
Direction Territoriale 22
Campus de l'Artisanat et des Métiers
CS 90051
22140 PLOUFRAGAN

Le Président,

Ludovic LORRE

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne – CMA 22
Campus de l'Artisanat et des Métiers
CS 90051
22140 PLOUFRAGAN

LTC - N Cecchini Président | DGS
VP | VP | VP
DGA Admin | Resp A Fonc | DGA Ress
Eco | Comm | - IQH
Trésorerie | - AJOP
Qualité | 02 FEV. 2023 | - AS
DGA Solidar | - DBI
Para dipl | DGA Mob Appl LLV | DGA Artisa
Emploi | Diplômes | - Annonay
Comm, ent | Solid Ess | - Rau/Ass
Info | - Env

Avis LTC

Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Tregerr Kumuniezh

CC_2022_0042

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 29 mars 2022

L'an deux mille vingt deux, le vingt neuf mars à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Joël LE JEUNE, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 18 mars 2022.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 68 Procurations : 12

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , M. BODIOU Henri , Mme BOIRON Bénédicte , M. BOURIOT François , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. COCADIN Romuald , M. COLIN Guillaume , Mme CORVISIER Bernadette , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , M. GARZUEL Alain , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , Mme LE DILAVREC Nathalie (suppléante de M. HOUZET Olivier), Mme HUE Carine , M. JEFFROY Christian , M. KERGOAT Yann , M. JORAND Jean-Claude , Mme KERRAIN Tréfina , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , Mme LOGNONÉ Jamila , M. MAHE Loïc , M. MARTIN Xavier , Mme MAREC Danielle , M. MERRER Louis , M. NEDELLEC Yves , M. NICOLAS Gildas , Mme NICOLAS Sonya , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PIRIOU Karine , M. PONCHON François , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUILIN Gérard , M. ROBIN Jacques , M. ROGARD Didier , M. SALIOU Jean-François , Mme SAUVEE Julie (suppléante de M. STEUNOU Philippe), M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie

Procurations :
M. COENT André à M. BOURIOT François, M. HUONNIC Pierre à M. KERGOAT Yann, M. KERVAON Patrice à Mme CORVISIER Bernadette, M. LE HOUEROU Gilbert à Mme LOGNONÉ Jamila, M. MAINAGE Jacques à Mme BOIRON Bénédicte, M. MEHEUST Christian à Mme BARBIER Françoise, Mme NIHOUARN Françoise à M. TERRIEN Pierre, M. POUGNARD Xavier à Mme PRUD'HOMM Denise, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. ROBERT Eric à M. LE BIHAN Paul, M. ROUSSELOT Pierrick à M. EGAULT Gervais, M. SEUREAU Cédric à Mme HUE Carine

Etaient absents excusés :
M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, M. NOEL Louis, M. QUENIAT Jean-Claude, M. RANNOU Laurent

Il a été procédé, conformément à l'article à L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil, M. COCADIN Romuald, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme- PLU de Cavan

Exposé des motifs

La Commune de Cavan est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 Novembre 2016.
La commune a sollicité Lannion-Trégor Communauté en date du 16 Novembre 2020 afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation la zone 2AU1 située dans le bourg de Cavan (lieu-dit Kerhuellan).
Cette procédure est tenue de respecter les dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lequel indique 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 ».

Par arrêté n°022/046 en date du 03 mars 2022, Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone.

I- L'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat, un projet inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de Cavan et le schéma de Cohérence Territoriale de Lannion-Trégor Communauté

Affiché le
ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0042-DE

La commune connaît une importante augmentation de population depuis le début des années 2000 (+2.3 % d'augmentation de population annuelle entre 1999 et 2008, +1.2% entre 2008 et 2013, +1.1% de 2013 à 2018).
La commune a donc poursuivi son augmentation de population de manière constante ces dernières années alors que sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté, la population a stagné voire diminué.
Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit quant à lui un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 et comme objectif de densité, 17 logements à l'hectare.

L'ambition communale de soutenir la dynamique démographique positive a été développée dans le PLU approuvé et le PADD exprime cette volonté en fixant comme perspective de développement démographique, une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 s'inscrit également dans le déploiement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, et consiste en la *« création d'une « opération greffe » avec formes urbaines denses à privilégier dans la partie Sud de la zone 1AU2. Cette zone 1AU2 est soumise aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social. »*

Par ailleurs, le PLU a déjà fait l'objet d'une modification afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc en 2019 : zone identifiée au SCoT du Trégor comme « espace de développement commercial ». Cette zone a permis à la commune de se doter de nouveaux services et d'activités du secteur tertiaire. Cette ouverture a permis à la commune d'accompagner le développement démographique et, d'autre part, d'offrir des opportunités nouvelles en matière d'emplois.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc permettra donc de répondre aux enjeux démographiques et production de logements conformément aux objectifs du PLU et du SCoT.

II. L'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbanisées et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU1

Du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2021, il a été accordé 70 autorisations d'urbanisme ouvrant des droits à la construction :

- aucune déclaration préalable valant divisions foncières en vue de bâtir.
- 4 arrêtés de permis d'aménager pour la création de lotissements publics et privés (43 lots totalisés).
- 66 arrêtés de permis de construire.

On observe une forte augmentation du nombre d'autorisations d'urbanisme depuis ces trois dernières années. Entre 2019 et 2021, près de 42 arrêtés de permis de construire ont été délivrés, soit un doublement annuel comparé aux années précédentes.

Le PLU approuvé fait état d'un potentiel de densification par l'habitat dans les zones résidentielles portant exclusivement sur les terrains nus et autres dents creuses situés au cœur des zones dont il s'agit (zones U et AU).
- Potentiel de 9 logements sur des terrains nus de petite dimension
- Potentiel de 50 logements sur des terrains nus de taille moyenne et grande (par application d'une densité minimale de 15 logements/ha conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor).

Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0042-DE

En zone U, comme indiqué ci-dessus, l'offre foncière arrive à saturation et ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations, seuls 6 logements peuvent encore y prendre place (inventaire mis à jour).

Au 1er Mars 2022, près de 80 % des zones 1AU définies au PLU ont été consommées, selon le bilan des capacités de densification mis à jour :
Il s'agit des zones :

- la zone 1AU2 qui a fait l'objet d'un aménagement de lotissement de 33 lots, commercialisé par la SEM Lannion-Trégor ;
- 1AU3 : qui fait l'objet d'un aménagement de lotissement privé de 9 lots est en cours de réalisation et dont les lots sont déjà vendus voire même construits pour la plupart ;

Seules deux zones 1AU restent encore disponibles, la zone 1AU6 (8300m²) et la zone 1AU7 (3 412m²) qui sont plus éloignées du centre bourg. Pour ces deux zones, le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles, et la contenance de ces dernières ne permet pas la réalisation de l'opération publique envisagée.

Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil de nouveaux logements au niveau du bourg, en accord avec les prescriptions du SCoT. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 contribuera à garantir une régularité de l'offre immobilière sur la commune.

III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Le projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor s'établit sur une contenance cadastrale de 2,23 hectares m². Il s'agit de 3 parcelles cadastrées respectivement B 832, B 1327 et B1929 qui sont classées actuellement en zone 2AU1 au PLU de Cavan *(Annexe 3)*.

Ces terrains sont situés dans une zone agglomérée et sont ceints par les voies routières au nord et à l'ouest, par une zone naturelle à l'Est et par une zone de lotissement au Sud.

De plus, cette zone 2AU1 se situe dans le prolongement Sud-Ouest de la zone 1AU2 dans laquelle le lotissement de Kerhuellan (33 lots déjà vendus) a été aménagé récemment. L'opération projetée consiste donc à réaliser l'extension du lotissement Kerhuellan.

La mise en œuvre du projet est facilitée tout d'abord par une maîtrise foncière par la SEM Lannion-Trégor et par des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) travaillés à l'échelle du projet global (zone 1AU2 et 2AU1).

Ce projet de lotissement public a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT une possibilité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de résidences principales.

Le programme projeté sur les parcelles en question prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare, densité supérieure aux objectifs affichés dans le PLU et au SCoT approuvé.

Conformément à l'OAP, le projet prévoit par ailleurs de conforter les circulations douces et de connecter ce nouvel ensemble aux quartiers existants et aux services du centre-bourg, afin de réduire les mobilités carbonées et favoriser les déplacements doux.

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065928-20220329-CC_2022_0042-DE

La création de ce lotissement permettra donc un renforcement du centre bourg dans une logique d'aménagement durable.

VU La loi ALUR du 27 mars 2014 ;

VU Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-36 à L.153-44 ;

VU La délibération de la commune de Cavan en date du 28 Novembre 2016 approuvant le PLU ;

VU L'exposé précédant démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 répond aux objectifs de développement durable et de développement de la commune ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ (Par 80 pour)

DECIDE DE :

AUTORISER Monsieur le Président à prescrire la modification du PLU de Cavan portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1.

AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

PRECISER Que la délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans la commune de Cavan, mention de cet affichage dans un journal départemental et publication dans le recueil administratif.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le 31 MARS 2022
Publiée et affichée le 31 MARS 2022

LE PRÉSIDENT, Joël LE JEUNE

LE PRÉSIDENT, Joël LE JEUNE

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ Lannuon-Treger Kumuniezh

Affiché le
ID : 022-200065928-20230207-CC_2023_0032-DE

CC_2023_0032

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 7 février 2023

L'an deux mille vingt trois, le sept février à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 27 janvier 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 63 Procurations : 7

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BARBIER Françoise , M. BODIOU Henri , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , M. COENT André , Mme CORVISIER Bernadette , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M. EGAULT Gervais , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. JORAND Jean-Claude , M. JEFFROY Christian , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE GALL Jean-François , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE HOUEROU Gilbert , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , M. MAHE Loïc , Mme MAREC Danielle , M. MEHEUST Christian , M. MERRER Louis , M. NICOLAS Gildas , Mme NIHOUARN Françoise , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PEUROU Yves , M. PHILIPPE Joël , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , M. PONCHON François , Mme PONTAILLER Catherine , M. POUGNARD Xavier , Mme PRIGENT Brigitte , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUENIAT Jean-Claude , M. QUILIN Gérard , M. RANNOU Laurent , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SEUREAU Cédric , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe

Procurations :
M. BETOULE Christophe à M. LEON Erven, M. COLIN Guillaume à M. LE ROI Christian, M. HUONNIC Pierre à M. KERGOAT Yann, M. KERVAON Patrice à Mme CORVISIER Bernadette, M. LE ROLLAND Yves à M. THEBAULT Christophe, M. MAINAGE Jacques à Mme BOIRON Bénédicte, M. NEDELLEC Yves à M. LATIMIER Hervé

Etaient absents excusés :
Mme COADIC Marie-Laure, M. COCADIN Romuald, M. EVEN Michel, M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, Mme LOGNONÉ Jamila, M. MARTIN Xavier, Mme NICOLAS Sonya, M. NOEL Louis, Mme PIRIOU Karine, M. QUEGUINER Yannick, M. ROGARD Didier, M. SALIOU Jean-François, Mme SAUVEE Julie, Mme TURPIN Sylvie

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Cavan – Prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale

Exposé des motifs

Le contexte

Par arrêté n°22/046 en date du 3 mars 2022, la procédure de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Cavan a été engagée.

Cette procédure vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU1 située au bourg afin d'y réaliser la seconde tranche du lotissement de Kerhuellan.

En application des articles R 104-33 2ème alinéa à R104-35 du code de l'urbanisme, Lannion-Trégor Communauté a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme en lui transmettant le dossier de la modification n°2 du PLU de Cavan le 21 octobre 2022.

Conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme, le service d'appui à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par ce même article, après saisine du 21 octobre 2022, elle est donc réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Affiché le
ID : 022-200065928-20230207-CC_2023_0032-DE

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, il convient de statuer, dans le sens de cet avis conforme de la MRAe, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur cette évolution du PLU de Cavan.

La modification proposée porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU située en continuité du bourg de Cavan, en partie incluse dans la zone urbanisée du bourg.

Cette modification n'implique ainsi la réduction d'aucune protection environnementale au sein du PLU et ne sont pas non plus de nature à compromettre l'environnement naturel. Les zones définies comme naturelles ou agricoles au PLU ne sont pas impactées par la présente évolution du PLU.

Par ailleurs, les différents éléments constituant cette procédure de modification n'ont pas de conséquences négatives sur la santé, l'air ou le bruit. En effet, les ajustements réalisés sont minimes, au sein des espaces urbanisés ou urbanisables à court terme. Ils n'auront donc pas d'impact sur ces aspects environnementaux.

VU	le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU	le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, L.103-2, R.104-12 et R.104-33 à R.104-37 ;
VU	le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cavan approuvé le 28/11/2016 par délibération du conseil municipal et ses évolutions ultérieures ;
VU	la loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence "PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu de cartes communales" à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 mars 2017 ;
VU	la saisine de l'autorité environnementale pour avis conforme sur le dossier de la modification n°2 du PLU de Cavan en date du 21 octobre 2022 ;
VU	l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, celle-ci n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par l'article R 104-35 du code de l'urbanisme après saisine du 21 octobre 2022 ;
CONSIDÉRANT	les objectifs poursuivis par Lannion-Trégor Communauté dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Cavan et mentionnés ci-avant ;
CONSIDÉRANT	l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur la procédure de modification n°2 du PLU de Cavan, conformément à l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAe, celle-ci n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par l'article R 104-35 du code de l'urbanisme après saisine du 21 octobre 2022 ;

Annexe III
ID : 022-200065928-20230207-CC_2023_0032-DE

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ
(Par 69 pour et 1 non votant)

DECIDE DE :

PRENDRE ACTE de l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, l'autorité environnementale n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par l'article R 104-35 du code de l'urbanisme après saisine du 21 octobre 2022.

PRECISER qu'au vu de cet avis conforme tacite, l'évaluation environnementale n'est pas nécessaire dans le cadre de cette procédure, compte-tenu que le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Cavan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toutes pièces relatives à la poursuite de la procédure ainsi qu'à l'application de la présente délibération.

DIRE que, conformément aux dispositions des articles R 153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Cavan et au siège de Lannion-Trégor Communauté pendant un délai d'un mois, et que mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : 17 FEV. 2023
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : 17 FEV. 2023

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

3/3

6 Procès-verbal de synthèse

Anne RAMEAU
57 Rue de Bihit
22560 Trébeurden

arce22@orange.fr

Tel : 06 31 24 10 83

Monsieur le Président
Lannion Trégor Communauté
1 Rue Gaspard Monge
22300 Lannion

Lannion, le 9 mai 2023

Objet : Enquête publique modification n°2 du PLU de Cavan- Procès-verbal de synthèse

Monsieur le Président,

Dans sa décision E 230027/35 du 21 février 2023, le conseiller délégué par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée comme commissaire enquêtrice sur la modification n°2 du PLU de Cavan.

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement et conformément à l'article 8 de l'arrêté n°23/88 du 17 mars 2023 prescrivant l'enquête publique, j'en ai dressé le procès-verbal.

Les trois permanences se sont tenues : le jour de l'ouverture de l'enquête soit le 3 avril ; le jour de sa clôture le 5 mai et le samedi 15 avril pour permettre la participation des personnes indisponibles en semaine. Je tiens à remercier les services de la mairie de Cavan pour leur accueil et leur disponibilité.
Je n'ai reçu aucune visite lors de mes permanences et aucune observation n'a été déposée. Le dossier a été consulté par quelques personnes.

J'ai par ailleurs pris connaissance des retours des avis des personnalités publiques associées.

Enfin, compte tenu de l'ensemble des éléments du dossier, il m'apparait utile dans le cadre de la rédaction de mon rapport et conclusions, de vous demander de bien vouloir répondre aux questions complémentaires formulées dans la note jointe.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse dans le délai réglementaire de quinze jours.
Dans l'attente, veuillez agréer Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Anne Rameau
Commissaire enquêtrice



Questions de la commissaire enquêtrice

Ambiguïté sur la densité de logements de la zone

La DDTM a relevé le fait que dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 avec notamment le paragraphe suivant : « III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

[…] De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare, densité supérieure aux objectifs affichés dans le PLU et au SCoT approuvé. »

Elle demande de reprendre ce chiffre

Dans la notice explicative c'est le chiffre de 17 logements à l'hectare qui est évoqué. Le règlement écrit (article AU2) et les dispositions de l'OAP retiennent également le chiffre de 17 logements à l'hectare.

Quelle référence comptez-vous retenir et fixer ?

Mixité sociale

Quelle est la situation actuelle de la commune pour ce qui concerne les logements sociaux et quelle sera-t-elle à l'issue du projet de lotissement ?

Combien de logements sociaux sont envisagés, pour quelle capacité d'accueil et sous quelles formes d'habitat (maison séparées, mitoyennes, petits immeubles…) ?

Gestion des eaux pluviales

Dans son article 4, le règlement écrit stipule que : […] « Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m3 et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s. »

Pouvez-vous préciser comment ce pourcentage sera décliné au niveau des parcelles ? Quelles prescriptions seront-elles faites aux acquéreurs ?

Futur lotissement

L'OAP présente des principes d'aménagement à privilégier pour le parcellaire et l'implantation des constructions mais sans caractère prescriptif. Le parcellaire est du ressort de l'aménageur. Par contre, pour ce qui concerne l'implantation des constructions, compte-tenu de la réduction de la taille des parcelles *une concertation avec les acquéreurs est-elle envisagée, notamment pour optimiser l'usage de l'espace public et réduire les covisibilités ?*

Des dispositions seront-elles imposées pour la transition énergétique (obligation de panneaux solaires), et la gestion de l'eau et des déchets (gestion des eaux pluviales à la parcelle, mise en place de récupérateur d'eau, composteur) ?

A-t-on une estimation du prix du m2 viabilisé ?

Pouvez-vous fournir un échéancier même approximatif des futures opérations ?

L'achat de parcelle est-il assorti d'une obligation de construire, et si oui dans quels délais ?

Statut des parcelles

La DDTM demande une clarification de la situation des parcelles.

Pouvez-vous préciser leur statut : propriété, exploitation agricole

De façon plus générale, quel est l'impact des urbanisations prévues sur l'activité agricole de la commune ?

Urbanisme :

La modification se traduit par la diminution des surfaces 2AU fixées en 2016.

La commune envisage-t-elle une révision des surfaces urbanisables dans leur ensemble ?

5 Mémoire en réponse

MODIFICATION DU PLU DE CAVAN
OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU2 DE KERHUELLAN

Enquête publique du 3 avril au 5 mai 2023

Mémoire en réponse de Lannion-Trégor Communauté au procès-verbal de synthèse de la commissaire-enquêtrice du 9 mai 2023

L'enquête publique relative à la modification du PLU de Cavan s'est tenue du 3 avril au 5 mai 2023. 3 permanences en mairie ont eu lieu, aucune observation n'a été formulée par le public. Mme la Commissaire enquêtrice a posé plusieurs questions à l'issue de l'enquête publique :

1) Ambiguïté sur la densité de logements de la zone

La DDTM a relevé le fait que dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 avec notamment le paragraphe suivant :
« III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1
[…] De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare, densité supérieure aux objectifs affichés dans le PLU et au SCoT approuvé. »
Elle demande de reprendre ce chiffre
Dans la notice explicative c'est le chiffre de 17 logements à l'hectare qui est évoqué. Le règlement écrit (article AU2) et les dispositions de l'OAP retiennent également le chiffre de 17 logements à l'hectare.
Quelle référence comptez-vous retenir et fixer ?

Le projet évoqué dans la délibération ne correspond pas strictement à la zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation : il ne couvre pas la totalité du périmètre à l'ouest mais inclut une partie de zone 1AU au nord-est. Ainsi, le dossier s'en tenait aux dispositions prévues par le SCOT pour la zone 2AU1, indépendamment du futur projet. Toutefois, pour plus de cohérence et afin de garantir la densité de 18 logements à l'hectare affichée dans la délibération de prescription, le règlement et l'OAP seront donc revus pour indiquer une densité minimum de 18 logements à l'hectare à respecter.

2) Mixité sociale

Quelle est la situation actuelle de la commune pour ce qui concerne les logements sociaux et quelle sera-t-elle à l'issue du projet de lotissement ?
Combien de logements sociaux sont envisagés, pour quelle capacité d'accueil et sous quelles formes d'habitat (maison séparées, mitoyennes, petits immeubles…) ?

D'après les données de l'Etat (www.demande-logement-social.gouv.fr), Cavan disposait de 27 logements sociaux gérés par des bailleurs au 1er janvier 2021. Depuis, 6 logements sociaux ont été livrés en 2021 dans la première tranche du lotissement de Kerhuellan tandis que la commune a réhabilité une maison en centre-bourg, livrée en 2022.
Le projet de lotissement actuellement conduit par la SPLA (société publique locale d'aménagement) et Cavan prévoit la réalisation d'au minimum 6 logements intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants, sans espaces communs). Le bailleur social travaille actuellement sur le projet qui n'est pas encore finalisé.

3) Gestion des eaux pluviales

Dans son article 4, le règlement écrit stipule que : […] « Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m3 et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s. »
Pouvez-vous préciser comment ce pourcentage sera décliné au niveau des parcelles ? Quelles prescriptions seront-elles faites aux acquéreurs ?

La SPLA a déposé un dossier Loi sur l'eau qui prévoit une infiltration des eaux à la parcelle mais également un rejet possible sur le domaine public (type bassin d'orage) conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial. Le futur règlement du lotissement traduira règlementairement la notion de limitation de l'imperméabilisation. Il n'est pas encore rédigé à ce jour.

4) Futur lotissement

L'OAP présente des principes d'aménagement à privilégier pour le parcellaire et l'implantation des constructions mais sans caractère prescriptif. Le parcellaire est du ressort de l'aménageur. Par contre, pour ce qui concerne l'implantation des constructions, compte-tenu de la réduction de la taille des parcelles *une concertation avec les acquéreurs est-elle envisagée, notamment pour optimiser l'usage de l'espace public et réduire les covisibilités ?*
Des dispositions seront-elles imposées pour la transition énergétique (obligation de panneaux solaires), et la gestion de l'eau et des déchets (gestion des eaux pluviales à la parcelle, mise en place de récupérateur d'eau, composteur) ?

Tous ces aspects relèvent du projet opérationnel et non de la procédure de modification du PLU. Or, celui-ci n'est pas encore finalisé.

A-t-on une estimation du prix du m2 viabilisé ?

Les tarifs des lots ne sont pas encore calculés précisément, ils devraient être au moins égaux aux tarifs pratiqués à l'occasion de la première tranche.

Pouvez-vous fournir un échéancier même approximatif des futures opérations ?

Le permis d'aménager sera déposé à l'issue de la procédure, 6 mois de travaux seront nécessaires pour aménager les terrains et ces derniers seront commercialisés à l'été 2024.

L'achat de parcelle est-il assorti d'une obligation de construire, et si oui dans quels délais ?

L'achat des terrains sera assorti d'une obligation de construire dans les 3 ans.

5) Statut des parcelles

La DDTM demande une clarification de la situation des parcelles.
Pouvez-vous préciser leur statut : propriété, exploitation agricole
De façon plus générale, quel est l'impact des urbanisations prévues sur l'activité agricole de la commune ?

A l'exception de la parcelle B1327 en cours d'acquisition, les parcelles sont sous portage foncier de la SPLA. Il n'y a pas de bail agricole sur les parcelles du site. Par rapport à la situation actuelle, l'ouverture à l'urbanisation est donc sans incidence sur le foncier utilisé par les exploitations agricoles.

6) Urbanisme :

La modification se traduit par la diminution des surfaces 2AU fixées en 2016.
La commune envisage-t-elle une révision des surfaces urbanisables dans leur ensemble ?

Le PLUI-H de Lannion-Trégor communauté a été prescrit en 2019. Son approbation est prévue pour février 2026 Ce document supra-communal réinterrogera l'ensemble des dispositions du PLU de Cavan vis-à-vis des dernières législations et enjeux relevés à l'échelle du territoire communautaire.

MODIFICATION n°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CAVAN

ENQUETE PUBLIQUE DU 3 AVRIL AU 5 MAI 2023

Arrêté de Monsieur le Président de Lannion Trégor Communauté

AR n°23/88 du 20 mars 2023

Dossier E 230027/35

AVIS ET CONCLUSIONS

Anne RAMEAU

Commissaire enquêtrice

Table des matières

1 Généralités 4
1-1 Contexte de l'enquête 4
1-2 Objet de l'enquête 4
2 Déroulement de l'enquête 5
2-1 Phase préalable à l'enquête 5
2.2 Phase d'enquête publique 6
Mise à disposition de l'information 6
Déroulement des permanences 6
Clôture de l'enquête 6
2-3 Phase à l'issue de l'enquête 6
Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations 6
Procès-verbal de synthèse 6
Mémoire en réponse 6
Rapport 6
3 Observations formulées par le public 7
4 Mes observations et questions 7
4.1 Dossier, approche globale 7
4.2 Procédure 7
4.3 Justification du projet 7
4.4 Le projet de lotissement 9
4.5 L'impact environnemental 9
5 Conclusion 10

1 Généralités

1-1 Contexte de l'enquête

Cavan fait partie de Lannion-Trégor Communauté (LTC) qui rassemble 57 communes et 118000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT du Trégor approuvé le 4 février 2020, et exécutoire depuis le 20 juillet 2020). La compétence urbanisme a été transférée à LTC, maître d'ouvrage de la modification.

Le PLU de Cavan a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une première modification en 2019 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc pour faciliter l'installation de services et d'activités du secteur tertiaire.

1-2 Objet de l'enquête

La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme.

Cavan bénéficie d'une forte attractivité liée à sa situation géographique et à son rôle de pôle disposant de nombreux équipements, commerces et services. Cette situation est à la source d'une demande importante en logements sur la commune.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit pour Cavan un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 selon une densité de 17 logements à l'hectare tandis que le PLU s'appuie sur une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

Les capacités du parc existant et des zones actuellement ouvertes à l'urbanisation sont désormais insuffisantes pour répondre à ces besoins : En zones urbaines U, l'offre foncière arrive à saturation et ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations, seuls 6 logements peuvent y prendre place.

Par ailleurs, seules deux zones 1AU restent encore disponibles, la zone 1AU6 (8300m²) et la zone 1AU7 (3412m²). Elles sont plus éloignées du centre bourg que la zone 2AU1 concernée par la modification, le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles, et leur contenance ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée. L'ouverture de la zone 2AU1 apparait donc opportune.

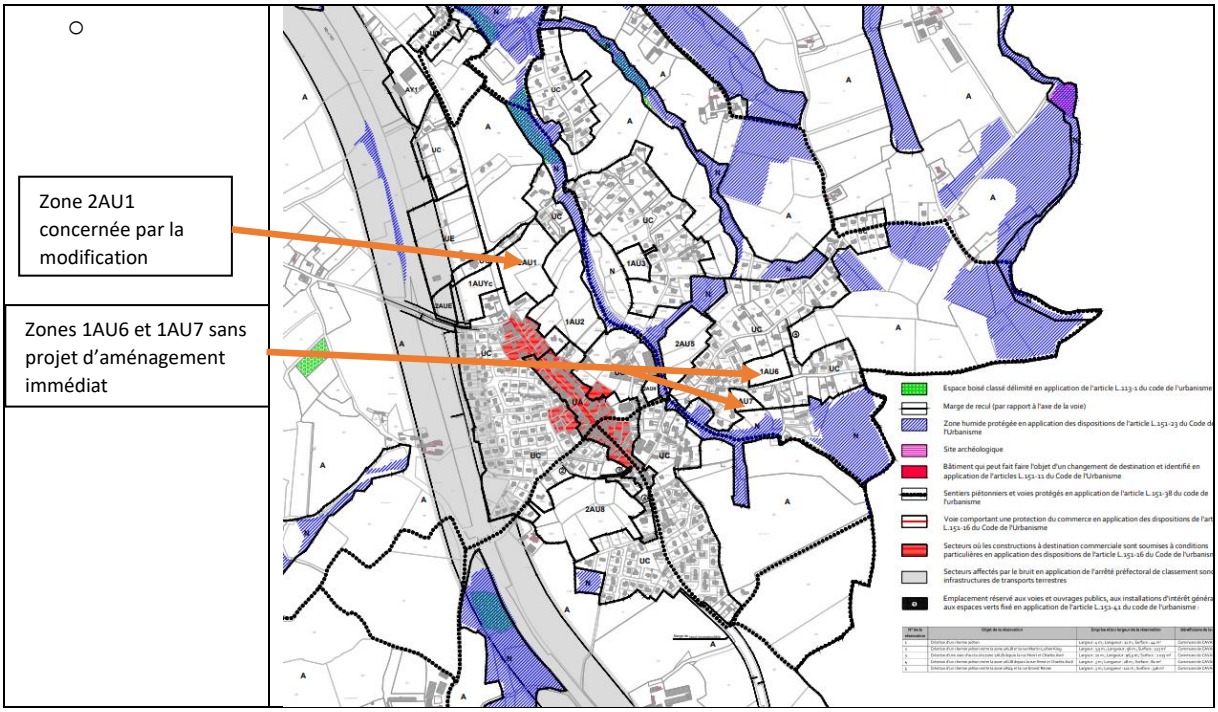
Cette zone fait l'objet d'un projet de lotissement public, projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor. Ce projet a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT, une possibilité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de résidences principales.

Les différents objets de la modification sont les suivants :

- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT[1] (densité de 17 logements[2]s à l'hectare et nouvelle rédaction concernant les espaces non pris en compte, obligation de réaliser des logements sociaux, respect d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% à l'échelle de la zone).
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la partie nord du bourg qui sera complétée.

[1]Schéma de cohérence territoriale

[2] Le SCOT définit la densité d'une opération d'habitat comme une densité brute de laquelle sont déduits les espaces non-urbanisables, les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat, les installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).



2 Déroulement de l'enquête

2-1 Phase préalable à l'enquête

Le 21 février 2023, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes nomme Anne RAMEAU, commissaire chargée de diligenter l'enquête.
Après contact pris avec le service urbanisme de LTC, une réunion préparatoire s'est tenue le 8 mars en présence de Monsieur Maurice OFFRET, maire de Cavan, Monsieur Jean-Paul LE CANN conseiller délégué au patrimoine culturel et historique, Madame Lucie BOUCHER chargée de mission planification à LTC.
Lors de cette réunion ont été fixés :

- La période de l'enquête : du 3 avril 9h au 5 mai 12h,
- Le lieu de consultation du dossier et des permanences : la mairie de Cavan, rue Maurice Denis,
- Les créneaux de permanences : lundi 3 avril de 9h à 12h, samedi 15 avril de 9h à 12h, vendredi 5 mai de 9h à 12h,
- Les lieux d'affichage (siège de LTC, mairie, 3 entrées de ville, sur le site concerné).

Autres moyens de communication
L'enquête ne bénéficie pas d'un registre dématérialisé. Les observations pourront être déposées dans le registre papier, par courrier et par mail à une adresse dédiée.

L'arrêté est finalisé et signé le 20 mars 2023 par le président de LTC Monsieur Gervais EGAULT (cf annexe 2 du rapport).

Publicité de l'enquête
Presse : Le 21 mars, le 1er avis d'enquête parait dans Le Télégramme et Ouest France et le 2ème avis le 6 avril, dans les mêmes journaux.

L'affichage, au format A2 fond jaune décor noir, est installé pour le 20 mars selon les modalités convenues, le panneau d'affichage électronique de la mairie complétant le dispositif d'information du public.
Le 3 avril, le dossier, ainsi que le registre d'enquête, sont paraphés et l'enregistrement des observations, des pièces jointes, des courriers ainsi que leur transmission sont formalisés.

Je me suis rendue sur les lieux pour visualiser la configuration et l'état des parcelles et de la voirie, la situation par rapport au lotissement déjà construit et la proximité avec le centre bourg. J'ai pu constater l'affichage sur tous les points d'accès au site.

2.2 Phase d'enquête publique

Mise à disposition de l'information

Le dossier d'enquête était consultable à la Mairie de Cavan pendant la durée de l'enquête dans les conditions suivantes : de 9h à 12h et de 14h à 17h 00 les lundi, mardi, mercredi et vendredi ; de 9h à 12h les jeudi et samedi.
Le dossier numérique était mis en ligne sur le site de LTC .

Déroulement des permanences

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée. J'ai pu échanger avec Monsieur Le Maire qui a répondu à mes interrogations. Les questions ont été reprises dans le PV de synthèse.

Clôture de l'enquête

Le 5 mai à 12h, à l'issue de la dernière permanence, le registre d'enquête a été clos et les documents collectés.

2-3 Phase à l'issue de l'enquête

Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée.
Quelques personnes ont consulté le dossier ou se sont renseignées de façon informelle en dehors des permanences.

Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par courriel, le 9 mai à LTC représenté par Madame Lucie BOUCHER, chargée de mission planification.
Il comprenait le compte-rendu du déroulé de l'enquête, et mes questions.
Cf Annexe 6 du rapport

Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 23 mai.
Cf Annexe 7 du rapport

Rapport

Le rapport a été transmis par courriel et remis à LTC représenté par Madame Lucie BOUCHER, chargée de mission planification, le mercredi 31 mai.
Il comporte deux parties :

- Une partie « rapport » qui reprend les éléments du dossier, expose le déroulé de l'enquête et comporte en annexes, les actes administratifs, les avis des PPA, le PV de synthèse et le mémoire en réponse.
- Une partie « avis et conclusions »

3 Observations formulées par le public

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée.

4 Mes observations et questions

4.1 Dossier, approche globale

Le dossier comporte toutes les pièces réglementaires.
Le contexte et le projet sont exposés de façon claire. Les nombreuses illustrations (plans, photos) permettent de visualiser précisément les lieux et les incidences de l'aménagement.

> Je considère que le public a eu accès à tous les éléments d'information nécessaires à la compréhension des enjeux, du contexte, du projet et de ses incidences.

4.2 Procédure

Les différentes étapes de la procédure ont été respectées et les conditions d'accès au dossier et aux permanences étaient satisfaisantes.
L'enquête a fait l'objet de la publicité légale complétée par le tableau numérique de la mairie. Quelques personnes ont consulté le dossier hors permanence et se sont renseignées sur le projet.

> Je constate que celui-ci ne suscite aucune opposition, compte-tenu probablement de sa localisation qui se trouve en continuité d'un lotissement récemment aménagé, de l'absence d'enjeu environnemental et paysager. A l'inverse, le projet suscite de fortes attentes des candidats potentiels dans un contexte de pénurie de logements et de terrains.

4.3 Justification du projet

La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme. Ces besoins sont liés à la forte attractivité de la commune, du fait de sa situation géographique et de son rôle de pôle disposant de nombreux équipements, commerces et services.
Elle répond aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, qui prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 selon une densité de 17 logements à l'hectare.
L'aménagement des deux zones 1AU encore disponibles est bloqué par les propriétaires des parcelles, et leur contenance ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée.
La zone 2AU1 concernée se trouve en continuité avec un lotissement déjà aménagé (Kerhuellan), à proximité du centre bourg. Il est prévu d'y construire 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social.
Le projet consiste en l'aménagement d'un projet de lotissement public, porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM[3] Lannion-Trégor.

AVIS DE LA MRAe : en l'absence de l'avis conforme au terme du délai de deux mois, avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une étude environnementale.

AVIS DES PPA :
La DDTM :

- Demande d'afficher une densité de 18 logements à l'hectare conformément à l'arrêt communautaire du 23 mars 2022 (et non 17 comme indiqué dans les documents) ;
- Demande des précisions sur la maîtrise foncière de la parcelle et l'impact foncier et économique sur l'exploitant agricole.

[3] SEM : Société d'Economie Mixte

Direction de l'environnement : pas d'observation, demande de transmission du PLU actualisé en version numérique.
CCI : Pas de remarque.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat : pas d'observation. Avis favorable.

MES QUESTIONS :

- Quelle est la situation actuelle de la commune pour les logements sociaux et quelle sera-t-elle à l'issue du projet de lotissement ?
- Quel est l'impact des urbanisations prévues sur l'activité agricole de la commune ?
- La commune envisage-t-elle une révision des surfaces urbanisables dans leur ensemble ?

REPONSE DE LTC :

- Densité de logements :

Le projet évoqué dans la délibération ne couvre pas la totalité du périmètre à l'ouest mais inclut une partie de zone 1AU au nord-est. Le dossier s'en tenait aux dispositions prévues par le SCOT pour la zone 2AU1, indépendamment du futur projet. Toutefois, pour plus de cohérence et afin de garantir la densité de 18 logements à l'hectare affichée dans la délibération de prescription, le règlement et l'OAP seront donc revus pour indiquer une densité minimum de 18 logements à l'hectare à respecter.

- Situation du foncier et incidence sur l'activité agricole

A l'exception de la parcelle B1327 en cours d'acquisition, les parcelles sont sous portage foncier de la SPLA[4]. Il n'y a pas de bail agricole sur les parcelles du site. Par rapport à la situation actuelle, l'ouverture à l'urbanisation est donc sans incidence sur le foncier utilisé par les exploitations agricoles.

- Situation du logement social :

D'après les données de l'Etat (www.demande-logement-social.gouv.fr), Cavan disposait de 27 logements sociaux gérés par des bailleurs au 1er janvier 2021. Depuis, 6 logements sociaux ont été livrés en 2021 dans la première tranche du lotissement de Kerhuellan tandis que la commune a réhabilité une maison en centre-bourg, livrée en 2022.
Le projet de lotissement actuellement conduit par la SPLA (société publique locale d'aménagement) et Cavan prévoit la réalisation d'au minimum 6 logements intermédiaires.

- Evolution des surfaces urbanisables :

Le PLUI-H de Lannion-Trégor communauté a été prescrit en 2019. Son approbation est prévue pour février 2026 Ce document supra-communal réinterrogera l'ensemble des dispositions du PLU de Cavan vis-à-vis des dernières législations et enjeux relevés à l'échelle du territoire communautaire.

MON APPRECIATION

La mise en œuvre de cet aménagement, d'une part répond aux attentes de la population, et d'autre part rentre dans l'objectif de production de logements fixé par le Schéma de Cohérence Territorial de LTC[5]. Par ailleurs, le relèvement de la densité qui passe de 15 à 18 logements à l'hectare, participe à la volonté de réduction de l'artificialisation des sols qui va s'accentuer dans les prochaines années.
La proportion de logements sociaux répond aux enjeux de mixité sociale et d'accession facilitée au logement. La maîtrise foncière et l'aménagement par la collectivité permettent le maintien de coûts accessibles.

[4] Société Publique Locale d'Aménagement Lannion Trégor Aménagement
[5] Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT approuvé le 4 février 2020 prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 avec un objectif de densité de 17 logements à l'hectare.

4.4 Le projet de lotissement

MES QUESTIONS :

- Gestion des eaux pluviales : comment le coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% sera-t-il décliné au niveau des parcelles ?
- Aménagement du lotissement : une concertation avec les acquéreurs est-elle envisagée, notamment pour optimiser l'usage de l'espace public et réduire les covisibilités ? Des dispositions seront-elles imposées pour la transition énergétique et la gestion de l'eau et des déchets ?
- A-t-on une estimation du prix du m2 viabilisé ?
- Pouvez-vous fournir un échéancier même approximatif des futures opérations ?
- L'achat de parcelle est-il assorti d'une obligation de construire, et si oui dans quels délais ?

REPONSE DE LTC :

- Aménagement du lotissement :

Toutes les questions relèvent du projet opérationnel et non de la procédure de modification du PLU. Or, celui-ci n'est pas encore finalisé.

- Les tarifs des lots ne sont pas encore calculés précisément, ils devraient être au moins égaux aux tarifs pratiqués à l'occasion de la première tranche. [6]
- Le permis d'aménager sera déposé à l'issue de la procédure, 6 mois de travaux seront nécessaires pour aménager les terrains et ces derniers seront commercialisés à l'été 2024.
- L'achat des terrains sera assorti d'une obligation de construire dans les 3 ans.

MON APPRECIATION

Les questions relatives à l'aménagement du lotissement ne concernent effectivement pas la procédure d'enquête publique. L'augmentation de la densité de logements constitue un contexte nouveau qui remet en cause l'image traditionnelle du pavillon individuel avec jardin. La transition énergétique, la gestion de l'eau et des déchets sont également des sujets de plus en plus pregnants. J'espère que la prise en compte de ces éléments se traduira par des propositions innovantes susceptibles de créer un cadre de vie satisfaisant et de répondre aux nouveaux enjeux de sobriété énergétique, de consommation d'eau et de gestion des déchets.

4.5 L'impact environnemental

MON APPRECIATION

Le site présente un intérêt écologique limité : il ne comporte pas de zones humides et est éloigné des sites naturels. Lors de ma visite sur les lieux, j'ai pu constater que l'intérêt paysager est également limité (anciennes parcelles agricoles). Le linéaire bocager a été identifié et ses éléments significatifs repérés.

Il se situe à moins de 250m de la vallée du Ru, identifiée comme une continuité structurante de la trame verte et bleue. Je considère que les éléments fournis sur la gestion des eaux pluviales et le raccordement au réseau des eaux usées garantissent la protection de cet espace sensible.

Je note que le lotissement sera desservi par des voies douces et la circulation automobile régulée pour assurer la tranquillité et la sécurité des résidents.

[6] NDLR : 60 € le m2 en moyenne

5 Conclusion

Le projet de lotissement de Cavan se situe dans un contexte général de pénurie de logements dans le Trégor. Cette situation concerne aussi bien les candidats à l'accès à la propriété (construction de logement neuf ou rachat d'habitations existantes) que le secteur locatif à fortiori le logement social. La presse s'en fait régulièrement l'écho, les institutionnels et les politiques se sont saisis de cette problématique. Le phénomène est accentué sur le littoral mais la pression sur les communes péri-urbaines est également de plus en plus forte.
C'est le cas de la commune de Cavan : en plus de ses besoins propres liés notamment au développement de sa zone d'activité, elle attire de nombreux ménages du fait de sa proximité avec les pôles d'emploi de Lannion (7 mn) et de Guingamp (20 mn), de son cadre de vie et de son niveau de services et d'équipements.
L'aménagement de la zone 2AU1 prévoit sur une surface de 2,23 ha, la production de 42 logements dont 6 destinés au parc locatif social, avec une densité de 18 logements à l'hectare.

> Je considère que la mise en œuvre de cet aménagement, d'une part répond aux attentes de la population, et d'autre part rentre dans l'objectif de production de logements fixé par le Schéma de Cohérence Territorial de LTC[7]. Par ailleurs, le relèvement de la densité qui passet de 15 à 18 logements à l'hectare, participe à la volonté de réduction de l'artificialisation des sols qui va s'accentuer dans les prochaines années.

La modification du zonage n'augmente pas la surface urbanisable définie au PLU mais permet de débloquer du foncier urbanisable à court terme alors que l'urbanisation de deux zones 1AU1 (1,2 ha au total) est en suspens. Cette zone proche des points d'intérêt du bourg est particulièrement propice à l'aménagement d'un lotissement qui constituera une extension du lotissement de Kerhuellan récemment aménagé. La proportion de logements sociaux sera de 14%, donc supérieure aux 10 % définis dans l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme.

> Je considère que cette modification est conforme au projet inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme[8] et que la proportion de logements sociaux répond aux enjeux de mixité sociale et d'accession facilitée au logement. Je note que la maîtrise foncière et l'aménagement par la collectivité permettent le maintien de coûts accessibles.

Le projet concerne d'anciennes parcelles agricoles qui ne sont plus exploitées depuis 2021. Elles ne présentent pas de sensibilité écologique, les talus et haies bocagères étant limités et de peu d'intérêt hormis des tronçons ponctuels qui seront préservés.

> Je considère que l'aménagement de ces parcelles n'aura pas d'impact sur l'environnement et l'activité agricole. La modification de l'article AU4 du règlement définissant un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% et les mesures compensatoires constitue une avancée dans la gestion des eaux pluviales.

Les voies d'accès sont définies avec un souci de sécurité et de cadre de vie pour l'ensemble de la zone (Kerhuellan et futur lotissement) et les liaisons douces sont programmées. Les principes d'aménagement ne sont pas définis hormis la constitution d'un front bâti le long de la rue du Général de Gaulle. L'OAP définit quelques principes relatifs aux forme urbaines, parcellaire et distribution des constructions.

[7] Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT approuvé le 4 février 2020 prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 avec un objectif de densité de 17 logements à l'hectare.
[8] Le PADD du PLU approuvé en 2016 fixe comme perspective de développement démographique, une croissance annuelle de 2,5% entre 2011 et 2015 (585 nouveaux résidents).

Je comprends qu'à ce stade, la programmation d'aménagement se limite aux accès et aux réseaux. Les interrogations sur le parcellaire, la disposition des habitations et la mise en place de certaines contraintes ne sont pas du ressort de l'enquête.
Cependant il me semble souhaitable que dans le contexte de limitation des surfaces (actuelles et à venir), et des nouveaux enjeux (énergie, eau, déchets, climat), la réflexion soit menée pour concevoir des nouvelles formes de partage et de gestion des zones d'habitat.

Au vu de tous ces éléments,
Je donne **un avis favorable à la modification numéro 2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Cavan.**

A Trébeurden, le 30 mai 2023

Anne Rameau



Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

CC_2023_0141

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 27 juin 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 16 juin 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 70 Procurations : 9

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , M. BODIOU Henri , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. COCADIN Romuald , M. COENT André , M. COLIN Guillaume , Mme CORVISIER Bernadette , M. DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JEFFROY Christian , M. JORAND Jean-Claude , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. KERVAON Patrice , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE GALL Jean-François , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE HOUEROU Gilbert , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. L'HEREEC Patrick , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , M. MARTIN Xavier , M. NEDELLEC Yves , M. NICOLAS Gildas , Mme NICOLAS Sonya , Mme NIHOUARN Françoise , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUEGUINER Yannick , M. QUILIN Gérard , M. RANNOU Laurent , M. ROBERT Eric , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SALIOU Jean-François , M. SEUREAU Cédric , Mme SAUVEE Julie , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie , M. THERIN Patrick

Procurations :
Mme CRAVEC Sylvie à M. ROUSSELOT Pierrick, Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine à M. BETOULE Christophe, M. LEON Erven à Mme PONTAILLER Catherine, Mme LOGNONÉ Jamila à Mme BARBIER Françoise, M. MEHEUST Christian à M. JORAND Jean-Claude, M. PONCHON François à M. EGAULT Gervais, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. QUENIAT Jean-Claude à M. LE GALL Jean-François, M. ROBIN Jacques à M. LE CREURER Eric

Etaient absents excusés :
M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, Mme MAREC Danielle, M. NOEL Louis, Mme PIRIOU Karine, M. ROGARD Didier

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Approbation de la modification du PLU de Cavan

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une modification en 2020.

La procédure de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Cavan a été engagée par arrêté du président n°22/046 en date du 7 mars 2022.

En matière d'approbation ou d'évolution des PLU, la procédure, qui relève de la compétence de Lannion-Trégor Communauté, ne peut être achevée qu'avec l'avis préalable du conseil municipal prévu par l'art. L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales.

Ces conditions étant remplies, par délibération du conseil municipal de Cavan du 1er juin 2023, il est proposé de finaliser la procédure de modification n°2 du PLU de Cavan.

Objets de la modification de droit commun n°2 du PLU de Cavan

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Les différents objets de la modification sont les suivants :

- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT (densité de 17 logements3s à l'hectare et nouvelle rédaction concernant les espaces non pris en compte, obligation de réaliser des logements sociaux, respect d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% à l'échelle de la zone).
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la partie nord du bourg qui sera complétée.

Les pièces du dossier de modification du PLU (voir en annexe de la présente délibération)

Le dossier comprend :
- une notice explicative exposant :
  - le contenu de la modification du PLU
  - la justification des choix et l'analyse des impacts
  - les changements apportés aux différentes pièces du dossier.
- les orientations d'aménagement,
- le règlement écrit modifié,
- le règlement graphique modifié.

La procédure

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, ces changements peuvent être apportés par le biais d'une procédure de modification de droit commun du PLU, puisqu'ils n'entrent pas dans le champ de la révision. En effet, les changements apportés ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- et créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Observations des Personnes publiques associées

Le projet a été notifié aux Personnes publiques associées par courrier en date du 16 janvier 2023.

Dans son avis du 28 février 2023, les observations suivantes sont formulées par la DDTM :
- Le règlement et l'OAP devront afficher un objectif de 18 logements par hectare (au lieu de 17) avec 10 % de logements sociaux conformément à l'arrêt communautaire du 31 mars 2022.
- L'éventuelle maîtrise foncière par la collectivité n'est pas clairement indiquée dans la notice de présentation.
- L'impact foncier et économique du projet sur l'exploitant devra être affiché.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Par ailleurs, d'autres PPA ont effectué des retours, n'appelant pas d'observations :
- Direction de l'environnement : Réponse du 17 mars 2023;
- CCI des Côtes d'Armor : Réponse du 13 février 2023 ;
- CMA de Bretagne : Réponse du 30 janvier 2023.

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Bretagne

En application des articles R 104-33 2ème alinéa à R104-35 du code de l'urbanisme, Lannion-Trégor Communauté a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme en lui transmettant le dossier de la modification n°2 du PLU de Cavan le 22 septembre 2022.

Dans son information n° 2022-010213 du 22 décembre 2022, la MRAe confirme avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par délibération CC 2023-32 en date du 7 février 2023, le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté a pris acte de l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Déroulement de l'enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

Par décision n°E230027/35 en date du 21 février 2023, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a nommé madame Anne RAMEAU, commissaire enquêtrice chargée de diligenter l'enquête.

Le dossier a été soumis à enquête publique, conformément au Code de l'environnement. L'enquête a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires et s'est déroulée du 3 avril au 5 mai 2023.

Le dossier était consultable en mairie de Cavan aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie .

Le dossier était également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté.

Madame Rameau a réalisé 3 permanences en mairie:

- lundi 3 avril de 9h à 12h.
- samedi 15 avril de 9h à 12h.
- vendredi 5 mai de 9h à 12h.

La commissaire enquêtrice n'a reçu aucune visite à l'occasion de ces permanences et aucune observation n'a été déposée. Quelques personnes ont consulté le dossier ou se sont renseignées de façon informelle en dehors des permanences.

La commissaire enquêtrice a rendu son rapport et ses conclusions et émis un avis favorable le 31 mai 2023.

A titre d'information, il y a lieu de rappeler que le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice restent consultables pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de Lannion-Trégor Communauté et sur son site internet.

Adaptation du dossier avant approbation

Au vu des avis des Personnes publiques associées et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, le dossier initial a été modifié comme suit : la modification apportée

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

porte sur le relèvement de la densité attendue sur la zone 1AU1 de 17 à 18 logements par hectare.

Avis de la commune de Cavan

Par délibération de son conseil municipal du 1er juin 2023, la commune de Cavan a émis, au titre de l'article L.5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme.

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme

VU le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cavan approuvé le 28 novembre 2016 par délibération du conseil municipal et ses évolutions ultérieures ;

VU la loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence "PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu de cartes communales" à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 mars 2017 ;

VU l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n°22/046 en date du 7 mars 2022 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU de Cavan ;

VU les avis des personnes publiques associées ;

VU l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, celle-ci n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par l'article R 104-35 du code de l'urbanisme après saisine du 22 septembre 2022 ;

VU la délibération CC-2023-032 du 7 février 2023 prenant acte de l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, celle-ci n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par l'article R 104-35 du code de l'urbanisme après saisine du 22 septembre 2022 ;

VU l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n° 23/88 en date du 17 mars 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan;

VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 avril au 5 mai 2023 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 31 mai 2023 ;

VU la délibération du conseil municipal de Cavan du 1 juin 2023 donnant, au titre de l'article L.5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation par le conseil d'agglomération de la modification n°2 du PLU de Cavan ;

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

VU les pièces du dossier en annexe ;

CONSIDÉRANT les objectifs poursuivis par Lannion-Trégor-Communauté dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Cavan et mentionnés ci-avant ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ
(Par 79 pour)

DECIDE DE :

APPROUVER la modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Cavan, telle qu'annexée à la présente délibération.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération et à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la présente modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Cavan.

PRÉCISER que la présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Lannion-Trégor Communauté et affichée au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'en mairie de Cavan durant un mois et que mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : 30 JUIN 2023
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : 30 JUIN 2023

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Département des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

MODIFICATION n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

Notice de présentation

CAVAN
KAWAN

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

TABLE DES MATIERES

Préambule 2
Déroulement de la procédure 2
1. Contexte général du projet de modification 2
1.1. Contexte socio-économique 2
1.2. Cadre environnemental (extraits de l'évaluation environnementale du PLU) 5
2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 11
2.1. Justification de la nécessité de la procédure / Objectif de la modification 11
2.2. Caractéristiques de la zone 2AU1 à ouvrir à l'urbanisation 16
2.3. Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU 32
3. Approche des incidences environnementales 40
4. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes 42

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

PREAMBULE

Cavan, dans les Côtes d'Armor, a engagé la deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce PLU a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une modification en 2019 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc pour faciliter l'installation de services et d'activités du secteur tertiaire (maison de santé rassemblant une douzaine de praticiens, notaire, etc.).

La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettant pas d'envisager un programme d'ensemble au sein du bourg dans des conditions satisfaisantes.

Le dossier de modification comprend donc :

- la présente notice de présentation exposant la justification, le contenu et les incidences de la modification
- l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation,
- l'évolution du règlement écrit,
- l'évolution du règlement graphique à l'échelle des zones ouvertes à l'urbanisation.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

1/ Sur sollicitation de la commune de Cavan, délibération du conseil communautaire du 29/03/2022 prescrivant la modification et justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones,

2/ Élaboration du projet de modification.

3/ Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas.

3/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées.

4 / Enquête publique.

5/ Approbation de la modification par délibération du conseil communautaire après avis du Conseil Municipal de Cavan (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur).

6/ Mesures de publicité.

1. CONTEXTE GENERAL DU PROJET DE MODIFICATION

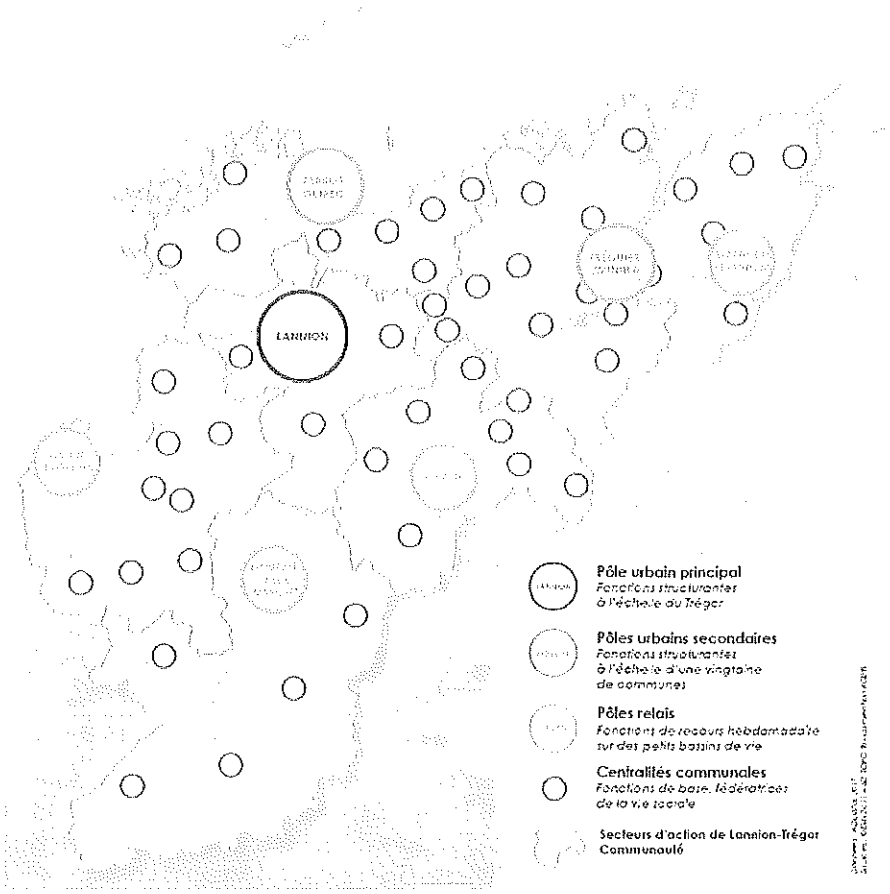
1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Cavan est une commune de 1532 habitants en 2019 (INSEE) présentant une localisation très attractive, entre les pôles d'emplois de Lannion et Guingamp et à 20 mn des côtes de la Manche. Elle bénéficie par ailleurs d'une excellente desserte routière, grâce à la proximité de la RD767 et d'une entrée et sortie à proximité immédiate du bourg. Elle présente un coût du foncier et de l'immobilier réduits par rapport au littoral, ce qui lui permet de jouer un rôle complémentaire par rapport à celui-ci en facilitant le logement des ménages des classes moyennes et modestes. Enfin, considérée comme un pôle du maillage territorial par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor (SCOT), elle dispose d'une offre en équipements, services et commerces remarquable au

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

regard de la taille de sa population. On y trouve ainsi des services et équipements en lien avec ce statut de pôle : pharmacie, maison de santé (3 médecins, 2 dentistes, kinésithérapeute, diététicienne, psychologue, sage-femme, infirmiers), centre du son, maison de la culture bretonne, maison France services, maison d'assistantes maternelles, ludothèque, centre de loisirs communautaire, salle des sports communautaire, maison des jeunes, vallée des arts, boucherie, supérette, boulangerie, restaurants, banque, etc. La commune dispose par ailleurs d'une vie associative très riche avec 35 associations dans divers domaines.

L'armature territoriale du Trégor

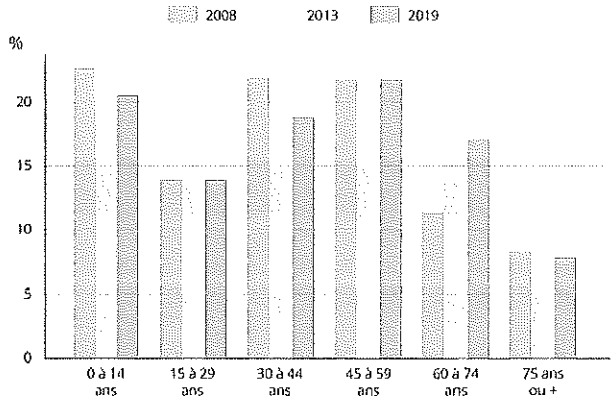


Extrait du PADD du SCOT 2020

Forte de ces atouts, la commune présente ainsi une croissance démographique continue et soutenue depuis 1968, portée par des soldes naturels (après 1972) et migratoires positifs.

Ce dynamisme est marqué par rapport au territoire communautaire et départemental dans lequel Cavan s'inscrit. Le taux annuel moyen de variation de la population entre 2013 et 2019 s'élève ainsi à 0,7% pour Cavan, contre -0,1% pour Lannion-Trégor Communauté et 0,1% pour les Côtes d'Armor.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

La commune accueille une population jeune, avec un taux moyen de 2,32 personnes par ménage en 2019, supérieur à la moyenne départementale (2,1) et communautaire (2,01). Avec le développement de l'offre en services et équipements, la commune voit le profil des nouveaux ménages évoluer ces dernières années, avec l'arrivée de retraités complétant celle de jeunes ménages.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

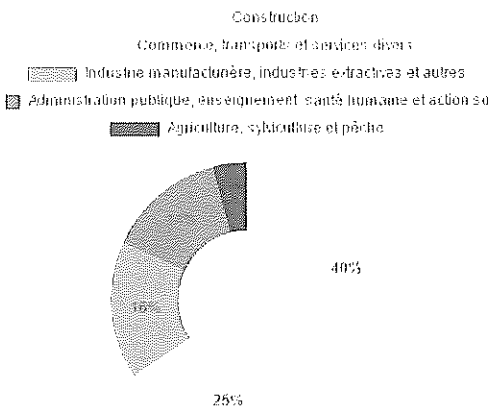
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,2	2,6	0,7	0,5	2,3	1,2	0,7
due au solde naturel en %	*-0,3*	*-0,2*	*0,0*	*0,2*	*0,4*	*0,1*	*0,2*
dus au solde apparent des entrées sorties en %	*0,6*	*2,8*	*0,6*	*0,2*	*1,9*	*1,1*	*0,5*
Taux de natalité (‰)	11,3	13,1	13,3	12,2	14,8	11,0	12,4
Taux de mortalité (‰)	15,9	14,6	12,9	10,1	11,0	9,6	10,5

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Cavan présente un taux de concentration d'emploi très intéressant au regard de la taille de la commune et en nette hausse depuis dix ans, avec une moyenne de 83,2 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2019. Outre les activités présentes au bourg, la commune dispose d'une zone d'activité majeure à l'échelle du territoire communautaire à Kerbiquet qui accueille environ 40 entreprises et 400 salariés. L'INSEE recense ainsi 577 emplois en 2019 à Cavan dont 40% dans le domaine de la construction.

Source : Adeupa

Répartition des emplois en 5 secteurs en 2018



Source : Insee - Recensement de la population

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968 (*)	1975 (*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	**351**	**360**	**437**	**482**	**542**	**643**	**691**	**738**
Résidences principales	284	301	355	395	463	573	607	657
Résidences secondaires et logements occasionnels	42	34	48	49	43	24	28	27
Logements vacants	25	25	34	38	36	46	56	59

(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

La commune voit son parc de logements augmenter depuis 1968. La part des résidences secondaires est stable et anecdotique, de l'ordre de 3,6% en 2019. Si la part des logements vacants apparait en légère baisse en 2019, représentant 8% du parc de logements (8,8% dans les Côtes d'Armor en moyenne, 7,4% sur le territoire communautaire), elle ne reflète pas la situation actuelle observée depuis 3 ans, marquée par une pénurie de logements.
Les élus de la commune de Cavan constatent que le marché du logement sur la commune est en tension, avec peu de logements vacants et des biens à la vente immédiatement vendus. A noter que le programme local de l'habitat (PLH) de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023 indique dans ses orientations un objectif de taux de vacance à 7,5%.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

20,9% des résidences principales sont des locations. L'INSEE recensait 23 logements locatifs sociaux en 2019, soit 3,6% des résidences principales. Le développement de l'offre locative sociale à proximité des commodités et services est un des objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023.
Dans le cadre de ce PLH, Cavan est identifié comme faisant partie du secteur 2, regroupant les communes péri-urbaines en développement. Un objectif de 13 logements par an à produire est affiché pour Cavan, ainsi que la réalisation de 8 logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023.
Fin 2021, 34 logements ont été produits en 4 ans. Il reste ainsi 44 logements à produire d'ici fin 2023 pour répondre aux objectifs fixés par le PLH.
4 logements sociaux ont été livrés en 2021 dans la première tranche du lotissement de Kerhuellan tandis que la commune a réhabilité une maison en centre-bourg, livrée en 2022. Il reste donc 3 logements sociaux à produire d'ici 2023 pour atteindre l'objectif du PLH. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 est cohérente avec ce besoin.

	2018	2019	2020	2021
Nombre de logements commencés	5	9	9	11

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL (EXTRAITS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU)

MILIEUX NATURELS ET URBAINS

Le socle topographique est un plateau granitique drainé sur sa frange Ouest par la vallée du Guindy, événement de relief majeur sur la commune. La rivière est alimentée par un réseau de ruisseaux, ruisselets et rus eux-mêmes à l'origine d'un ensemble de vallons perpendiculaires qui entrecoupent l'étendue du plateau sans toutefois marquer de contraste énorme (Poul Roudour, Sterenn...).

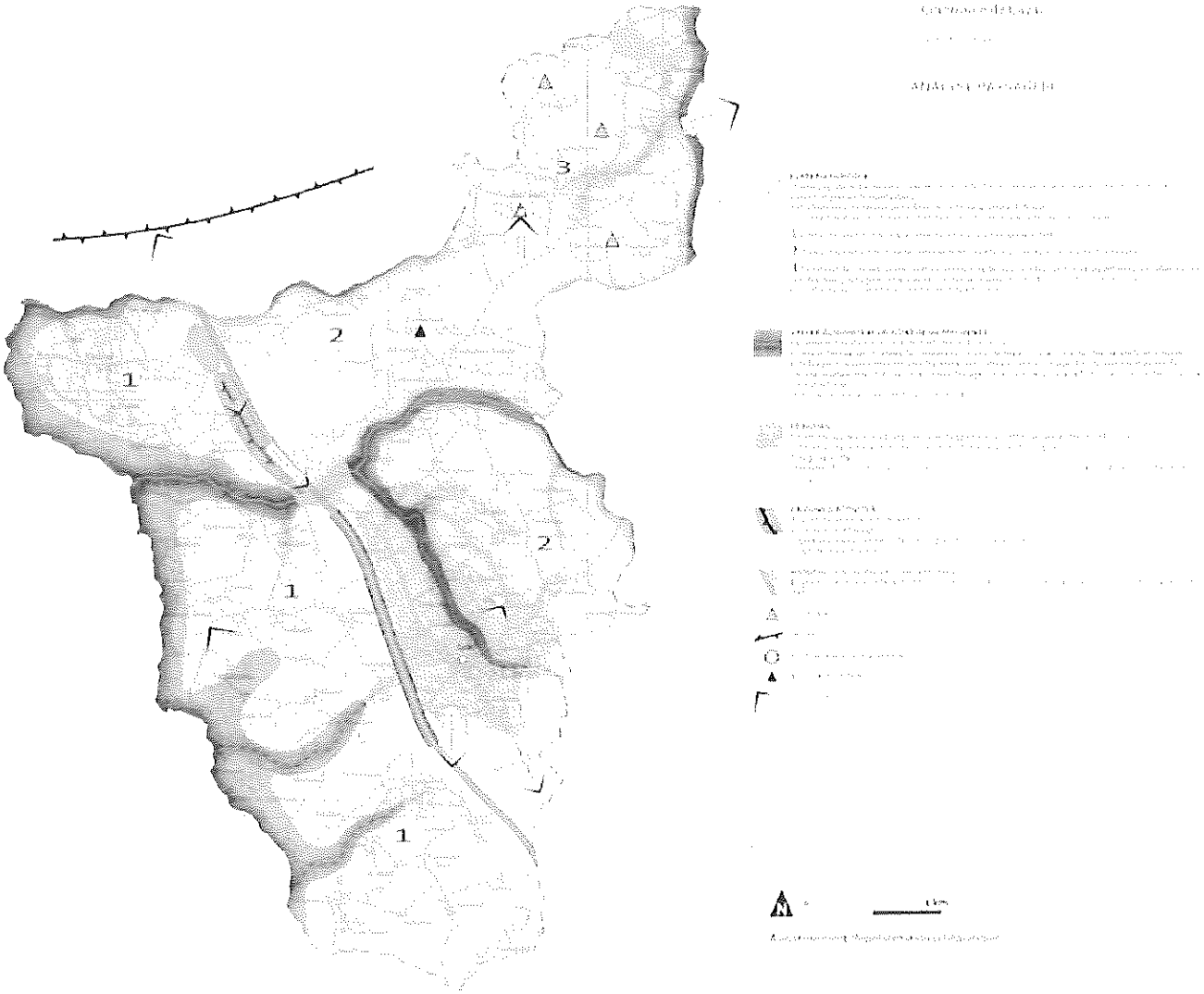
Le paysage de la commune est un paysage de bocage. L'habitat se répartit selon un ordre double: le bourg et de nombreux écarts dispersés sur toute la surface du finage. La densité des haies et la dispersion du construit confèrent la plupart du temps une grande discrétion au bâti.

La trame verte est essentiellement constituée de haies et de petits bosquets épars, à l'exception de la limite ouest, où la vallée du Guindy est occupée par des surfaces de forêt plus significatives. La formation dominante correspond à la hêtraie-chênaie acidiphile à chêne pédonculé et hêtre commun, mais l'on trouve également des essences introduites pour la production de bois, comme le châtaignier et des résineux.

La zone agglomérée du bourg est relativement étendue avec :

- Un cœur de bourg traditionnel qui se présente sous une forme linéaire (bourg rue)
- Un développement urbain contemporain qui a pris deux formes : une urbanisation maitrisée dans la partie Ouest et une urbanisation spontanée et plus diffuse dans la partie Est

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Analyse paysagère (source PLU)

La commune compte également un espace urbanisé correspondant au parc d'activités de Kerbiquet qui s'est développé sous une forme linéaire le long de la RD n°767. Cette 2 x 2 voies borde également le bourg et génère une bande de bruit.

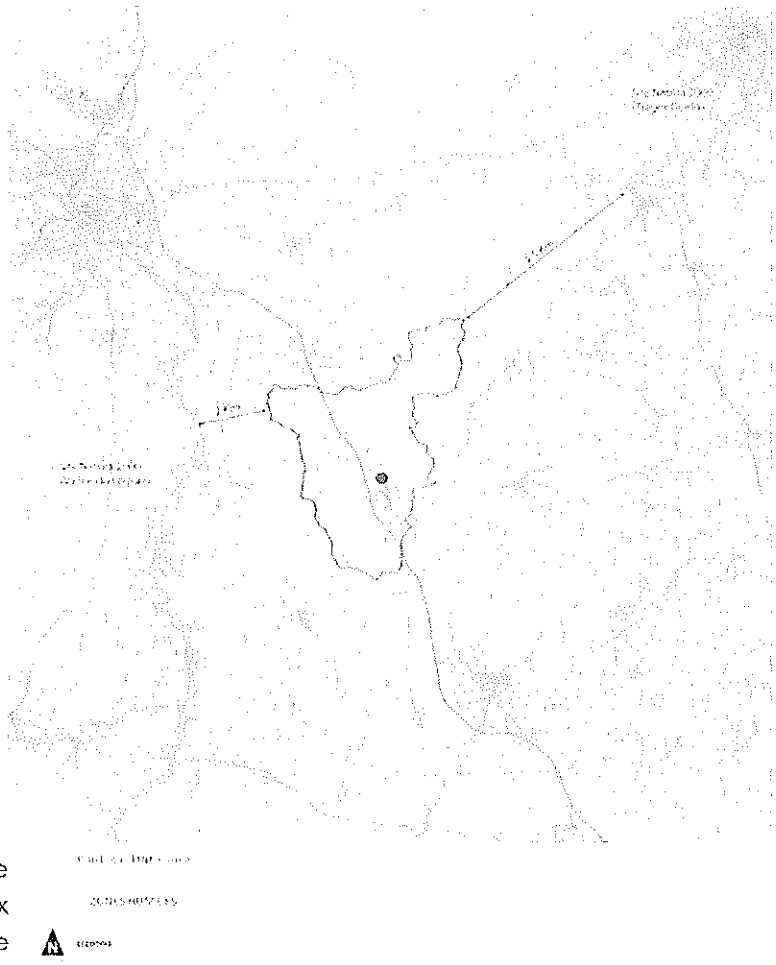
La commune abrite plusieurs éléments du patrimoine du quotidien (Croix, lavoir, sites archéologiques,...). Un élément est protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques. Il s'agit du clocher de l'église Saint-Cheron, Monument Historique Inscrit, arrêté en date du 17 décembre 1926.

CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune n'est concernée par aucun site naturel remarquable (ZNIEFF, site Natura 2000, arrêté de Biotope, etc.). Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés au plus près à 2 km du territoire communal (Site Natura 2000 de la Vallée du Léguer) ou à 5,5 Km (Site Natura 2000 Trégor Goëlo).

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Localisation du site concerné par la modification par rapport aux sites naturels protégés (source PLU)



En 2012, un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune de Cavan. L'ensemble des milieux humides recensés représente une surface globale de plus de 231,8 hectares, soit 14,1 % de la surface du territoire communal de Cavan.

Les surfaces de zones agricoles et sylvicoles en zone humide couvrent 43,1 % des surfaces en zones humides, soit environ 99,9 ha, tandis que les bois hygrophiles représentent 42,6 % et les prairies hygrophiles et les mégaphorbiaies 12,5 % de la surface des zones humides identifiées.

L'inventaire des zones humides conclut que toutes les zones humides présentent un intérêt moyen du fait de leur faible diversité écologique contrebalancée par leur fonctionnalité hydraulique, notamment lié à la proportion importante de surfaces agricoles et sylvicoles.

Localisation du site concerné par la modification du PLU sur la carte d'inventaire des zones humides

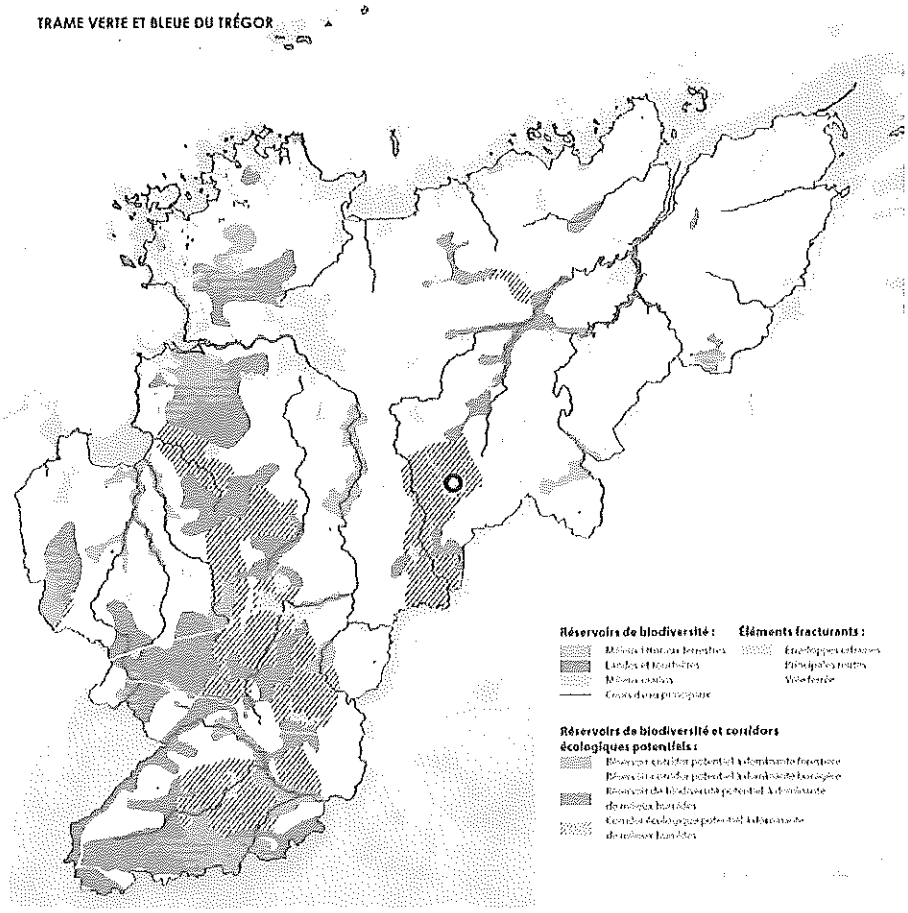
Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Dans le cadre de la dernière révision du PLU, un inventaire du bocage et des boisements a également été réalisé, permettant une protection par espace boisé classé d'une partie des boisements et une protection en application du L151-23 CU de l'ensemble de la trame bocagère.

Au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Cavan se situe dans un ensemble (Trégor intérieur) présentant une connexion des milieux naturels élevée, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Aucun réservoir de biodiversité ou corridors écologiques régionaux n'y est identifié en dehors du Guindy, souffrant de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement de l'eau. La RD767 apparait également comme un élément de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces sur le territoire.

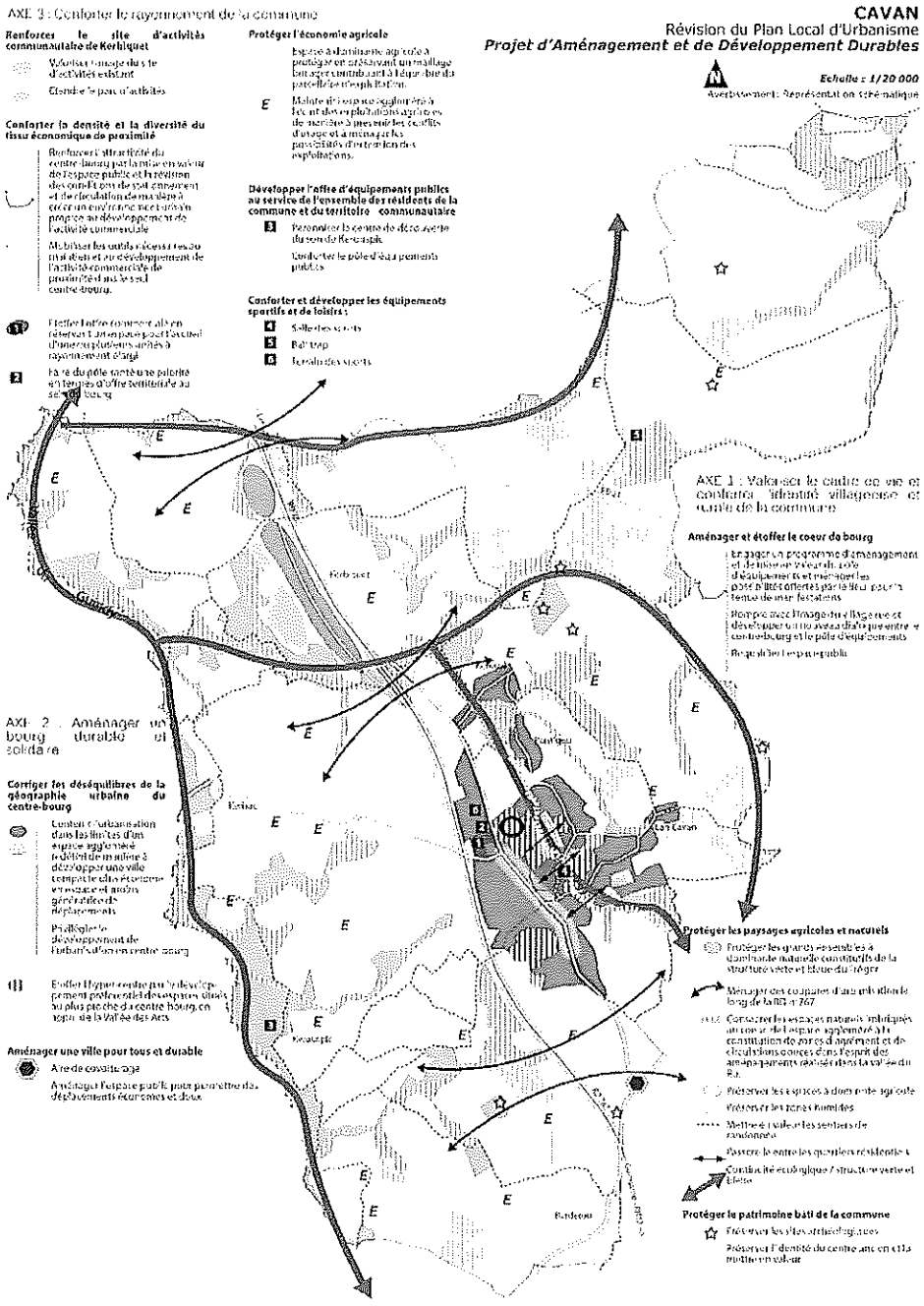
A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques potentiels sont identifiés à Cavan, correspondant aux cours d'eau principaux, au bocage et au maillage de zones humides, très dense sur le territoire. Le site concerné par la modification se situe au sein d'un vaste corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides qui couvre près de la totalité du territoire communal.

Site concerné par la modification (cercle noir) vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le schéma de cohérence territoriale du Trégor (source : SCOT du Trégor)



A l'échelle communale, le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Cavan précise les ensembles à dominante naturelle et la trame verte et bleue structurante. Le site concerné par la modification en est exclu mais est proche de l'une de ces continuités structurantes, correspondant à la vallée du Ru, aménagée en « vallée des arts » au niveau du bourg.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Site concerné par la modification (cercle noir) vis-à-vis de la trame verte et bleue locale identifiée par le PLU de Cavan (source : PADD du PLU)

DEPLACEMENTS

Malgré l'importance des emplois à Cavan, près de 82% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune en 2019, 89,8% des moyens de transport utilisés correspondent à la voiture, camion ou fourgonnette. La commune est desservie par la ligne n°6 du Conseil Départemental des Côtes d'Armor (ligne Saint-Brieuc/Guingamp/Lannion) et le service de transport à la demande de Lannion Trégor Communauté. Cette offre n'est cependant pas utilisée pour les déplacements domicile-travail (0,9% des moyens de transport en 2019).

Le positionnement de Cavan à proximité de plusieurs bassins d'emplois limite toutefois les distances parcourues tandis qu'une aire de covoiturage, bien fréquentée, permet de regrouper les déplacements.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Le bourg de Cavan, récemment requalifié, dispose d'un maillage intéressant de liaisons douces, permettant des déplacements piétons ou vélo entre les différents quartiers et les points d'intérêt du bourg.

LA GESTION DE L'EAU

La commune de Cavan est située dans le périmètre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 avril 2017 et fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. La commune est bordée par le Guindy (masse d'eau FRGR0045) qui marque la limite Nord et Ouest du territoire communal et est située dans la masse d'eau souterraine « Jaudy-Guindy-Bizien » (masse d'eau FRGG040).

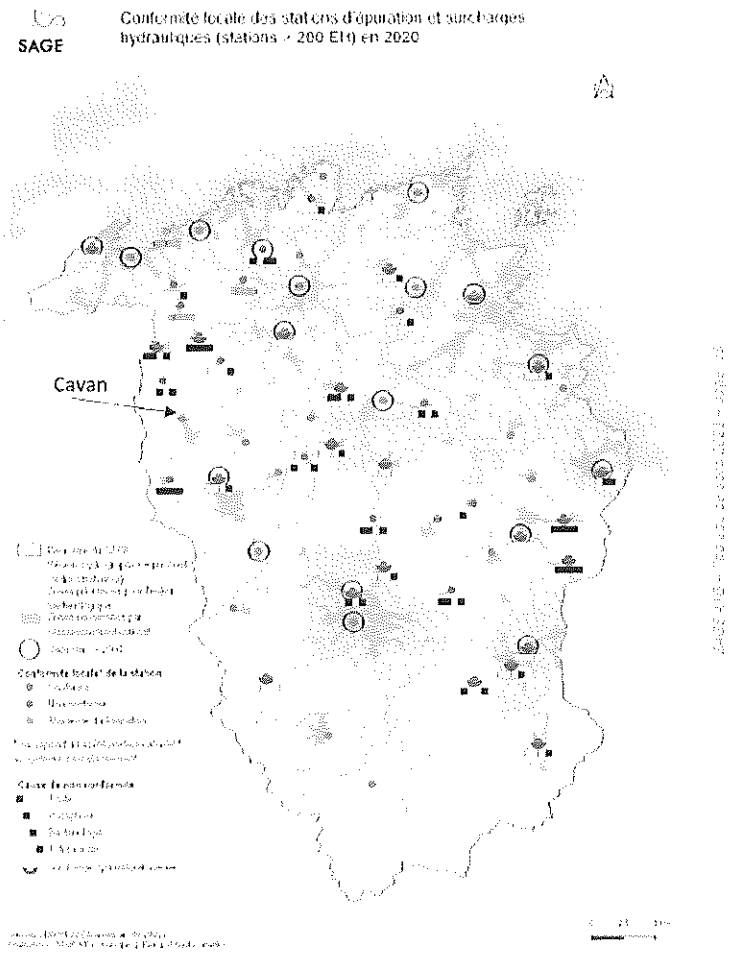
La station d'épuration des eaux usées (STEP) de Cavan, à boues activées aération prolongée, a une capacité de 1600 équivalents-habitants (EH) et un débit de référence de 425m3/j. Mise en service en 2009, elle reçoit actuellement au maximum 1047 EH et présente un réseau de 13,8 km. Les prévisions de croissance démographique du SCOT et le potentiel constructible permis par le PLU en vigueur établissent les besoins futurs à 1672 EH (source LTC). Du point de vue hydraulique, la STEP ne respecte son arrêté qu'en nappe basse temps sec. Des travaux sont programmés pour passer la capacité nominale à 1700EH et sa capacité hydraulique à 911m3/j.

Le planning prévisionnel est le suivant :
- 2022 : consultation pour la maîtrise d'œuvre et la rédaction du dossier Loi sur l'Eau
- 2023 : réalisation de la maîtrise d'œuvre et dépôt du dossier Loi sur l'Eau
- 2024 : consultation pour la réalisation des travaux
- 2025-2026 : réalisation des travaux

Le tableau de bord du SAGE 2021 indique, malgré les dépassements de la charge hydraulique, que la STEP de Cavan est conforme et ne recense aucun déversement au milieu naturel.

Il y a donc une réserve de capacité organique pour permettre d'accueillir les raccordements des futurs habitants de Cavan tandis que les dépassements de la charge hydraulique ne semblent pas avoir d'incidence sur le milieu naturel récepteur. En 2015, le milieu récepteur présentait un très bon état écologique.

Cavan est par ailleurs dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.



Extrait du tableau de bord 2021 du SAGE ATG sur la conformité des stations d'épuration.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

2.1. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE LA PROCEDURE / OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Comme exposé précédemment, Cavan bénéficie d'une forte attractivité liée à sa situation géographique et à son rôle de pôle disposant de nombreux équipements, commerces et services. Cette situation est à la source d'une demande importante en logements sur la commune, demande à laquelle les capacités du parc existant et zones d'urbanisation actuellement ouvertes à l'urbanisation ne peuvent pas répondre.

Dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme. Cette justification est reproduite ci-après :

I- « L'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat, un projet inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de Cavan et le schéma de Cohérence Territoriale de Lannion-Trégor Communauté

La commune connait une importante augmentation de population depuis le début des années 2000 (+2.3 % d'augmentation de population annuelle entre 1999 et 2008, +1.2% entre 2008 et 2013). Selon les données INSEE en date du 1er janvier 2021, la variation annuelle moyenne de la population est de +1.1% de 2013 à 2018. La commune a donc poursuivi son augmentation de population ces dernières années alors que sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté, la population a stagné voire diminué.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit quant à lui un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 et comme objectif de densité, 17 logements à l'hectare.

L'ambition communale de soutenir la dynamique démographique positive a été développée dans le PLU approuvé et le PADD exprime cette volonté par une fixe comme perspective de développement démographique, une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

L'ouverture de la zone 2AU1 s'inscrit également dans le déploiement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, et consiste en la « création d'une « opération greffe » avec formes urbaines denses à privilégier dans la partie Sud de la zone 1AU2. Cette zone 1AU2 est soumise aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social. »

Par ailleurs, le PLU a déjà fait l'objet d'une modification afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc en 2019 : zone identifiée au SCoT du Trégor comme « espace de développement commercial. Cette zone a permis à la commune de se doter de nouveaux services et d'activités du secteur tertiaire. Cette ouverture a permis à la commune d'accompagner le développement démographique et, d'autre part, d'offrir des opportunités nouvelles en matière d'emplois.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc permettra donc de répondre aux enjeux démographiques et production de logements conformément aux objectifs du PLU et du SCoT.

II. L'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbanisées et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU1

Du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2021, il a été accordé 74 autorisations d'urbanisme ouvrant des droits à la construction :

- *aucune déclaration préalable valant divisions foncières en vue de bâtir.*
- *8 arrêtés de permis d'aménager pour la création de lotissements publics et privés (43 lots totalisés).*

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

- *66 arrêtés de permis de construire.*

On observe une forte augmentation du nombre d'autorisations d'urbanisme depuis ces deux dernières années. Entre 2019 et 2021, près de 42 arrêtés de permis de construire ont été délivrés, soit un doublement annuel comparé aux années précédentes.

Le PLU approuvé fait état d'un potentiel de de densification par l'habitat dans les zones résidentielles portant exclusivement sur les terrains nus et autres dents creuses situés au cœur des zones dont il s'agit.

- Potentiel de 9 logements sur des terrains nus de petite dimension

- Potentiel de 50 logements sur des terrains nus de taille moyenne et grande (par application d'une densité minimale de 15 logements/ha conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor).

Concernant les zones 1AU définies au PLU, selon le bilan des capacités de densification mis à jour, près de 80% ont été consommées.

Il s'agit des zones :

- *1AU2 : cette zone a déjà fait l'objet d'un aménagement : un lotissement de 33 lots a été commercialisé par la SEM de Lannion-Trégor Communauté ;*
- *1AU3 : un lotissement privé de 9 lots est en cours de réalisation, les lots sont déjà vendus voire même construits pour la plupart ;*

Seules deux zones 1AU restent encore disponibles, la zone 1AU6 (8300m²) et la zone 1AU7 (3412m²) qui sont plus éloignées du centre bourg. Pour ces deux zones, le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles, et la contenance de ces dernières ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée.

En zone U, comme indiqué ci-dessus, l'offre foncière en arrive à saturation et ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations, seuls 6 logements peuvent y prendre place.

Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil de nouveaux logements au niveau du bourg, en accord avec les prescriptions du SCoT L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 contribuera à garantir une régularité de l'offre immobilière sur la commune.

III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Le projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor s'établit sur une contenance cadastrale de 2,23 hectares. Il s'agit de 3 parcelles cadastrées respectivement B 832, B 1327 et B1929 qui sont classées actuellement en zone 2AU1 au PLU de Cavan (Annexe 3).

Les terrains sur lesquels la commune projette l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation sont situés dans une zone agglomérée et sont ceints par les voies routières au nord et à l'ouest, par une zone naturelle à l'Est et par une zone de lotissement au Sud.

De plus, cette zone 2AU1 se situe dans le prolongement Sud-Ouest de la zone 1AU2 dans laquelle le lotissement de Kerhuellan (33 lots déjà vendus) a été aménagé récemment. L'opération projetée consiste donc à réaliser l'extension du lotissement Kerhuellan.

La mise en œuvre du projet est facilitée tout d'abord par une maîtrise foncière par la SEM Lannion-Trégor et par des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) travaillés à l'échelle du projet global (zone 1AU2 et 2AU1).

Ce projet de lotissement public a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT une possibilité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de résidences principales.

Le programme projeté sur les parcelles en question prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

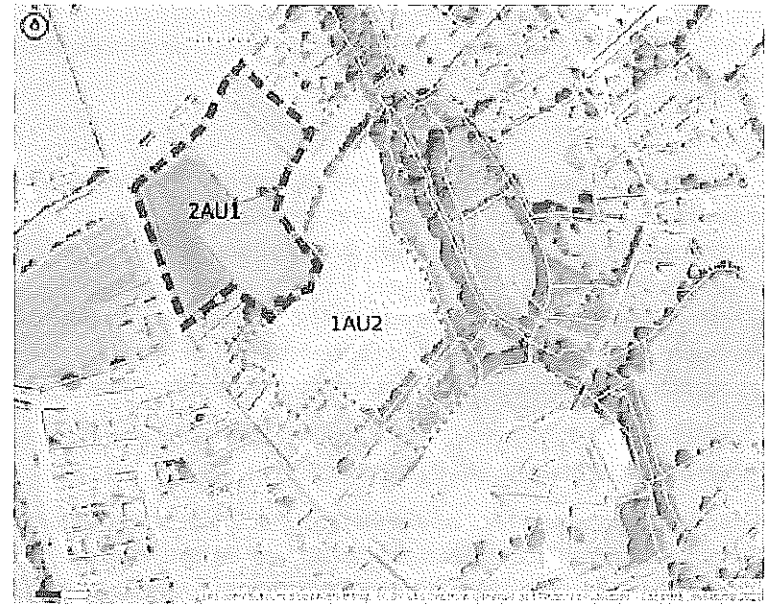
Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare, densité supérieure aux objectifs affichés dans le PLU et au SCoT approuvé.

Conformément à l'OAP, le projet prévoit par ailleurs de conforter les circulations douces et de connecter ce nouvel ensemble aux quartiers existants et aux services du centre-bourg, afin de réduire les mobilités carbonées et favoriser les déplacements doux.

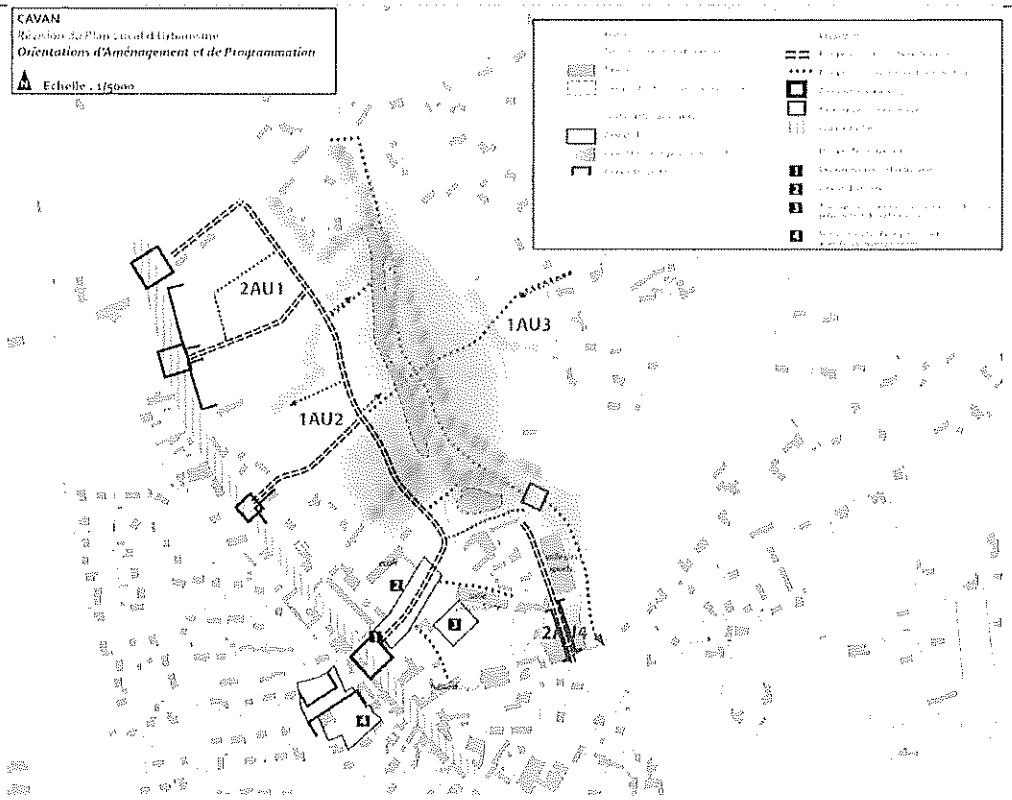
La création de ce lotissement permettra donc un renforcement du centre bourg dans une logique d'aménagement durable. »

ANNEXE 1 : situation des parcelles concernées



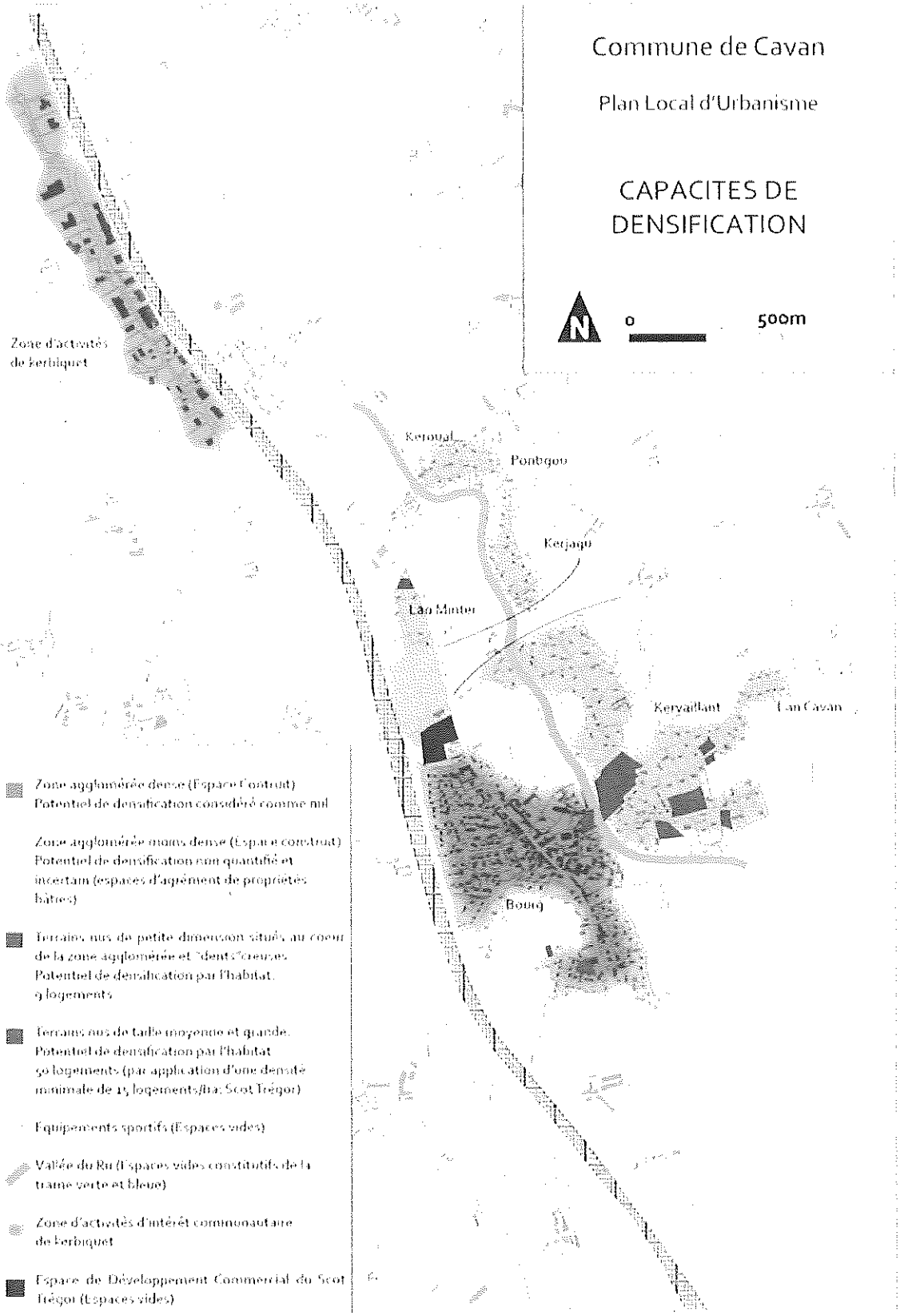
Zone 2AU I
Zone 1AU2 (lotissement SEM)

ANNEXE 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation



Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

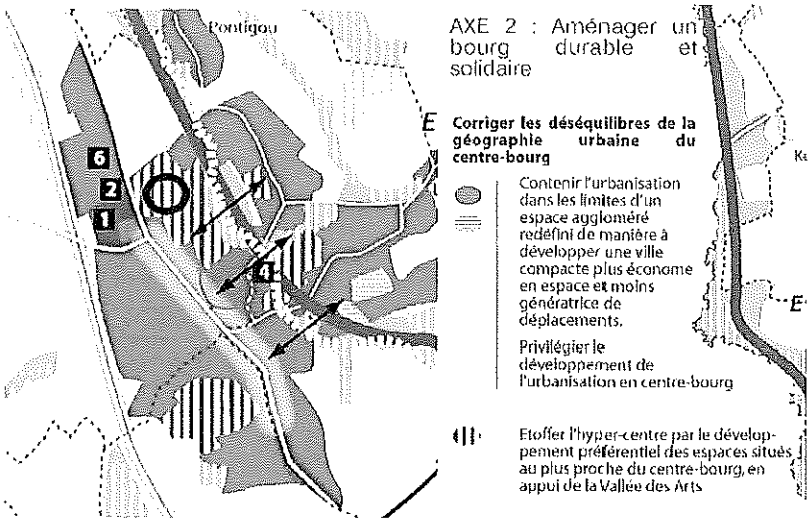
Annexe 3 : cartographie issue du rapport de présentation sur le potentiel de densification



»

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Cavan indique que la mobilisation de la zone 2AU1 vise à répondre aux besoins en logements tout en contenant l'urbanisation dans les limites d'un espace aggloméré redéfini de manière à développer une ville compacte plus économe en espace et moins génératrice de déplacements et en développant les espaces situés au plus proche du centre-bourg, en appui de la Vallée des Arts.



Extrait du schéma du PADD (zone 2AU1 figurée par un cercle noir)

La zone 2AU1

Situation	Bourg
Surface	2,4 ha
Occupation des sols dominante	Agricole
Objectif du PADD	Privilégier le développement de l'urbanisation en centre-bourg Contenir l'urbanisation dans les limites d'un espace aggloméré à redéfinir de manière à développer une ville compacte plus économe en espace et moins génératrice de déplacements Etoffer l'hyper centre par le développement préférentiel des espaces situés au plus proche du centre-bourg, en appui de la Vallée des Arts
Voirie / réseaux divers	Réseau d'assainissement collectif des eaux usées (Rue du Général de Gaulle, Rue de Crec'h Ar Stang, Vallée du Ru) Accès depuis la rue du Général de Gaulle, la rue de Crech'Ar Stang et depuis la zone 1AU2
Densité minimale moyenne	15 logements/ha
Classement au POS	Zones 4NAr, 8NAr et UC

Extrait du rapport de présentation du PLU

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

2.2. CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 2AU1 A OUVRIR A L'URBANISATION

ENVIRONNEMENT DE LA ZONE ET INTEGRATION PAYSAGERE

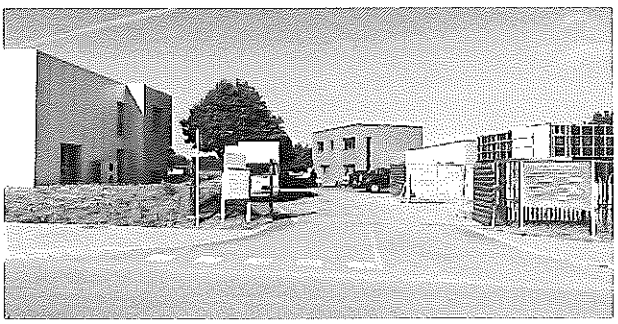
Le site du projet se situe au nord de l'agglomération cavanaise, à 300m du centre-bourg. Il présente une forte proximité vis-à-vis de nombreux points d'intérêt du bourg, qu'il s'agisse d'équipements (école, équipements sportifs, aire de jeux, pôle jeunesse, etc.), de services (maison de santé, espace d'activités tertiaires) ou de commerces (supérette, bar, etc.).

Le site est bordé au sud par le lotissement communal de Kerhuellan, opération récente désormais finalisée (constructions encore non visibles sur les vues aériennes du Géoportail). Le projet concernant la zone 2AU1 s'inscrit en extension de ce lotissement.



Lotissement de Kerhuellan au sud du site

A l'ouest du site, un espace d'activités tertiaires est en cours d'aménagement. La maison de santé et un office notarial y sont construits. Au nord-ouest s'étend le stade de la commune.



Maison de santé et espace tertiaire



Stade

Au nord du site, la rue de Crec'h an Stang est bordée de plusieurs habitations anciennes, au-delà desquelles s'étend une zone agricole elle-même entourée d'une urbanisation diffuse.



Habitations et zone agricole au nord du site

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

A l'est, le site est bordé de plusieurs habitations, anciennes et pavillonnaires. Au-delà se trouve la vallée très encaissée du Ru, aménagée plus au sud en vallée des arts, puis le quartier de la rue du 19 mars 1962.



Environnement bâti et naturel à l'Est du site



Environnement de la zone 2AU1

La zone 2AU1 se situe sur un plateau légèrement incliné vers le nord. La topographie du site, son environnement bâti et la trame bocagère en place limitent son exposition. Il n'existe ainsi pas de vues lointaines vers le site.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Une exposition visuelle limitée aux abords immédiats du site

La partie ouest du site est cependant très visible depuis la rue du Général de Gaulle, colonne vertébrale du bourg de Cavan, en raison d'une façade de 140 m totalement ouverte sur l'espace public. Il existe donc un enjeu d'intégration paysagère du futur quartier depuis cet axe structurant.



Partie ouest du site (à gauche) ouverte sur la rue du Général de Gaulle

OCCUPATION DU SOL

La zone 2AU1 est composée des parcelles OB1929, OB1928, OB1327 et OB832, d'une contenance cadastrale totale de 2,4 ha.

Les terrains correspondent à d'anciennes parcelles agricoles, ayant fait l'objet de cultures pendant de nombreuses années (maïs, avoine, blé, orge, luzerne, etc.) et jusqu'en 2021. Ils sont actuellement occupés par des prairies de fauche, spontanées ou plantées de ray-grass.

Un chemin, aménagé dans le cadre de l'urbanisation du lotissement voisin de Kerhuellan, traverse le site sur sa partie nord.

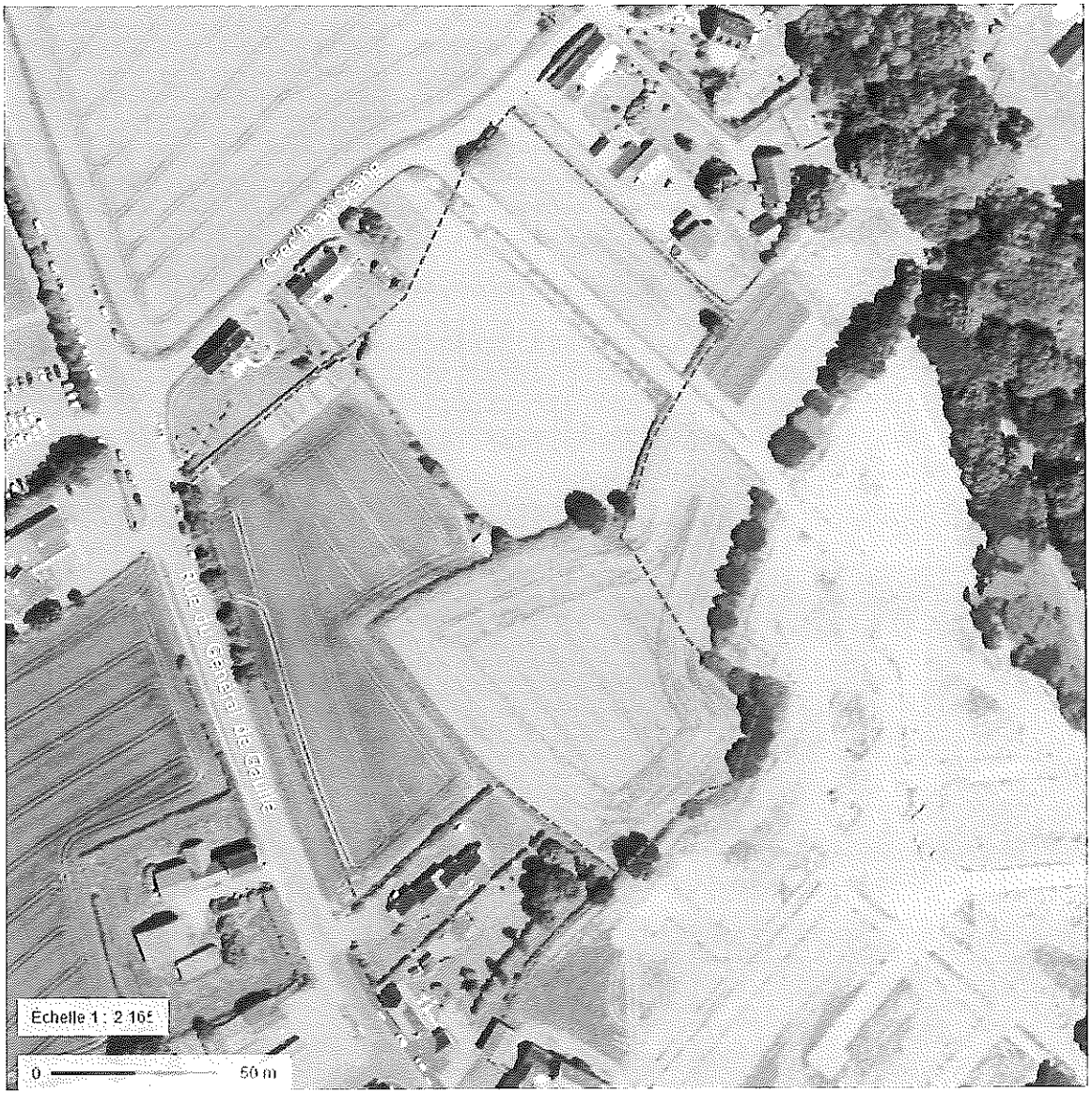
Au nord-ouest du site se trouve un potager lié à l'habitation voisine. Une annexe y est également associée.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Emprise cadastrale de la zone 2AU1

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Vue aérienne de la zone

Le site comporte plusieurs talus, dont la trame s'est simplifiée au fil du temps. Il s'agit principalement de talus herbacés, parfois ponctués de quelques arbres d'essences bocagères (chênes et châtaigniers).



Talus herbacé ponctué de quelques arbres bocagers

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Un linéaire bocager plus dense s'observe cependant le long de la rue de Crec'h an Stang. Le linéaire situé entre les parcelles OB1929 et 1327 présente également une strate arborée bocagère continue, quoique très jeune sur sa séquence sud. Sa séquence nord a fait l'objet de plantations ornementales, Laurier palme (*Prunus laurocerasus L.)* et Arbre à papillons (*Buddleja davidii Franch.),* reconnues comme invasives par le Conservatoire Botanique National de Brest.



Plantes invasives au nord du site

A l'échelle du site, les linéaires arborés apparaissent ainsi limités. Les talus bocagers arborés qui marquent la limite sud de la zone (hors périmètre 2AU1) et la rupture de pente vis-à-vis de la vallée du Ru plus à l'Est, de même que les boisements qui occupent cette vallée apportent néanmoins une verticalité au site à la source d'un cadre paysager de qualité et d'une bonne intégration paysagère des futures constructions.



Vue de la partie nord du site depuis l'accès rue Crec'h an Stang



Vue de la partie nord du site depuis la pointe sud de la parcelle OB1929

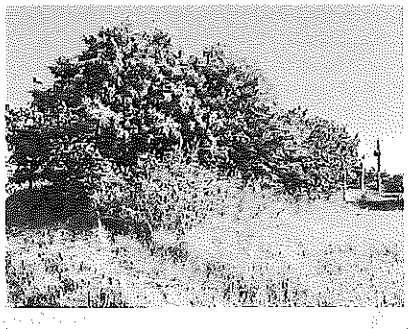


Vue de la partie sud du site depuis la pointe sud

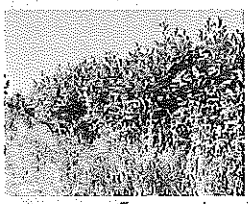
Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Vue de la partie ouest du site depuis la rue du Général de Gaulle

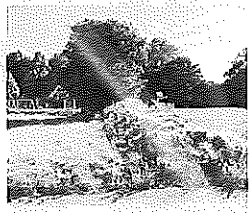






Talus arboré (chêne, châtaignier, noisetier)

Chênes pédonculés (3)



Essences invasives (Arbre à papillons, Laurier-palme)

Talus herbacé (Fougère aigle dominante)

potager





Talus arboré (chêne, châtaignier)

Talus arboré situé hors zone 2AU1



Talus herbacé (Fougère aigle dominante)

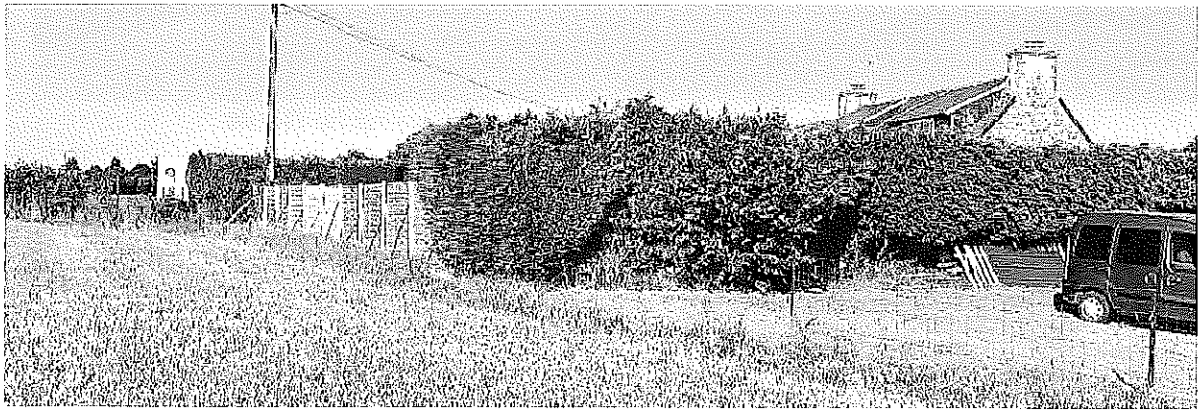


Détail du linéaire bocager présent sur le site

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

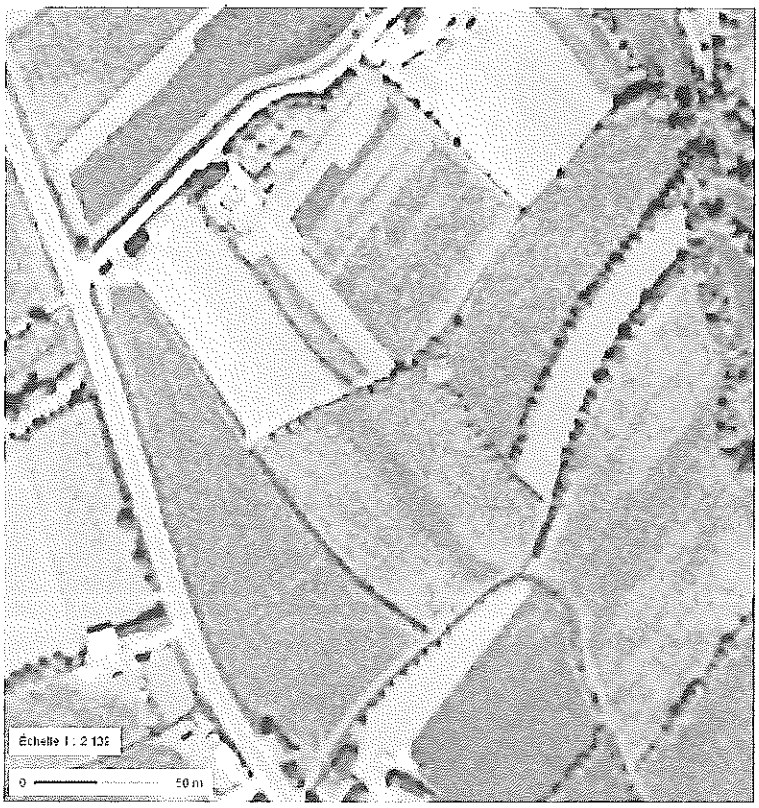
La limite ouest de la zone 2AU1 le long de la rue du Général de Gaulle est nue.

La limite nord située à l'interface des habitations est constituée de clôtures bois et de haies monoespèces (thuyas).



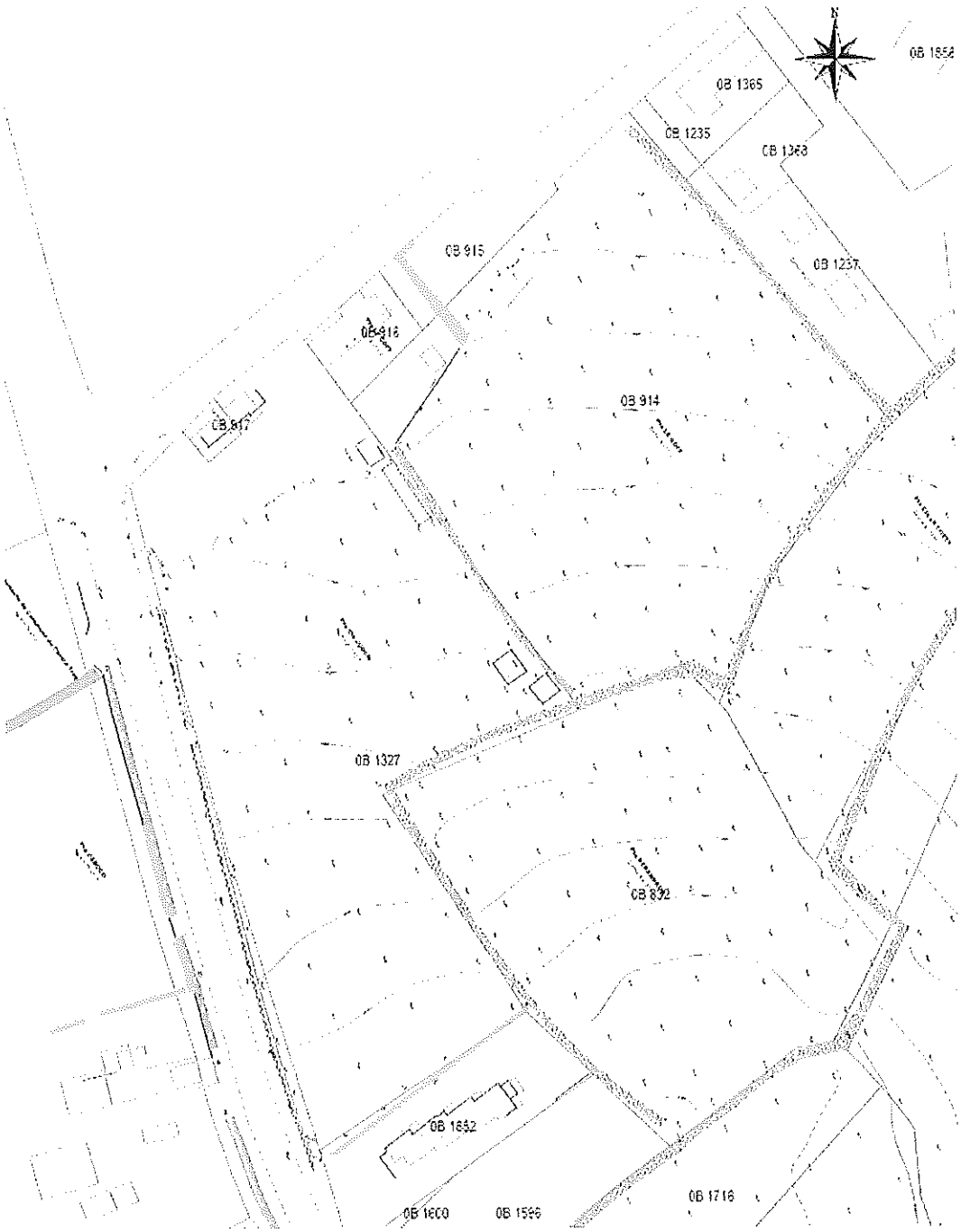
Clôture et haie monoespèce au nord du site

Vue du site en 1950 (source Géoportail) : la trame bocagère et la vocation culturale sont en place.



Le site présente une faible pente (2,9%) orientée vers le nord. Le point haut se situe à 97,5m d'altitude à la pointe sud tandis que le point bas se situe à 91,5m à l'extrémité nord. Le site est à niveau de la voie qui le borde à l'ouest.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



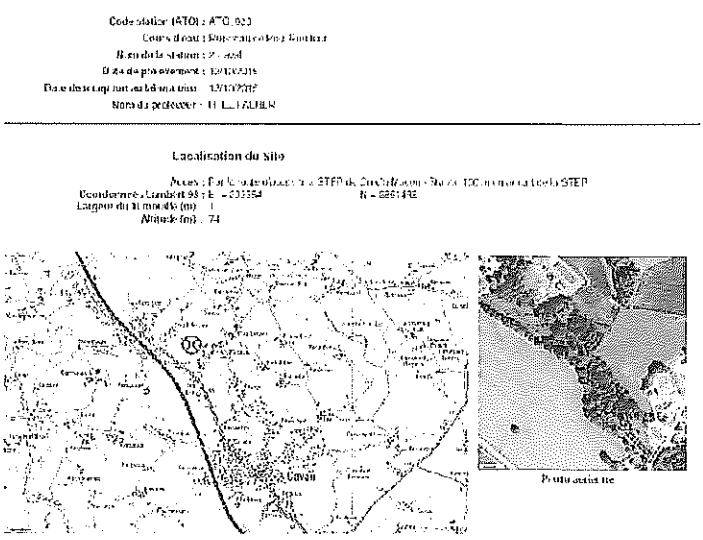
Relevé topographique du site

SENSIBILITE ECOLOGIQUE

Le site présente un intérêt écologique limité au regard de son occupation. L'intérêt floristique est faible avec une présence significative d'espèces liées à leur qualité fourragère, avec des graminées dominantes. Il ne comporte pas de zones humides et est éloigné des sites naturels

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

protégés (Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Le cours d'eau qui constitue l'exutoire des eaux pluviales du site présentait un très bon état écologique en aval du bourg de Cavan en 2015 et de la station d'épuration des eaux usées d'après le schéma directeur des eaux pluviales de la commune (station ATO28).



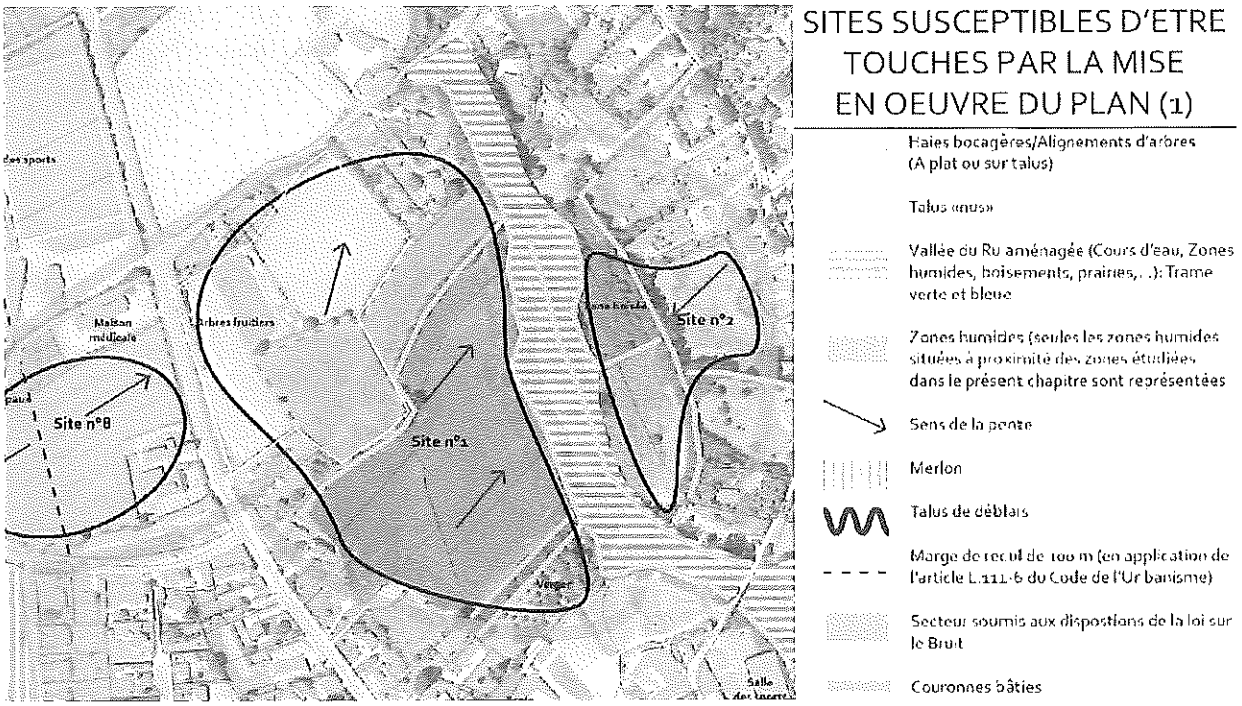
Localisation de la station ATO 28 (source : SDAP)

L'ensemble du site se positionne cependant à moins de 250m de la vallée du Ru, identifiée comme une continuité structurante de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Les enjeux écologiques se concentrent ainsi sur les linéaires de talus connectés à cette vallée. La végétation arborée et arbustive y est cependant résiduelle tandis que la Fougère aigle tend à dominer la strate herbacée et limite la diversité floristique et faunistique.

Site n°1	
Superficie totale	6 ha
Potentiel « libre de construction » (hors zones humides, hors propriétés bâties,...)	6 ha
Nature du processus d'urbanisation	Extension
Environnement	Couronne bâtie côté Nord, Ouest et Sud Vallée du Ru côté Est
Occupation des sols	Terrain agricole (cultures) Verger
Valeur agricole	RPG 2012 : oui
Valeur patrimoniale et paysagère	Périmètre de protection Monument Historique de 500 m autour du clocher de l'Eglise : oui en partie Périmètre de protection modifié parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme : oui en partie Archéologie : sans objet
Couverture végétale et intérêt écologique	Talus, haies bocagères ou alignements d'arbres au cœur et en périphérie du site
Zones humides	Non
Rapport avec la trame verte et bleue	Vallée du Ru côté Est Zones humides et cours d'eau côté Est dans la vallée du Ru
Risque	Sans objet
Nuisances	Zone non concernée par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 pris en application de la loi sur le bruit et concernant la RD n°767 Zone non concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme
Accès possibles	Rue Crech An Stang côté Nord (voie communale : trafic limité) Rue du Général De Gaulle côté Ouest (voie départementale : trafic d'environ 1700 véhicules jours) Pôle d'Equipements Collectifs
Assainissement	Zone desservie par l'assainissement collectif

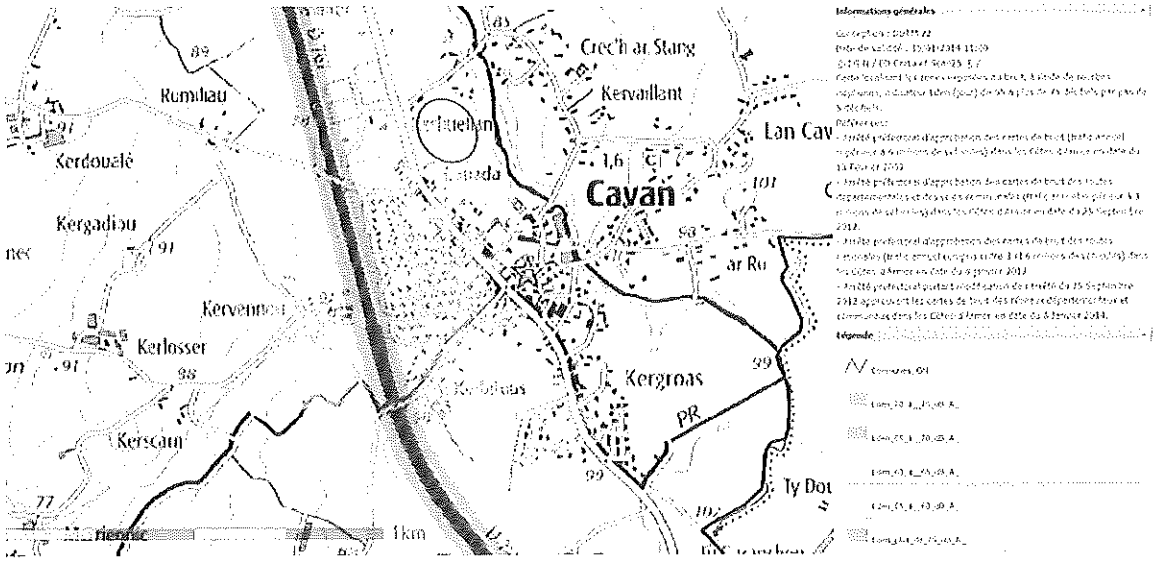
Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Extraits de l'évaluation environnementale du PLU exposant les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU (les arbres fruitiers figurés en limite ouest de la zone 2AU1 identifiable par un périmètre jaune ont disparu)

RISQUES ET NUISANCES

Par arrêté préfectoral du 13 mars 2003, la RD767 a été classée en catégorie 3, ce qui correspond à une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure et un isolement acoustique minima de 38 dB(a) des façades des habitations situées dans la bande de bruit. La zone 2AU1 se situe intégralement en dehors de cette bande de bruit. Le site apparait partiellement exposé au bruit en journée (mais non la nuit) avec une partie ouest située dans une courbe isophone comprise entre 55 et 60 dBA d'après la carte localisation les zones exposées au bruit de la DDTM22. L'encaissement de la RD767 au droit du site limite néanmoins fortement la diffusion du bruit.



Exposition au bruit généré par la RD767 (source : DDTM22)

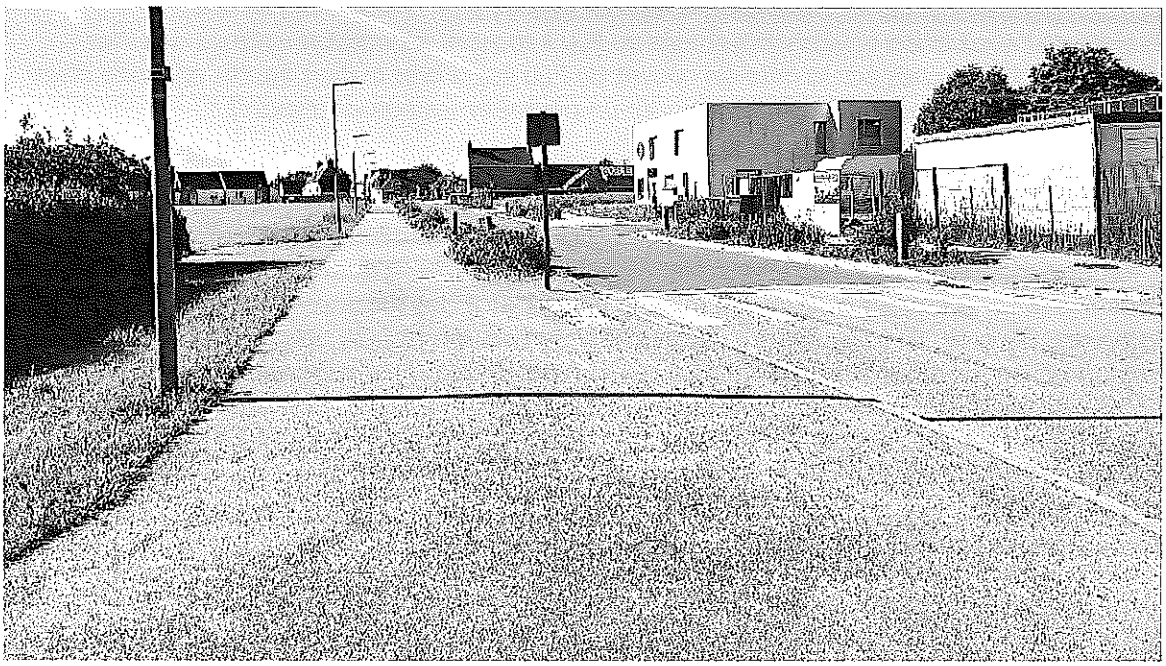
Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Le site n'est pas soumis à des risques naturels particuliers en dehors de ceux affectant l'ensemble du territoire communal (zone prioritaire pour le risque radon,aléa faible pour le retrait-gonflement d'argile, zone de sismicité faible, tempête, changement climatique). Il n'est pas concerné par des risques technologiques.

Si la zone était partiellement affectée par une servitude d'utilité publique AC1 relative au périmètre de protection des abords du monument historique correspondant au clocher de l'église, elle en est désormais exclue suite à la réalisation d'un périmètre de protection modifié, plus adapté aux enjeux patrimoniaux et paysagers. Le nouveau périmètre a fait l'objet d'un arrêté le 24 novembre 2016.

ACCES, VOIRIE, RESEAUX, SERVITUDES

La zone 2AU1 est bordée à l'ouest par la rue du Général de Gaulle, voie communale structurante de l'agglomération qui irrigue le centre-bourg et permet de rejoindre la RD767. Cette voie supporte environ 1700 véhicules/jour en 2016 d'après le PLU. Récemment requalifiée, elle dispose d'une piste cyclable qui longe la zone 2AU1 et d'un cheminement piéton de part et d'autre de la chaussée, protégés par des bandes de plantations.



Rue du Général de Gaulle en limite ouest du site

La rue de Crec'h ar Stang borde le site au nord. Il s'agit d'une voie communale qui permet la desserte (non exclusive) d'une quarantaine d'habitations (rues de Kerjagu et du 19 mars 1962). Elle présente une circulation limitée et un gabarit rural aux accotements enherbés, élargis au droit du site. Son intersection avec la rue du Général de Gaulle fait l'objet d'un revêtement coloré et est traitée en priorité à droite. Elle présente de bonnes conditions de visibilité.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Le site dispose actuellement de deux accès. Le premier est situé rue du Général de Gaulle et fait l'objet d'un aménagement en attente. Il présente de bonnes conditions de sécurité.

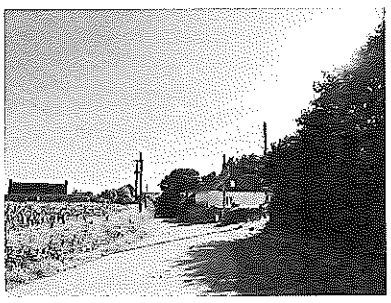


Accès aménagé rue du Générale de Gaulle

Le second accès est situé rue de Crec'h ar Stang et se prolonge en chemin traversant le site jusqu'au lotissement de Kerhuellan. S'il présente une visibilité correcte vers le nord-est, il souffre d'une visibilité très limitée au sud-ouest en raison des courbes de la voie.



Chemin existant



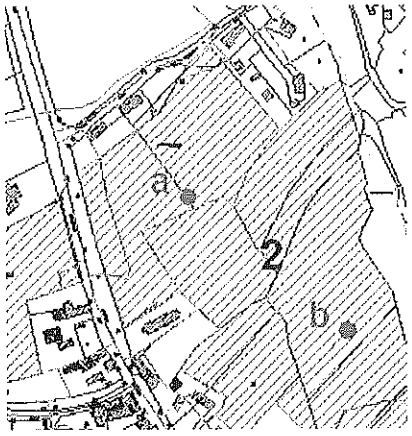


Visibilité vers la rue de Crec'h ar Stang

Le site est desservi par tous les réseaux et notamment le réseau d'assainissement des eaux usées situé rue du Général de Gaulle et rue de Crec'h ar Stang.

Cavan dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAP) approuvé en 2015. Le site est localisé dans le bassin versant de la vallée des Arts (106 ha) dont le milieu récepteur est le ruisseau de Poul Roudour puis la rivière du Guindy. Un sondage réalisé sur le site indique une perméabilité apparente moyenne. Le substrat est granitique, avec des traces rédoxiques ou réductiques présentes à plus de 1,20m et aucune stagnation d'eau observée. Le SDAP prévoit un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% pour la zone 2AU1. Il indique que pour les zones d'urbanisation futures, des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m3 et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s.

Le règlement des zones AU du PLU prévoit par ailleurs de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation du sol.

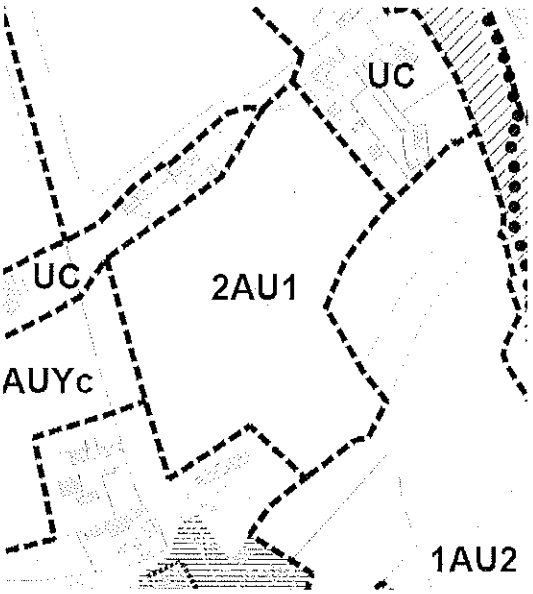


Localisation du sondage réalisé sur le site (2a) dans le cadre du SDAP (source : AT Ouest, SDAP)

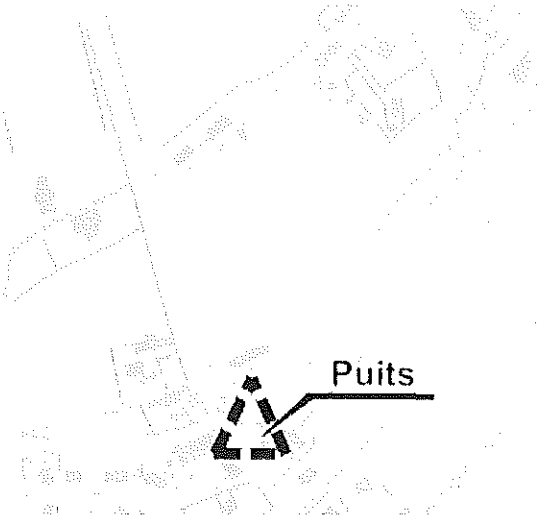
Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

STATUT AU PLU

Le PLU classe la zone 2AU1 en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.



Extrait du zonage du PLU



Extrait de la pièce graphique du PLU relative aux éléments protégés en application des articles L151-19 et L151-23 CU.

Un document graphique du PLU identifie le linéaire situé au sud de la zone 2AU1 comme à préserver.

La zone 2AU1 est par ailleurs concernée par des orientations d'aménagement générales et spécifiques au site. Les orientations générales et spécifiques s'appliquant à la zone 2AU1 sont les suivantes :

Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

- *Plan de fonctionnement conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui : optimisent les apports solaires, dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement, autorisent des extensions dans le temps*
- *Densité minimale demandée de 15 logements à l'hectare avec une mixité des formes urbaines*
- *Constitution d'un front bâti le long de la rue du Général de Gaulle*

Voiries et circulations piétonnes

- *Desserte du site via la rue du Général de Gaulle (un accès groupé uniquement), la rue de Crec'h ar Stang et le pôle d'équipement*
- *Hiérarchisation du réseau viaire en fonction de l'usage des voies et de l'intensité du trafic (traitement de l'espace public, gabarit,...) : Création de voies secondaires et/ou tertiaires, connexion est-ouest (entre les quartiers et la vallée du Ru et nord-sud.*
- *Axe nord-sud traité sous la forme d'un mail, étant précisé que cette voie Nord-Sud doit ne doit pas constituer une voie de transit. Pour ce faire, des mesures devront être prises pour « casser » la linéarité du tracé (traitement des carrefours, tracé ponctué de places et placettes,...), sans compter que le gabarit de la voie ne devra pas être surdimensionné.*
- *Promouvoir le partage de la rue entre l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons,...)*
- *Prévoir la création d'espaces publics qui ponctuent le réseau viaire (zone d'échange, carrefour, places, cours pour les voies traitées en impasse). Ces espaces publics pourront abriter des aires de stationnement et des espaces d'agrément.*
- *Prévoir que les voies traitées en impasse (dont le nombre devra être limité dans la mesure du possible) prennent la forme de cours ou de placettes qui n'ont pas pour seul objectif le retournement des véhicules.*
- *Soigner l'intégration des aires de stationnement collectives*

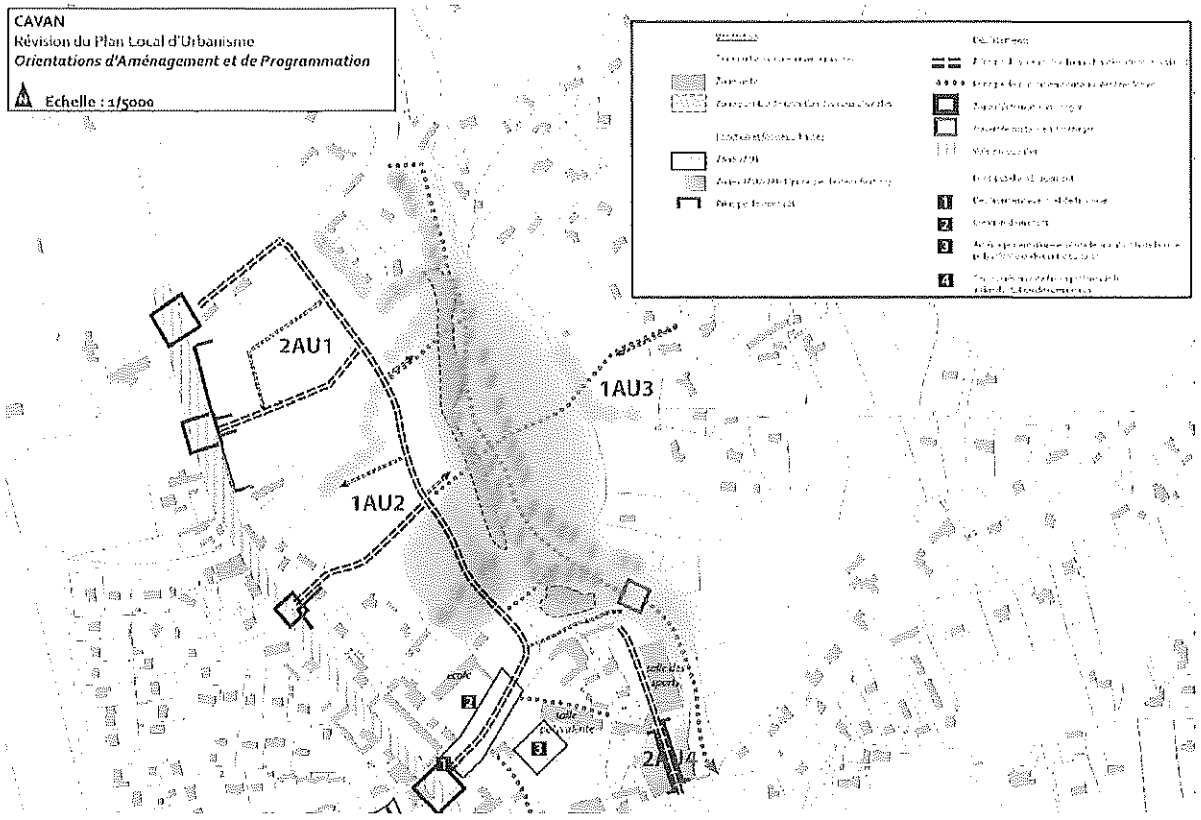
Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Paysage

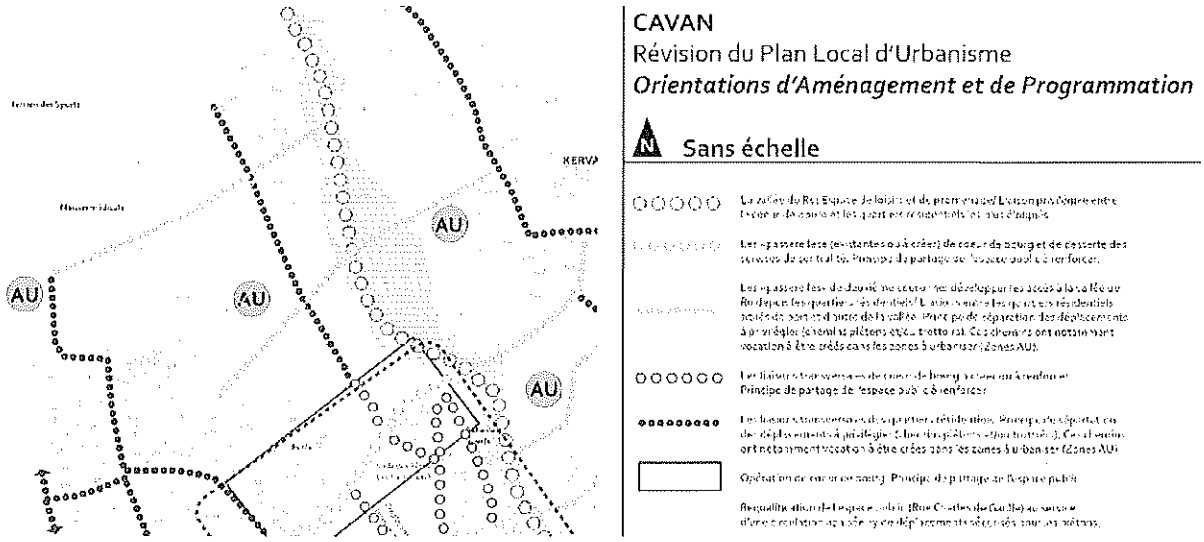
- *La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux, sécurité des déplacements,).*
- *Talus/haie à préserver en limite sud de la zone 2AU1 (talus arboré) et nord-est (talus nu).*

Réseaux et gestion des déchets

- *La collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...) sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, volume d'eaux pluviales à récolter...).*
- *Le traitement des eaux pluviales à la parcelle doit également être privilégié.*
- *L'emploi de matériaux perméables doit être privilégié pour le traitement des sols, à chaque fois que cela raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,).*
- *L'aménagement de la zone doit obligatoirement prévoir la création (dans l'éventualité où ce mode de collecte est retenu), d'un ou plusieurs espaces pour entreposer les ordures ménagères en attente de collecte étant précisé que ces espaces doivent être correctement intégrés dans leur environnement et qu'ils doivent être positionnés de façon à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage.*



Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Extrait des orientations d'aménagement du PLU

La zone 2AU1 fait enfin l'objet de dispositions règlementaires spécifiques prévoyant le respect d'une densité minimale de 15 logements par hectare dans le cadre de sa future urbanisation.

BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AU1

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
• Forte proximité de nombreux points d'intérêt du bourg (équipements, commerces, services, vallée des arts) • Faible sensibilité écologique • Bonne intégration paysagère en vues lointaines • Cadre paysager de qualité (vallée du Ru et trame bocagère en arrière-plan) • Site intégré dans l'enveloppe urbaine • Absence de covisibilité vis-à-vis du monument historique situé partiellement à moins de 500m du site • Site sans contrainte topographique et desservi par les réseaux • Piste cyclable bordant le site et reliant le centre-bourg • Maitrise foncière communale favorisant l'accessibilité financière des futurs terrains pour tous les ménages	• Gabarit rural de la rue de Crec'h ar Stang et manque de visibilité qui nécessite un aménagement • Site très exposé visuellement depuis son abord immédiat rue du Général de Gaulle • Essences invasives identifiées sur un talus

ENJEUX D'AMENAGEMENT

Au regard du diagnostic, les principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site sont les suivants :

- Assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords aux points d'intérêt du bourg : pôle d'équipements et de services à l'ouest, vallée des arts à

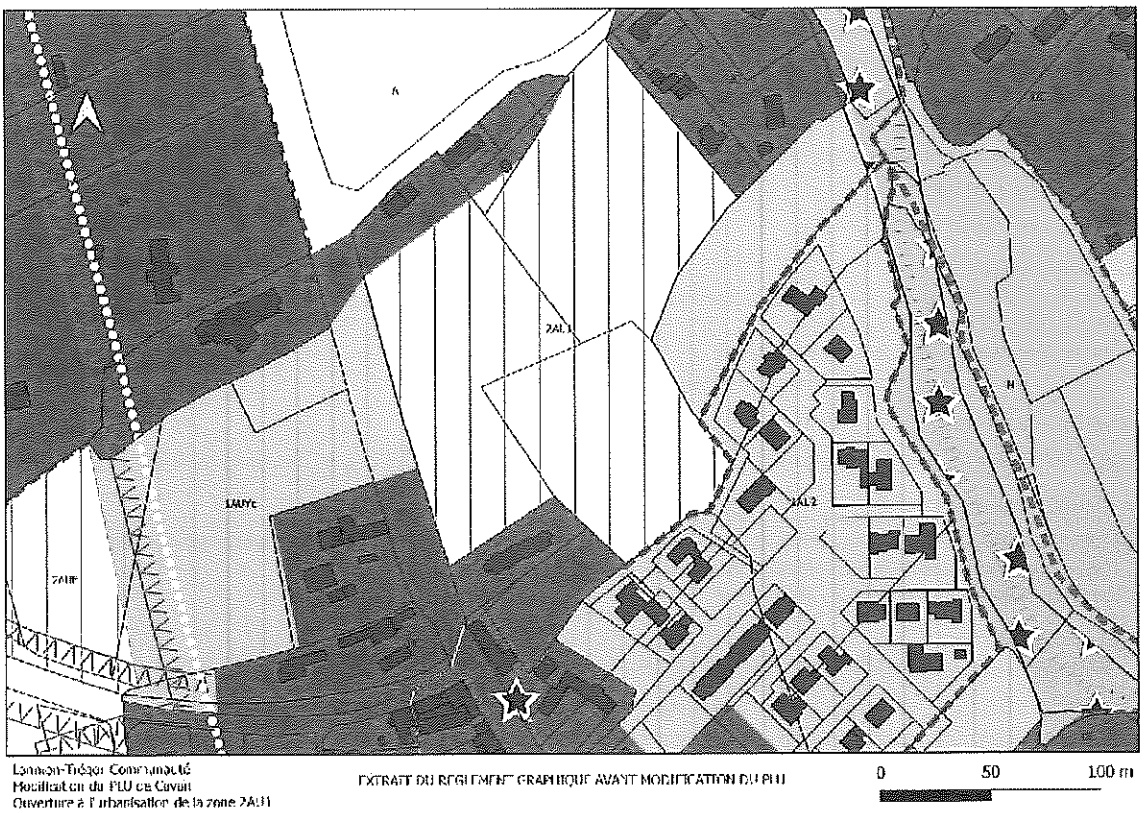
Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

l'est, centre-bourg via les liaisons douces de la rue du Général de Gaulle, équipements au sud
- Maitriser l'aspect de la façade sur la rue du Général de Gaulle
- Viser la préservation de la trame bocagère existante, en particulier lorsqu'elle est arborée et encourager sa déclinaison sur les espaces publics et privés
- Supprimer les plantations réputées invasives observées sur le site
- Maitriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans le milieu naturel
- Maitriser le gabarit des constructions afin de conserver la perception des linéaires arborés du bocage et de la vallée du Ru en arrière-plan
- Sécuriser l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang
- Eviter la circulation de transit sur l'axe nord-sud prévue en orientations d'aménagement en prévoyant une continuité réservée aux déplacements doux
- Répondre aux besoins en logements en limitant la consommation foncière et en assurant la mixité sociale

2.3. INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR LE PLU

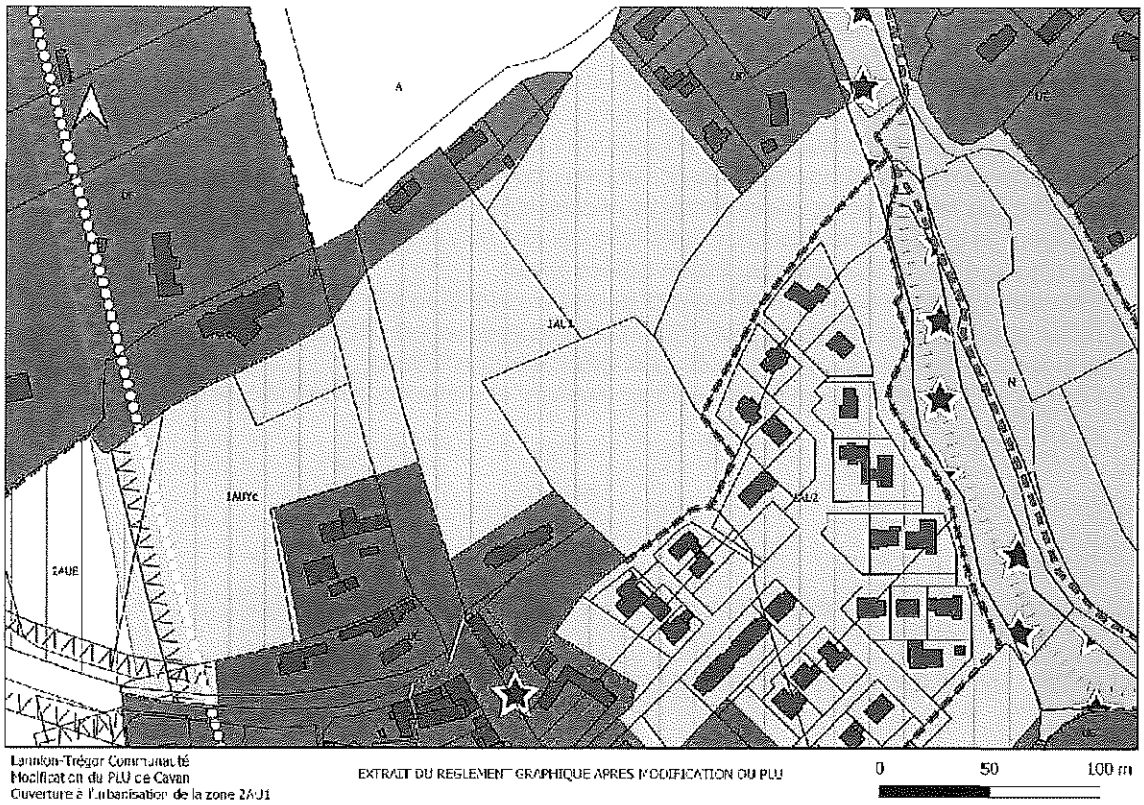
INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.



Zonage actuel

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Zonage futur

LEGENDE DES EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Zones

- Zone agricole
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU)
- Zone urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU)
- Zone naturelle et forestière (N)
- Zone urbaine (U)

Prescriptions linéaires

- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
- Règles d'implantation des constructions
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Voies, chemins, transport public à conserver et à créer

Prescriptions ponctuelles

- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Prescriptions surfaciques

- Patrimoine bâti, paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural oi écologique
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Diversité commerciale à protéger ou à développer

Information

- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre

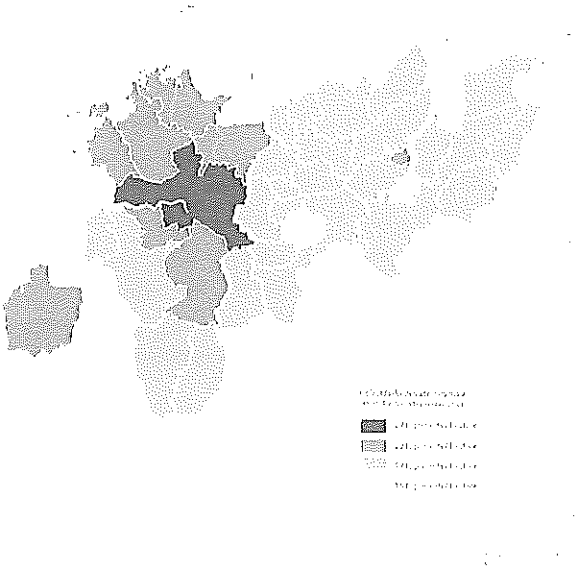
INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement s'appliquant aux zones 1AU est le même que celui s'appliquant aux zones 2AU.

L'incidence de la modification du PLU sur le règlement écrit porte donc sur le changement d'appelation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Suite à la révision du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Trégor en 2020, postérieure à l'entrée en vigueur du PLU, il est toutefois proposé une évolution du règlement écrit du PLU pour une meilleure compatibilité avec ce document supra-communal. En effet, le SCOT de 2020 prévoit pour la commune de Cavan une densité moyenne minimale de 17 logements par hectare à respecter dans les secteurs à urbaniser. De plus, dans la délibération du 23 mars 2022 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation, Lannion-Trégor Communauté indique un engagement de réaliser un projet sur le site atteignant les 18 logements par hectare.



Extrait du document d'orientations et d'objectifs du SCOT du Trégor 2020

Le SCOT définit la densité d'une opération d'habitat comme une densité brute de laquelle sont déduits :

- les espaces non-urbanisables ; espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés,

- les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.);

- les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

L'article AU2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières évolue donc de manière à actualiser l'appelation de la zone, la densité minimale demandée et la liste des espaces déductibles du calcul de densité, celle-ci ne correspondant pas parfaitement à celle du PLU. Il étend également l'obligation de réaliser des logements sociaux à la zone 1AU1 afin de garantir l'atteinte des objectifs de production fixés par le Programme Local de l'Habitat pour Cavan (suppressions raturées, ajouts surlignés) :

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES (extrait)

<u>Dans les zones 1AU et 2AU :</u>

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et de programmation.
Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.
Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions de l'article L.101-2 code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il devra être donc être respecté une densité minimale moyenne de :

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Zones	Densité
~~2AU1~~ 1AU1	~~15~~ 18 logements par hectare
1AU2	15logements par hectare
1AU3	15 logements par hectare
2AU4	15 logements par hectare
2AU5	15 logements par hectare
1AU6	15 logements par hectare
1AU7	15 logements par hectare
2AU8	15 logements par hectare

Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte :
~~- les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues…),~~
~~- les espaces publics et d'agrément,~~
~~- les circulations douces,~~
~~- les espaces où prennent place des constructions à destination autre que d'habitation~~

- les espaces non-urbanisables : espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés.

- les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.);

- les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

~~La zone 1AU2 est soumise~~ Les zones 1AU et 1AU2 sont soumises aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

Enfin, l'article AU4 est modifié pour traduire règlementairement les dispositions du SDAP, qui prévoit une imperméabilisation maximum de 50% de la zone et :

ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS (extrait)
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m3 et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s.
Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.
En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,…), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des servicescompétents.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.ux pluviales

INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'ouverture à l'urbanisation d'un site implique de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception d'un projet opérationnel respectueux des caractéristiques du site et cohérent vis-à-vis de son environnement. Or la zone 2AU1 dispose déjà d'une orientation d'aménagement au PLU en vigueur. Celle-ci porte sur la partie nord du bourg et permet ainsi de projeter l'aménagement de la zone 2AU1 à une échelle globale.

Il apparait que les enjeux d'aménagement identifiés précédemment sont relativement bien pris en compte dans cette orientation. Il est donc proposé de la compléter uniquement sur les points non intégrés :

- Assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords aux points d'intérêt du bourg : pôle d'équipements et de services à l'ouest, vallée des arts à

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

l'est, centre-bourg via les liaisons douces de la rue du Général de Gaulle, équipements au sud

➔ Déjà pris en compte dans l'OAP en vigueur

- Maitriser l'aspect de la façade sur la rue du Général de Gaulle

  ➔ Déjà pris en compte dans l'OAP en vigueur avec la notion de front bâti figurant au schéma. Ce dernier pourra par exemple être mis en œuvre sous la forme d'une bande d'accroche des constructions, et/ou dans le positionnement de constructions présentant une unité architecturale et urbaine.

- Viser la préservation de la trame bocagère existante, en particulier lorsqu'elle est arborée et encourager sa déclinaison sur les espaces publics et privés

  ➔ Partiellement pris en compte dans l'OAP en vigueur (linéaires de talus identifiés, notion de mail à créer pour l'axe nord-sud) et complété par l'identification de linéaires supplémentaires à protéger

- Supprimer les plantations réputées invasives observées sur le site

  ➔ Non pris en compte dans l'OAP en vigueur. Une orientation sur la suppression des plantations invasives observées sur un talus sera ajoutée.

- Maitriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans le milieu naturel

  ➔ Le raccordement au réseau d'assainissement collectif, la limitation de l'imperméabilisation du sol, de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et du recours à des techniques alternatives au réseau pluvial tout enterré figurent déjà dans les orientations du PLU en vigueur tandis que le règlement écrit est renforcé sur la notion de limitation de l'imperméabilisation des sols et des mesures compensatoires à prévoir conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial.

- Maitriser le gabarit des constructions afin de conserver la perception des linéaires arborés du bocage et de la vallée du Ru en arrière-plan

  ➔ Non pris en compte dans l'OAP en vigueur mais cadré par le règlement du PLU (hauteur totale limitée à 10m, 6m pour les toitres terrasses, soit inférieure à la hauteur de la trame arborée). Il n'est donc pas nécessaire de compléter l'OAP sur ce point.

- Sécuriser l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang : par exemple sens unique entrant, dispositif permettant de ralentir la vitesse sur la rue de Crec'h ar Stang (chicane, plateau, stop, priorité à droite, etc.), etc.

  ➔ Non pris en compte dans l'OAP en vigueur. Il est donc proposé d'ajouter aux orientations la sécurisation de l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang, par exemple en interdisant toute sortie depuis le lotissement sur cette rue (sens entrée uniquement) pour résoudre le problème de visibilité en sortie et limiter l'augmentation de la circulation sur cette voie au gabarit rural.

- Eviter la circulation de transit sur l'axe nord-sud prévue en orientations d'aménagement en prévoyant une continuité réservée aux déplacements doux

  ➔ Partiellement pris en compte dans l'OAP en vigueur. L'objectif déjà affiché que cet axe ne constitue pas une voie de transit sera développé en préciser qu'il n'y aura pas de connexion routière entre les zones 1AU1 et 1AU2 via cet axe, la continuité étant assurée uniquement pour les liaisons douces.

- Répondre aux besoins en logements en limitant la consommation foncière et en assurant la mixité sociale

  ➔ Partiellement pris en compte dans l'OAP en vigueur. L'objectif de 15 logements par hectare est relevé à 18 logements par hectare pour la zone 1AU1 et l'obligation en vigueur pour la zone 1AU2 d'affecter un minimum de 10% de logements sociaux est étendu à la zone 1AU1.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

L'optimisation de l'implantation de l'habitation sur son terrain figure par ailleurs déjà dans les orientations du PLU. Pour favoriser la qualité de vie au sein du quartier, il est proposé de prévoir l'aménagement d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant par exemple permettre l'installation d'une aire de jeux.

Enfin, toutes les références à la zone 2AU1 doivent évoluer en 1AU1.

Pour préciser et compléter les orientations d'aménagement sur les enjeux non traités ou partiellement traités, celles-ci évoluent donc :

- Dans la partie schéma, en ajoutant deux linéaires de talus à préserver par rapport à ceux déjà identifiés et en faisant évoluer l'appellation de la zone :

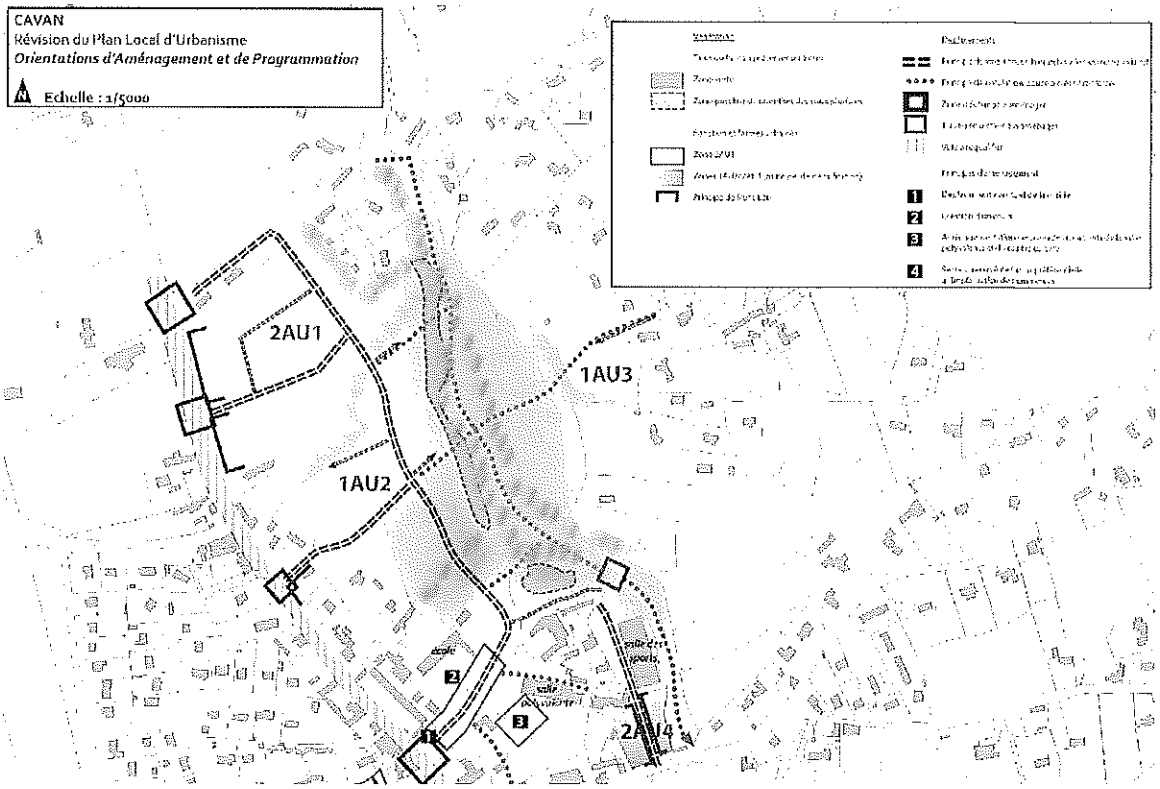


Schéma de l'OAP avant modification

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

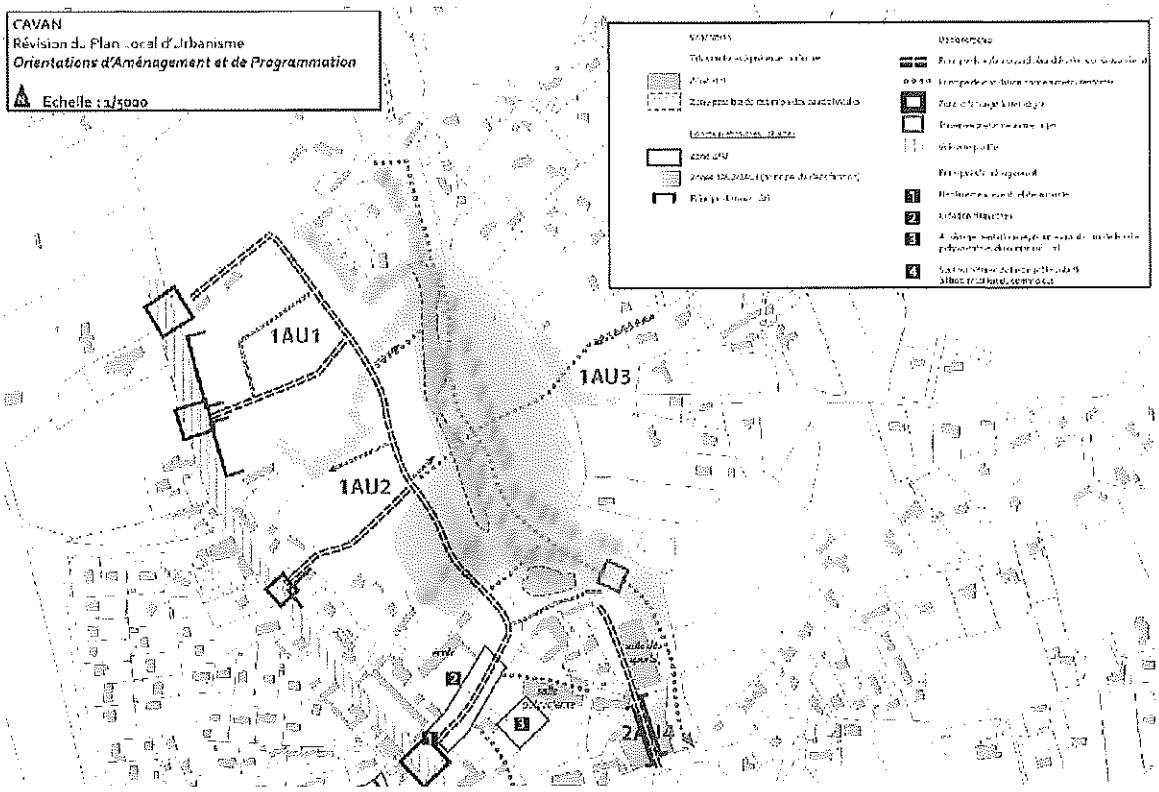


Schéma de l'OAP après modification

- Dans la partie texte (suppressions raturées, ajouts surlignés) :

Zones 2AU1, 1AU2 et 2AU4 et cœur de bourg

Les principes d'aménagement de secteur ont été définis dans le cadre de l'Etude « Plan de Développement du bourg » réalisé par la société Paysages de l'Ouest.

Données de cadrage et objectifs

Surface	*6 ha pour les zones 21AU1 et 1AU2* *0,3 ha pour la zone 2AU4*
Vocation principale	*Habitat/ Equipements*
Densité minimale de logements à respecter	*15 logements/ha , 18 logements/ha pour la zone 1AU1*
Formes urbaines	*Mixité des formes urbaines (zones 21AU1 et 1AU2)* *Habitat individuel groupé ou Habitat intermédiaire (zone 2AU4)*

Objectif n°1 : Renforcer la centralité

1/ Constitution d'un parc d'équipements publics structuré, avec comme principes :

- *l'éventuel déplacement de la mairie et de la poste*
- *le maintien des capacités d'extension de l'Ecole,*
- *l'implantation possible de nouveaux commerces près de la pharmacie,*
- *le maintien des commerces existants y compris la supérette.*

2/ Création d'un espace public de qualité, avec comme principes :

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

- *Une priorité accordée aux déplacements des piétons et des déplacements automobiles apaisés avec l'aménagement de l'esplanade Ecole / Salle polyvalente/Centre Culturel / Pôle Enfance, avec :*
    - *Création d'un parvis aux abords de l'éventuelle nouvelle mairie,*
    - *Révision des conditions de stationnement et de déplacements (Le cours des écoles).*
    - *Aménagement de l'esplanade aux abords de la salle polyvalente et du centre culturel.*
- *Le renforcement de la liaison douce Ecole/ Bibliothèque et la requalification de la liaison douce à l'arrière de la salle polyvalente*
- *La sécurisation de la rue Charles De Gaulle*
- *L'éventuelle requalification du bassin pluvial en proposant un espace d'agrément et de promenade, si les conditions techniques de fonctionnement de l'ouvrage le permettent.*

3/ Préservation de la dynamique commerciale en centre bourg :

- *La sécurisation de la rue Charles De Gaulle*
- *Le maintien des capacités d'accueil de nouveaux commerces en centre-bourg. A cet égard, les terrains identifiés par le n°4 sur le document graphique ci-après doivent être réservés de façon préférentielle à l'installation de nouveaux commerces. Cette destination préférentielle ne fait pas obstacle au programme qui associerait cellules commerciales et logements.*

Objectif n°2/ Accueillir de nouveaux habitants (zones 2 1AU1, 1AU2 et 2AU4)

Création d'une « opération greffe » avec formes urbaines denses à privilégier dans la partie Sud de la zone 1AU2. Cette zone 1AU2 est soumise aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, de même que la zone 1AU1, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

Mise en œuvre d'une opération d'habitat dense près de la salle de sport (zone 2AU4) : formes urbaines denses.

Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques (Zone 2 1AU1 et 1AU2 et Cœur de bourg)

- *Double accès depuis la rue du Général de Gaulle*
- *Un accès depuis Hent Crec'h ar Stank, avec un aménagement adapté pour prendre en compte le manque de visibilité et le gabarit de la voie (par exemple en interdisant toute sortie depuis le lotissement sur cette rue via un sens entrée uniquement)*
- *Un accès depuis le pôle d'équipements*
- *Accès individuels directs interdits depuis la rue du Général De Gaulle*

Fonctionnement (Zones 2 1AU1, 1AU2 et Cœur de bourg)

- *Hiérarchisation du réseau viaire*
- *Création de voies principales entre les accès mentionnés ci-dessus : axe Nord-Sud traité sous la forme d'un mail, étant précisé que cette voie Nord-Sud doit ne doit pas constituer une voie de transit. Pour ce faire, des mesures devront être prises pour « casser » la linéarité du tracé (traitement des carrefours, tracé ponctué de places et placettes,…), sans compter que le gabarit de la voie ne devra pas être surdimensionné. L'absence de connexion routière entre les zones 1AU1 et 1AU2 via cet axe, la continuité étant assurée uniquement pour les liaisons douces, permettra d'interdire tout transit routier entre ces deux zones.*
- *Création de voies secondaires et/ou tertiaires*

Paysage (Zone 1AU1)

- *Suppression des plantations réputées invasives observées sur l'un des talus de la zone*

Espaces publics (Zone 1AU1)

- *Création d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant accueillir une aire de jeux*

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

3. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

La zone a fait déjà l'objet d'une analyse dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de 2016. Le tableau ci-après reprend et développe cette analyse pour la zone 2AU1.

	Incidences et mesures
Incidence directe sur la trame verte et bleue	Nulle - Le Périmètre de la zone a été défini de manière à ne pas abriter de milieux constitutifs de la trame verte et bleue et en particulier de milieux humides (mesure d'évitement)
Incidence indirecte sur la trame verte et bleue	Limitée - Le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation protègent la trame bocagère structurante qui se trouve en lisière du site et au contact de la vallée du Ru située côté Est (mesure de réduction) - Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création d'une zone verte « tampon » entre les zones à urbaniser et la vallée du Ru située côté Est (mesure de réduction)
Incidence sur le bocage, les milieux naturels et la biodiversité	Limitée - Le site présente une flore banale - Le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation protègent 158 ml de bocage (talus arborés et talus nu) qui se trouve en périphérie de la zone 1AU1(mesures de réduction) - Les orientations d'aménagement demandent de supprimer les essences invasives observées sur le site
Incidence sur l'espace agricole	Forte par consommation nouvelle d'espace agricole - Le projet d'aménagement et de Développement Durables fixe des Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (mesure de réduction) - Choix d'un site déjà imbriqué dans la zone agglomérée, soumis à des contraintes, et proche du centre-bourg (mesure de réduction) - Zone sous maitrise foncière de la SEM Lannion-Trégor (acquisitions finalisées ou en cours), déjà destinée à l'urbanisation au POS précédent et désormais non exploitée - Densité minimale relevée à 18 logements/ha (mesure de réduction)
Incidence sur l'assainissement des eaux pluviales	Limitée - Zone couverte par le zonage pluvial et le schéma directeur d'assainissement pluvial (mesure de réduction) - Dispositions des orientations d'aménagement et du règlement se rapportant aux eaux pluviales : techniques alternatives aériennes demandées pour la collecte des eaux pluviales (noues, fossés), coefficient maximum d'imperméabilisation de 50%, calibrage du volume de rétention et du débit vers le milieu naturel selon les dispositions du schéma directeur (mesure de réduction)
Incidence sur l'assainissement des eaux usées	Limitée - capacité totale de la station d'épuration de 1600 Equivalent Habitants avec une charge organique évaluée à 1047 Equivalent Habitants en 2022, travaux programmés pour augmenter la capacité nominale à 1700 EH pour une mise en service en 2025-2026 - Zones desservies par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées (mesure de réduction) - Zones situées dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif
Incidence sur les paysages	Forte par transformation d'un espace agricole en espace urbanisé

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

	- Le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation protègent le bocage structurant et assure l'intégration paysagère en maitrisant le gabarit des constructions afin de conserver la perception des linéaires arborés du bocage et de la vallée du Ru en arrière-plan, tandis que la façade sur la rue du Général de Gaulle fait l'objet de dispositions spécifiques (mesure de réduction) - Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création d'une zone verte « tampon » entre les zones à urbanisée et la vallée du Ru située côté Est (mesure de réduction) - La zone est imbriquée dans l'espace urbanisé
Incidence sur le patrimoine	Limitée - Zone exclue du périmètre de protection modifiée des abords du clocher de l'Eglise car considéré comme sans enjeux (mesure d'évitement) - Zone qui n'abrite pas de patrimoine bâti (mesure d'évitement) - Les orientations d'aménagement et de programmation invitent à développer une interface urbaine côté Rue du Général De Gaulle qui entre en résonnance avec l'urbanisation de cœur de bourg (principe de front bâti) - Zone qui n'abrite pas de sites archéologiques (mesure d'évitement)
Incidence sur les nuisances / risques / la santé	Nulle - Zone située à l'écart de la RD n°767 et donc non concernée par les dispositions de la loi sur le bruit et par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme (mesures d'évitement) - Aménagement d'un espace de convivialité prévu par les orientations d'aménagement
Incidence sur les déplacements et l'énergie	Limitée - forte proximité des points d'intérêt du bourg avec liaisons douces les reliant, existantes et prévues pour être prolongées, itinéraires au plus court (plus court que motorisé) et confortables pour inciter à leur utilisation - augmentation du trafic évaluée à 152 véhicules par jour, dirigé principalement sur une voie structurante et requalifiée du bourg (limitation du trafic sur la rue de Crec'h ar Stang et orientation permettant de garantir la sécurité routière) - pas de circulation de transit routier sur l'axe nord-sud créé dans les zones à urbaniser

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS ET PROGRAMMES

Comme exposé au §1.1, Cavan se place dans l'armature territoriale du Trégor comme un pôle relai selon le SCOT du Trégor approuvé en 2020. En lien avec les besoins en logements et ce statut de pôle, le SCOT établit pour Cavan un objectif de production de 250 logements sur la période 2020/2040.

Le programme local de l'habitat (PLH) de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023 identifie un objectif de 13 logements par an à produire pour Cavan, ainsi que la réalisation d'un total de 8 logements locatifs sociaux sur sa durée. Il reste actuellement 44 logements à produire d'ici fin 2023, dont 3 logements sociaux pour répondre aux objectifs fixés par le PLH (cf §1.1).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 va permettre la production de 41 logements minimum, dont 4 logements sociaux, ce qui est parfaitement cohérent avec les objectifs fixés par le SCOT et déclinés par le PLH, et ce même si à enveloppe constructible égale, le passage d'une densité minimale de 15 à 18 logements par hectare génère la réalisation de 7 logements supplémentaires minimum par rapport à l'objectif initial. La mobilisation de cette zone permettra même de dépasser des objectifs de production de logements sociaux, pour une meilleure mixité sociale, adaptée sur une commune très bien dotée en services, équipements et commerces et répondant à une tension locative sociale en forte hausse sur le territoire du PLH (taux de vacance de 0,4% (>3 mois), 10 mois d'attente pour l'attribution d'un logement selon le bilan triennal du PLH de septembre 2021).

La commune de Cavan, en appui sur la SEM Lannion-Trégor réfléchit actuellement à un projet d'aménagement portant sur une partie de la zone 2AU1 et une zone voisine. Ce projet prévoit la réalisation de 42 logements dont 6 logements locatifs sociaux à partir de 2023.

L'évolution du PLU portée par la présente procédure ne constitue ainsi pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat et va permettre la réponse aux besoins en logements à court terme, dans un contexte de demande accrue. Dans son bilan triennal, le PLH stipule ainsi qu' «Il n'existe pas de recensement sur la période la plus récente 2019 à 2021. Toutefois, la crise sanitaire de 2020 et les deux confinements successifs ont eu des conséquences en matière de migrations résidentielles. En effet, des ménages ont quitté les grandes villes pour s'installer dans les territoires les moins densément peuplés, comme l'ouest breton. Le territoire de Lannion-Trégor Communauté a certainement accueilli une partie de cette migration résidentielle, mais aucune donnée ne permet de quantifier cette évolution qui ne pourra être observée que lors du bilan final du PLH. »

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Département des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon Treger Kumunieza

MODIFICATION n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

Evolution du règlement graphique

CAVAN
KAWAN

Lannion Urbain
Urbanisme et aménagement

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Cavan
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION DU PLU

0 50 100 m

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Cavan
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION DU PLU

0 50 100 m

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Département des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

MODIFICATION n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

Evolution du règlement écrit (extrait)

CAVAN
KAWAN

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

L'extrait du règlement ci-après correspond au chapitre relatif aux zones à urbaniser AU qui s'applique aux zones 2AU et 1AU, ainsi qu'aux annexes citées dans ce chapitre.

Les évolutions du règlement écrit de la zone AU apparaissent en raturé pour les suppressions et en surlignage jaune pour les ajouts.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Elle comprend :

- Des zones 1AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) qui peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.
- Des zones 2AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat), dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones 1AU :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à usage d'activités soumises ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les constructions destinées à la fonction d'entrepôts et les constructions à destination artisanale, qui, par leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules hors d'usage
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

Dans les zones 2AU :

- Les constructions et installations de toute nature susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur des zones dont il s'agit, sauf dispositions particulières prévues à l'article AU2

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones 1AU :

- Les constructions à destination commerciale correspondant aux groupes définies par la Nomenclature N.A.F de 2008 sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées dans au titre I « dispositions générales ».

Dans les zones 2AU :

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation…) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones 1AU et 2AU :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et de programmation.

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions de l'article L.101-2 code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il devra être donc être respecté une densité minimale moyenne de :

Zones	Densité
~~2AU1~~ 1AU1	~~15~~ 18 logements par hectare
1AU2	15logements par hectare
1AU3	15 logements par hectare
2AU4	15 logements par hectare
2AU5	15 logements par hectare
1AU6	15 logements par hectare
1AU7	15 logements par hectare
2AU8	15 logements par hectare

Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte :

- ~~les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues…),~~
- ~~les espaces publics et d'agrément,~~
- ~~les circulations douces.~~
- les espaces où prennent place des constructions à destination autre que d'habitation
- les espaces non-urbanisables : espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés.
- les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.);
- les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

~~La zone 1AU2 est soumise~~ Les zones 1AU et 1AU2 sont soumises aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.
Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.
Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.
En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la règlementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement , les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux création et extension de réseaux quand celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m3 et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s.
Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.
En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°33 au sud de la RD n°767, n°21, n°33A et n°93.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors où la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.
Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 10 m.
Dans le cas particulier de toitures terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 6 m.
Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas
Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE AU 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.
Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements.
Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe)
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...
-

Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.
L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.
Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).
L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.
Les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures végétales

Prescriptions	
Sur voie et place	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m. Les clôtures nouvelles doivent être constituées : - d'un mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie - d'un mur éventuellement disposé en alternance avec un dispositif en bois de même hauteur - d'un dispositif à claire-voie impérativement doublé d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. Les grillages doivent être doublés coté voies et places d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. - d'un talus non bâché d'une hauteur maximum de 0,80 m planté d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

En limite séparative	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m. L'utilisation de plaques de béton est autorisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

ARTICLE AU 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour les constructions nouvelles à destination principale d'habitation qui groupent au moins deux logements et qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale calculée sur la base d'une surface de 1,5 m² par logement.
Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

ARTICLE AU 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.
Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.
Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.
Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe.
L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE AU 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de fourreaux en attente pourra être imposée pour permettre une éventuelle desserte par le réseau de fibre optique.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

TITRE 6 : ANNEXES (ANNEXES CITEES DANS LE REGLEMENT DES ZONES AU)

ANNEXE 5: LISTE DES ESSENCES BOCAGERES

Liste des espèces végétales retenues pour les plantations de haies bocagères en Côtes d'Armor :
Liste extraite du guide des arbres et arbustes du bocage costarmoricain.

Châtaignier commun Castanea sativa	Noisetier commun Corylus avellana
Chêne pédonculé Quercus robur	Prunellier Prunus spinosa
Frêne commun Fraxinus excelsior	Saule roux Salix atrocinerea
Hêtre commun Fagus sylvatica	Aulne glutineux Alnus glutinosa
Bourdaine Rhamnus frangula	Chêne sessile Quercus petraea
Bouleau verruqueux Betula verrucosa	Charme commun Carpinus betulu
Sureau noir Sambucus nigra	Aubépine monogyne Crataegus monogyna
Fusain d'Europe Euonymus europaeus	Merisier Prunus avium
Erable champêtre Acer campestre	Orme champêtre Ulmus compestris (non résistant à la graphiose)
Tremble Populus tremula	

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

ANNEXE 6 : LISTE DES PLANTES INVASIVES

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / edulis
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / x bohemica
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC[6].
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergeantes (IAle) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Plantes encore accidentelles, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP4) :

Cotoneaster horizontalis Decne.
Cotoneaster simonsii Baker
Hydrocotyle ranunculoides L.f.
Lindernia dubia (L.) Pennell

Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP5) :

Anthemis maritima L.
Azolla filiculoides Lam.
Claytonia perfoliata Donn ex Willd.
Cotula coronopifolia L.
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John
Impatiens balfouri Hook.f.
Impatiens parviflora DC.
Laurus nobilis L.
Lemna minuta Kunth
Lemna turionifera Landolt
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl
Petasites hybridus (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. hybridus
Senecio inaequidens DC.

Espèces à surveiller :

Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) **n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :**

Bromus willdenowii Kunth
Conyza floribunda Kunth

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :

Acer negundo L.
Amaranthus albus L.
Amaranthus deflexus L.
Amaranthus hybridus L.
Amaranthus retroflexus L.
Artemisia verlotiorum Lamotte
Aster lanceolatus Willd.
Aster novi-belgii L.
Aster squamatus (Spreng.) Hieron.
Aster x salignus Willd.
Berteroa incana (L.) DC.
Bidens connata Muhl. ex Willd.
Chenopodium ambrosioides L.
Conyza bonariensis (L.) Cronquist

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bornm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. stramonium
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
Miscanthus sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze

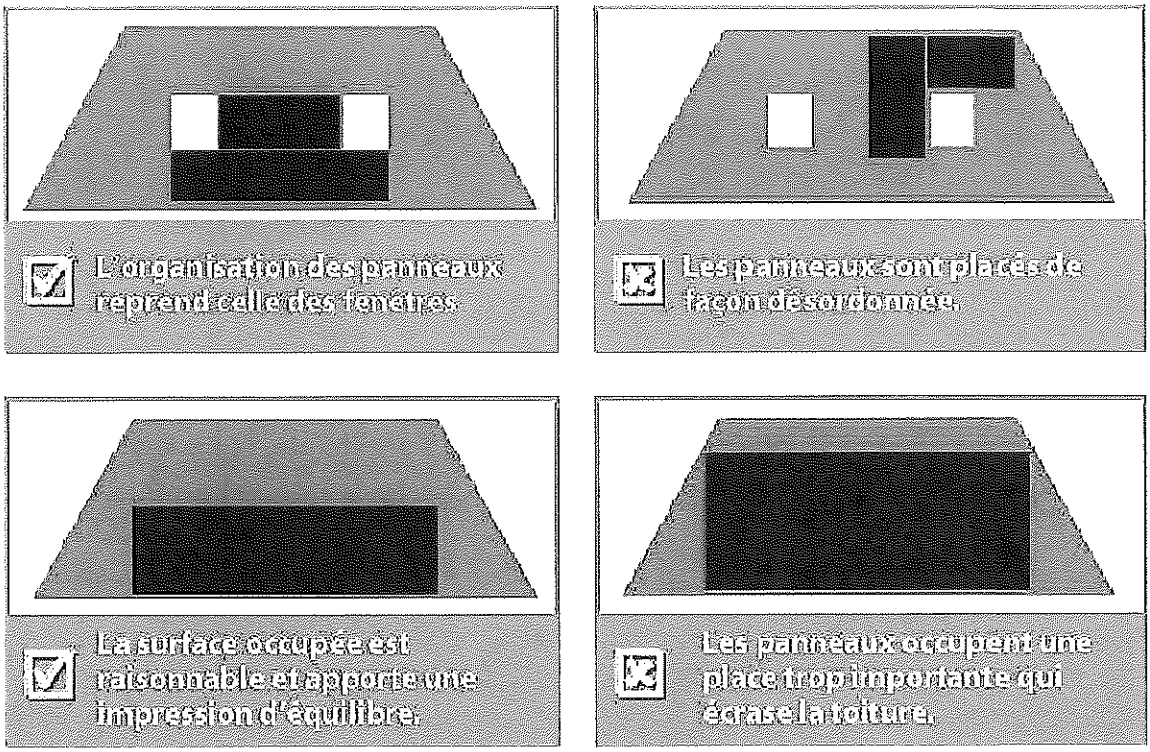
Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Berberis darwinii Hook.
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Leycesteria formosa Wall.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

Source : Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne – Conservatoire Botanique National de Brest – Document approuvé par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel de Bretagne – Juillet 2011

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

ANNEXE 7 : INTEGRATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET DES EQUIPEMENTS SOLAIRES THERMIQUES SUR LES BATIMENTS



Source : Scot TREGOR ; Document d'Orientations et d'objectifs

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Département des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannion-Treger Kumunieza

MODIFICATION n° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

Evolution des orientations d'aménagement et de programmation

CAVAN
KAVAN

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

L'extrait des orientations d'aménagement et de programmation ci-après correspond aux dispositions qui s'appliquent à la zone concernée par la procédure de modification.

Les évolutions apparaissent en raturé pour les suppressions et en surlignage jaune pour les ajouts.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

INTRODUCTION

1. DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1.1. Article L.151-2

« Le plan local d'urbanisme comprend :
1° Un rapport de présentation ;
2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
4° Un règlement ;
5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.2. Article L.151-6 (Extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
[...] »

1.3. Article L.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

2. LECTURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-après exposées sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité.
Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

1. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES

1.1. Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions concernant les formes urbaines, la distribution ou l'implantation des constructions, sauf dispositions particulières figurés sur les documents graphiques ci-après. D'une manière générale, le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui :

- optimisent les apports solaires,
- dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- autorisent des extensions dans le temps.

Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixées par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif fixé concernant la densité de constructions.

1.2. Voiries et circulations piétonnes

Le plan de fonctionnement et de circulation devra être conçu dans un rapport de compatibilité avec les principes figurés au document graphique. Le tracé des voies (routières et piétonnes) est schématique. Il s'agira notamment de :

- Hiérarchiser le réseau viaire en fonction de l'usage des voies et de l'intensité du trafic (traitement de l'espace public, gabarit,...) : Voie principale, voie secondaire, ruelle, venelle, cours,...
- Promouvoir le partage de la rue entre l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons,...)
- Prévoir la création d'espaces publics qui ponctuent le réseau viaire (zone d'échange, carrefour, places, cours pour les voies traitées en impasse). Ces espaces publics pourront abriter des aires de stationnement et des espaces d'agrément.
- Prévoir que les voies traitées en impasse (dont le nombre devra être limité dans la mesure du possible) prennent la forme de cours ou de placettes qui n'ont pas pour seul objectif le retournement des véhicules.
- Soigner l'intégration des aires de stationnement collectives
- Prendre les mesures nécessaires à la sécurisation des déplacements dans le cadre de l'aménagement des zones d'échanges figurées de façon schématique sur les documents ci-après.

1.3. Paysage

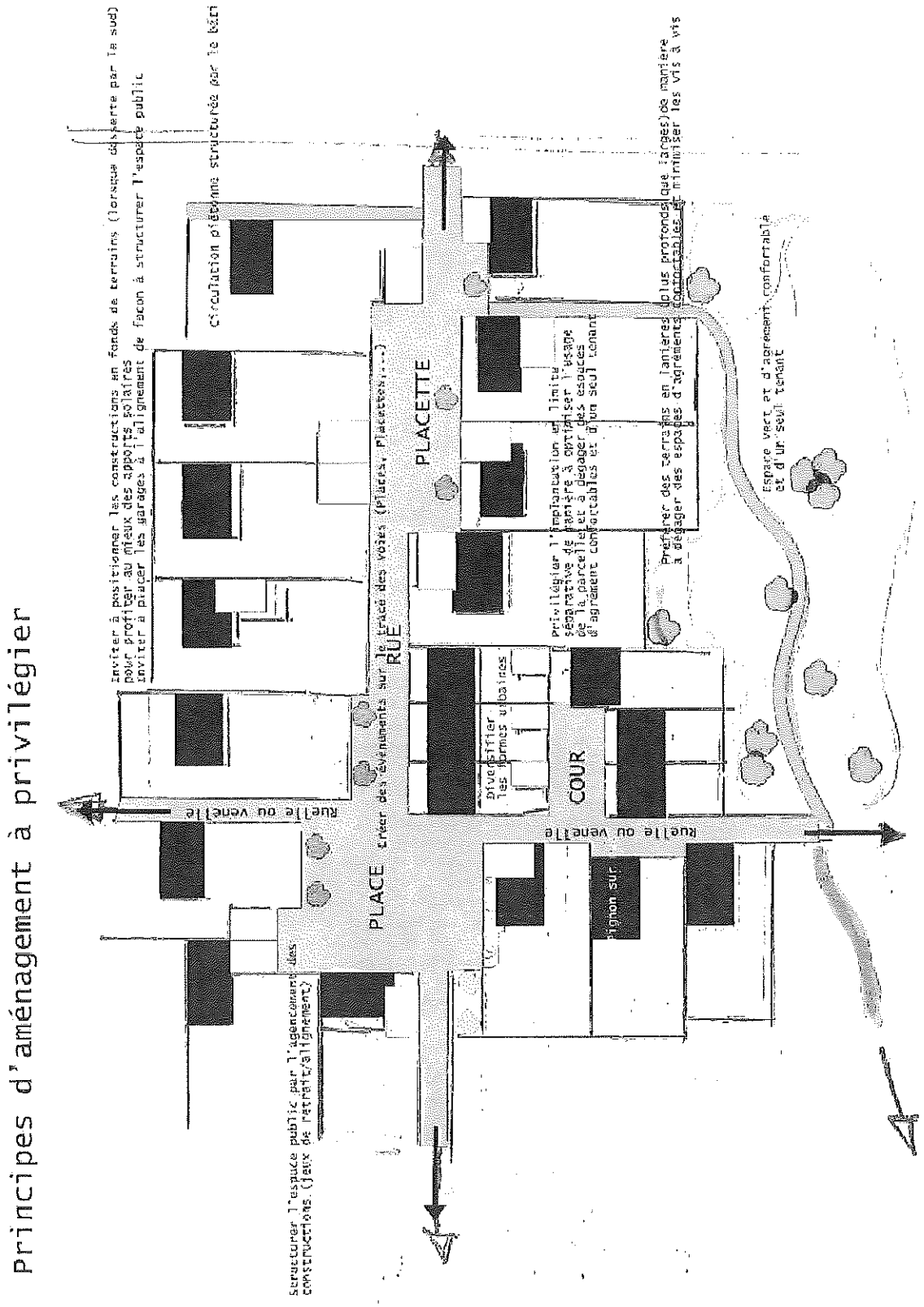
La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux, sécurité des déplacements,...).
Pour la zone 2AUy2, la suppression des haies et talus situés au cœur du site est possible si cette suppression est utile à la création de terrains adaptés à l'accueil des entreprises. Dans ce cas, ces talus et haies seront recréés dans le site ou à ses abords.
L'emprise des « zones vertes » ou « zones tampons » définis au document graphique n'est pas déterminée. Leur définition est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage, mais cette emprise devra néanmoins être suffisamment étendue de manière à jouer le rôle qui leur est consacré.

1.4. Réseaux et gestion des déchets

La collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...) sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, volume d'eaux pluviales à récolter...).
Le traitement des eaux pluviales à la parcelle doit également être privilégié.
L'emploi de matériaux perméables doit être privilégié pour le traitement des sols, à chaque fois que cela raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).
L'aménagement de la zone doit obligatoirement prévoir la création (dans l'éventualité où ce mode de collecte est retenu), d'un ou plusieurs espaces pour entreposer les ordures ménagères en attente de collecte étant précisé que ces espaces doivent être correctement intégrés dans leur environnement et qu'ils doivent être positionnés de façon à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Principes d'aménagement à privilégier pour les opérations d'aménagement d'ensemble.



Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Zones 2AU1, 1AU2 et 2AU4 et cœur de bourg

Les principes d'aménagement de secteur ont été définis dans le cadre de l'Etude « Plan de Développement du bourg » réalisé par la société Paysages de l'Ouest.

2.1.1. Données de cadrage et objectifs

Surface	6 ha pour les zones ~~2~~1AU1 et 1AU2 0,3 ha pour la zone 2AU4
Vocation principale	Habitat/ Equipements
Densité minimale de logements à respecter	15 logements/ha , 18 logements/ha pour la zone 1AU1
Formes urbaines	Mixité des formes urbaines (zones ~~2~~1AU1 et 1AU2) Habitat individuel groupé ou Habitat intermédiaire (zone 2AU4)

Objectif n°1 : Renforcer la centralité

1/ Constitution d'un parc d'équipements publics structuré, avec comme principes :

- l'éventuel déplacement de la mairie et de la poste
- le maintien des capacités d'extension de l'Ecole,
- l'implantation possible de nouveaux commerces près de la pharmacie,
- le maintien des commerces existants y compris la supérette.

2/ Création d'un espace public de qualité, avec comme principes :

- Une priorité accordée aux déplacements des piétons et des déplacements automobiles apaisés avec l'aménagement de l'esplanade Ecole / Salle polyvalente/Centre Culturel / Pôle Enfance, avec :
  - Création d'un parvis aux abords de l'éventuelle nouvelle mairie.
  - Révision des conditions de stationnement et de déplacements (Le cours des écoles).
  - Aménagement de l'esplanade aux abords de la salle polyvalente et du centre-culturel.
- Le renforcement de la liaison douce Ecole/ Bibliothèque et la requalification de la liaison douce à l'arrière de la salle polyvalente
- La sécurisation de la rue Charles De Gaulle
- L'éventuelle requalification du bassin pluvial en proposant un espace d'agrément et de promenade, si les conditions techniques de fonctionnement de l'ouvrage le permettent.

3/ Préservation de la dynamique commerciale en centre bourg :

- La sécurisation de la rue Charles De Gaulle
- Le maintien des capacités d'accueil de nouveaux commerces en centre-bourg. A cet égard, les terrains identifiés par le n°4 sur le document graphique ci-après doivent être réservés de façon préférentielle à l'installation de nouveaux commerces. Cette destination préférentielle ne fait pas obstacle au programme qui associerait cellules commerciales et logements.

Objectif n°2/ Accueillir de nouveaux habitants (zones ~~2~~1AU1, 1AU2 et 2AU4)

Création d'une « opération greffe » avec formes urbaines denses à privilégier dans la partie Sud de la zone 1AU2. Cette zone 1AU2 est soumise aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, de même que la zone 1AU1, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

Mise en œuvre d'une opération d'habitat dense près de la salle de sport (zone 2AU4) : formes urbaines denses.

2.1.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques (Zone ~~2~~1AU1 et 1AU2 et Cœur de bourg)

- Double accès depuis la rue du Général de Gaulle
- Un accès depuis Hent Crec'h ar Stank, avec un aménagement adapté pour prendre en compte le manque de visibilité et le gabarit de la voie (par exemple en interdisant toute sortie depuis le lotissement sur cette rue via un sens entrée uniquement)
- Un accès depuis le pôle d'équipements
- Accès individuels directs interdits depuis la rue du Général De Gaulle

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Fonctionnement (Zones ~~2~~1AU1, 1AU2 et Cœur de bourg)

- Hiérarchisation du réseau viaire
- Création de voies principales entre les accès mentionnés ci-dessus : axe Nord-Sud traité sous la forme d'un mail, étant précisé que cette voie Nord-Sud doit ne doit pas constituer une voie de transit. Pour ce faire, des mesures devront être prises pour « casser » la linéarité du tracé (traitement des carrefours, tracé ponctué de places et placettes,...), sans compter que le gabarit de la voie ne devra pas être surdimensionné. L'absence de connexion routière entre les zones 1AU1 et 1AU2 via cet axe, la continuité étant assurée uniquement pour les liaisons douces, permettra d'interdire tout transit routier entre ces deux zones.
- Création de voies secondaires et/ou tertiaires

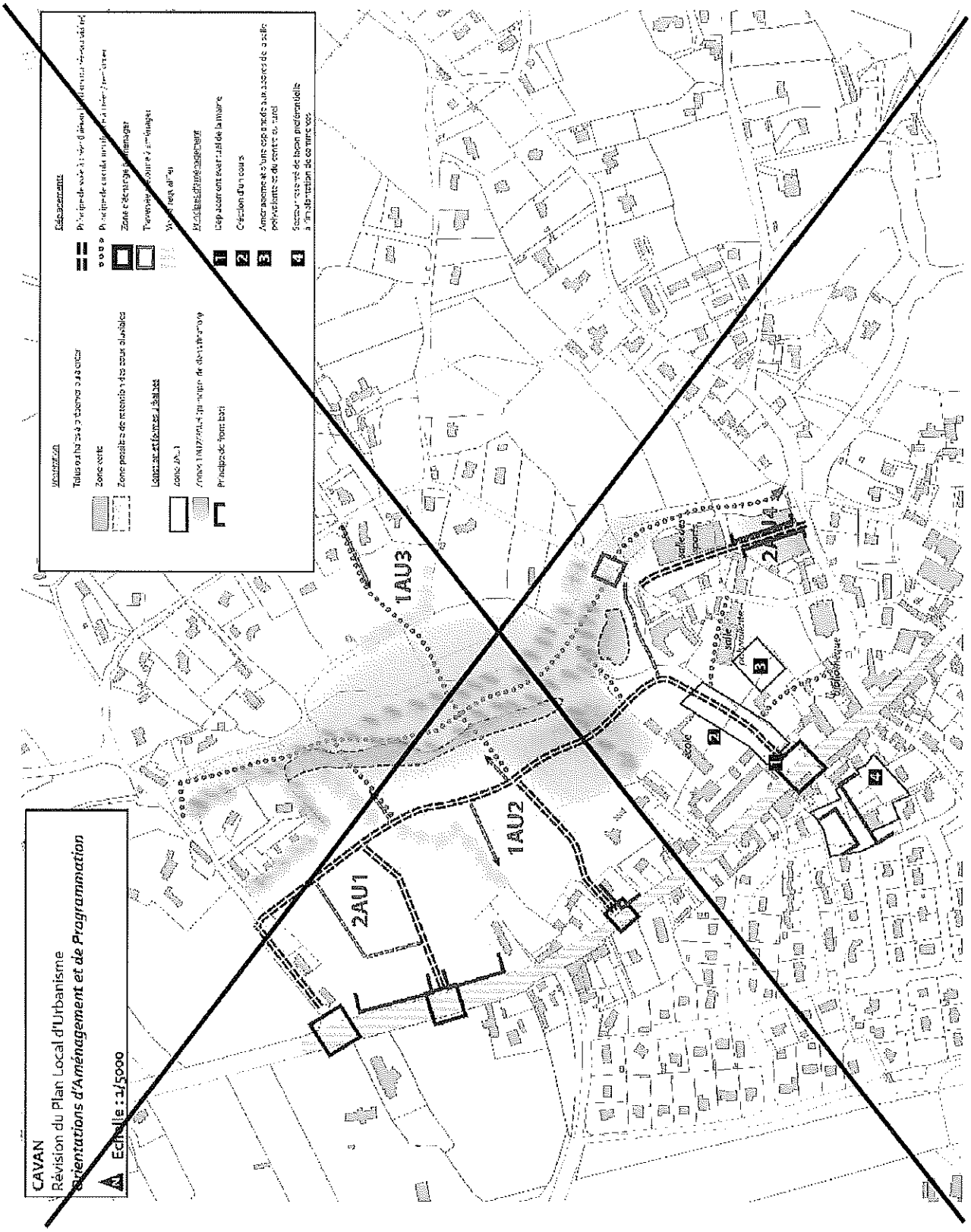
2.1.3. Paysage (Zone 1AU1)

- Suppression des plantations réputées invasives observées sur l'un des talus de la zone

2.1.4. Espaces publics (Zone 1AU1)

- Création d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant accueillir une aire de jeux

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

CAVAN
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Echelle : 1/5000

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

CIRCULATIONS DOUCES EN CENTRE-BOURG

CAVAN
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans échelle

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Lannion-Trégor
COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

MODIFICATION n°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CAVAN

ENQUETE PUBLIQUE DU 3 AVRIL AU 5 MAI 2023

Arrêté de Monsieur le Président de Lannion Trégor Communauté

AR n°23/88 du 20 mars 2023

Dossier E 230027/35

AVIS ET CONCLUSIONS

Anne RAMEAU

Commissaire enquêtrice

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Table des matières

1 Généralités 4
1-1 Contexte de l'enquête 4
1-2 Objet de l'enquête 4
2 Déroulement de l'enquête 5
2-1 Phase préalable à l'enquête 5
2.2 Phase d'enquête publique 6
Mise à disposition de l'information 6
Déroulement des permanences 6
Clôture de l'enquête 6
2-3 Phase à l'issue de l'enquête 6
Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations 6
Procès-verbal de synthèse 6
Mémoire en réponse 6
Rapport 6
3 Observations formulées par le public 7
4 Mes observations et questions 7
4.1 Dossier, approche globale 7
4.2 Procédure 7
4.3 Justification du projet 7
4.4 Le projet de lotissement 9
4.5 L'impact environnemental 9
5 Conclusion 10

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

1 Généralités

1-1 Contexte de l'enquête

Cavan fait partie de Lannion-Trégor Communauté (LTC) qui rassemble 57 communes et 118000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT du Trégor approuvé le 4 février 2020, et exécutoire depuis le 20 juillet 2020). La compétence urbanisme a été transférée à LTC, maître d'ouvrage de la modification.

Le PLU de Cavan a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une première modification en 2019 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc pour faciliter l'installation de services et d'activités du secteur tertiaire.

1-2 Objet de l'enquête

La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme.

Cavan bénéficie d'une forte attractivité liée à sa situation géographique et à son rôle de pôle disposant de nombreux équipements, commerces et services. Cette situation est à la source d'une demande importante en logements sur la commune.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit pour Cavan un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 selon une densité de 17 logements à l'hectare tandis que le PLU s'appuie sur une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

Les capacités du parc existant et des zones actuellement ouvertes à l'urbanisation sont désormais insuffisantes pour répondre à ces besoins : En zones urbaines U, l'offre foncière arrive à saturation et ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations, seuls 6 logements peuvent y prendre place.

Par ailleurs, seules deux zones 1AU restent encore disponibles, la zone 1AU6 (8300m²) et la zone 1AU7 (3412m²). Elles sont plus éloignées du centre bourg que la zone 2AU1 concernée par la modification, le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles, et leur contenance ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée. L'ouverture de la zone 2AU1 apparait donc opportune.

Cette zone fait l'objet d'un projet de lotissement public, projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor. Ce projet a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT, une possibilité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de résidences principales.

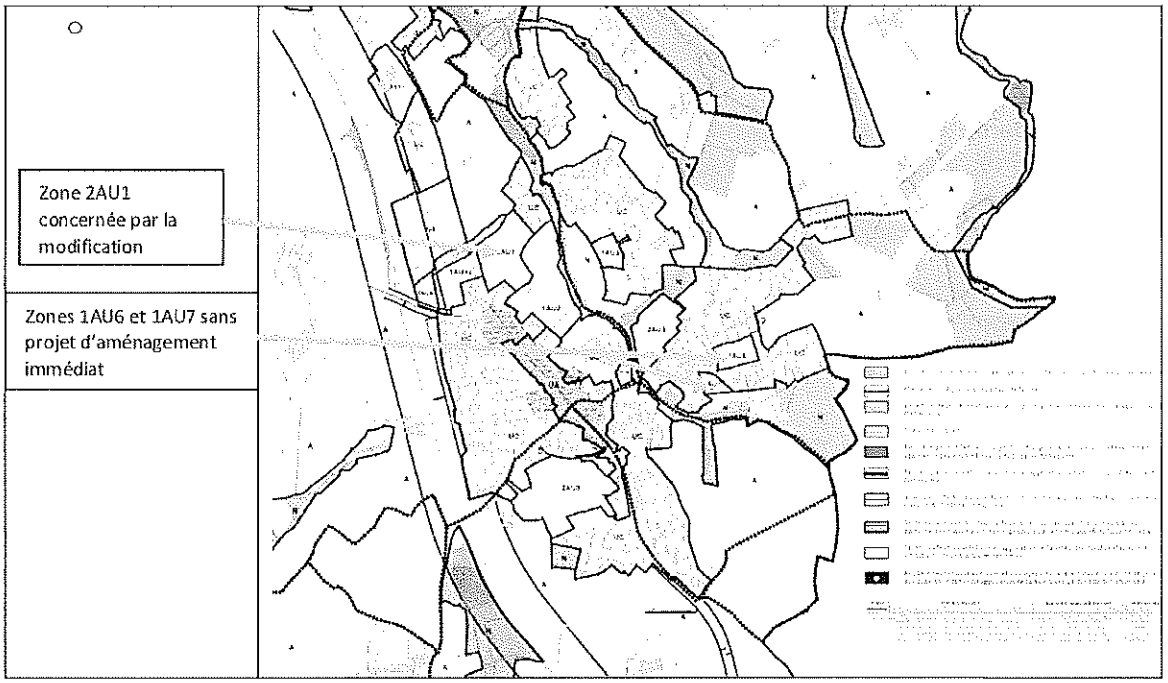
Les différents objets de la modification sont les suivants :

- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT[1] (densité de 17 logements[2]s à l'hectare et nouvelle rédaction concernant les espaces non pris en compte, obligation de réaliser des logements sociaux, respect d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% à l'échelle de la zone).
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la partie nord du bourg qui sera complétée.

[1]Schéma de cohérence territoriale

[2] Le SCOT définit la densité d'une opération d'habitat comme une densité brute de laquelle sont déduits les espaces non-urbanisables, les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat, les installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



2 Déroulement de l'enquête

2-1 Phase préalable à l'enquête

Le 21 février 2023, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes nomme Anne RAMEAU, commissaire chargée de diligenter l'enquête.
Après contact pris avec le service urbanisme de LTC, une réunion préparatoire s'est tenue le 8 mars en présence de Monsieur Maurice OFFRET, maire de Cavan, Monsieur Jean-Paul LE CANN conseiller délégué au patrimoine culturel et historique, Madame Lucie BOUCHER chargée de mission planification à LTC.
Lors de cette réunion ont été fixés :

- La période de l'enquête : du 3 avril 9h au 5 mai 12h,
- Le lieu de consultation du dossier et des permanences : la mairie de Cavan, rue Maurice Denis,
- Les créneaux de permanences : lundi 3 avril de 9h à 12h, samedi 15 avril de 9h à 12h, vendredi 5 mai de 9h à 12h,
- Les lieux d'affichage (siège de LTC, mairie, 3 entrées de ville, sur le site concerné).

Autres moyens de communication
L'enquête ne bénéficie pas d'un registre dématérialisé. Les observations pourront être déposées dans le registre papier, par courrier et par mail à une adresse dédiée.

L'arrêté est finalisé et signé le 20 mars 2023 par le président de LTC Monsieur Gervais EGAULT (cf annexe 2 du rapport).

Publicité de l'enquête
Presse : Le 21 mars, le 1er avis d'enquête parait dans Le Télégramme et Ouest France et le 2ème avis le 6 avril, dans les mêmes journaux.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

L'affichage, au format A2 fond jaune décor noir, est installé pour le 20 mars selon les modalités convenues, le panneau d'affichage électronique de la mairie complétant le dispositif d'information du public.
Le 3 avril, le dossier, ainsi que le registre d'enquête, sont paraphés et l'enregistrement des observations, des pièces jointes, des courriers ainsi que leur transmission sont formalisés.

Je me suis rendue sur les lieux pour visualiser la configuration et l'état des parcelles et de la voirie, la situation par rapport au lotissement déjà construit et la proximité avec le centre bourg. J'ai pu constater l'affichage sur tous les points d'accès au site.

2.2 Phase d'enquête publique

Mise à disposition de l'information

Le dossier d'enquête était consultable à la Mairie de Cavan pendant la durée de l'enquête dans les conditions suivantes : de 9h à 12h et de 14h à 17h 00 les lundi, mardi, mercredi et vendredi ; de 9h à 12h les jeudi et samedi.
Le dossier numérique était mis en ligne sur le site de LTC .

Déroulement des permanences

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée. J'ai pu échanger avec Monsieur Le Maire qui a répondu à mes interrogations. Les questions ont été reprises dans le PV de synthèse.

Clôture de l'enquête

Le 5 mai à 12h, à l'issue de la dernière permanence, le registre d'enquête a été clos et les documents collectés.

2-3 Phase à l'issue de l'enquête

Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée.
Quelques personnes ont consulté le dossier ou se sont renseignées de façon informelle en dehors des permanences.

Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par courriel, le 9 mai à LTC représenté par Madame Lucie BOUCHER, chargée de mission planification.
Il comprenait le compte-rendu du déroulé de l'enquête, et mes questions.
Cf Annexe 6 du rapport

Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 23 mai.
Cf Annexe 7 du rapport

Rapport

Le rapport a été transmis par courriel et remis à LTC représenté par Madame Lucie BOUCHER, chargée de mission planification, le mercredi 31 mai.
Il comporte deux parties :

- Une partie « rapport » qui reprend les éléments du dossier, expose le déroulé de l'enquête et comporte en annexes, les actes administratifs, les avis des PPA, le PV de synthèse et le mémoire en réponse.
- Une partie « avis et conclusions »

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

3 Observations formulées par le public

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée.

4 Mes observations et questions

4.1 Dossier, approche globale

Le dossier comporte toutes les pièces réglementaires.
Le contexte et le projet sont exposés de façon claire. Les nombreuses illustrations (plans, photos) permettent de visualiser précisément les lieux et les incidences de l'aménagement.

> Je considère que le public a eu accès à tous les éléments d'information nécessaires à la compréhension des enjeux, du contexte, du projet et de ses incidences.

4.2 Procédure

Les différentes étapes de la procédure ont été respectées et les conditions d'accès au dossier et aux permanences étaient satisfaisantes.
L'enquête a fait l'objet de la publicité légale complétée par le tableau numérique de la mairie. Quelques personnes ont consulté le dossier hors permanence et se sont renseignées sur le projet.

> Je constate que celui-ci ne suscite aucune opposition, compte-tenu probablement de sa localisation qui se trouve en continuité d'un lotissement récemment aménagé, de l'absence d'enjeu environnemental et paysager. A l'inverse, le projet suscite de fortes attentes des candidats potentiels dans un contexte de pénurie de logements et de terrains.

4.3 Justification du projet

La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme. Ces besoins sont liés à la forte attractivité de la commune, du fait de sa situation géographique et de son rôle de pôle disposant de nombreux équipements, commerces et services.
Elle répond aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, qui prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 selon une densité de 17 logements à l'hectare.
L'aménagement des deux zones 1AU encore disponibles est bloqué par les propriétaires des parcelles, et leur contenance ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée.
La zone 2AU1 concernée se trouve en continuité avec un lotissement déjà aménagé (Kerhuellan), à proximité du centre bourg. Il est prévu d'y construire 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social.
Le projet consiste en l'aménagement d'un projet de lotissement public, porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM[3] Lannion-Trégor.

AVIS DE LA MRAe : en l'absence de l'avis conforme au terme du délai de deux mois, avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une étude environnementale.

AVIS DES PPA :
La DDTM :

- Demande d'afficher une densité de 18 logements à l'hectare conformément à l'arrêt communautaire du 23 mars 2022 (et non 17 comme indiqué dans les documents) ;
- Demande des précisions sur la maîtrise foncière de la parcelle et l'impact foncier et économique sur l'exploitant agricole.

[3] SEM : Société d'Economie Mixte

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Direction de l'environnement : pas d'observation, demande de transmission du PLU actualisé en version numérique.
CCI : Pas de remarque.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat : pas d'observation. Avis favorable.

MES QUESTIONS :

- Quelle est la situation actuelle de la commune pour les logements sociaux et quelle sera-t-elle à l'issue du projet de lotissement ?
- Quel est l'impact des urbanisations prévues sur l'activité agricole de la commune ?
- La commune envisage-t-elle une révision des surfaces urbanisables dans leur ensemble ?

REPONSE DE LTC :

- Densité de logements :

Le projet évoqué dans la délibération ne couvre pas la totalité du périmètre à l'ouest mais inclut une partie de zone 1AU au nord-est. Le dossier s'en tenait aux dispositions prévues par le SCOT pour la zone 2AU1, indépendamment du futur projet. Toutefois, pour plus de cohérence et afin de garantir la densité de 18 logements à l'hectare affichée dans la délibération de prescription, le règlement et l'OAP seront donc revus pour indiquer une densité minimum de 18 logements à l'hectare à respecter.

- Situation du foncier et incidence sur l'activité agricole

A l'exception de la parcelle B1327 en cours d'acquisition, les parcelles sont sous portage foncier de la SPLA[4]. Il n'y a pas de bail agricole sur les parcelles du site. Par rapport à la situation actuelle, l'ouverture à l'urbanisation est donc sans incidence sur le foncier utilisé par les exploitations agricoles.

- Situation du logement social :

D'après les données de l'Etat (www.demande-logement-social.gouv.fr), Cavan disposait de 27 logements sociaux gérés par des bailleurs au 1er janvier 2021. Depuis, 6 logements sociaux ont été livrés en 2021 dans la première tranche du lotissement de Kerhuellan tandis que la commune a réhabilité une maison en centre-bourg, livrée en 2022.
Le projet de lotissement actuellement conduit par la SPLA (société publique locale d'aménagement) et Cavan prévoit la réalisation d'au minimum 6 logements intermédiaires.

- Evolution des surfaces urbanisables :

Le PLUI-H de Lannion-Trégor communauté a été prescrit en 2019. Son approbation est prévue pour février 2026 Ce document supra-communal réinterrogera l'ensemble des dispositions du PLU de Cavan vis-à-vis des dernières législations et enjeux relevés à l'échelle du territoire communautaire.

MON APPRECIATION

La mise en œuvre de cet aménagement, d'une part répond aux attentes de la population, et d'autre part rentre dans l'objectif de production de logements fixé par le Schéma de Cohérence Territorial de LTC[5]. Par ailleurs, le relèvement de la densité qui passe de 15 à 18 logements à l'hectare, participe à la volonté de réduction de l'artificialisation des sols qui va s'accentuer dans les prochaines années.
La proportion de logements sociaux répond aux enjeux de mixité sociale et d'accession facilitée au logement. La maîtrise foncière et l'aménagement par la collectivité permettent le maintien de coûts accessibles.

[4] Société Publique Locale d'Aménagement Lannion Trégor Aménagement
[5] Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT approuvé le 4 février 2020 prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 avec un objectif de densité de 17 logements à l'hectare.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

4.4 Le projet de lotissement

MES QUESTIONS :

- Gestion des eaux pluviales : comment le coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% sera-t-il décliné au niveau des parcelles ?
- Aménagement du lotissement : une concertation avec les acquéreurs est-elle envisagée, notamment pour optimiser l'usage de l'espace public et réduire les covisibilités ? Des dispositions seront-elles imposées pour la transition énergétique et la gestion de l'eau et des déchets ?
- A-t-on une estimation du prix du m2 viabilisé ?
- Pouvez-vous fournir un échéancier même approximatif des futures opérations ?
- L'achat de parcelle est-il assorti d'une obligation de construire, et si oui dans quels délais ?

REPONSE DE LTC :

- Aménagement du lotissement :

Toutes les questions relèvent du projet opérationnel et non de la procédure de modification du PLU. Or, celui-ci n'est pas encore finalisé.

- Les tarifs des lots ne sont pas encore calculés précisément, ils devraient être au moins égaux aux tarifs pratiqués à l'occasion de la première tranche. [6]
- Le permis d'aménager sera déposé à l'issue de la procédure, 6 mois de travaux seront nécessaires pour aménager les terrains et ces derniers seront commercialisés à l'été 2024.
- L'achat des terrains sera assorti d'une obligation de construire dans les 3 ans.

MON APPRECIATION

Les questions relatives à l'aménagement du lotissement ne concernent effectivement pas la procédure d'enquête publique. L'augmentation de la densité de logements constitue un contexte nouveau qui remet en cause l'image traditionnelle du pavillon individuel avec jardin. La transition énergétique, la gestion de l'eau et des déchets sont également des sujets de plus en plus pregnants. J'espère que la prise en compte de ces éléments se traduira par des propositions innovantes susceptibles de créer un cadre de vie satisfaisant et de répondre aux nouveaux enjeux de sobriété énergétique, de consommation d'eau et de gestion des déchets.

4.5 L'impact environnemental

MON APPRECIATION

Le site présente un intérêt écologique limité : il ne comporte pas de zones humides et est éloigné des sites naturels. Lors de ma visite sur les lieux, j'ai pu constater que l'intérêt paysager est également limité (anciennes parcelles agricoles). Le linéaire bocager a été identifié et ses éléments significatifs repérés.

Il se situe à moins de 250m de la vallée du Ru, identifiée comme une continuité structurante de la trame verte et bleue. Je considère que les éléments fournis sur la gestion des eaux pluviales et le raccordement au réseau des eaux usées garantissent la protection de cet espace sensible.

Je note que le lotissement sera desservi par des voies douces et la circulation automobile régulée pour assurer la tranquillité et la sécurité des résidents.

[6] NDLR : 60 € le m2 en moyenne

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

5 Conclusion

Le projet de lotissement de Cavan se situe dans un contexte général de pénurie de logements dans le Trégor. Cette situation concerne aussi bien les candidats à l'accès à la propriété (construction de logement neuf ou rachat d'habitations existantes) que le secteur locatif à fortiori le logement social. La presse s'en fait régulièrement l'écho, les institutionnels et les politiques se sont saisis de cette problématique. Le phénomène est accentué sur le littoral mais la pression sur les communes péri-urbaines est également de plus en plus forte.
C'est le cas de la commune de Cavan : en plus de ses besoins propres liés notamment au développement de sa zone d'activité, elle attire de nombreux ménages du fait de sa proximité avec les pôles d'emploi de Lannion (7 mn) et de Guingamp (20 mn), de son cadre de vie et de son niveau de services et d'équipements.
L'aménagement de la zone 2AU1 prévoit sur une surface de 2,23 ha, la production de 42 logements dont 6 destinés au parc locatif social, avec une densité de 18 logements à l'hectare.

> Je considère que la mise en œuvre de cet aménagement, d'une part répond aux attentes de la population, et d'autre part rentre dans l'objectif de production de logements fixé par le Schéma de Cohérence Territorial de LTC[7]. Par ailleurs, le relèvement de la densité qui passet de 15 à 18 logements à l'hectare, participe à la volonté de réduction de l'artificialisation des sols qui va s'accentuer dans les prochaines années.

La modification du zonage n'augmente pas la surface urbanisable définie au PLU mais permet de débloquer du foncier urbanisable à court terme alors que l'urbanisation de deux zones 1AU1 (1,2 ha au total) est en suspens. Cette zone proche des points d'intérêt du bourg est particulièrement propice à l'aménagement d'un lotissement qui constituera une extension du lotissement de Kerhuellan récemment aménagé. La proportion de logements sociaux sera de 14%, donc supérieure aux 10 % définis dans l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme.

> Je considère que cette modification est conforme au projet inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme[8] et que la proportion de logements sociaux répond aux enjeux de mixité sociale et d'accession facilitée au logement. Je note que la maîtrise foncière et l'aménagement par la collectivité permettent le maintien de coûts accessibles.

Le projet concerne d'anciennes parcelles agricoles qui ne sont plus exploitées depuis 2021. Elles ne présentent pas de sensibilité écologique, les talus et haies bocagères étant limités et de peu d'intérêt hormis des tronçons ponctuels qui seront préservés.

> Je considère que l'aménagement de ces parcelles n'aura pas d'impact sur l'environnement et l'activité agricole. La modification de l'article AU4 du règlement définissant un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% et les mesures compensatoires constitue une avancée dans la gestion des eaux pluviales.

Les voies d'accès sont définies avec un souci de sécurité et de cadre de vie pour l'ensemble de la zone (Kerhuellan et futur lotissement) et les liaisons douces sont programmées. Les principes d'aménagement ne sont pas définis hormis la constitution d'un front bâti le long de la rue du Général de Gaulle. L'OAP définit quelques principes relatifs aux forme urbaines, parcellaire et distribution des constructions.

[7] Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT approuvé le 4 février 2020 prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 avec un objectif de densité de 17 logements à l'hectare.
[8] Le PADD du PLU approuvé en 2016 fixe comme perspective de développement démographique, une croissance annuelle de 2,5% entre 2011 et 2015 (585 nouveaux résidents).

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Je comprends qu'à ce stade, la programmation d'aménagement se limite aux accès et aux réseaux. Les interrogations sur le parcellaire, la disposition des habitations et la mise en place de certaines contraintes ne sont pas du ressort de l'enquête.
Cependant il me semble souhaitable que dans le contexte de limitation des surfaces (actuelles et à venir), et des nouveaux enjeux (énergie, eau, déchets, climat), la réflexion soit menée pour concevoir des nouvelles formes de partage et de gestion des zones d'habitat.

Au vu de tous ces éléments,
Je donne **un avis favorable à la modification numéro 2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Cavan.**

A Trébeurden, le 30 mai 2023

Anne Rameau



Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

MODIFICATION n°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CAVAN

ENQUETE PUBLIQUE DU 3 AVRIL AU 5 MAI 2023

Arrêté de Monsieur le Président de Lannion Trégor Communauté

AR n°23/88 du 20 mars 2023

Dossier E 230027/35

RAPPORT

Anne RAMEAU

Commissaire enquêtrice

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Table des matières

1 Généralités 5
1-1 Contexte de l'enquête 5
1-2 Objet de l'enquête 5
1-2 Cadre réglementaire 6
2 Le dossier 7
2-1 La note afférente à l'enquête 7
2-2 La notice de présentation 8
2-2-1 Contexte général du projet de modification 8
2-2-2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 11
2-2-3 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU 19
2-2-3 Approche des incidences environnementales 22
2-2-4 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes 22
2-3 Avis des personnes publiques associées et consultées 22
Etat DDTM 22
Direction de l'environnement 22
CCI des Côtes d'Armor 22
CMA de Bretagne 22
Lannion Trégor Communauté 22
2-4 Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe 22
2-5 Bilan de la Concertation 22
2-6 Composition du dossier 22
3 Déroulement de l'enquête 23
3-1 Phase préalable à l'enquête 23
3-2 Phase d'enquête publique 24
3.2.1 Mise à disposition de l'information 24
3.2.1 Déroulement des permanences 24
3.2.2 Clôture de l'enquête 24
3-3 Phase à l'issue de l'enquête 24
3.3.1 Bilan comptable de l'enquête 24
3.3.2 Procès-verbal de synthèse 24
3.3.3 Mémoire en réponse 24
3.3.4 Rapport 24
Annexes 24

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

1 Arrêté du 3 mars 2022 prescrivant la modification 25
2 Arrêté n°23/88 prescrivant l'enquête publique 27
3 Publicité de l'enquête 29
5 Avis des personnes Publiques Associées 32
Avis DDTM (Préfet) 32
Avis Direction de l'environnement 33
Avis CCI, Avis CMA 34
Avis LTC 35
6 Procès-verbal de synthèse 39
Questions de la commissaire enquêtrice 40
5 Mémoire en réponse 41

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

1 Généralités

1-1 Contexte de l'enquête

Cavan fait partie de Lannion-Trégor Communauté (LTC) qui rassemble 57 communes et 118 000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT du Trégor approuvé le 4 février 2020, et exécutoire depuis le 20 juillet 2020. La compétence urbanisme a été transférée à LTC, maître d'ouvrage de la modification.
Le PLU de Cavan a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une première modification en 2019 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc pour faciliter l'installation de services et d'activités du secteur tertiaire. La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme.

1-2 Objet de l'enquête

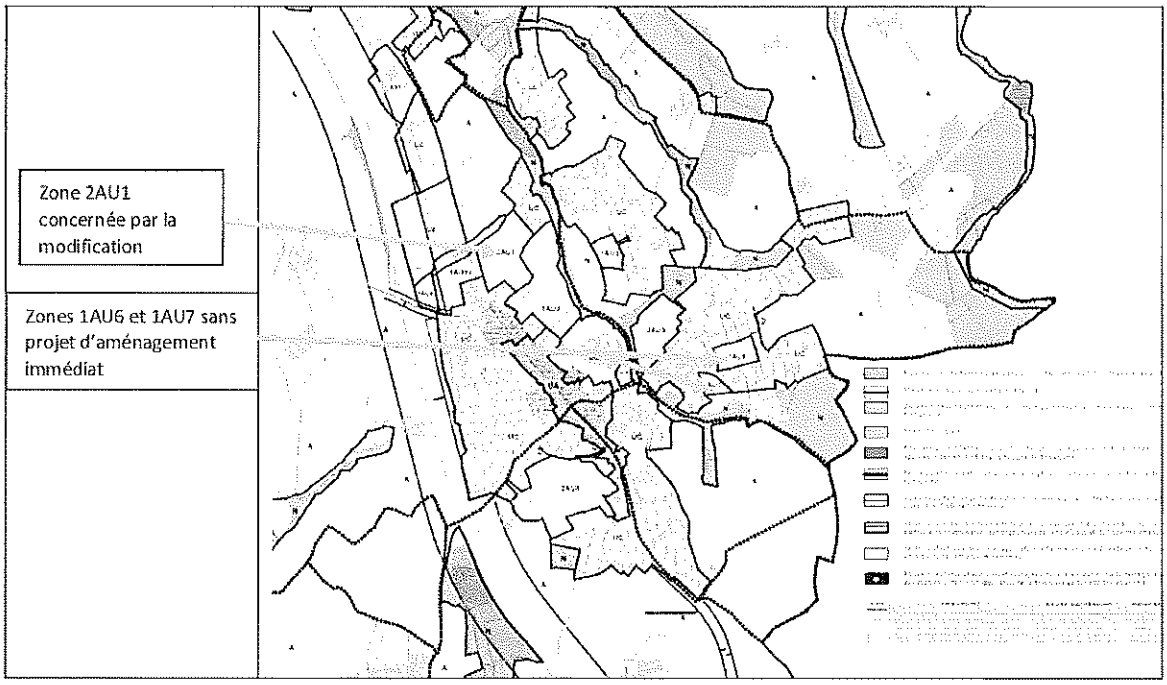
Cavan bénéficie d'une forte attractivité liée à sa situation géographique et à son rôle de pôle disposant de nombreux équipements, commerces et services. Cette attractivité engendre une demande importante en logements sur la commune.
Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit pour Cavan un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 selon une densité de 17 logements à l'hectare. Le PLU prend pour référence une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.
Les capacités du parc existant et des zones actuellement ouvertes à l'urbanisation sont insuffisantes pour répondre à ces besoins : En zones urbaines U, l'offre foncière arrive à saturation et ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations (seulement 6 logements possibles).
Par ailleurs, seules deux zones 1AU restent encore disponibles, la zone 1AU6 (8300m²) et la zone 1AU7 (3412m²). Elles sont plus éloignées du centre bourg que la zone 2AU1 concernée par la modification, le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles, et leur contenance ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée. C'est pour ces raisons que l'ouverture de la zone 2AU1 est envisagée.
Cette zone fait l'objet d'un projet de lotissement public, projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM[1] Lannion-Trégor. Ce projet a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT, une possibilité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de résidences principales.

Les différents objets de la modification sont les suivants :

- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT[2] (densité de 17 logements[3]s à l'hectare et nouvelle rédaction concernant les espaces non pris en compte, obligation de réaliser des logements sociaux, respect d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% à l'échelle de la zone).
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la partie nord du bourg qui sera complétée.

[1] SEM : Société d'Economie Mixte
[2] Schéma de cohérence territoriale
[3] Le SCOT définit la densité d'une opération d'habitat comme une densité brute de laquelle sont déduits les espaces non-urbanisables, les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat, les installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



1-2 Cadre réglementaire

L'élaboration du PLU de Cavan (approuvé en 2016) a été réalisée conformément aux dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 ainsi que des articles L.151-1 et R. 151-1 introduits notamment par la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000, la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003, la loi « Engagement National pour l'Environnement » dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010 et de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP) du 27 juillet 2010, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dont l'amendement MACRON).

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de Cavan correspond aux dispositions réglementaires et décisions suivantes :

- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,
- Le Code Général des Collectivités Territoriales,
- Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants, L.141-1 et suivants, L.142-1 et suivants, L.143-1 et suivants, R.141-1 et suivants, R.142-1 et suivants et R.143-1 et suivants,
- La délibération du Conseil Municipal de Cavan en date du 28 novembre 2016, approuvant le PLU,
- L'arrêté n° 23/88 du Président de LTC[4], du 20 mars 2023 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Cavan.
- La décision n°E230027/35 en date du 21 février 2023 de Monsieur le Conseiller délégué au Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame RAMEAU en qualité de Commissaire Enquêtrice,

[4] Suite au transfert de la compétence urbanisme à la communauté de communes

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

2 Le dossier

Le dossier de modification comprend :

- La note afférente à l'enquête publique (22 pages)
- La notice de présentation (45 pages) exposant le contexte général du projet de modification, le contenu de la modification, une approche des incidences environnementales et l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et de planification,
- L'évolution du règlement graphique (5 pages),
- L'évolution du règlement écrit impacté par le projet de modification (13 pages),
- L'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (12 pages),
- Les avis de la MRAe[5] ,de la DDTM[6], de la Direction de l'environnement, de la CCI[7], de la CMA[8], et de LTC,
- Les pièces administratives :
  - Trois délibérations du conseil de communauté : délibération du 3 mars 2022 prescrivant la modification du PLU, délibération du 29 mars 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, délibération du 7 février 2023 prenant en compte l'avis de l'autorité environnementale,
  - L'arrêté n°23/88 du 20 mars 2023 du président de LTC sur la mise à l'enquête publique.
  - L'attestation de parution dans la presse

2-1 La note afférente à l'enquête

La note afférente rappelle les textes qui régissent l'enquête publique, la composition du dossier, la place de l'enquête dans la procédure et son impact.
Les étapes de la procédure de modification du PLU sont rappelées :

- Sur sollicitation de la commune de Cavan, délibération du conseil communautaire du 29/03/2022 prescrivant la modification et justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Élaboration du projet de modification.
- Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas : en retour, avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, par information du 22 décembre 2022.
- Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées et transmission du dossier pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA). Ont ainsi été consultés : Sous-Préfet et services de l'Etat, Direction de l'environnement, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Départemental, Syndicat mixte chargé du ScoT, autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, Commune de Cavan, Présidents des Chambres Consulaires.
La DDTM, la Direction de l'environnement, la CCI, et la CMA, et LTC, ont transmis leurs avis.
- Enquête publique : par arrêté du président. L'avis de l'autorité environnementale et les avis des PPA sont joints au dossier d'enquête publique.
- Après réception du rapport de la Commissaire-Enquêtrice, soumission de la modification à l'avis du conseil municipal de Cavan puis à l'organe délibérant de Lannion-Trégor Communauté, après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport de la Commissaire-Enquêtrice.
- Application de la modification dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme.

[5] Mission Régionale de l'Autorité environnementale
[6] Direction Départementale des Territoires et de la Mer
[7] Chambre de commerce et d'Industrie
[8] Chambre des métiers de l'artisanat

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

- Transmission de la totalité du dossier approuvé au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

A noter que le dossier n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable avec le public avant l'ouverture de l'enquête publique.

La note comporte une présentation synthétique des modifications envisagées :
- Justification et objectif de la modification (ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme)
- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT[9] (densité de 17 logements[10]s à l'hectare et nouvelle rédaction concernant les espaces non pris en compte, obligation de réaliser des logements sociaux, respect d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% à l'échelle de la zone).
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la partie nord du bourg qui sera complétée.

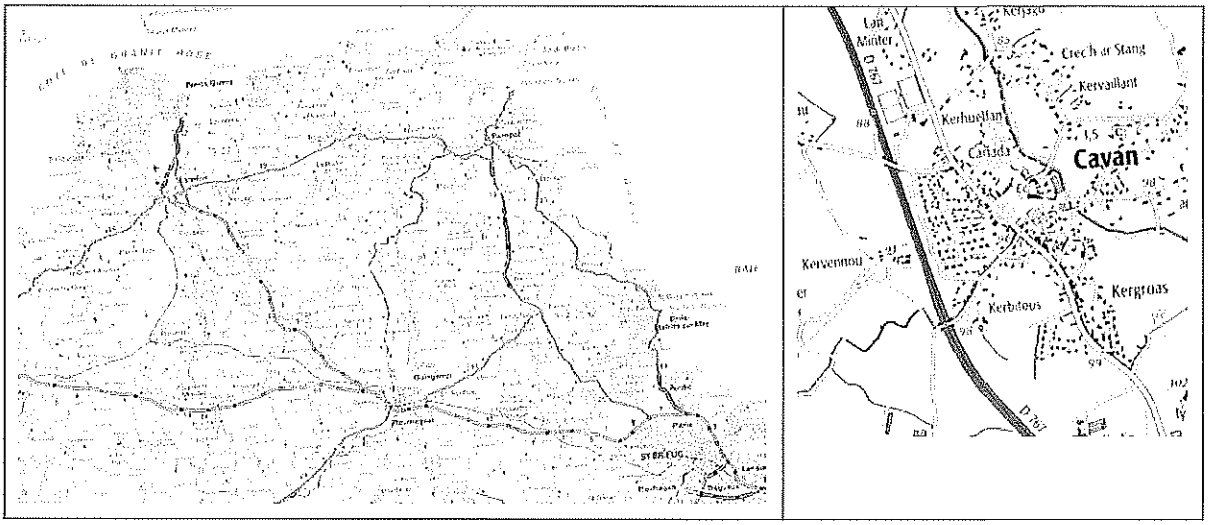
Un tableau synthétise pour chaque modification les incidences environnementales : trame verte et bleue, milieux naturels et biodiversité, espace agricole, gestion de l'eau, paysage et patrimoine, expositions aux risques et nuisances, déplacements et énergie.
L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes est précisée.

Ces éléments sont dupliqués ou détaillés dans la notice de présentation.

2-2 La notice de présentation

2-2-1 Contexte général du projet de modification

Localisation :



[9]Schéma de cohérence territoriale

[10] Le SCOT définit la densité d'une opération d'habitat comme une densité brute de laquelle sont déduits les espaces non-urbanisables, les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat, les installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Contexte socio-économique

La commune de Cavan (1532 habitants en 2019) présente un certain nombre de facteurs d'attractivité :

- Sa localisation : entre les pôles d'emplois de Lannion et Guingamp et à 20 mn de la côte,
- Une excellente desserte routière : proximité de la RD767 avec une entrée et une sortie à proximité immédiate du bourg.
- Des coûts du foncier et de l'immobilier réduits par rapport au littoral,
- Une offre en équipements, services et commerces conséquente (services de santé, école et centre de loisirs, équipements sportifs et culturels, maison France services, commerces de proximité), et une vie associative très dynamique.

La croissance démographique est continue depuis 1968, portée par des soldes naturels (après 1972) et migratoires positifs (installation de jeunes ménages et de retraités). Le taux annuel moyen de variation de la population entre 2013 et 2019 s'élève ainsi à + 0,7% (-0,1% pour LTC, + 0,1% pour les Côtes d'Armor). Le taux moyen de personnes par foyer est de 2,32.

L'INSEE recense 577 emplois en 2019 dont 40% dans le domaine de la construction. On compte une moyenne de 83,2 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone en 2019. Outre les activités présentes au bourg, la commune dispose d'une zone d'activité majeure qui accueille environ 40 entreprises et 400 salariés.

En 2019, la commune compte 738 logements avec les caractéristiques suivantes : une grande majorité de résidences principales dont 20,9 % en location, 23 logements locatifs sociaux. On constate depuis trois ans, une pénurie de logements.

Dans le programme local de l'habitat 2018-2023, Cavan est identifié comme partie du secteur 2, regroupant les communes péri-urbaines en développement avec un objectif de 13 logements par an à produire ainsi que la réalisation de 8 logements locatifs sociaux. Fin 2021, 34 logements ont été produits en 4 ans. 4 logements sociaux ont été livrés. Il reste 44 logements et 3 logements sociaux à produire d'ici fin 2023 pour atteindre l'objectif du PLH. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 est cohérente avec ce besoin.

Cadre environnemental (source PLU)

Milieu naturel et urbain :

Le socle topographique est un plateau granitique drainé sur sa frange Ouest par la vallée du Guindy, rivière alimentée par un réseau de ruisseaux et ruisselets perpendiculaires. L'habitat se répartit entre de nombreux écarts dispersés sur toute la surface du finage et le bourg qui présente un habitat traditionnel le long de la rue principale et un développement urbain contemporain maitrisé dans la partie Ouest, plus diffus à l'Est. Le bocage prévaut avec une trame verte essentiellement constituée de haies et de petits bosquets épars, à l'exception de la limite Ouest, où la vallée du Guindy est occupée par des surfaces de forêt plus significatives. Le parc d'activités de Kerbiquet s'est développé le long de la RD n°767.

La commune abrite plusieurs éléments du patrimoine du quotidien (croix, lavoir, sites archéologiques...). Le clocher de l'église Saint-Cheron est protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

Continuités écologiques

La commune n'est concernée par aucun site naturel remarquable. Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 2 km du territoire communal (Site Natura 2000 de la Vallée du Léguer) ou à 5,5 Km (Site Natura 2000 Trégor Goëlo).

D'après l'inventaire de 2012, l'ensemble des milieux humides représente plus de 231,8 hectares, soit 14,1 % de la surface du territoire communal, correspondant à des zones agricoles et sylvicoles pour

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

43,1 %, des bois hygrophiles pour 42,6 %. Ces zones présentent un intérêt moyen sur le plan de la diversité écologique mais important pour la fonctionnalité hydraulique.
Dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Cavan se situe dans un ensemble (Trégor intérieur) présentant une connexion des milieux naturels élevée, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique régional n'y est identifié en dehors du Guindy, qui souffre de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement de l'eau. La RD 767 apparait également comme un élément de fracture et d'obstacle à la circulation des espèces sur le territoire. A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques potentiels sont identifiés à Cavan, correspondant aux cours d'eau principaux, au bocage et au maillage de zones humides.
Le site concerné par la modification se situe au sein d'un vaste corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides qui couvre près de la totalité du territoire communal. A l'échelle communale, il se situe à proximité d'une continuité structurante : la vallée du Ru, aménagée en « vallée des arts » au niveau du bourg.

Déplacements

En 2019, près de 82% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune. 89,8% des moyens de transport utilisés correspondent à la voiture, camion ou fourgonnette. La commune est desservie par la ligne de bus n°6 du Conseil Départemental des Côtes d'Armor (ligne Saint-Brieuc/Guingamp/Lannion) et le service de transport à la demande de LTC. Cette offre n'est cependant pas utilisée pour les déplacements domicile-travail (0,9% des moyens de transport en 2019). Le positionnement de Cavan à proximité de plusieurs bassins d'emplois limite les distances parcourues et une aire de covoiturage permet de regrouper les déplacements.
Le bourg de Cavan, récemment requalifié, dispose d'un maillage de liaisons douces, permettant des déplacements piétons ou vélo entre les différents quartiers et les points d'intérêt du bourg.

Gestion de l'eau

La commune est située dans le périmètre du SAGE[11] Argoat-Trégor-Goëlo et du SDAGE[12] Loire-Bretagne. Elle est bordée par le Guindy qui marque la limite Nord et Ouest du territoire communal et est située dans la masse d'eau souterraine « Jaudy-Guindy-Bizien ».
La station d'épuration des eaux usées (STEP) de Cavan a une capacité de 1600 équivalents-habitants (EH) et un débit de référence de 425m3/j. Mise en service en 2009, elle reçoit actuellement au maximum 1047 EH et présente un réseau de 13,8 km. Les prévisions de croissance démographique du SCOT et le potentiel constructible permis par le PLU en vigueur établissent les besoins futurs à 1672 EH (source LTC). Des travaux sont programmés en 2025-2026 pour passer la capacité nominale à 1700 EH et sa capacité hydraulique à 911m3/j.
Le tableau de bord du SAGE 2021 indique, malgré les dépassements de la charge hydraulique, que la STEP de Cavan est conforme et ne recense aucun déversement au milieu naturel.
Il y a donc une réserve de capacité organique pour permettre d'accueillir les raccordements des futurs habitants de Cavan et les dépassements de la charge hydraulique ne semblent pas avoir d'incidence sur le milieu naturel récepteur. La commune est par ailleurs dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

[11] Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
[12] Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

2-2-2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Justification

L'attractivité de Cavan génère une demande importante en logements sur la commune, demande à laquelle les capacités du parc existant et des zones actuellement ouvertes à l'urbanisation ne peuvent pas répondre. Dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme.

Les arguments sont les suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat est inscrite dans le PLU de Cavan et le SCoT de LTC (2020)

La commune connait une importante augmentation de population depuis le début des années 2000 avec une variation annuelle moyenne de +1.1% de 2013 à 2018 (INSEE 2021) alors que la population du territoire de LTC a stagné voire diminué. Le SCoT prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 et un objectif de densité de 17 logements à l'hectare. L'ambition communale de soutenir la dynamique démographique a été développée dans le PLU qui fixe une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents.
L'ouverture de la zone 2AU1 s'inscrit dans le déploiement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Elle se greffe à l'aménagement de la partie Sud de la zone 1AU2, qui prévoit un minimum de 10% de logements à usage social.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 permettra donc de répondre aux enjeux démographiques et de production de logements conformément aux objectifs du PLU et du SCoT.

- L'analyse des capacités de densification dans les zones urbanisées confirme la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU1

Du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2021, il a été accordé 74 autorisations d'urbanisme ouvrant des droits à la construction : 8 arrêtés de permis d'aménager pour la création de lotissements publics et privés (43 lots totalisés) et 66 arrêtés de permis de construire dont 42 entre 2019 et 2021.
Le potentiel de densification par l'habitat dans les zones résidentielles est de 9 logements sur des terrains nus de petite dimension, 50 logements sur des terrains nus de taille moyenne et grande (avec une densité minimale de 15 logements/ha conformément aux dispositions du SCoT du Trégor).
Près de 80% des zones 1AU définies au PLU ont été consommées par l'aménagement d'un lotissement de 33 lots commercialisés par la SEM de LTC sur la zone 1AU2, l'aménagement (en cours) d'un lotissement privé de 9 lots sur la zone 1AU3.
Les deux zones 1AU encore disponibles (1AU6 de 8300m²et 1AU7 de 3412m²) sont plus éloignées du centre bourg et le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles.
En conclusion, seule l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 permet d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil de nouveaux logements au niveau du bourg, en accord avec les prescriptions du SCoT.

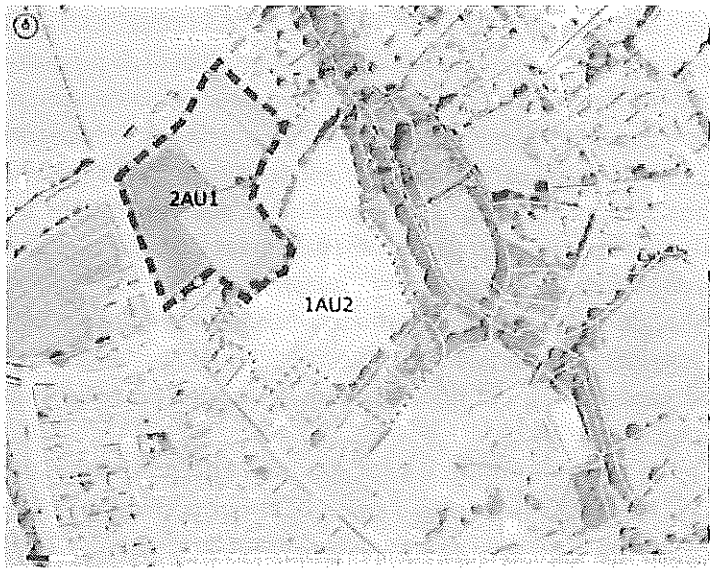
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 répond aux objectifs

Le projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor s'établit sur une contenance cadastrale de 2,23 hectares (parcelles B 832, B 1327 et B1929 classées actuellement en zone 2AU1 au PLU).
Les terrains sont situés dans une zone agglomérée et sont ceints par les voies routières au Nord et à l'Ouest, par une zone naturelle à l'Est et par une zone de lotissement au Sud. De plus, cette zone 2AU1

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

se situe dans le prolongement Sud-Ouest de la zone 1AU2 dans laquelle le lotissement de Kerhuellan (33 lots déjà vendus) a été aménagé récemment.
L'opération projetée consiste donc à réaliser l'extension du lotissement Kerhuellan. La mise en œuvre du projet est facilitée par une maîtrise foncière par la SEM Lannion-Trégor et par des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) travaillés à l'échelle du projet global (zone 1AU2 et 2AU1).
Le programme prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'OAP. Pour limiter la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense avec 18 logements à l'hectare.
Conformément à l'OAP, le projet prévoit de conforter les circulations douces et de connecter ce nouvel ensemble aux quartiers existants et aux services du centre-bourg. La création de ce lotissement permettra donc un renforcement du centre bourg dans une logique d'aménagement durable.

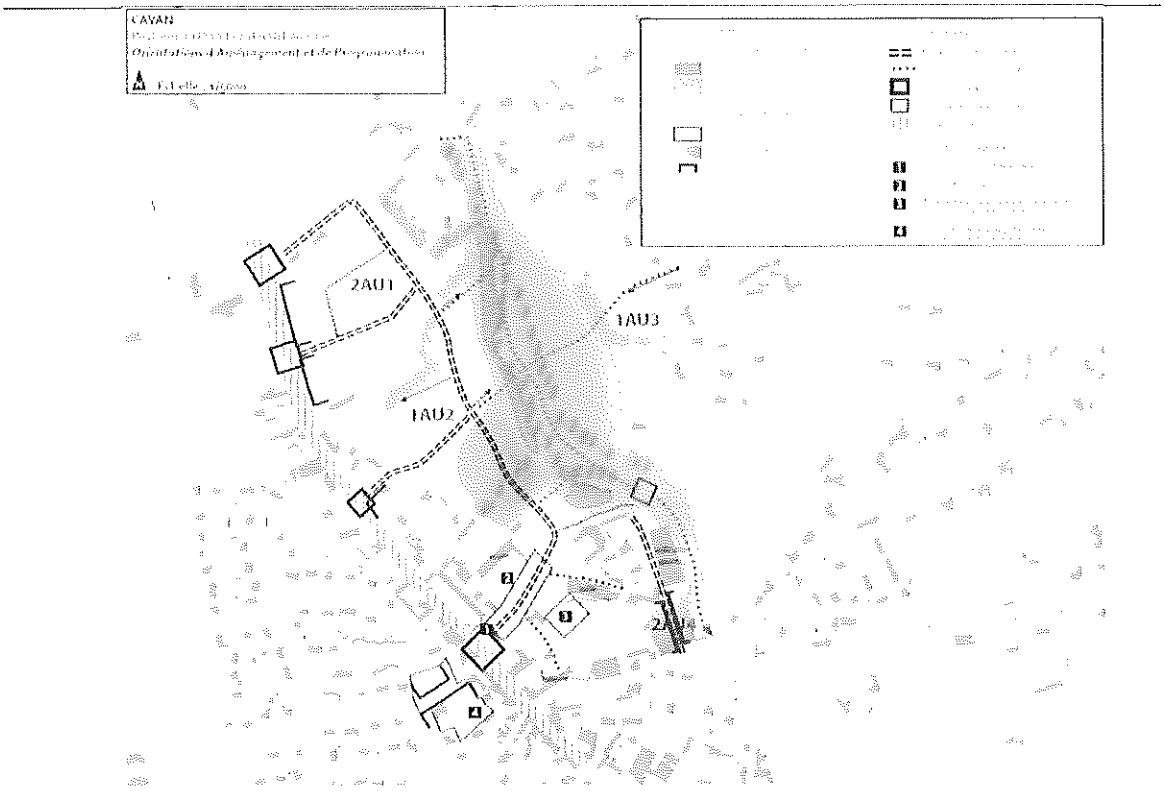
ANNEXE 1 : situation des parcelles concernées



Zone 2AU1
Zone 1AU2 (lotissement SEM)

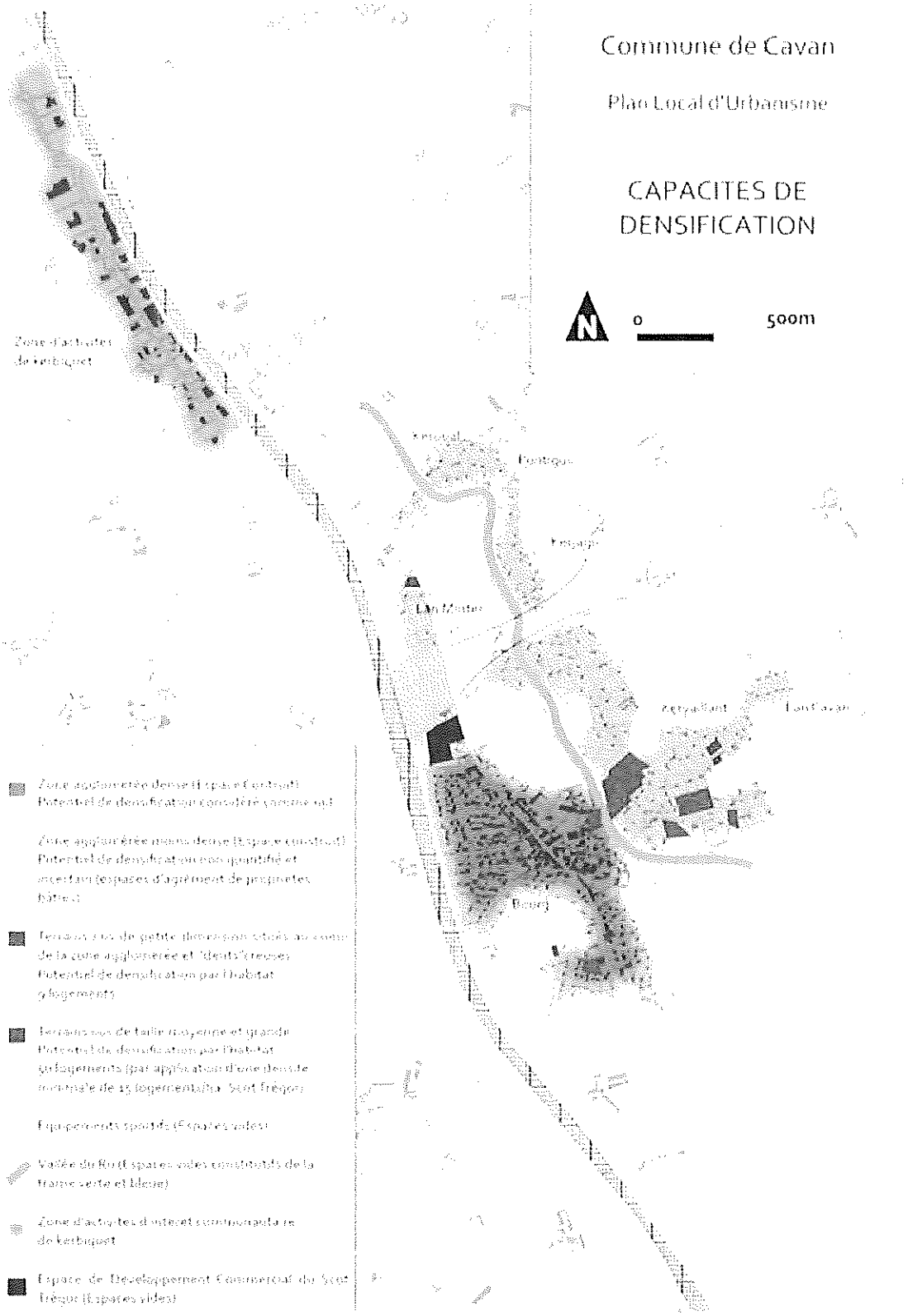
Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

ANNEXE 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation



Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Annexe 3 : cartographie issue du rapport de présentation sur le potentiel de densification



Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Environnement de la zone et intégration paysagère

Le site du projet se situe au nord de l'agglomération, à 300m du centre-bourg. Il présente une forte proximité de nombreux points d'intérêt du bourg, qu'il s'agisse d'équipements (école, équipements sportifs, aire de jeux, pôle jeunesse, etc.), de services (maison de santé, espace d'activités tertiaires) ou de commerces (supérette, bar, etc.). La zone 2AU1 est composée des parcelles OB1929, OB1928, OB1327 et OB832, d'une contenance cadastrale totale de 2,4 ha.

Le projet s'inscrit en extension du lotissement communal de Kerhuellan, opération récente désormais finalisée.

La zone 2AU1 se situe sur un plateau légèrement incliné vers le nord. La topographie du site, son environnement bâti et la trame bocagère en place limitent son exposition. Il n'existe ainsi pas de vues lointaines vers le site.

La partie ouest du site est cependant très visible depuis la rue du Général de Gaulle, colonne vertébrale du bourg de Cavan, avec une façade de 140 m totalement ouverte sur l'espace public. Il existe donc un enjeu d'intégration paysagère du futur quartier depuis cet axe structurant



La zone 2AU1 et son environnement

Occupation du sol

Les terrains correspondent à d'anciennes parcelles agricoles, ayant fait l'objet de cultures pendant de nombreuses années (maïs, avoine, blé, orge, luzerne, etc.) et jusqu'en 2021. Ils sont actuellement occupés par des prairies de fauche.

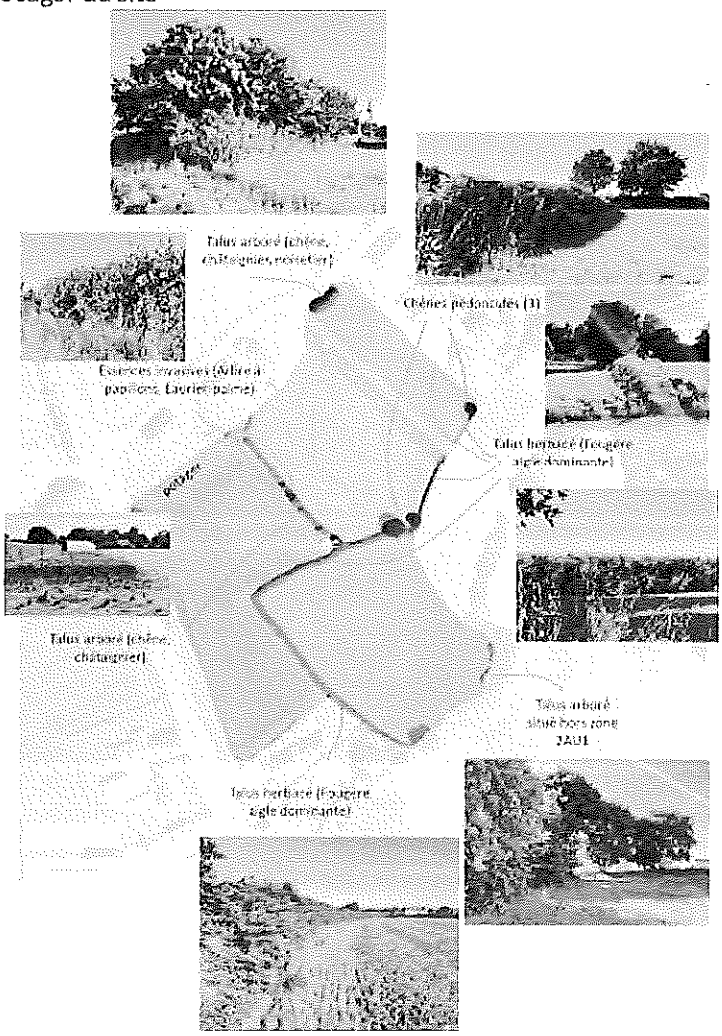
Un chemin, aménagé dans le cadre de l'urbanisation du lotissement voisin de Kerhuellan, traverse le site sur sa partie nord. Au nord-ouest du site se trouve un potager lié à l'habitation voisine. Le site comporte plusieurs talus, dont la trame s'est simplifiée au fil du temps.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Emprise cadastrale de la zone 2AU1

Détail du linéaire bocager du site

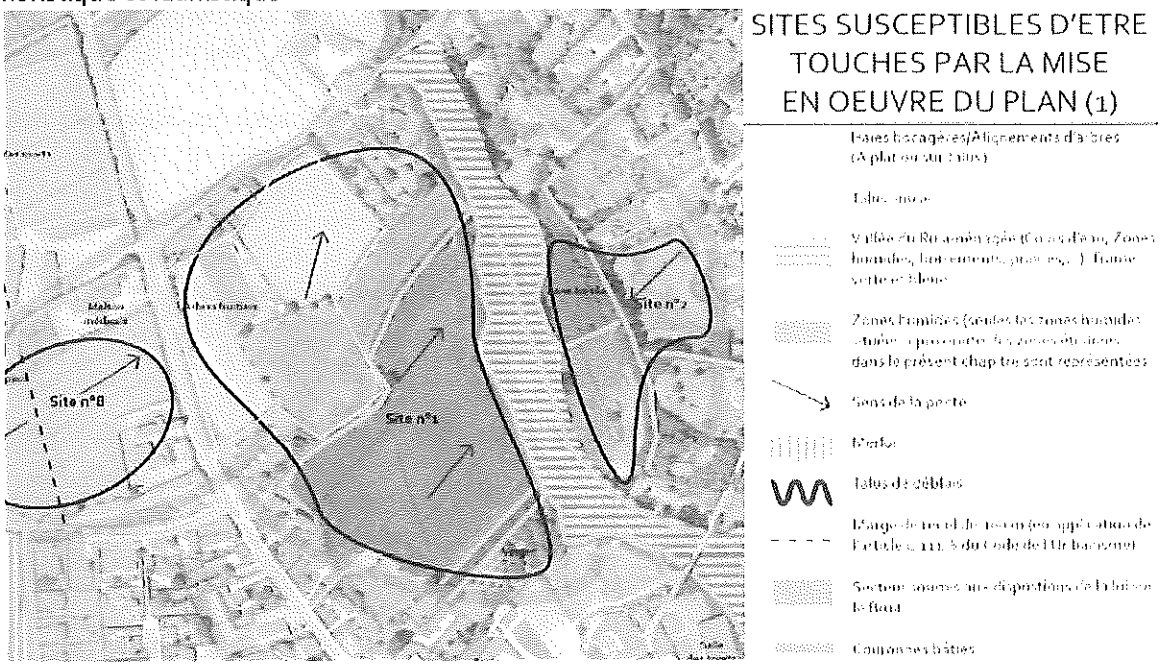


Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Sensibilité écologique

Le site présente un intérêt écologique limité. Il ne comporte pas de zones humides et est éloigné des sites naturels. Le cours d'eau qui constitue l'exutoire des eaux pluviales du site présentait un très bon état écologique en aval du bourg de Cavan en 2015 et de la station d'épuration des eaux usées d'après le schéma directeur des eaux pluviales de la commune

L'ensemble du site se positionne à moins de 250m de la vallée du Ru, identifiée comme une continuité structurante de la trame verte et bleue à l'échelle communale. Les enjeux écologiques se concentrent ainsi sur les linéaires de talus connectés à cette vallée. La végétation arborée et arbustive y est cependant résiduelle tandis que la fougère aigle tend à dominer la strate herbacée et limite la diversité floristique et faunistique



Extraits de l'évaluation environnementale du PLU exposant les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU (les arbres fruitiers figurés en limite ouest de la zone 2AU1 identifiable par un périmètre jaune ont disparu)

Risques et nuisances

Par arrêté préfectoral du 13 mars 2003, la RD767 a été classée en catégorie 3[13],. La zone 2AU1 se situe intégralement en dehors de la bande de bruit. Le site apparait partiellement exposé au bruit en journée (mais non la nuit), l'encaissement de la RD767 au droit du site limite néanmoins fortement la diffusion du bruit.

Le site n'est pas soumis à des risques naturels particuliers en dehors de ceux affectant l'ensemble du territoire communal (zone prioritaire pour le risque radon, aléa faible pour le retrait-gonflement d'argile, zone de sismicité faible, tempête, changement climatique). Il n'est pas concerné par des risques technologiques.

La zone est désormais exclue du périmètre de protection des abords du monument historique correspondant au clocher de l'église suite à l'arrêté du 24 novembre 2016.

Accès, voirie, réseaux, servitudes

[13] [13], La catégorie 3 correspond à une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure et un isolement acoustique minima de 38 dB(a) des façades des habitations situées dans la bande de bruit.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

La zone 2AU1 est bordée à l'ouest par la rue du Général de Gaulle qui supporte environ 1700 véhicules/jour. Récemment requalifiée, elle dispose d'une piste cyclable qui longe la zone 2AU1 et d'un cheminement piéton de part et d'autre de la chaussée, protégés par des bandes de plantations.
La rue de Crec'h ar Stang borde le site au nord. Il s'agit d'une voie communale qui permet la desserte (non exclusive) d'une quarantaine d'habitations. Elle présente une circulation limitée et un gabarit rural aux accotements enherbés, élargis au droit du site. Son intersection avec la rue du Général de Gaulle fait l'objet d'un revêtement coloré et est traitée en priorité à droite. Elle présente de bonnes conditions de visibilité.
Le site dispose actuellement de deux accès. Le premier, rue du Général de Gaulle, fait l'objet d'un aménagement en attente et présente de bonnes conditions de sécurité.
Le second accès est situé rue de Crec'h ar Stang et se prolonge en chemin traversant le site jusqu'au lotissement de Kerhuellan. S'il présente une visibilité correcte vers le nord-est, il souffre d'une visibilité très limitée au sud-ouest en raison des courbes de la voie.
Le site est desservi par tous les réseaux et notamment le réseau d'assainissement des eaux usées situé rue du Général de Gaulle et rue de Crec'h ar Stang. Le site est localisé dans le bassin versant de la vallée des Arts (106 ha) dont le milieu récepteur est le ruisseau de Poul Roudour puis la rivière du Guindy. Un sondage réalisé sur le site indique une perméabilité apparente moyenne. Le SDAP[14] prévoit un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% pour la zone 2AU1. Le règlement des zones AU du PLU prévoit par ailleurs de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation du sol.

Statut au PLU

Le PLU classe la zone 2AU1 en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat
Cette zone est par ailleurs concernée par des orientations d'aménagement générales et spécifiques au site. Les orientations générales concernent les formes urbaines, parcellaire et distribution des construction s ; les voiries et circulations piétonnes ; le paysage ; les réseaux et gestion des déchets.

Bilan du diagnostic du site

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
• Forte proximité de nombreux points d'intérêt du bourg (équipements, commerces, services, vallée des arts) • Faible sensibilité écologique • Bonne intégration paysagère en vues lointaines • Cadre paysager de qualité (vallée du Ru et trame bocagère en arrière-plan) • Site intégré dans l'enveloppe urbaine • Absence de covisibilité vis-à-vis du monument historique situé partiellement à moins de 500m du site • Site sans contrainte topographique et desservi par les réseaux • Piste cyclable bordant le site et reliant le centre-bourg • Maitrise foncière communale favorisant l'accessibilité financière des futurs terrains pour tous les ménages	• Gabarit rural de la rue de Crec'h ar Stang et manque de visibilité qui nécessite un aménagement • Site très exposé visuellement depuis son abord immédiat rue du Général de Gaulle • Essences invasives identifiées sur un talus

[14] Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Enjeux d'aménagement

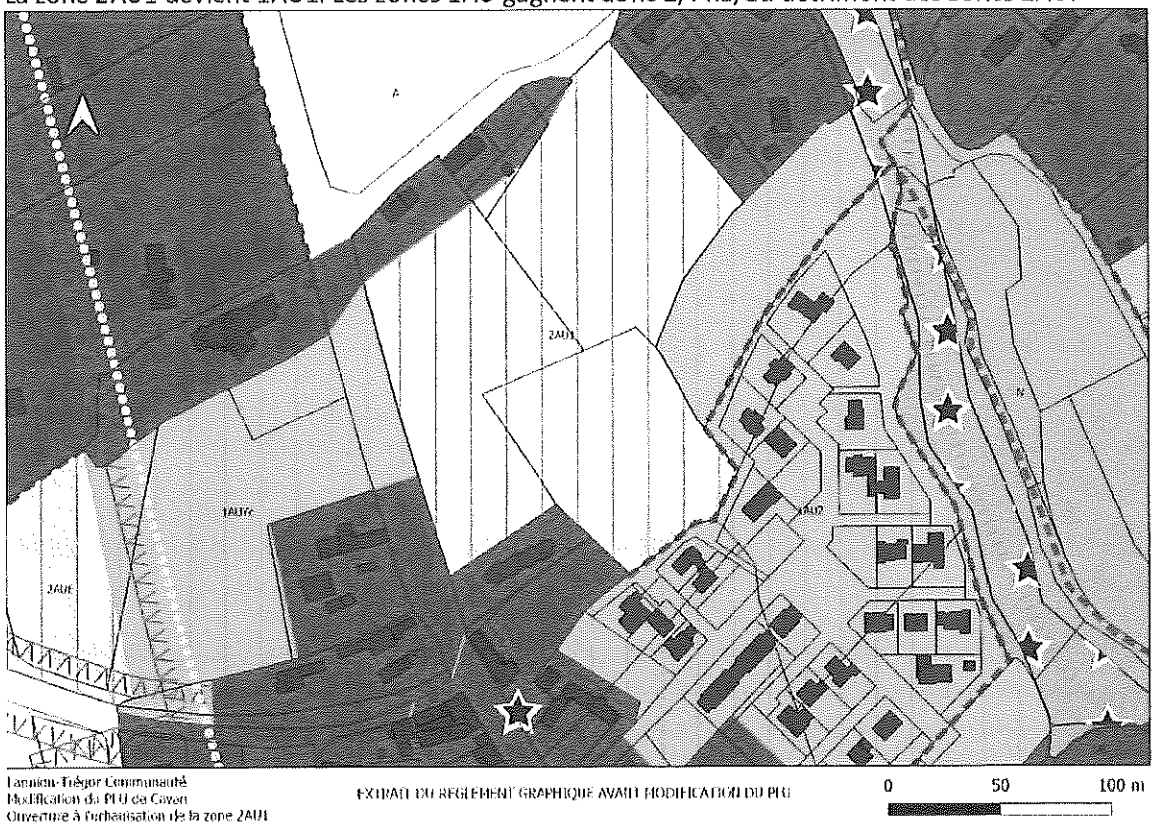
Au regard du diagnostic, les principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site sont les suivants :

- Assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords aux points d'intérêt du bourg via les liaisons douces de la rue du Général de Gaulle.
- Maitriser l'aspect de la façade sur la rue du Général de Gaulle
- Viser la préservation de la trame bocagère existante, en particulier lorsqu'elle est arborée et encourager sa déclinaison sur les espaces publics et privés
- Supprimer les plantations réputées invasives observées sur le site
- Maitriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans le milieu naturel
- Maitriser le gabarit des constructions afin de conserver la perception des linéaires arborés du bocage et de la vallée du Ru en arrière-plan
- Sécuriser l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang
- Eviter la circulation de transit sur l'axe nord-sud prévue en orientation d'aménagement en prévoyant une continuité réservée aux déplacements doux
- Répondre aux besoins en logements en limitant la consommation foncière et en assurant la mixité sociale

2-2-3 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU

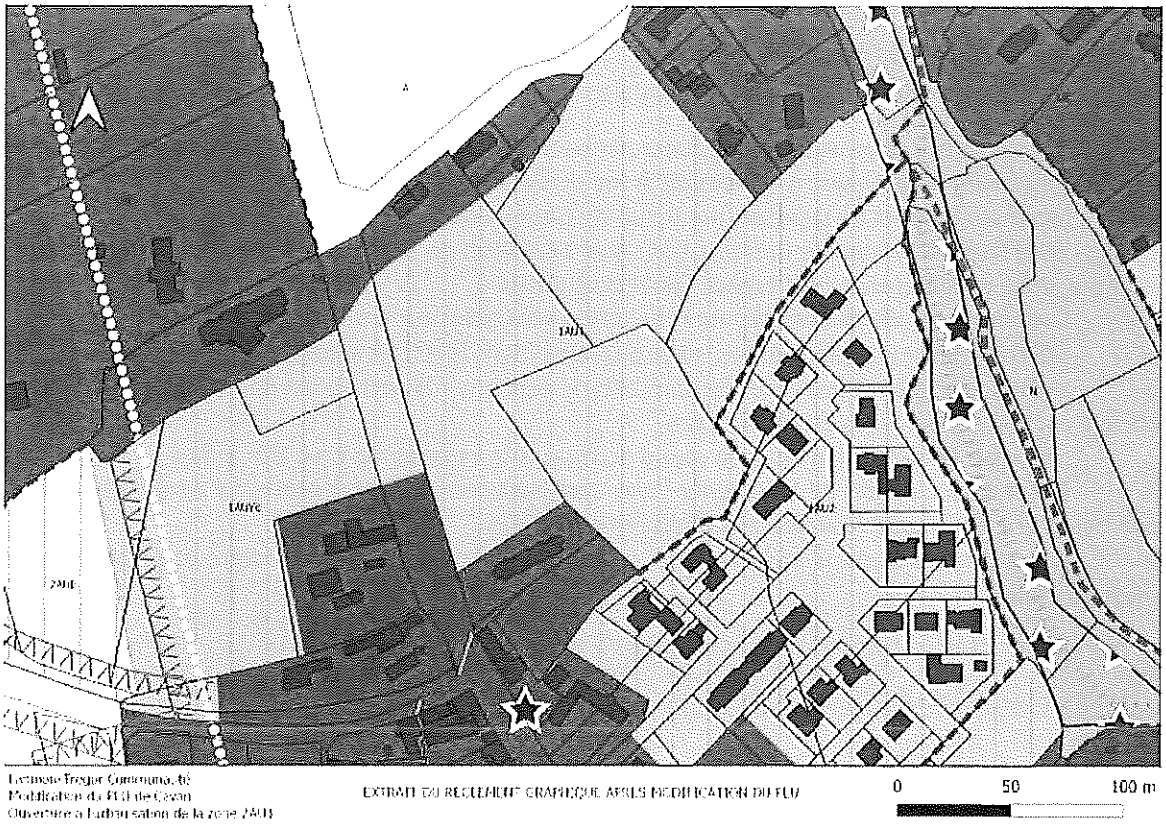
Incidences sur le règlement graphique

La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.



Zonage actuel

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Zonage futur

EGENDE DES EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

ones

Zone agricole
Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU)
Zone urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU)
Zone naturelle et forestière (N)
Zone urbaine (U)

Incidences sur le règlement écrit

Le dossier comporte une pièce spécifique « Règlement écrit » qui reprend le règlement applicable aux zones AU avec surlignage jaune des modifications envisagées sur les articles AU2 et AU5.
(nouvelle version *en italique*)

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES (extrait)
[...]
Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte : ~~- les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...), - les espaces publics et d'agrément, - les circulations douces. - les espaces où prennent place des constructions à destination autre que d'habitation~~ –
-les espaces non-urbanisables : espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés.
- les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.);

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

- les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.)
~~La zone 1AU2 est soumise~~ *Les zones 1AU et 1AU2 sont soumises* aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS (extrait)
[...]
Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m3 et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s.

Incidences sur les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
La zone 2AU1 est incluse dans une OAP portant sur la partie nord du bourg. Les enjeux sont détaillés (cf pages 35 à 37).
Certains points seront complétés par les éléments suivants :

- Identification de linéaires supplémentaires à protéger
- Suppression des plantations invasives observées sur un talus
- Prise en compte du renforcement du règlement écrit sur la limitation de l'imperméabilisation des sols et les mesures compensatoires à prévoir conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial. Maitrise du gabarit des constructions conformément au règlement du PLU
- Sécurisation de l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang,
- Mesures pour limiter la circulation de transit sur l'axe nord-sud
- Relèvement de l'objectif de 15 logements par hectare à 17 logements par hectare pour la zone 1AU1 et extension à la zone 1AU1 de l'obligation en vigueur pour la zone 1AU2 d'affecter un minimum de 10% de logements sociaux.

L'optimisation de l'implantation de l'habitation sur son terrain figure par ailleurs déjà dans les orientations du PLU. Pour favoriser la qualité de vie au sein du quartier, il est proposé de prévoir l'aménagement d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant par exemple permettre l'installation d'une aire de jeux. Enfin, toutes les références à la zone 2AU1 doivent évoluer en 1AU1.

Le schéma est modifié, en ajoutant deux linéaires de talus à préserver par rapport à ceux déjà identifiés et en faisant évoluer l'appellation de la zone.

Dans la partie texte :
Remplacement de 2AU1 par 1AU1, de la densité de 15 logements par ha par 17 logements par ha.
Voirie :

- « Un accès depuis Hent Crec'h ar Stank, avec un aménagement adapté pour prendre en compte le manque de visibilité et le gabarit de la voie (par exemple en interdisant toute sortie depuis le lotissement sur cette rue via un sens entrée uniquement) »
- L'absence de connexion routière entre les zones 1AU1 et 1AU2 via cet axe, la continuité étant assurée uniquement pour les liaisons douces, permettra d'interdire tout transit routier entre ces deux zones.

Paysage (Zone 1AU1) : Suppression des plantations réputées invasives observées sur l'un des talus de la zone

Espaces publics (Zone 1AU1) : Création d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant accueillir une aire de jeux

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

2-2-3 Approche des incidences environnementales

Elles ont été évoquées pour chaque point de modification et font l'objet d'une synthèse sous forme de tableau. (cf p40 et 41)

2-2-4 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 va permettre la production de 41 logements minimum, dont 4 logements sociaux, ce qui est parfaitement cohérent avec les objectifs fixés par le SCOT et déclinés par le PLH. La mobilisation de cette zone permettra même de dépasser des objectifs de production de logements sociaux, pour une meilleure mixité sociale et répondre à une tension locative sociale en forte hausse sur le territoire du PLH.
La commune de Cavan, en appui sur la SEM Lannion-Trégor réfléchit actuellement à un projet d'aménagement portant sur une partie de la zone 2AU1 et une zone voisine. Ce projet prévoit la réalisation de 42 logements dont 6 logements locatifs sociaux à partir de 2023.
L'évolution du PLU portée par la présente procédure ne constitue donc pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat et va permettre de répondre aux besoins en logements à court terme, dans un contexte de demande accrue.

2-3 Avis des personnes publiques associées et consultées

Etat DDTM

Dans son avis du 28 février 2023, les observations suivantes sont formulées par la DDTM :

- Le règlement et l'OAP devront afficher un objectif de 18 logements par hectare (au lieu de 17) avec 10 % de logements sociaux conformément à l'arrêt communautaire du 31 mars 2022.
- L'éventuelle maîtrise foncière par la collectivité n'est pas clairement indiquée dans la notice de présentation.
- L'impact foncier et économique du projet sur l'exploitant devra être affiché.

Direction de l'environnement

Retour du 17 mars 2023 : pas d'observation ;

CCI des Côtes d'Armor

Réponse du 13 février2023 : Pas de remarque sur le dossier.

CMA de Bretagne

Réponse du 30 janvier 2023 : Pas de remarque particulière.

Lannion Trégor Communauté

La délibération du conseil de communauté du 29 mars 2022 expose la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 et celle du conseil du 7 février prend en compte l'avis de la MRAe. L'arrêté du 20 mars 2023 prescrit l'enquête publique.

2-4 Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe

Dans son information n° 2022-010213 du 22 décembre 2022, la MRAe confirme avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

2-5 Bilan de la Concertation

Le projet de modification n'a pas donné lieu à une concertation.

2-6 Composition du dossier

Le dossier de modification comprend :

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

- La note afférente à l'enquête publique (22 pages)
- La notice de présentation (45 pages) exposant le contexte général du projet de modification, le contenu de la modification, une approche des incidences environnementales et l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et de planification,
- L'évolution du règlement graphique (5 pages),
- L'évolution du règlement écrit impacté par le projet de modification (13 pages),
- L'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (12 pages),
- Les avis de la MRAe[15] ,de la DDTM[16], de la CCI[17], de la CMA[18], de LTC
- Les pièces administratives :
  - Trois délibérations du conseil de communauté : délibération du 3 mars 2022 prescrivant la modification du PLU, délibération du 29 mars 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, délibération du 7 février 2023 prenant en compte l'avis de l'autorité environnementale,
  - L'arrêté n°23/88 du 20 mars 2023 du président de LTC sur la mise à l'enquête publique.
  - L'attestation de parution dans la presse

3 Déroulement de l'enquête

3-1 Phase préalable à l'enquête

Le 21 février 2023, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes nomme Anne RAMEAU, commissaire chargée de diligenter l'enquête.
Après contact pris avec le service urbanisme de LTC, une réunion préparatoire s'est tenue le 8 mars en présence de Monsieur Maurice OFFRET, maire de Cavan, Monsieur Jean-Paul LE CANN conseiller délégué au patrimoine culturel et historique, Madame Lucie BOUCHER chargée de mission planification à LTC.
Lors de cette réunion ont été fixés :

- La période de l'enquête : du 3 avril 9h au 5 mai 12h,
- Le lieu de consultation du dossier et des permanences : la mairie de Cavan, rue Maurice Denis,
- Les créneaux de permanences : lundi 3 avril de 9h à 12h, samedi 15 avril de 9h à 12h, vendredi 5 mai de 9h à 12h,
- Les lieux d'affichage (siège de LTC, mairie, 3 entrées de ville, sur le site concerné).

Autres moyens de communication
L'enquête ne bénéficie pas d'un registre dématérialisé. Les observations pourront être déposées dans le registre papier, par courrier et par mail à une adresse dédiée.

L'arrêté est finalisé et signé le 20 mars 2023 par le président de LTC Monsieur Gervais EGAULT (cf annexe 2).

Publicité de l'enquête
Presse : Le 21 mars, le 1er avis d'enquête parait dans Le Télégramme et Ouest France et le 2ème avis le 6 avril, dans les mêmes journaux.
L'affichage, au format A2 fond jaune décor noir, est installé pour le 20 mars selon les modalités convenues, le panneau d'affichage électronique de la mairie complète le dispositif d'information du public.
Le 3 avril, le dossier, ainsi que le registre d'enquête, sont paraphés et l'enregistrement des observations, des pièces jointes, des courriers ainsi que leur transmission sont formalisés.

[15] Mission Régionale de l'Autorité environnementale
[16] Direction Départementale des Territoires et de la Mer
[17] Chambre de commerce et d'industrie
[18] Chambre des métiers de l'artisanat

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Je me suis rendue sur les lieux pour visualiser la configuration et l'état des parcelles et de la voirie, la situation par rapport au lotissement déjà construite et la proximité avec le centre bourg. J'ai pu constater l'affichage sur tous les points d'accès au site.

3-2 Phase d'enquête publique

3.2.1 Mise à disposition de l'information

Le dossier d'enquête était consultable à la Mairie de Cavan pendant la durée de l'enquête dans les conditions suivantes : de 9h à 12h et de 14h à 17h 00 les lundi, mardi, mercredi et vendredi ; de 9h à 12h les jeudi et samedi.
Le dossier numérique était mis en ligne sur le site de LTC .

3.2.1 Déroulement des permanences

Les conditions d'accueil étaient très satisfaisantes et je remercie Monsieur Le Maire, et les personnels de la mairie pour la qualité de leur accueil.

3.2.2 Clôture de l'enquête

Le 5 mai à 12h, à l'issue de la dernière permanence, le registre d'enquête a été clos et les documents collectés.

3-3 Phase à l'issue de l'enquête

3.3.1 Bilan comptable de l'enquête

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée. Quelques personnes ont consulté le dossier ou se sont renseignées de façon informelle en dehors des permanences.

3.3.2 Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par courriel, le 9 mai à LTC représenté par Madame Lucie BOUCHER, chargée de mission planification.
Il comprenait le compte-rendu du déroulé de l'enquête, et mes questions.
Cf Annexe 6

3.3.3 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 23 mai.
Cf Annexe 7

3.3.4 Rapport

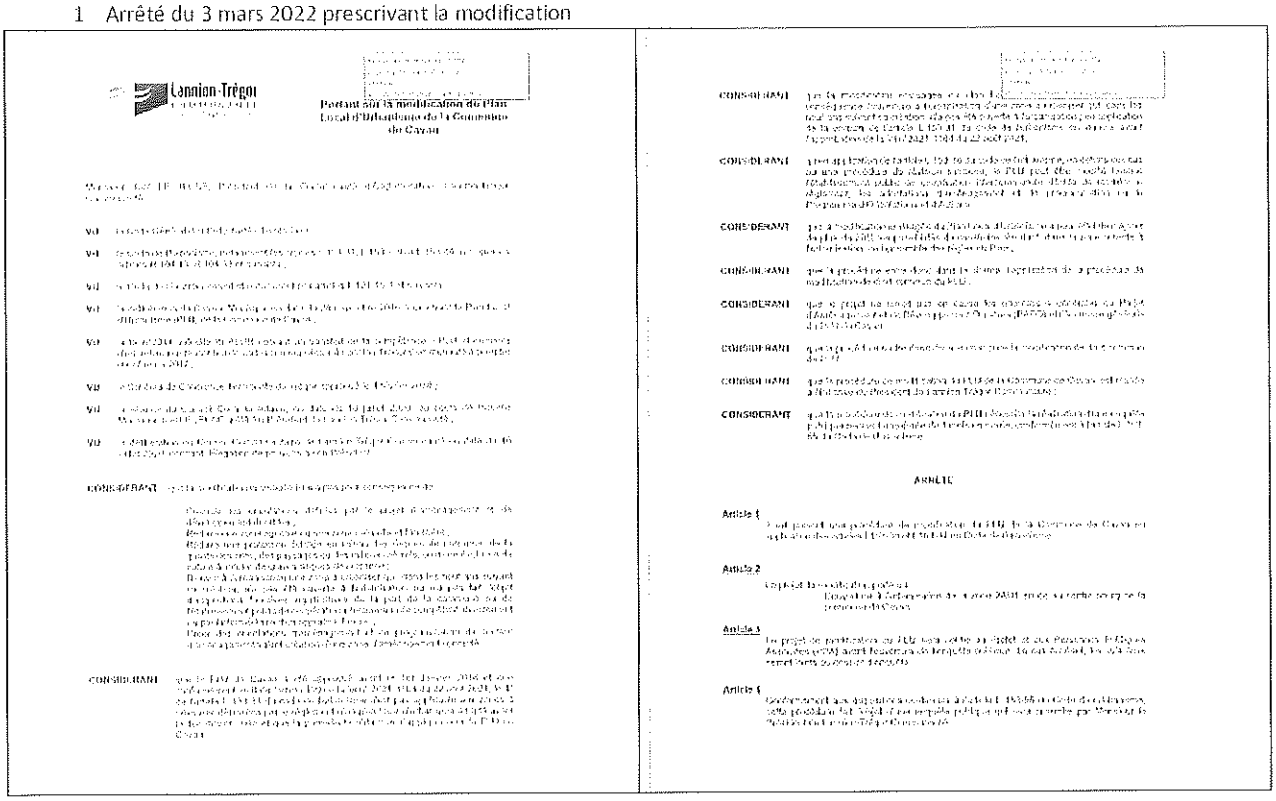
Le rapport a été transmis par courriel et remis à LTC représenté par Madame Lucie BOUCHER, chargée de mission planification, le mercredi 31 mai.
Il comporte deux parties :

- Une partie « rapport » qui reprend les éléments du dossier, expose le déroulé de l'enquête et comporte en annexes, les actes administratifs, les avis des PPA, le PV de synthèse et le mémoire en réponse.
- Une partie « avis et conclusions »

Annexes

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

1 Arrêté du 3 mars 2022 prescrivant la modification



Lannion-Trégor

Portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cavan

VU

VU

VU

VU

VU

VU

VU

CONSIDERANT

CONSIDERANT

CONSIDERANT

CONSIDERANT

CONSIDERANT

CONSIDERANT

CONSIDERANT

CONSIDERANT

ARRETE

Article 1

Article 2

Article 3

Article 4

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Article 5

Article 6

Article 7

Article 8

Article 9

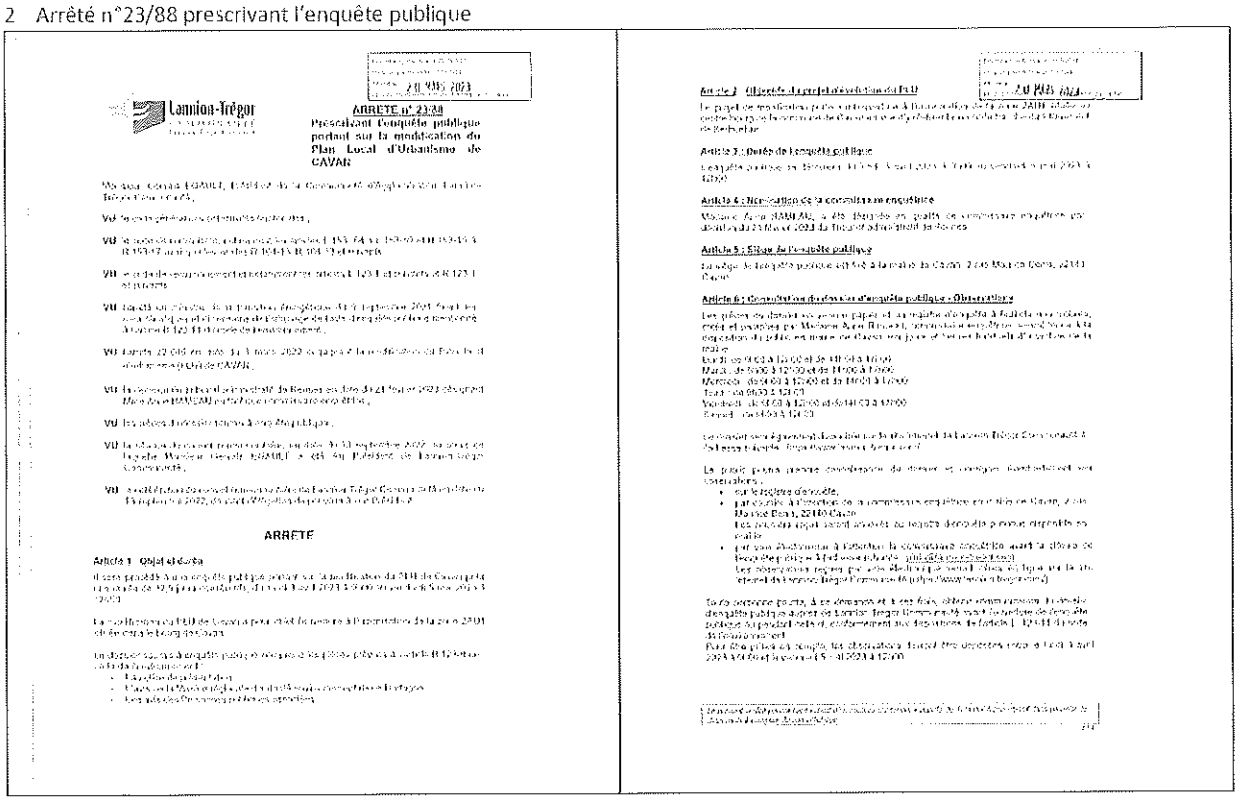
Le Président,
Joel LE JEUNE

Le Président affirme le caractère exécutoire de cet acte
Publié et affiché ou notifié le 8 / 11 / 2022

Le Président,
Joel LE JEUNE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

2 Arrêté n°23/88 prescrivant l'enquête publique



Lannion-Trégor

ARRETE n° 23/88

Prescrivant l'enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de CAVAN

Vu pour cet arrêté, le Président de la Communauté d'Agglomération Lannion-Trégor Communauté,

Vu [illegible] ;

Vu [illegible] ;

Vu [illegible] ;

Vu [illegible] ;

Vu [illegible] ;

Vu [illegible] ;

Vu [illegible] ;

Vu [illegible] ;

ARRETE

Article 1 : Objet de l'arrêté

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification du PLUi de Lannion-Trégor Communauté [illegible] ;

La modification du PLUi de Lannion-Trégor Communauté porte sur [illegible] ;

Un dossier sur l'objet de l'enquête publique comprenant [illegible] ;

- [illegible] ;
- [illegible] ;
- [illegible] ;

Article 2 : Objectifs de la procédure de modification du PLUi

[illegible]

Article 3 : Durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera [illegible] ;

Article 4 : Nomination de la commissaire enquêtrice

Madame [illegible] ;

Article 5 : Siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Cavan, 2 rue Maurice Denis, 22140 Cavan.

Article 6 : Consultation du dossier d'enquête publique - Observations

Les pièces du dossier et les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Madame [illegible] ;

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

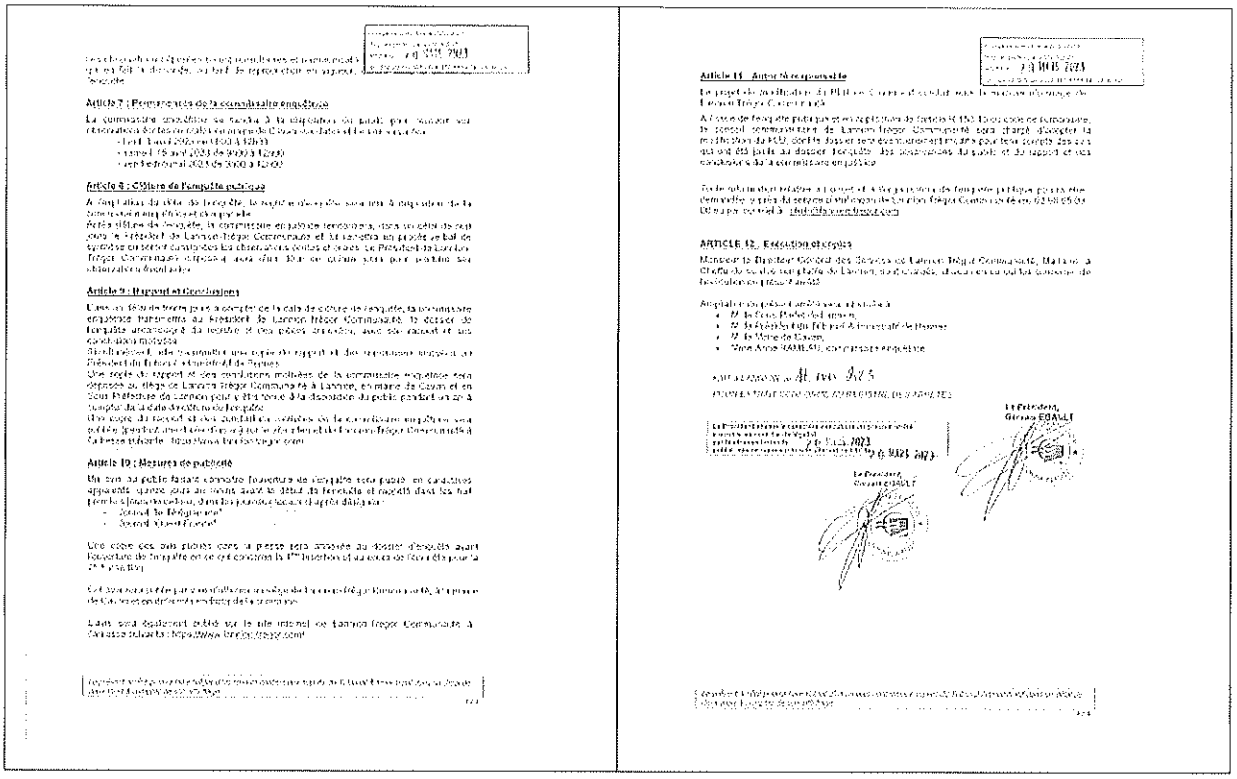
- sur le registre d'enquête,
- par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie de Cavan, 2 rue Maurice Denis, 22140 Cavan
- par voie électronique à l'adresse suivante : [illegible]

Le dossier sera également consultable sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté [illegible] ;

Article 7 : Publicité de l'enquête publique

[illegible]

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Article 7 : Permanences de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales lors de ses permanences aux dates et heures suivantes :

- Lundi 3 avril 2023 de 14h00 à 17h30
- Samedi 15 avril 2023 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 27 avril 2023 de 9h00 à 12h00

Article 8 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition de la commissaire enquêteur.

Après clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le Président de Lannion-Trégor Communauté et lui remettra un procès-verbal de synthèse en faisant connaître les observations écrites et orales. Le Président de Lannion-Trégor Communauté disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 9 : Rapport et Conclusions

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire enquêteur transmettra au Président de Lannion-Trégor Communauté le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, elle transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Cavan et en sous-Préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera publiée (pendant une durée d'un an) sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com

Article 10 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ci-après désignés :

- Journal "Le Télégramme"
- Journal "Ouest-France"

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête ou en cas contraire la 1ère intervention et sera certifiée par la [illegible]

Cet avis sera affiché par les soins du Président de Lannion-Trégor Communauté, à la mairie de Cavan et en mairie de chacune des communes.

Il sera aussi également publié sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com

Article 11 : Autorité compétente

Le projet de modification du PLUi de Cavan a été soumis à la décision du Président de Lannion-Trégor Communauté.

A l'issue de l'enquête publique et en application de l'article R 153-15 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté sera chargé d'adopter la modification du PLUi, portée par le conseil municipal de Cavan, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur.

Toute information relative au projet et à la participation du public pourra être demandée auprès du service urbanisme de Lannion-Trégor Communauté au 02 96 05 05 00 ou par courriel à : [illegible]@lannion-tregor.com

ARTICLE 12 : Exécution des arrêtés

Monsieur le Directeur Général des Services de Lannion-Trégor Communauté, Madame la Cheffe de service intégrée de Lannion, Cavan, Louannec et Monsieur le Président de la commune de Cavan sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Sous-Préfet de Lannion,
- M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes
- M. le Maire de Cavan,
- Mme Anne-Gaëlle GALL, commissaire enquêteur

A Lannion, le 26 MAI 2023

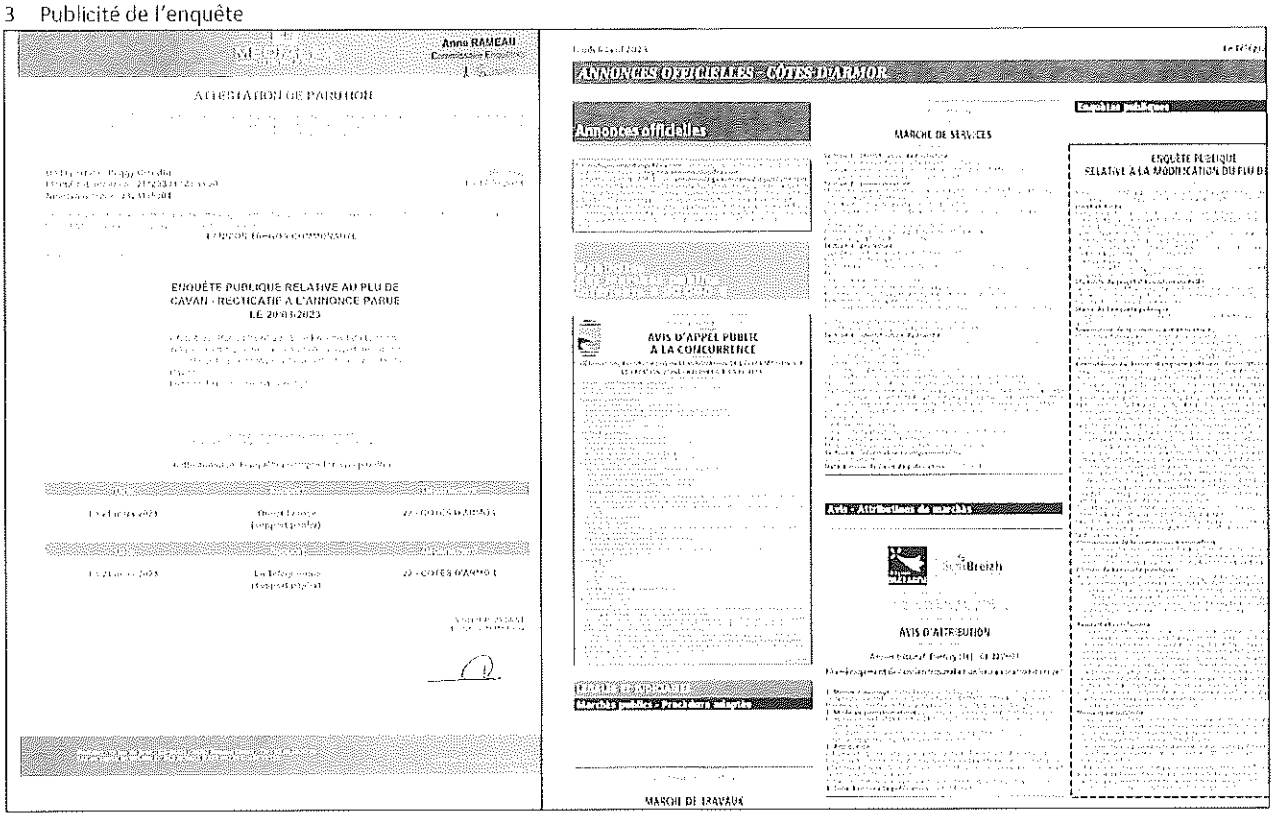
[illegible]

Le Président,
Gervais EGAULT

Le Président,
Gervais EGAULT

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

3 Publicité de l'enquête



ATTESTATION DE PARUTION

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLU DE CAVAN - RECTICATIF A L'ANNONCE PARUE LE 20/03/2023

ANNONCES OFFICIELLES - CÔTES D'ARMOR

Annonces légales

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

MARCHE DE TRAVAUX

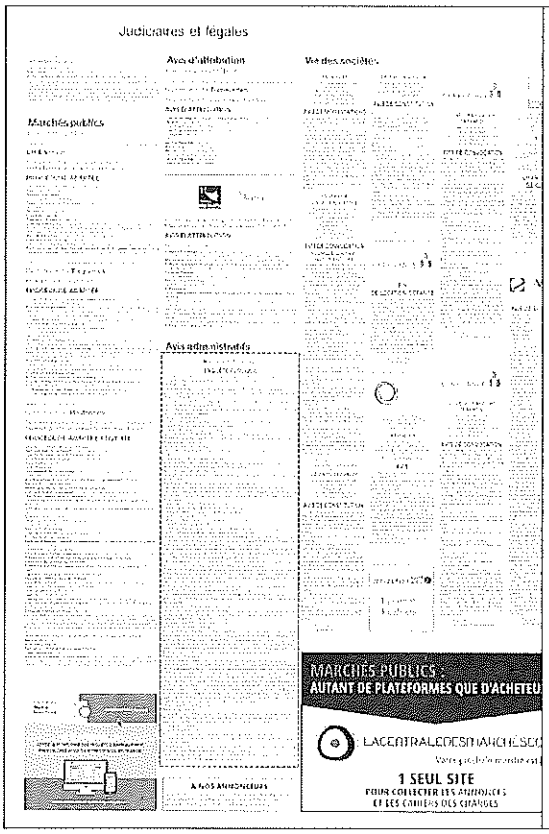
MARCHE DE SERVICES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION DU PLU D

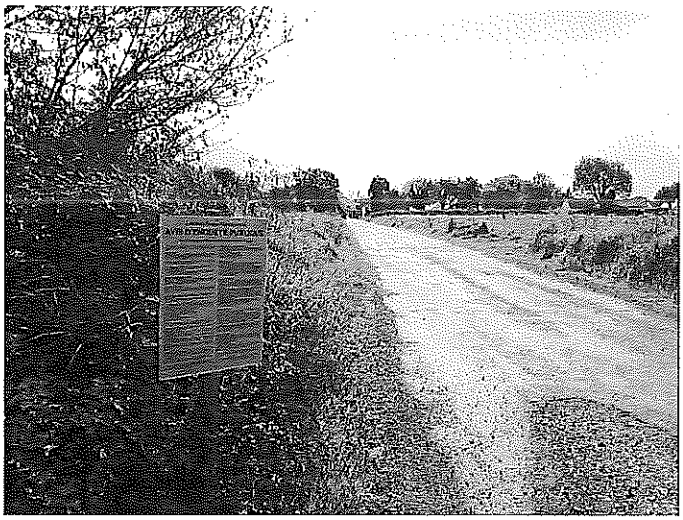
Avis d'attribution de marché

AVIS D'ATTRIBUTION

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

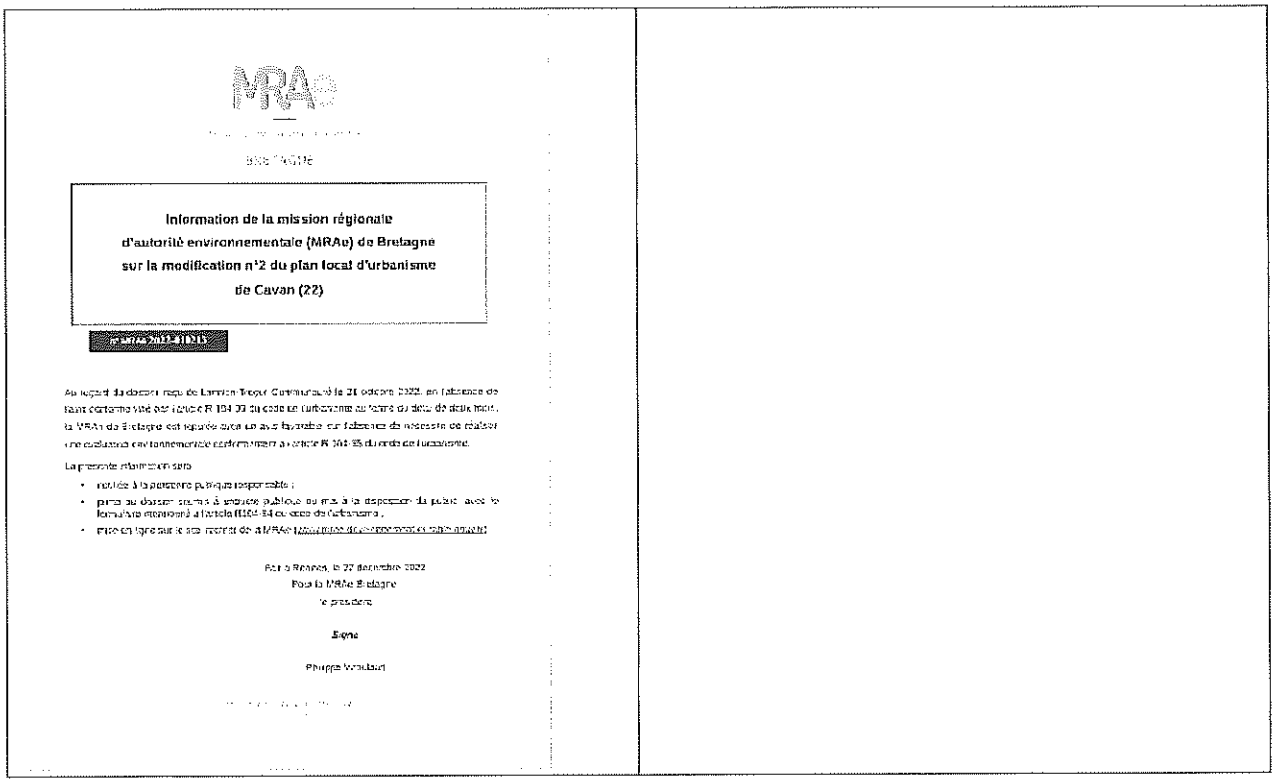


Affichages : LTC, mairie, entrées de ville et sur le site



Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

4 Avis MRAe



Avis délibéré

Information de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Cavan (22)

n°MRAe 2022-3015

Au regard du dossier reçu de Lannion-Trégor Communauté le 21 octobre 2022, en l'absence de tout contenu visé aux articles R 104-28 du code de l'urbanisme au regard du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir pris un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R 104-33 du code de l'urbanisme.

La présente information sera :

- mise à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mise à la disposition du public avec le formulaire mentionné à l'article R104-34 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

Fait à Rennes, le 27 décembre 2022
Pour la MRAe Bretagne
le président

Signé

Philippe Viroulaud

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

5 Avis des personnes Publiques Associées

Avis DDTM (Préfet)

PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR

Direction départementale
des territoires et de la mer

Saint-Brieuc, le 28 FEV. 2023

Service plan d'action, logement, cohésions
Unité planification, SCoT et littoral
Affaire suivie par : Loïc ANDRÉ
Tél : 02 96 75 07 47
loic.andre@cotes-darmor.fr

Monsieur le président
de Lannion-Trégor Communauté
1 rue Monge
CS 10701
22307 LANNION CEDEX

Objet : CAVAN – Modification n° 2 du plan local d'urbanisme

Vous m'avez transmis, pour avis au titre de la notification préalable prévue à l'article L.153-40, le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de CAVAN.

Cette procédure de modification, prescrite par délibération du 31 mars 2022, porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUI et création de la zone 1AUI,
- la modification du règlement littéral par adjonction de la nouvelle zone 1AUI,
- la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en lien avec cette nouvelle zone 1AUI.

Le dossier et les items suivants appellent les observations suivantes.

Modification du règlement littéral et de l'OAP en lien avec cette nouvelle zone 1AUI.

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor, approuvé le 4 février 2020, prévoit une densité de 17 logements par hectare et 10 % de logements sociaux. L'OAP est modifiée en ce sens.

Cependant, l'arrêt communautaire du 31 mars 2022, qui lance la procédure de modification n° 2 du PLU de CAVAN, indique que le programme projeté sur les parcelles en question prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'OAP.

Il est précisé aussi (page 3) de l'arrêté que « *la commune s'engage sur un projet plus dense que le SCoT en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare dans une optique de diminution de la consommation d'espace* ».

Siège et accueil physique : 1 rue du Parc – CS 52265 – 22022 SAINT-BRIEUC CEDEX
Adresse géographique du site : 5, rue des Walkyries à SAINT-BRIEUC
www.cotes-darmor.fr

Le règlement et l'OAP de la zone objet de la procédure devront donc afficher 18 logements par hectare (au lieu de 17 logements par hectare) avec 10 % de logements sociaux comme indiqué dans l'arrêt du 31 mars 2022 en matière de densité de logements et de production de logements sociaux.

Le nombre de logements et le nombre de logements sociaux seront des seuils minimums à corréler avec la taille de la zone évaluée à 2,4 hectares (page 17 de la notice – extrait du plan d'aménagement et de développement durable et page 20 de la notice).

Par ailleurs, l'éventuelle maîtrise foncière par la collectivité n'est pas clairement indiquée dans la notice de présentation.

Aussi, à travers les perspectives de développement prévisionnelles du PLU de CAVAN, les zones à urbaniser ont fait l'objet de programmation (1AU, 2AU). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUI avant l'urbanisation des zones 1AU peut interroger même si la rétention foncière est avancée dans la notice.

Enfin, l'impact foncier et économique du projet sur l'exploitant agricole devra clairement être affiché.

Pour le directeur départemental des territoires
et de la mer et par délégation, l'adjointe de la
cheffe du service planification, logement,
urbanisme, responsable du pôle planification,

Véronique CHAPEL

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Avis Direction de l'environnement

Côtes d'Armor

Saint-Brieuc, le 17 MAI 2023

Monsieur Gérard LAHELLEC
Président de LANNION-TREGOR COMMUNAUTE
4 Rue Monge
CS 10264
22302 LANNION CEDEX

Monsieur le Président,

Vous m'avez fait parvenir le dossier de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan et je vous en remercie.

Par l'examen de votre dossier, nous constatons que vous prévoyez la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique.

Dès l'approbation de cette modification, je vous prie de bien vouloir me faire parvenir le PLUi, exécutoire sous son support numérique.

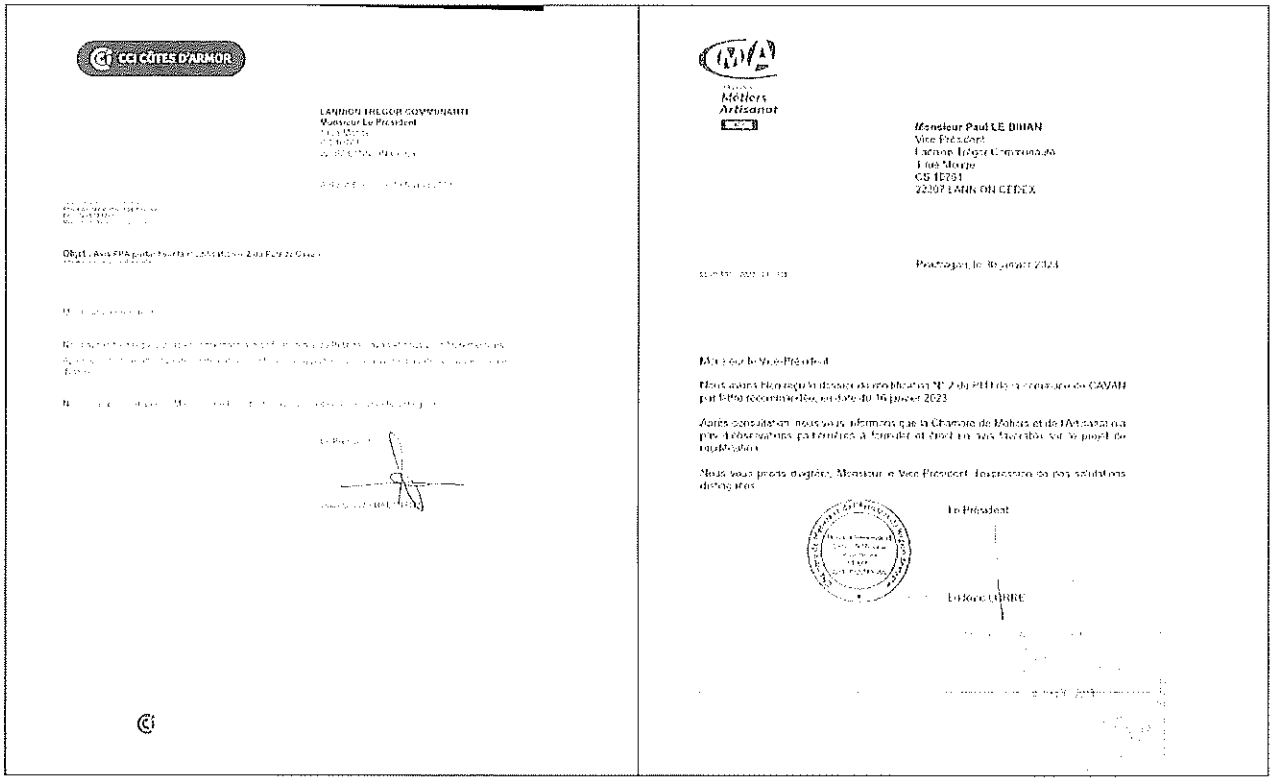
Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Adjoint

Joël LELEVIER

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Avis CCI, Avis CMA



CCI CÔTES D'ARMOR

LANNION TREGOR COMMUNAUTE
Monsieur Le Président

Objet : Avis PPA

Le Président

Métiers Artisanat

Monsieur Paul LE DIHAN
Vice Président
Lannion Trégor Communauté
1 rue Monge
CS 10701
22307 LANNION CEDEX

Ploufragan, le 30 janvier 2023

Monsieur le Vice-Président

Nous avons bien reçu le dossier relatif au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CAVAN pour lequel vous nous avez sollicité le 16 janvier 2023.

Après consultation, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'a pas d'observations particulières à formuler et donne un avis favorable sur le projet de règlement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Frédéric LORRE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Avis LTC

Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil de Communauté du 29 mars 2022

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au titre de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme- PLU de Cavan

I- L'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat, un projet inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de Cavan et le schéma de Cohérence Territoriale de Lannion-Trégor Communauté

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

En zone U, comme indiqué ci-dessus, l'offre foncière privée à saturation et ne permet pas d'envisager de nouvelles opérations, seuls les logements pouvant intervenir y prendre place (inventaire mis à jour).

Au 1er Mars 2022, près de 89 % des zones 1AU définies au PLU ont été consommées, selon le bilan des capacités de densification mis à jour.
Il y a 3 des zones :

- la zone 1AU2 qui a fait l'objet d'un aménagement de lotissement de 13 lots : commercialisé à 77 % SEML Les Hauts de Cavan
- 1AU3 : qui fait l'objet d'un aménagement de lotissement prévu de 9 lots est en cours de réalisation (5 lots sont déjà vendus et une maison construite pour le moment)

Seules deux zones 1AU restent encore disponibles sur la zone 1AU2 (4 lots) et la zone 1AU3 (1 lot) qui sont situées en centre bourg. Pour ces deux zones, le lien est bloqué par les propriétaires des parcelles et la conservation de ces dernières ne permet pas la réalisation de l'aménagement qui est envisagé.

Aussi, les capacités d'urbanisation inscrites ne permettent pas d'envisager un programme nécessaire pour l'accueil de nouveaux logements au niveau du bourg, en accord avec les prescriptions du SCoT. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 contribuera à garantir une adéquation entre l'offre et la demande sur la commune.

III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Le projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEML Lannion-Trégor s'établit sur une centaine de parcelle de 2,23 hectares m². Il s'agit de 3 parcelles cadastrées respectivement B 1327 et B 1329 qui sont classées actuellement en zone 2AU1 au PLU de Cavan (Annexe 3).

Ces terrains sont situés dans une zone agricole et sont entourés par des voies routières au nord et à l'ouest, par une zone naturelle à l'Est et par une zone de lotissement au Sud.

De plus, cette zone 2AU1 se situe dans le prolongement Sud-Ouest de la zone 1AU2 dans laquelle le lotissement de 13 hectares (13 lots déjà vendus) a été récemment réalisé. L'opération projetée consiste donc à réaliser l'extension du lotissement Kerhoallen.

La mise en œuvre du projet est facilitée tout d'abord par une maîtrise foncière par la SEML Lannion-Trégor et par des réseaux (eau, électricité, télécommunications) situés à l'intérieur du projet global (zone 1AU2 et 2AU1).

Ce projet de lotissement public a pour but de tirer à toutes les propriétaires dans un délai raisonnable défini au SCoT une opportunité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de nouveaux logements.

Le programme projeté sur les parcelles en question prévoit la production de 42 logements au total dont 8 destinés au parc locatif social, répondant aux objectifs du marché sociale affichés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en cible avant une densité de 18 logements à l'hectare, contre les densités affichés dans le PLU et au SCoT approuvé.

Ce fonctionnement à 10AP, le projet prévoit par ailleurs de conforter les équipements déjà en connexion de nouvel environnement aux quartiers existants et aux services du centre-bourg, afin de réduire les mobilités carbonées et favoriser les déplacements doux.

Ce projet de lotissement communal s'inscrit dans une réelle continuité du centre bourg dans une logique d'aménagement durable.

VU la délibération du 27 mars 2014

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-38 à L. 153-44

VU la délibération de la commune de Cavan en date du 28 Novembre 2016 approuvant le PLU ;

VU l'exposé précédent démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 répond aux objectifs de développement durable et de développement de la commune

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE À L'UNANIMITÉ
(Par 50 pour)

DECIDE DE :

AUTORISER Monsieur le Président à procéder à la modification du PLU de Cavan portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce relative à la mise en œuvre de la présente délibération

PRECISER Que la délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues par le code de l'urbanisme, affichage pendant un mois en mairie de Cavan-Trégor Communauté et dans la commune de Cavan mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera exécutoire dans le respect du délai de transmission au Préfet.

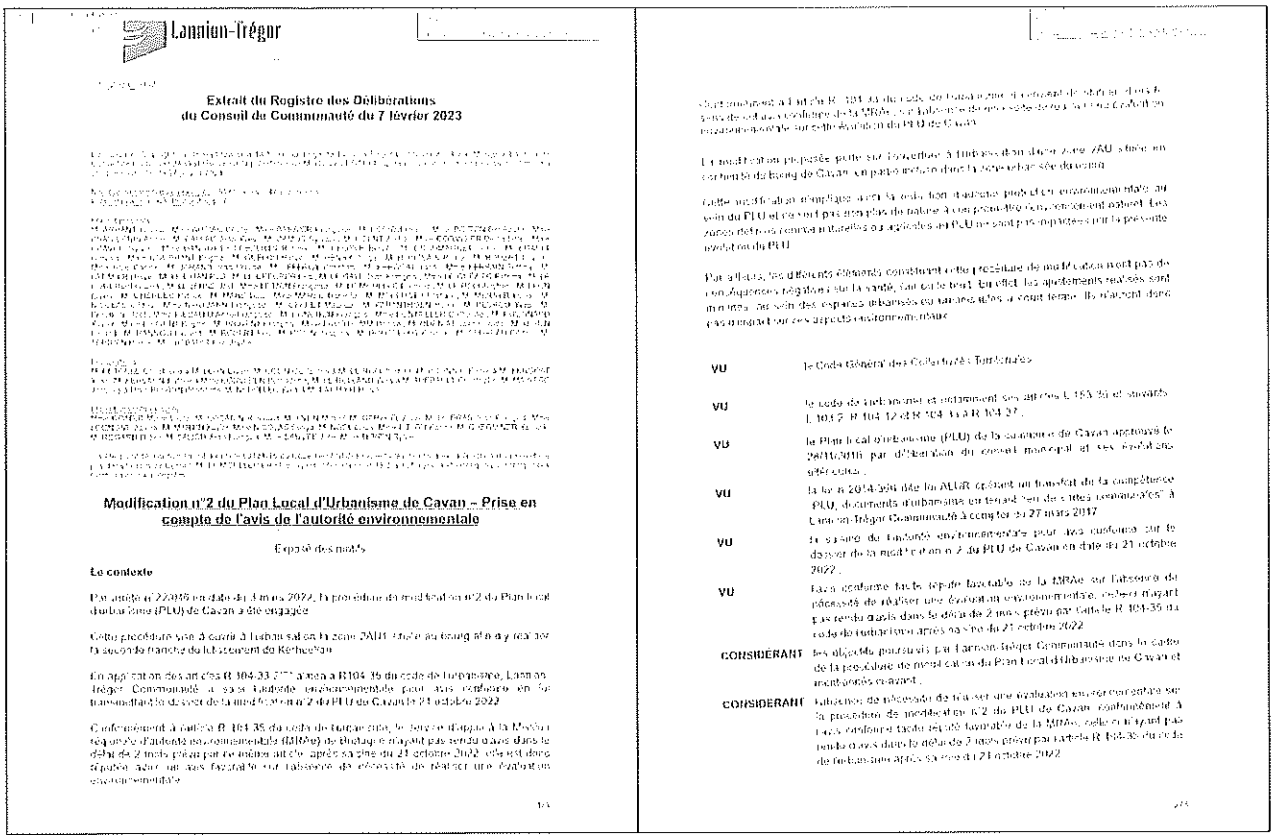
Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE, CAVAN le 31 MARS 2022

Le Président certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise à la préfecture le 31 MARS 2022 et publiée le 31 MARS 2022

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



Lannion-Trégor

Extrait du Registre des Délibérations
du Conseil de Communauté du 7 février 2023

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Cavan – Prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale

Exposé des motifs

Le contexte

Par arrêté n°22046 en date du 3 mars 2022, la procédure de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Cavan a été engagée.

Cette procédure vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUH située au lieu-dit « Le Bourg » et à y réaliser la seconde tranche du lotissement de Kerhervé.

En application des articles R.104-33 2ème alinéa à R104-35 du code de l'urbanisme, Lannion-Trégor Communauté a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme en sa transmissibilité du dossier de la modification n°2 du PLU de Cavan le 21 octobre 2022.

Conformément à l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme, le dossier déposé à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par cet article après sa mise du 21 octobre 2022, cette est donc réputée avoir pris la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale.

1/3

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, le dossier déposé à la MRAe de Bretagne comprend la mise à jour de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Cavan.

La modification proposée porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU située au carrefour du bourg de Cavan en partie ouest (route de Penvenan).

Cette modification n'implique aucune modification graphique ou réglementaire du règlement du PLU et ne vont pas engendrer de nature à compromettre ou remettre en cause les zones de risques naturels ou agricoles. Le PLU ne sont pas impactées par la présente modification du PLU.

Par ailleurs, les différents éléments constituant cette procédure de modification n'ont pas de conséquences négatives sur la santé, sur cet environnement, les espaces naturels ainsi que sur la préservation des espaces urbanisés ou naturels dans leur ensemble. Ils n'auront donc pas d'incidences sur ces aspects environnementaux.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants, L.103-2, R.104-12 à R.104-14 et R.104-27,

VU le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cavan approuvé le 26/10/2016 par délibération du conseil municipal et ses évolutions ultérieures,

VU la loi n°2014-366 dite loi ALUR créant un transfert de la compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 mars 2017

VU la saisine de l'autorité environnementale pour avis conforme sur le dossier de la modification n°2 du PLU de Cavan en date du 21 octobre 2022,

VU l'avis conforme tacite rendu favorable de la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, celle n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par l'article R.104-33 du code de l'urbanisme arrêté ce jour du 21 octobre 2022

CONSIDERANT les objectifs poursuivis par Lannion-Trégor Communauté dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Cavan et mentionnés ci-avant,

CONSIDERANT l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale sur la procédure de modification n°2 du PLU de Cavan, confirmée à l'avis conforme tacite rendu favorable de la MRAe, celle n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par l'article R.104-33 du code de l'urbanisme après sa mise du 21 octobre 2022

2/3

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITÉ
(Par 69 pour et 1 non votant)

DECIDE DE :

PRENDRE ACTE du l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, l'autorité environnementale n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par l'article R 104-35 du code de l'urbanisme après sa saisie du 21 octobre 2022.

PRECISER qu'au vu de cet avis conforme tacite, l'évaluation environnementale n'est pas nécessaire dans le cadre de cette procédure, compte-tenu que le projet de modification de droit commun n°2 du PLUi de Cavan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toutes pièces relatives à la poursuite de la procédure ainsi qu'à l'application de la présente délibération

DIRE que, conformément aux dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Cavan et au siège de Lannion-Trégor Communauté pendant un délai d'un mois, et que mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité
par télétransmission le : 17 FEV. 2023
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : 17 FEV. 2023

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Anne RAMEAU
57 Rue de Bihit
22560 Trébeurden

arce22@orange.fr

Tel : 06 31 24 10 83

Monsieur le Président
Lannion Trégor Communauté
1 Rue Gaspard Monge
22300 Lannion

Lannion, le 9 mai 2023

Objet : Enquête publique modification n°2 du PLU de Cavan- Procès-verbal de synthèse

Monsieur le Président,

Dans sa décision E 230027/35 du 21 février 2023, le conseiller délégué par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée comme commissaire enquêtrice sur la modification n°2 du PLU de Cavan.

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement et conformément à l'article 8 de l'arrêté n°23/88 du 17 mars 2023 prescrivant l'enquête publique, j'en ai dressé le procès-verbal.

Les trois permanences se sont tenues : le jour de l'ouverture de l'enquête soit le 3 avril ; le jour de sa clôture le 5 mai et le samedi 15 avril pour permettre la participation des personnes indisponibles en semaine. Je tiens à remercier les services de la mairie de Cavan pour leur accueil et leur disponibilité.
Je n'ai reçu aucune visite lors de mes permanences et aucune observation n'a été déposée. Le dossier a été consulté par quelques personnes.

J'ai par ailleurs pris connaissance des retours des avis des personnalités publiques associées.

Enfin, compte tenu de l'ensemble des éléments du dossier, il m'apparait utile dans le cadre de la rédaction de mon rapport et conclusions, de vous demander de bien vouloir répondre aux questions complémentaires formulées dans la note jointe.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse dans le délai réglementaire de quinze jours.
Dans l'attente, veuillez agréer Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Anne Rameau
Commissaire enquêtrice

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Questions de la commissaire enquêtrice

Ambiguïté sur la densité de logements de la zone

La DDTM a relevé le fait que dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 avec notamment le paragraphe suivant :
« III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1
[...] De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare, densité supérieure aux objectifs affichés dans le PLU et au SCoT approuvé. »
Elle demande de reprendre ce chiffre
Dans la notice explicative c'est le chiffre de 17 logements à l'hectare qui est évoqué. Le règlement écrit (article AU2) et les dispositions de l'OAP retiennent également le chiffre de 17 logements à l'hectare.
Quelle référence comptez-vous retenir et fixer ?

Mixité sociale

Quelle est la situation actuelle de la commune pour ce qui concerne les logements sociaux et quelle sera-t-elle à l'issue du projet de lotissement ?
Combien de logements sociaux sont envisagés, pour quelle capacité d'accueil et sous quelles formes d'habitat (maison séparées, mitoyennes, petits immeubles...) ?

Gestion des eaux pluviales

Dans son article 4, le règlement écrit stipule que : [...] « Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m3 et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s. »
Pouvez-vous préciser comment ce pourcentage sera décliné au niveau des parcelles ? Quelles prescriptions seront-elles faites aux acquéreurs ?

Futur lotissement

L'OAP présente des principes d'aménagement à privilégier pour le parcellaire et l'implantation des constructions mais sans caractère prescriptif. Le parcellaire est du ressort de l'aménageur. Par contre, pour ce qui concerne l'implantation des constructions, compte-tenu de la réduction de la taille des parcelles *une concertation avec les acquéreurs est-elle envisagée, notamment pour optimiser l'usage de l'espace public et réduire les covisibilités ?*

Des dispositions seront-elles imposées pour la transition énergétique (obligation de panneaux solaires), et la gestion de l'eau et des déchets (gestion des eaux pluviales à la parcelle, mise en place de récupérateur d'eau, composteur) ?

A-t-on une estimation du prix du m2 viabilisé ?

Pouvez-vous fournir un échéancier même approximatif des futures opérations ?

L'achat de parcelle est-il assorti d'une obligation de construire, et si oui dans quels délais ?

Statut des parcelles

La DDTM demande une clarification de la situation des parcelles.
Pouvez-vous préciser leur statut : propriété, exploitation agricole
De façon plus générale, quel est l'impact des urbanisations prévues sur l'activité agricole de la commune ?

Urbanisme :

La modification se traduit par la diminution des surfaces 2AU fixées en 2016.
La commune envisage-t-elle une révision des surfaces urbanisables dans leur ensemble ?

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ Lannuon-Treger Kumuniezh

MODIFICATION DU PLU DE CAVAN
OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU2 DE KERHUELLAN

Enquête publique du 3 avril au 5 mai 2023

Mémoire en réponse de Lannion-Trégor Communauté au procès-verbal de synthèse de la commissaire-enquêtrice du 9 mai 2023

L'enquête publique relative à la modification du PLU de Cavan s'est tenue du 3 avril au 5 mai 2023. 3 permanences en mairie ont eu lieu, aucune observation n'a été formulée par le public. Mme la Commissaire enquêtrice a posé plusieurs questions à l'issue de l'enquête publique :

1) Ambiguïté sur la densité de logements de la zone

La DDTM a relevé le fait que dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 avec notamment le paragraphe suivant :
« III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1
[...] De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare, densité supérieure aux objectifs affichés dans le PLU et au SCoT approuvé. »
Elle demande de reprendre ce chiffre
Dans la notice explicative c'est le chiffre de 17 logements à l'hectare qui est évoqué. Le règlement écrit (article AU2) et les dispositions de l'OAP retiennent également le chiffre de 17 logements à l'hectare.
Quelle référence comptez-vous retenir et fixer ?

Le projet évoqué dans la délibération ne correspond pas strictement à la zone concernée par l'ouverture à l'urbanisation : il ne couvre pas la totalité du périmètre à l'ouest mais inclut une partie de zone 1AU au nord-est. Ainsi, le dossier s'en tenait aux dispositions prévues par le SCOT pour la zone 2AU1, indépendamment du futur projet. Toutefois, pour plus de cohérence et afin de garantir la densité de 18 logements à l'hectare affichée dans la délibération de prescription, le règlement et l'OAP seront donc revus pour indiquer une densité minimum de 18 logements à l'hectare à respecter.

2) Mixité sociale

Quelle est la situation actuelle de la commune pour ce qui concerne les logements sociaux et quelle sera-t-elle à l'issue du projet de lotissement ?
Combien de logements sociaux sont envisagés, pour quelle capacité d'accueil et sous quelles formes d'habitat (maison séparées, mitoyennes, petits immeubles...) ?

D'après les données de l'Etat (www.demande-logement-social.gouv.fr), Cavan disposait de 27 logements sociaux gérés par des bailleurs au 1er janvier 2021. Depuis, 6 logements sociaux ont été livrés en 2021 dans la première tranche du lotissement de Kerhuellan tandis que la commune a réhabilité une maison en centre-bourg, livrée en 2022.
Le projet de lotissement actuellement conduit par la SPLA (société publique locale d'aménagement) et Cavan prévoit la réalisation d'au minimum 6 logements intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants, sans espaces communs). Le bailleur social travaille actuellement sur le projet qui n'est pas encore finalisé.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

3) Gestion des eaux pluviales

Dans son article 4, le règlement écrit stipule que : [...] « Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m3 et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s. »
Pouvez-vous préciser comment ce pourcentage sera décliné au niveau des parcelles ? Quelles prescriptions seront-elles faites aux acquéreurs ?

La SPLA a déposé un dossier Loi sur l'eau qui prévoit une infiltration des eaux à la parcelle mais également un rejet possible sur le domaine public (type bassin d'orage) conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial. Le futur règlement du lotissement traduira règlementairement la notion de limitation de l'imperméabilisation. Il n'est pas encore rédigé à ce jour.

4) Futur lotissement

L'OAP présente des principes d'aménagement à privilégier pour le parcellaire et l'implantation des constructions mais sans caractère prescriptif. Le parcellaire est du ressort de l'aménageur. Par contre, pour ce qui concerne l'implantation des constructions, compte-tenu de la réduction de la taille des parcelles *une concertation avec les acquéreurs est-elle envisagée, notamment pour optimiser l'usage de l'espace public et réduire les covisibilités ?*
Des dispositions seront-elles imposées pour la transition énergétique (obligation de panneaux solaires), et la gestion de l'eau et des déchets (gestion des eaux pluviales à la parcelle, mise en place de récupérateur d'eau, composteur) ?

Tous ces aspects relèvent du projet opérationnel et non de la procédure de modification du PLU. Or, celui-ci n'est pas encore finalisé.

A-t-on une estimation du prix du m2 viabilisé ?

Les tarifs des lots ne sont pas encore calculés précisément, ils devraient être au moins égaux aux tarifs pratiqués à l'occasion de la première tranche.

Pouvez-vous fournir un échéancier même approximatif des futures opérations ?

Le permis d'aménager sera déposé à l'issue de la procédure, 6 mois de travaux seront nécessaires pour aménager les terrains et ces derniers seront commercialisés à l'été 2024.

L'achat de parcelle est-il assorti d'une obligation de construire, et si oui dans quels délais ?

L'achat des terrains sera assorti d'une obligation de construire dans les 3 ans.

5) Statut des parcelles

La DDTM demande une clarification de la situation des parcelles.
Pouvez-vous préciser leur statut : propriété, exploitation agricole
De façon plus générale, quel est l'impact des urbanisations prévues sur l'activité agricole de la commune ?

A l'exception de la parcelle B1327 en cours d'acquisition, les parcelles sont sous portage foncier de la SPLA. Il n'y a pas de bail agricole sur les parcelles du site. Par rapport à la situation actuelle, l'ouverture à l'urbanisation est donc sans incidence sur le foncier utilisé par les exploitations agricoles.

6) Urbanisme :

La modification se traduit par la diminution des surfaces 2AU fixées en 2016.
La commune envisage-t-elle une révision des surfaces urbanisables dans leur ensemble ?

Le PLUI-H de Lannion-Trégor communauté a été prescrit en 2019. Son approbation est prévue pour février 2026 Ce document supra-communal réinterrogera l'ensemble des dispositions du PLU de Cavan vis-à-vis des dernières législations et enjeux relevés à l'échelle du territoire communautaire.

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Affiché le 23 MAI 2023
ID : 022-200065928-20230510-ARRETE_23_99-DE

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

Portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cavan

Monsieur Gervais EGAULT, Président de la communauté d'agglomération « Lannion-Trégor Communauté » ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 et suivants, L.103-2, R.104-12 et R.104-33 à R.104-37 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.121-15-1 et suivants ;

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cavan approuvé le 28 novembre 2016 ;

VU la loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu de cartes communales » à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 mars 2017 ;

VU la séance du conseil communautaire, en date du 13 septembre 2022, au cours de laquelle Monsieur Gervais EGAULT a été élu Président de Lannion-Trégor Communauté ;

VU la délibération du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 13 septembre 2022, donnant délégation de pouvoirs à son Président.

CONSIDERANT que le PLU de la commune de Cavan doit faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun pour procéder à des modifications des pièces du PLU (règlement graphique, règlement écrit, orientations d'aménagement et de programmation…) et notamment les éléments suivants :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AUy2 comprenant les parcelles cadastrées ZR21, ZR22, ZR23, ZR25 et ZR26, située dans la zone d'activités de Kerbiquet ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur considéré ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le PLU peut être modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, 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 ;

CONSIDÉRANT qu'il est prévu que le conseil communautaire, en séance du 16 mai 2023, justifie, par une délibération motivée, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Affiché le 23 MAI 2023
ID : 022-200065928-20230510-ARRETE_23_99-DE

zone 2AUy2 inscrite au PLU de la commune de Cavan au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones ;

CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées au PLU de Cavan envisagées ici n'ont pas pour conséquence de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

CONSIDERANT en conséquence que la modification envisagée n'entre pas dans le champ de d'application de la procédure de révision ;

CONSIDERANT qu'en vertu de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, lorsqu'il a pour effet : soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, soit d'appliquer m'article L. 131-9 du même code ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

CONSIDÉRANT que la commune de Cavan n'est pas concernée par des sites Natura 2000 sur son territoire et que le projet de modification n'a donc pas pour objet de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

CONSIDÉRANT qu'en conséquence, une demande d'examen au cas par cas à la Mission régionale d'autorité environnementale permettra de savoir si le projet de modification de droit commun du PLU de Cavan est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et donc s'il sera soumis ou non à une évaluation environnementale, et ce en application de l'article R104-33 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, en cas de saisine de l'autorité environnementale pour avis conforme, le dossier mentionné à l'article R. 104-34 devra être transmis à un stade précoce et, au plus tard, avant l'examen conjoint, la soumission pour avis ou la notification aux personnes

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Affiché le 23 MAI 2023
ID : 022-200065928-20230510-ARRETE_23_99-DE

publiques associées, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) ;

CONSIDERANT que le contenu du formulaire de demande d'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme a été fixé par l'arrêté du Ministre de la Transition Ecologique du 26 avril 2022 ;

CONSIDERANT que dans l'hypothèse où une évaluation environnementale serait requise, la procédure de modification du PLU de la commune de Cavan devra faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et ce en application de l'article L. 103-2 du code l'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et au Maire de la commune de Cavan avant l'ouverture de l'enquête publique ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU de la commune de Cavan est engagée à l'initiative du Président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

ARRETE

Article 1

La procédure de modification de droit commun du PLU de la commune de Cavan est engagée en application des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 2

Le projet de modification du PLU de la commune de Cavan porte sur :

- La modification du règlement graphique avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 constituée des parcelles cadastrées ZR21, ZR22, ZR23, ZR25 et ZR26 ;
- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation liée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 ;
- La modification du règlement écrit et notamment son évolution liée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2.

Article 3

En application du 3° de l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme, la procédure prévue aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme devra être mise en œuvre afin de savoir si le projet de modification de droit commun du PLU de la commune de Cavan doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Article 4

Le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et au Maire de la commune de Cavan avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 5

Le projet de modification du PLU de la commune de Cavan fera l'objet d'une enquête

Envoyé en préfecture le 23/05/2023
Reçu en préfecture le 23/05/2023
Affiché le 23 MAI 2023
ID : 022-200065928-20230510-ARRETE_23_99-DE

publique conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Article 6

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU de la commune de Cavan, éventuellement amendé pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil communautaire et ce conformément à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme.

Article 7

Conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'en mairie de Cavan pendant 1 mois et d'une publication au recueil des actes administratifs. La mention de cet affichage fera l'objet d'une publication dans un journal local diffusé dans le département.

Article 8

Le présent arrêté ainsi que toutes informations utiles sur cette procédure seront publiées sur le site Internet de Lannion-Trégor Communauté durant toute la procédure.

Article 9

Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la procédure de modification du PLU de la commune de Cavan seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 10

La Direction Générale de Lannion-Trégor Communauté et Madame la Trésorière Principale de Lannion, sont chargées, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 11

Le présent arrêté sera transmis à :

- Monsieur le Sous-préfet de Lannion

et ampliation en sera adressée à :

- Madame la Trésorière Principale de Lannion

FAIT à LANNION, le 10 mai 2023

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES ARRETES

Le Président,
Gervais EGAULT

Le Président atteste le caractère exécutoire du présent arrêté, transmis au contrôle de légalité par télétransmission le...23 MAI 2023.....
Publié, affiché et notifié le...23 MAI 2023.....

Le Président,
Gervais EGAULT

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Envoyé en préfecture le 25/05/2023
Reçu en préfecture le 25/05/2023
Affiché le 30/05/2023
ID : 022-200065928-20230516-CC_2023_0094-DE

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

CC_2023_0094

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 16 mai 2023

L'an deux mille vingt trois, le seize mai à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 5 mai 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 68 Procurations : 9

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. COCADIN Romuald , M. COENT André , M. COLIN Guillaume , Mme CORVISIER Bernadette , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JORAND Jean-Claude , M. JEFFROY Christian , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE JEUNE Joël , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , Mme LOGNONÉ Jamila , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , Mme MAREC Danielle , M. MARTIN Xavier , M. MEHEUST Christian , M. NEDELLEC Yves , M. NICOLAS Gildas , Mme NIHOUARN Françoise , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PIRIOU Karine , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUEGUINER Yannick , M. QUENIAT Jean-Claude , M. RANNOU Laurent , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SEUREAU Cédric , Mme SAUVEE Julie , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie

Procurations :
M. BODIOU Henri à M. OFFRET Maurice, M. KERVAON Patrice à M. ROBERT Eric, M. LATIMIER Hervé à Mme KERRAIN Tréfina, Mme LE GUÉZIEC Patricia à M. PRIGENT François, M. LE HOUEROU Gilbert à M. PARANTHOEN Henri, Mme LE MEN Françoise à M. CAMUS Sylvain, M. NOEL Louis à Mme MAREC Danielle, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. ROGARD Didier à M. MAHE Loïc

Etaient absents excusés :
M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, Mme NICOLAS Sonya, M. PONCHON François, M. POUGNARD Xavier, M. QUILIN Gérard, M. SALIOU Jean-François

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 du PLU de Cavan

Exposé des motifs

La commune de Cavan est couverte par un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 novembre 2016 et modifié en 2019.
Pour répondre aux enjeux économiques du territoire, il convient de permettre l'extension de d'un espace d'activités et ainsi ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser à long terme 2AUY2 par le biais d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Cavan.

Cette procédure est tenue de respecter les dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lequel indique 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 ».
L'espace d'activités communautaire de Kerbiquet à Cavan a été créé en 1993 et s'étend sur près de 23 ha le long de la RD767. Il bénéficie d'une vitrine importante ainsi que d'une facilité d'accès entre Lannion et Guingamp à 15 min de la RN12 et 10 min de Lannion grâce à ses deux échangeurs.
(Cf. *figure 1 ci-après)*

Envoyé en préfecture le 25/05/2023
Reçu en préfecture le 25/05/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230516-CC_2023_0094-DE

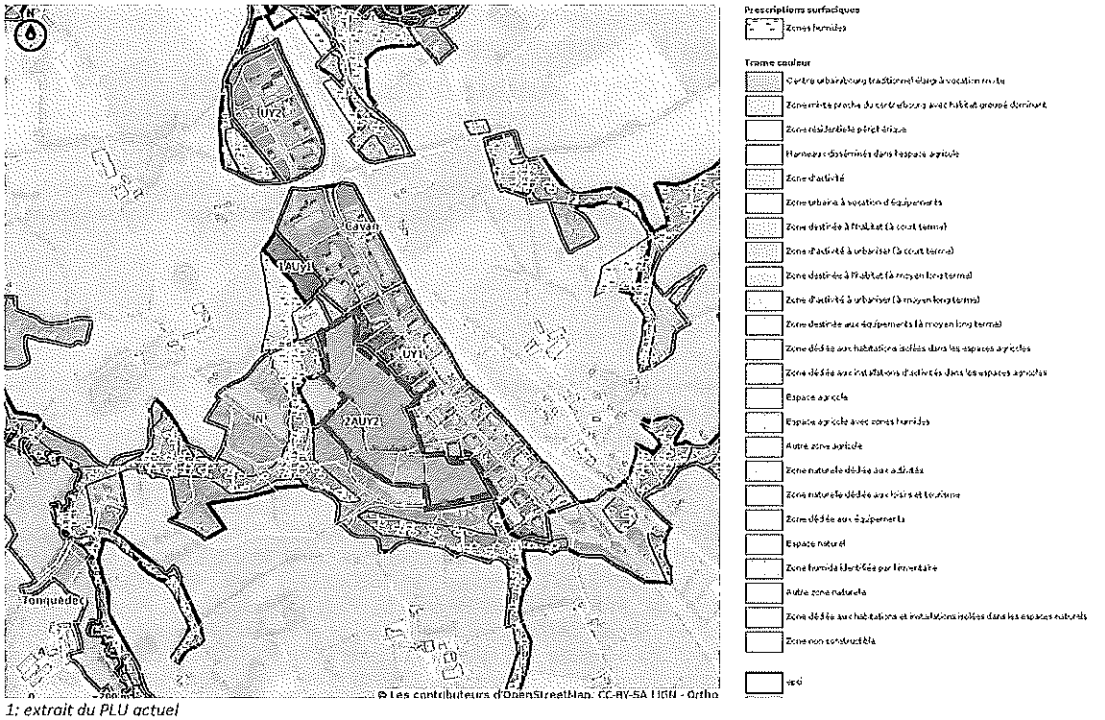


Figure 1: extrait du PLU actuel

L'espace d'activités a fait l'objet d'une extension en 2011 réalisée par la Communauté de Communes du Centre-Trégor. La communauté de Communes ayant fusionné en janvier 2015 avec Lannion-Trégor Communauté (LTC), cette dernière a finalisé la vente des derniers lots et réalisé en 2016 des travaux de requalification de la zone d'activités "historique" en améliorant et sécurisant la voie principale. Le traitement paysager de la zone a également été réalisé permettant un cadre de travail amélioré des entreprises. Ces travaux se sont inscrits dans le référentiel Bretagne Qualiparc.

Cet espace d'activités regroupe 38 entreprises, dans les secteurs variés dont celui du bâtiment principalement (entreprises générales du bâtiment, menuiserie, paysagisme, vente de matériaux…) mais aussi de l'industrie ainsi que du service aux entreprises.

Par arrêté n°23/99 en date du 10 mai 2023 le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit la modification du PLU de Cavan ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2.

I. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 : un projet inscrit dans le SCoT de Lannion-Trégor Communauté et le PLU de Cavan

L'espace d'activités de Kerbiquet fait partie des 8 « espaces d'activités stratégiques » à conforter fléchés au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Trégor, approuvé le 4 février 2020, bénéficiant de droits à l'extension.
(Cf. figures 2 et 3 ci-après)

Le PADD du PLU de Cavan fait également état dans son axe 3 « Conforter le rayonnement de la commune », du « renforcement du parc d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet ». Il est fait état *notamment de la nécessité « d'étendre le parc d'activités de manière à offrir des capacités nouvelles pour l'accueil d'unités industrielles et artisanales. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement géographiquement équilibrée de l'activité économique fixés par le Scot Trégor », de la nécessaire valorisation de « l'image du parc d'activités existant en requalifiant les espaces collectifs et en créant une nouvelle interface entre le site et la RD n° 767 »* ainsi que du développement *« d'un urbanisme de qualité pour l'aménagement de ce parc d'activités, au service d'une attractivité renforcée et de projets intégrés à leur environnement »*.

Envoyé en préfecture le 25/05/2023
Reçu en préfecture le 25/05/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230516-CC_2023_0094-DE

Cette zone d'activités est aujourd'hui complète et le foncier disponible sur les zones déjà ouvertes arrive à saturation. Cette absence d'offre ne permet plus de répondre aux nombreuses demandes d'implantations sur ce secteur très prisé entre Lannion et Guingamp.

Cette extension, déjà pensée au niveau du PLU dans son zonage 2AUY2 sur 9,25 ha, permettrait une utilisation accrue des équipements existants sur la zone d'activités (ZA) comme les échangeurs de la RD767 et des différents réseaux présents dont la fibre arrivant en 2022.

L'extension, se faisant sur l'arrière de la ZA en troisième rideau, ne viendra pas non plus porter atteinte au paysage car non visible de la RD767. Son extension sera également éloignée de zones d'habitations denses tout en restant proche du centre-bourg et de ses commerces participant ainsi également au dynamisme de la commune.

Cette ouverture à l'urbanisation permettra donc de créer une offre foncière pour l'extension d'activités présentes et l'accueil de nouvelles activités en lien avec le maillage territorial envisagé par le SCoT.

Elle permet également l'application des principes énoncés dans le PADD du PLU de Cavan notamment dans la mise en œuvre de capacités nouvelles pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Envoyé en préfecture le 25/05/2023
Reçu en préfecture le 25/05/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230516-CC_2023_0094-DE

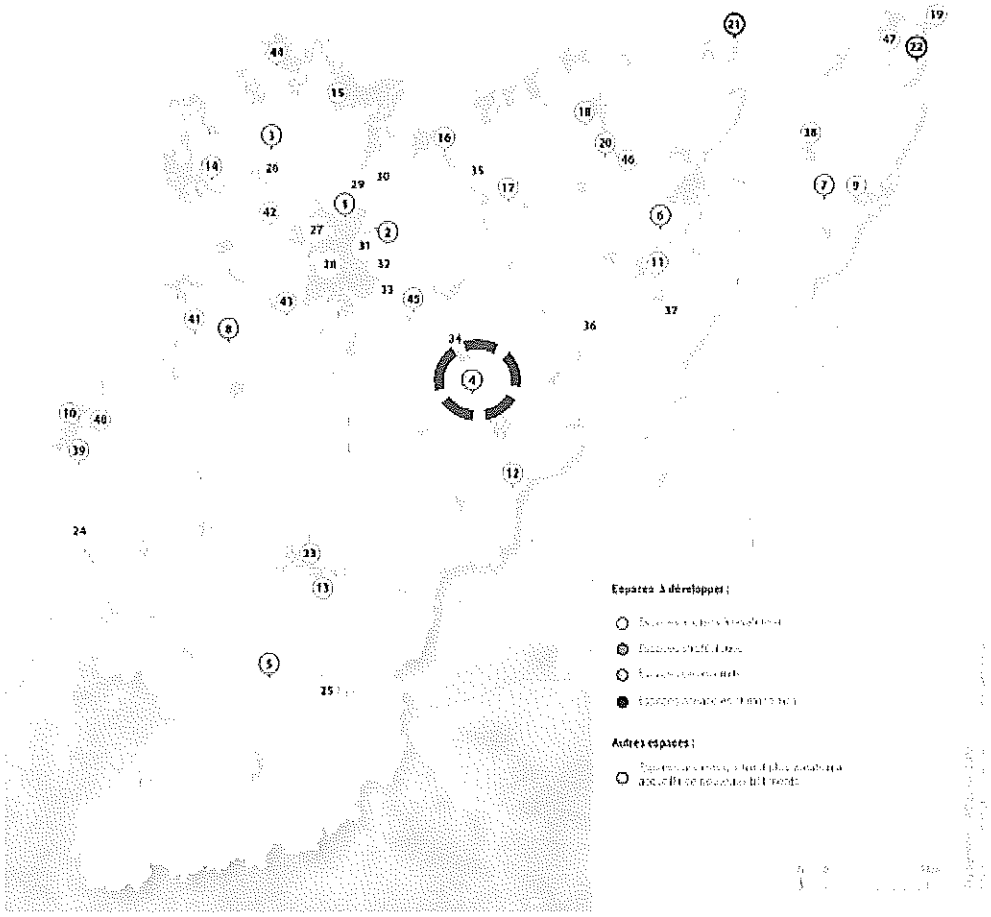


Figure 2 les espaces d'activités inscrits au SCoT

Envoyé en préfecture le 25/05/2023
Reçu en préfecture le 25/05/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230516-CC_2023_0094-DE

2.4.2. Les espaces d'activités

Orientations

→ Les documents d'urbanisme locaux prennent les dispositions pour valoriser les *Espaces d'activités anciens à revaloriser*, identifiés sur le document graphique n°9, en prévoyant pour chacun d'eux les conditions appropriées pour :

- favoriser leur densification par l'accueil de nouvelles entreprises ;
- faciliter l'évolution des bâtiments existants ;
- favoriser la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain ;
- permettre pour ceux d'entre eux situés à l'intérieur d'agglomérations et de villages, lorsque cela est pertinent, une évolution vers des fonctions différentes (habitat, quartiers mixtes, etc.).

Les orientations relatives à la qualité de leur aménagement, précisées ci-après, sont importantes pour développer leur attractivité et ainsi contribuer à une gestion économe du foncier.

→ Les documents d'urbanisme locaux favorisent la **densification** des *Espaces d'activités stratégiques*, identifiés sur le document graphique n°9, en utilisant notamment les emprises disponibles. Ils peuvent aussi permettre leur développement par **extension**, dans les limites suivantes :

LIEU	ESPACES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	SURFACE ACTUELLE (HA)	POTENTIEL D'EXTENSION (HA)
Cavan	Keraiquet	23,2	19
Lannion	Pégase	155	7
Lannion	Pégase V	17,2	16
Minihy-Tréguier	Convenant Vraz	22,3	13
Pleudaniel	Kerantour	12,3	5
Pleumeur-Bodou	Phoenix	26,3	18
Ploumilliau	La Croix Rouge	17,7	9
Plounévez-Moëdec / Loguivy-Plougras / Plounérin	Beg ar C'hra	16,9	19
TOTAL		**290,9**	**106**

*hors plateforme aéroportuaire

Figure 3 Extrait du DOO du SCoT

II. Justifications sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Au sein de la commune

Si 1,1 ha sont certes déjà classés en zone 1AUY1 au PLU, les 3/4 de la parcelle ayant été inventoriés en zone humide à l'occasion d'un inventaire réalisée en 2021 par les services de Lannion-Trégor Communauté, cette surface serait donc préservée de tout aménagement.
(C*f. figure 4 ci-après)*

Envoyé en préfecture le 25/05/2023
Reçu en préfecture le 25/05/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230516-CC_2023_0094-DE

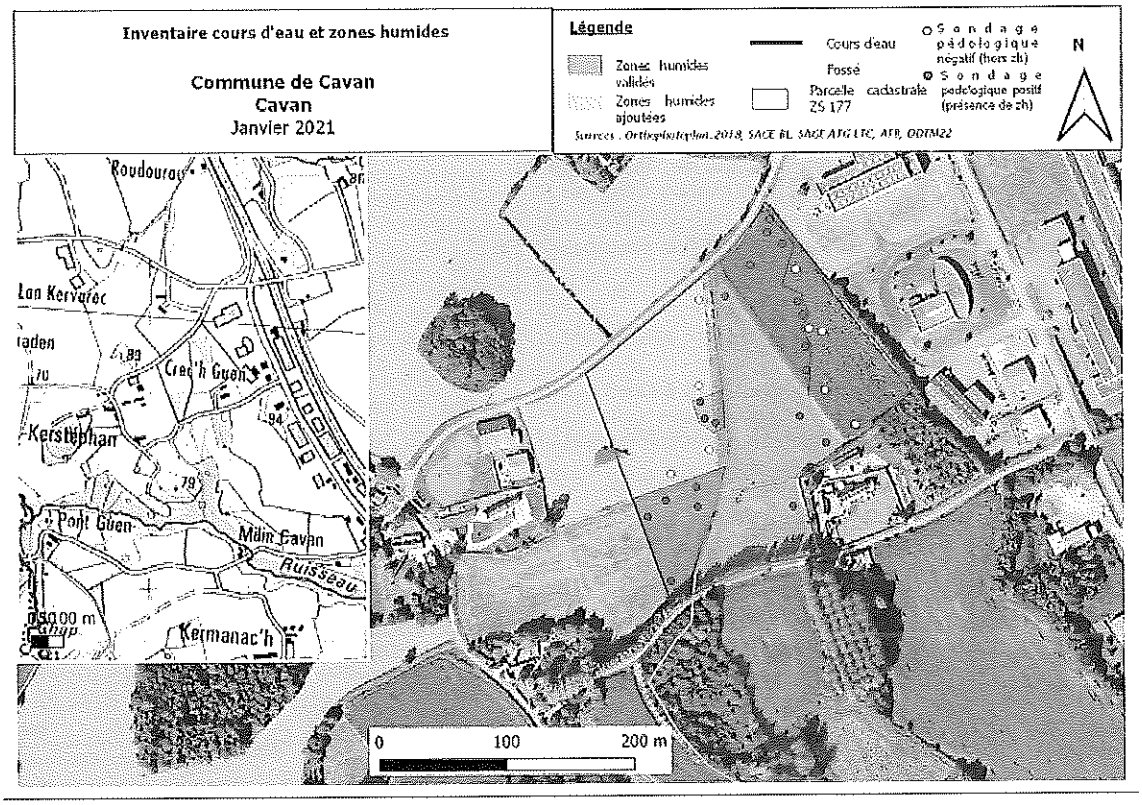


Figure 4: Inventaire des zones humides réalisé en 2021

L'accueil au sein des espaces libres identifiés au sein de la commune d'activités industrielles et artisanales n'est pas autorisé. En effet, le tissu résidentiel alentour n'est pas compatible avec ce type d'activités.

Entre 1998 et 2014, la consommation de l'espace par les activités économiques porte sur une surface totale d'environ 14,7 ha. Il s'agit de terrains qui prennent place dans la zone d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet (9,4 ha dans le site d'origine et 5,3 ha voiries comprises dans le site d'extension aménagé en 2012). Entre 2014 et 2021, 1,25 ha de surfaces de locaux à vocation artisanale et industrielle ont été autorisés en zones Uy1 et Uy2 (source : Sit@del2 - Traitement ADEUPa).

Le PLU communal comprend également deux zones AUY1 : Ces zones correspondent aux propriétés bâties réservées aux activités économiques et délimitées en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de l'espace agricole. Le règlement du PLU prévoit dans ces zones, les constructions nouvelles à destination d'entrepôts, industrielle, artisanale et de bureaux sous réserve que l'emprise au sol totale de ces constructions nouvelles n'excède pas 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs n'ont pas fait l'objet de consommation foncière, mais de fait, ils ne sont pas adaptés à de nouvelles implantations d'entreprises.

Envoyé en préfecture le 25/05/2023
Reçu en préfecture le 25/05/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230516-CC_2023_0094-DE

Au sein du pôle de Cavan

À l'échelle de Lannion-Trégor communauté, les différents espaces d'activités à proximité affichent complet (les espaces d'activités du Quelven à Pluzunet, des 4 Vents à Mantallot, de Kerléo à Caouënnec-Lanvézéac). (C*f. figure 5 ci-après)*

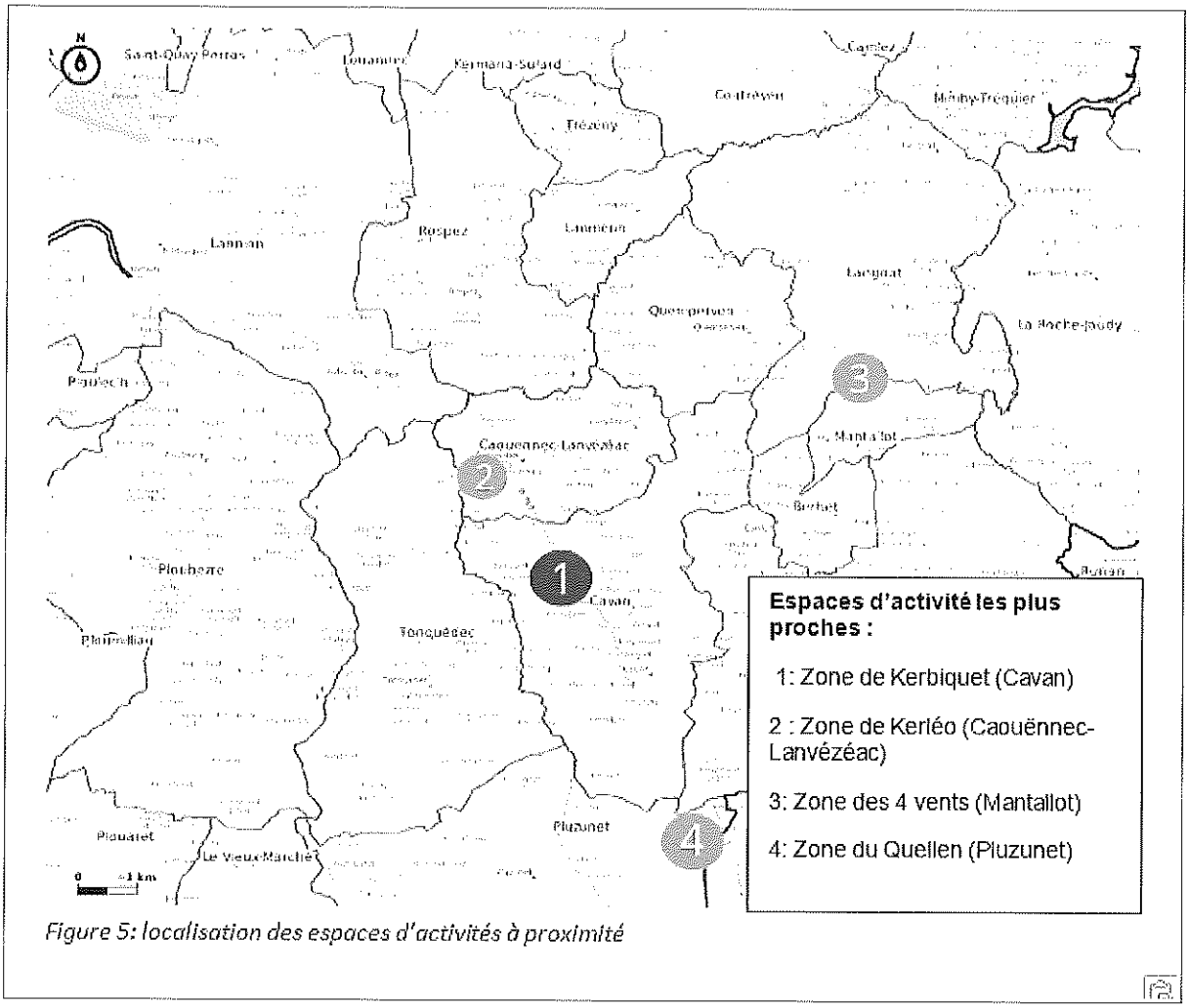


Figure 5: localisation des espaces d'activités à proximité

III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2

Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne les parcelles cadastrées ZR n°21, ZR n°22, ZR n°23, ZR n°25, ZR n°26. Il est à noter que la collectivité maîtrise déjà une partie du foncier de la zone concernée.

La parcelle cadastrée ZR n°22 d'une surface de 32 755 m² est déjà propriété de Lannion-Trégor Communauté. Lannion-Trégor Communauté a négocié les acquisitions des parcelles cadastrées ZR n°21 d'une surface de 16 636 m² et ZR n°25 et ZR n°26 d'une surface totale de 21 039 m² auprès des propriétaires privés qui ont donné leur accord.

Enfin, la parcelle cadastrée ZR n°23 d'une surface de 17 072 m², acquise par une société déjà installée dans la zone artisanale, pour ses besoins urgents d'extension, sera conservée et aménagée par cette dernière.

Ainsi, Lannion-Trégor Communauté est déjà propriétaire de 46% du foncier, le reste étant en cours d'acquisition.

Envoyé en préfecture le 25/05/2023
Reçu en préfecture le 25/05/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230516-CC_2023_0094-DE

Au regard des éléments développés ci-dessus quant aux capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet sur ces zones, il est proposé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 de la zone d'activités de Kerbiquet.

VU Le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-31 à L.153-44 ;

VU La délibération du conseil municipal de la commune de Cavan approuvant le PLU le 28 novembre 2016 ;

VU L'arrêté n°23/99 en date du 10 Mai 2023 prescrivant la modification n°3 du PLU de Cavan ;

VU L'exposé précédant démontrant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 répond aux objectifs de développement durable et de développement de la commune.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à LA MAJORITÉ
(Par 69 pour)
(Par 1 contre)
(Par 6 abstentions)
(Par 1 non votant)

DECIDE DE :

APPROUVER L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 du PLU de la commune de Cavan au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document relatif à ce dossier.

PRÉCISER Que la délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans la commune de Cavan.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : 25 MAI 2023
Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le : 25 MAI 2023

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

Envoyé en préfecture le 14/11/2023
Reçu en préfecture le 14/11/2023
Publié le
ID : 022-200065928-20231107-CC_2023_02010-DE

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

CC_2023_0210

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 7 novembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le sept novembre à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 27 octobre 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 57 Procurations : 13

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , Mme BOIRON Bénédicte , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. LE CORRE Noël (suppléant de M. COCADIN Romuald), M. COENT André , M. COLIN Guillaume , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , M. JORAND Jean-Claude , Mme KERRAIN Tréfina , M. KERVAON Patrice , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE JEUNE Joël , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , Mme LOGNONÉ Jamila , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , Mme LALEUF Claudie (suppléante de M. MARTIN Xavier), M. MEHEUST Christian , M. NICOLAS Gildas , Mme NICOLAS Sonya , Mme NIHOUARN Françoise , M. NOEL Louis , M. OFFRET Maurice , M. PHILIPPE Joël , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PIRIOU Karine , M. PONCHON François , Mme PONTAILLER Catherine , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUEGUINER Yannick , M. QUILIN Gérard , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. SEUREAU Cédric , Mme SAUVEE Julie , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie , M. THERIN Patrick

Procurations :
Mme BRAS-DENIS Annie à M. SEUREAU Cédric, M. DROUMAGUET Jean à Mme BENECH Laurence, Mme GUILLOU Marie-Annick à Mme BARBIER Françoise, Mme HUE Carine à M. LE BIHAN Paul, M. JEFFROY Christian à M. EGAULT Gervais, M. KERGOAT Yann à Mme TURPIN Sylvie, M. LATIMIER Hervé à Mme KERRAIN Tréfina, M. LE HOUEROU Gilbert à Mme LOGNONÉ Jamila, Mme LE MEN Françoise à M. CAMUS Sylvain, Mme MAREC Danielle à M. NOEL Louis, M. PARANTHOEN Henri à M. MAHE Loïc, Mme PRIGENT Brigitte à Mme AURIAC Cécile, M. ROUSSELOT Pierrick à Mme CRAVEC Sylvie

Etaient absents excusés :
M. BODIOU Henri, M. CALLAC Jean-Yves, M. GARZUEL Alain, M. HENRY Serge, M. HUONNIC Pierre, M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, Mme LE GUÉZIEC Patricia, M. NEDELLEC Yves, M. PEUROU Yves, M. PRIGENT François, M. QUENIAT Jean-Claude, M. RANNOU Laurent, M. ROGARD Didier, M. SALIOU Jean-François

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Justification de la saisine de l'autorité environnementale modification n° 3 PLU de Cavan

Exposé des motifs

Le Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cavan a été approuvé le 28 novembre 2016 et a été modifié en 2019 et en 2023.

Par arrêté n° 23/99 du 10 mai 2023, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit le lancement d'une procédure de modification du PLU de Cavan, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2, définie comme zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités de Kerbiquet.

Par délibération du 16 mai 2023, le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté a justifié cette ouverture à l'urbanisation au titre de l'article L153-38 du code de l'urbanisme. Cette ouverture à l'urbanisation concerne les parcelles cadastrées ZR0021, ZR0022, ZR0023, ZR0025 et ZR0026 de la zone 2AUy2 ; la parcelle ZR0019 restera en zone 2AUy2 et n'entre pas dans l'objet de la procédure de modification du PLU compte-tenu de son caractère humide démontré par de récentes investigations sur le terrain.

Envoyé en préfecture le 14/11/2023
Reçu en préfecture le 14/11/2023
Publié le
ID : 022-200065928-20231107-CC_2023_02010-DE

Conformément à l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme, Lannion-Trégor Communauté peut décider de soumettre directement la modification du PLU à évaluation environnementale, sans passer par l'examen au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

Dans le cadre de cette procédure dite « ad hoc », il convient de formaliser cette décision par une délibération qui doit être motivée comme l'indique l'article R. 104-37 du Code de l'Urbanisme.

Motifs conduisant à réaliser une évaluation environnementale :

Le Plan local d'urbanisme de Cavan, approuvé le 28 novembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La commune de Cavan n'est pas concernée par des sites Natura 2000 sur son territoire et le projet de modification n'a pas pour objet de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Cependant, l'ouverture à l'urbanisation des parcelles cadastrées ZR0021, ZR0022, ZR0023, ZR0025 et ZR0026 de la zone à urbaniser 2AUy2 de Kerbiquet, objet de la procédure, couvre une surface importante de 8,36 hectares, aujourd'hui à usage agricole.

L'impact paysager de cette ouverture à l'urbanisation peut se révéler limité à l'Est, l'extension se faisant sur l'arrière du parc d'activités communautaire existant, en troisième rideau non visible de la route départementale RD767. Cependant, cette procédure aura une incidence relativement forte sur les paysages de manière générale, du fait de la « transformation » d'un espace agricole en espace urbanisé.

Les terrains concernés jouxtent en outre une zone naturelle et humide correspondant au vallon du Poul Roudour, identifiée au PLU, mais également des parcelles humides inventoriées en 2021 par le service Environnement de Lannion-Trégor Communauté. Ces zones humides se situent dans la zone d'activités 1AUy1 limitrophe mais aussi dans la parcelle ZR0019, en partie zonée 2AUy2, qui a ainsi été exclue de fait de cette ouverture à l'urbanisation.

La présence de haies bocagères et de lisières de boisements au sein de cette zone 2AUy2 est également à souligner et vient conforter une potentielle sensibilité environnementale. Ces haies sont par ailleurs identifiées au règlement graphique du PLU et repérées comme « à préserver » dans l'orientation d'aménagement et de programmation – OAP – de la zone 2AUy2.
Il est à noter que les changements engendrés par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 n'impliquent la réduction d'aucune protection édictée au titre de l'environnement dans le PLU.

Ainsi, la présence d'éléments de patrimoine naturel et paysager à proximité et au sein de la zone 2AUy2 de Kerbiquet justifie la réalisation d'une évaluation environnementale et une saisine de l'autorité environnementale à ce titre.

Envoyé en préfecture le 14/11/2023
Reçu en préfecture le 14/11/2023
Publié le
ID : 022-200065928-20231107-CC_2023_02010-DE

Il est observé que, dans la cadre de cette évaluation environnementale, conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure fera l'objet d'une concertation préalable dont les modalités ont été fixées par délibération du Conseil Communautaire du 26 septembre 2023.

VU Le Code général des collectivités territoriales ;

VU Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R 104-19 à R 104-27 ; R 104-33 et R104-36 à R 104-37 ; R. 153-21 et R 153-22 ;

VU Le Plan Local d'Urbanisme de Cavan, approuvé le 28 novembre 2016 ;

VU L'arrêté n° 23/99 en date du 10 mai 2023 prescrivant la modification n°3 du PLU de Cavan ;

VU La délibération n° CC_2023_0094 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté, en date du 16 mai 2023, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 ;

VU La délibération n° CC_2023_0170 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 26 septembre 2023 fixant les modalités de la concertation liée à la procédure de modification du PLU ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ
(Par 70 pour)

DECIDE DE :

SOUMETTRE Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Cavan à évaluation environnementale, considérant qu'il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

PRECISER Que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité et d'affichage prévues au Code de l'urbanisme, notamment affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans la commune de Cavan.

Envoyé en préfecture le 14/11/2023
Reçu en préfecture le 14/11/2023
Publié le
ID : 022-200065928-20231107-CC_2023_02010-DE

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : 14 NOV. 2023
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : 14 NOV. 2023

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le
ID : 022-200065928-20230926-CC_2023_0170-DE

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

CC_2023_0170

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 26 septembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt six septembre à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 15 septembre 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 63 Procurations : 9

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BODIOU Henri , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. COCADIN Romuald , M. COLIN Guillaume , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. ANDRE Ismaël (suppléant de M. DROUMAGUET Jean), M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JORAND Jean-Claude , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE GALL Jean-François , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE HOUEROU Gilbert , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. L'HEREEC Patrick , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , M. MARTIN Xavier , Mme MAREC Danielle , M. MEHEUST Christian , M. NICOLAS Gildas , M. OFFRET Maurice , M. NOEL Louis , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PONTAILLER Catherine , Mme PRIGENT Brigitte , M. PRIGENT François , M. QUENIAT Jean-Claude , M. RANNOU Laurent , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SALIOU Jean-François , M. SEUREAU Cédric , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , M. THERIN Patrick

Procurations :
M. BETOULE Christophe à Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine, M. JEFFROY Christian à Mme PRIGENT Brigitte, M. LEON Erven à Mme PONTAILLER Catherine, Mme NIHOUARN Françoise à M. TERRIEN Pierre, M. PONCHON François à Mme BOIRON Bénédicte, Mme PRUD'HOMM Denise à M. THERIN Patrick, M. QUILIN Gérard à M. EGAULT Gervais, M. ROBERT Eric à M. LE BIHAN Paul, M. ROBIN Jacques à M. LE MOULLEC Frédéric

Etaient absents excusés :
M. COENT André, Mme CORVISIER Bernadette, M. GARZUEL Alain, M. KERVAON Patrice, M. LE BRAS Jean-François, Mme LOGNONÉ Jamila, M. NEDELLEC Yves, Mme NICOLAS Sonya, Mme PIRIOU Karine, M. QUEGUINER Yannick, M. ROGARD Didier, Mme SAUVEE Julie, Mme TURPIN Sylvie

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. LE MOULLEC Frédéric, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Modification n°3 du PLU de Cavan : Définition des modalités de concertation.

Exposé des motifs

Le PLU de la commune de Cavan a été approuvé 28 novembre 2016.

Par arrêté n° 23/99 en date du 23 mai 2023, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit le lancement d'une procédure de modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de Cavan, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet.

Évaluation environnementale :

Le dossier de modification du PLU de la commune de Cavan sera soumis à évaluation environnementale.

Concertation:

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le
ID : 022-200065928-20230926-CC_2023_0170-DE

Les modalités de la concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis et de formuler des observations et propositions.
A l'issue de la concertation, envisagée pour fin Août 2024, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en tirera le bilan conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme avant l'enquête publique.

Cette concertation prendra la forme suivante :

- Dossier d'information

Un dossier sera mis à disposition du public dans la mairie de la commune de Cavan comportant les pièces administratives du dossier et sera agrémenté de pièces produites au cours de la procédure. Ce dossier sera accompagné d'un registre de concertation où pourront être consignées les observations du public (cf : paragraphe ci dessous « transmission de contributions »).

- Transmission de contributions

Le public pourra adresser à M. Le Président de Lannion-Trégor Communauté ses remarques et observations, par différents moyens de communication cités ci-dessous :

- par courrier électronique à l'adresse pluih@lannion-tregor.com;

- par courrier postal à l'adresse suivante : 1, rue Monge, CS 10761 22307 Lannion cedex ;

- par une contribution écrite sur les registres de concertation disponibles en mairie tout au long de la procédure.

- Informations disponibles

Les informations relatives à la procédure de modification du Plan local d'urbanisme seront disponibles sur le site Internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse www.lannion-tregor.com.

VU L'article 42 de la Loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique;

VU Le Code Général des Collectivités territoriales ;

VU Le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-48, L.121-8 et R.104-12 ;

VU Le code de l'environnement et notamment ses articles L.121-15-1 et suivants;

VU L'arrêté n° 23/99 en date du 10 mai 2023 prescrivant la modification du PLU de Cavan ;

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le
ID : 022-200065928-20230926-CC_2023_0170-DE

VU La délibération n° CC_2023_0094 du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 16 mai 2023, justifiant l'ouverture à l'urbanisation.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ (Par 71 pour et 1 non votant)

DECIDE DE :

FIXER les modalités de concertation préalable avec le public pendant la procédure de modification n°3 du Plan local d'urbanisme de Cavan jusqu'à fin août 2024, conformément aux modalités définies ci-après :

- par courrier électronique à l'adresse pluih@lannion-tregor.com;
- par courrier postal à l'adresse suivante : 1, rue Monge, CS 10761 22307 Lannion cédex ;
- par une contribution écrite sur les registres de concertation disponibles en mairie tout au long de la procédure.

PRECISER Que la présente délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet de mesures de publicité prévues au Code de l'Urbanisme: affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans la commune de Cavan, mention de cet affichage dans un journal départemental et publication dans le recueil administratif.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : - 5 OCT. 2023
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : - 5 OCT. 2023

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

CC_2024_0200

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 24 septembre 2024

L'an deux mille vingt quatre, le vingt quatre septembre à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 13 septembre 2024.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 52 Procurations : 10

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , M. BODIOU Henri , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CAMUS Sylvain , M. LE MORVAN Arnaud (suppléant de M. COENT André), Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , Mme GUILLOU Marie-Annick , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JEFFROY Christian , M. JORAND Jean-Claude , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , M. MAHE Loïc , Mme MAREC Danielle , M. NICOLAS Gildas , M. OFFRET Maurice , Mme LE COQ-BERESCHEL Annyvonne (suppléante de M. PARANTHOEN Henri), M. PHILIPPE Joël , M. ROPARTZ Christophe (suppléant de M. PONCHON François), Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUILIN Gérard , M. RANNOU Laurent , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. ROGARD Didier , M. SEUREAU Cédric , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , M. THERIN Patrick

Procurations :
M. BETOULE Christophe à Mme PONTAILLER Catherine, M. COCADIN Romuald à M. PHILIPPE Joël, Mme CRAVEC Sylvie à M. EGAULT Gervais, M. LE HOUEROU Gilbert à M. MAHE Loïc, M. LE MOULLEC Frédéric à Mme AURIAC Cécile, M. MAINAGE Jacques à Mme BOIRON Bénédicte, Mme NIHOUARN Françoise à M. TERRIEN Pierre, M. PEUROU Yves à M. THEBAULT Christophe, M. QUEGUINER Yannick à M. HOUZET Olivier, M. ROUSSELOT Pierrick à M. LEON Erven

Etaient absents excusés :
Mme BENECH Laurence, Mme BARBIER Françoise, M. CALLAC Jean-Yves, Mme COADIC Marie-Laure, M. COLIN Guillaume, M. DROUMAGUET Jean, M. GARZUEL Alain, M. KERVAON Patrice, M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, Mme LOGNONÉ Jamila, M. MARTIN Xavier, M. MEHEUST Christian, M. NEDELLEC Yves, Mme NICOLAS Sonya, M. NOEL Louis, Mme PIEDALLU Anne-Françoise, Mme PIRIOU Karine, Mme PRIGENT Brigitte, M. QUENIAT Jean-Claude, M. SALIOU Jean-François, Mme SAUVEE Julie, Mme TURPIN Sylvie

Il a été procédé, conformément à l'article à L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. ARHANT Guirec, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

Modification n°3 du PLU de Cavan : bilan de la concertation

Exposé des motifs

Par arrêté n°2023/0099 du 23 mai 2023, le président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit la modification n°3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Cavan. Cette procédure a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser 2AUy2 pour accueillir l'extension de l'espace d'activités économiques de Kerbiquet.

Conformément à l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, par délibération n°2023/0094 du 16 mai 2023, le Conseil communautaire a justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet.

Conformément au Code de l'Urbanisme et notamment aux articles R. 104-33 et R. 104-36 à R. 104-37, il a été décidé par délibération n° 2023/0210 du conseil communautaire du 7 novembre 2023 de soumettre le dossier de modification du PLU de Cavan à évaluation environnementale. Cette décision de saisine de l'autorité environnementale à ce titre a été justifiée par la présence d'éléments de patrimoine naturel et paysager à proximité et au sein de la zone 2AUy2 de Kerbiquet.

Dans le cadre de cette évaluation environnementale, conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, la procédure fait l'objet d'une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Concertation :

C'est dans ce cadre que, par délibération n°2023/0170 en date du 26 septembre 2023, le Conseil communautaire a défini les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition en mairie de Cavan d'un dossier au format papier comportant les pièces administratives du dossier et agrémenté de pièces produites au cours de la procédure, consultable aux jours et heures habituelles d'ouverture au public ;

- Mise à disposition d'un registre papier en mairie de Cavan, accessible aux jours et heures habituelles d'ouverture au public, permettant à la population de formuler ses observations ;

- La possibilité d'adresser des remarques et observations à l'attention de M. Le Président de Lannion-Trégor Communauté :
  - par courrier électronique à l'adresse pluih@lannion-tregor.com ;
  - par courrier postal à l'adresse suivante : 1, rue Monge, CS 10761 22307 Lannion cedex ;
  - par une contribution écrite sur le registre de concertation disponible en mairie tout au long de la procédure.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

- L'accès aux informations sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse www.lannion-tregor.com avec notamment la mise à disposition du dossier au fur et à mesure de son avancement.

Cette délibération prévoyait également son affichage à l'accueil du siège de Lannion-Trégor Communauté et à la mairie de Cavan pendant une durée d'un mois ainsi que sa publication dans un journal départemental.

Conformément à l'article L. 103-4 du Code de l'Urbanisme, les modalités de la concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis et de formuler des observations et propositions.

Aussi, il est estimé que depuis la mise en œuvre de ces modalités de concertation, du 17 octobre 2023 au 13 septembre 2024, la durée a été suffisante pour que le public accède aux informations relatives au projet et aux avis requis et puisse formuler des observations et propositions.

Il s'agit donc de tirer le bilan de la concertation à l'issue de cette période de concertation avant l'enquête publique prévue dans les prochains mois, conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme.

Mise en œuvre des modalités de concertation :

Les modalités de concertation suivantes ont été mises en œuvre du 17 octobre 2023 au 13 septembre 2024 :

- La délibération a été affichée à l'accueil du siège de Lannion-Trégor Communauté et à l'accueil de la mairie de Cavan pendant une durée d'un mois *(cf. Annexe 1)*.

- La délibération fixant les modalités de concertation a fait l'objet d'une publication, dans le journal départemental « Ouest France » du 19 octobre 2023 (*cf. Annexe 2)*.

- Une information spécifique a été réalisée sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté, à travers une page : rubrique « Habitat-Urbanisme », sous-rubrique « Les PLU communaux », puis « Procédures en cours », et enfin « Modification du PLU de Cavan» *(cf. Annexe 3)*.

- Une information spécifique a également été intégrée dans le bulletin municipal de Cavan (édition septembre - octobre 2023)*cf. Annexe 4)*.

- Une affiche précisant les modalités de concertation a été apposée à la mairie de Cavan *(cf . Annexe 5)*.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

- Une adresse mail a été mise à disposition pour recueillir les observations et questions des personnes souhaitant s'exprimer sur le sujet : pluih@lannion-tregor.com. L'extrait de la page internet de Lannion-Trégor Communauté faisant publicité de la concertation publique en fait explicitement état (*cf. Annexe 1).*

- La possibilité de s'exprimer par voie postale a bien eu lieu.

- Un dossier, sous format papier, comprenant un registre de concertation pour recueillir les remarques et questions des personnes souhaitant s'exprimer sur le sujet, a été mis à disposition à l'accueil de la mairie de Cavan (*cf. Annexe 5).*

- Une « notice de concertation » exposant les modalités de concertation a également été réalisée *(cf. Annexe 5).*
  Elle a été mise à disposition du public :
  - Sous forme dématérialisée par le biais du site internet de Lannion-Trégor Communauté *(cf. Annexe 1).*
  - Sous forme « papier », consultable à la mairie de Cavan.

Bilan de la concertation :

La durée de la concertation de 11 mois a été suffisante pour permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis et de formuler des observations et propositions.

Les modalités de concertation initiées dans le cadre de la modification du PLU de Cavan ont été scrupuleusement respectées et mises en œuvre.

De manière générale, aucune opposition n'a été relayée par les moyens mis en œuvre dans le cadre de la concertation.

Plus précisément, le niveau d'intervention du public s'est avéré extrêmement limité. Les moyens définis pour permettre les observations et questions du public (registre, courrier postal, courrier électronique) n'ont pas été investis malgré leur accessibilité.

Ce bilan met fin à la phase de concertation.

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-48, L.121-8 et R.104-12 ;

VU Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.121-15-1 et suivants ;

VU Le Plan local d'urbanisme de la commune de Cavan approuvé le 28 novembre 2016 ;

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

VU L'arrêté n° 2023/0099 en date du 10 mai 2023 prescrivant la modification n°3 du PLU de Cavan ;

VU La délibération n° CC_2023_0094 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 16 mai 2023, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet ;

VU La délibération n° CC_2023_0170 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 26 septembre 2023 fixant les modalités de la concertation liée à la procédure de modification du PLU de Cavan ;

VU L'avis favorable de la commission n°7 « Aménagement, Habitat, Urbanisme » en date du 4 septembre 2024.

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ (Par 62 pour)

DECIDE DE :

TIRER Le bilan de la concertation : toutes les modalités de concertation ont été respectées, le bilan de la concertation permet de poursuivre la démarche.

PRÉCISER Que la procédure se poursuit.

INDIQUER Que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues au code de l'urbanisme : affichage pendant un mois au siège de Lannion-Trégor Communauté et dans la mairie de la commune concernée de Cavan.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : 03 OCT. 2024
Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le : 03 OCT. 2024
Notifiée le :

Le Président,
Gervais EGAULT

Le Président,
Gervais EGAULT

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

ANNEXE 1
Affichage de la délibération n°2023/170 du conseil communautaire du 26 septembre 2023 (détermination des modalités de concertation) au siège de Lannion-Trégor Communauté et à la mairie de Cavan

LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

Certificat d'affichage de la délibération au siège de Lannion-Trégor Communauté

République Française
Département des Côtes d'Armor

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

CERTIFICAT D'AFFICHAGE ET DE PUBLICATION
MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CAVAN
Délibération approuvant les modalités de concertation

Je soussigné, Monsieur Gervais EGAULT, Président de Lannion-Trégor Communauté,

CERTIFIE

- que la délibération CC-2023-0170 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 26 septembre 2023, approuvant les modalités de concertation relatives à la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de Cavan, consacrée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet, a été affichée au siège de Lannion-Trégor Communauté, situé au 1 rue Monge 22300 Lannion, depuis le 9 octobre 2023 et pour une durée au moins égale à un mois, conformément aux dispositions de l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

- que la délibération CC-2023-0170 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 26 septembre 2023, approuvant les modalités de concertation relatives à la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de Cavan, consacrée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet, a fait l'objet d'une publication dans un journal local diffusé dans le département « Ouest-France » à la date du 19 octobre 2023.

- avoir procédé à la publication de la délibération CC-2023-0170 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 26 septembre 2023, approuvant les modalités de concertation relatives à la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de Cavan, consacrée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet, sur le site Internet de Lannion - Trégor Communauté *(https://www.lannion-tregor.com/fr/habitat-urbanisme/les-plu-communaux/procedures-en-cours)* depuis le 10 octobre 2023 et pour une durée équivalente à celle de la procédure.

Fait et délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Lannion, le 17 octobre 2023

Le Président,
Gervais Egault

02 96 05 09 00 - 02 96 05 09 01
contact@lannion-tregor.com
www.lannion-tregor.com
1, rue Monge - CS 10761 - 22307 Lannion Cedex
1, straed Monge - CS 10761 - 22307 Lannuon Cedex

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

Certificat d'affichage de la délibération à l'accueil de la mairie de Cavan

République Française
Département des Côtes d'Armor

COMMUNE DE LANNION

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

MODIFICATION N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CAVAN
Délibération approuvant les modalités de concertation

Je soussignée Maurice OFFRET, maire de la commune de Cavan, **certifie** :

- que la délibération CC-2023-0170 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 26 septembre 2023, approuvant les modalités de concertation relatives à la procédure de modification n°3 du PLU de la commune de Cavan, consacrée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet, a été affichée, à la mairie de Cavan, depuis le 17 octobre 2023 et pour une durée au moins égale à un mois, conformément aux dispositions de l'article R.153-21 du code de l'urbanisme.

Fait et délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Cavan, le 17 octobre 2023

MAIRIE DE CAVAN (CÔTES D'ARMOR)

Le Maire,

Maurice OFFRET

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

ANNEXE 2
Publication – Journal Ouest France du 19 octobre 2023

Marchés publics
Procédure adaptée

Lannion-Trégor Communauté

Mission de maîtrise d'oeuvre relative à la construction de la station d'épuration de Plougrescant (lot 1)

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Lannion-Trégor Communauté

Construction de la station d'épuration de Plougrescant, 3 lots

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Vie des sociétés

AVIS DE CONSTITUTION

MDM CREATION

AVIS

LAHAYE D'ARMOR

AVIS DE CONSTITUTION

L'ARBRE EST UN MONDE

TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL

MARCHÉS PUBLICS : AUTANT DE PLATEFORMES QUE D'ACHETEURS !!

1 SEUL SITE POUR COLLECTER LES ANNONCES ET LES CAHIERS DES CHARGES

Avis administratifs

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
Concertation liée à la modification n° 3 du PLU de Cavan
AVIS

Le public est informé que par délibération du 26 septembre 2023, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a défini les modalités de concertation liées à la procédure de modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cavan, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités 2AUy2 de Kerbiquet :
Dossier d'information : un dossier est mis à disposition du public à la mairie de Cavan : il comporte les pièces administratives du dossier et sera agrémenté de pièces produites au cours de la procédure. Ce dossier est accompagné d'un registre de concertation où pourront être consignées les observations du public.
Transmission de contributions : le public peut adresser à M. le Président de Lannion-Trégor Communauté ses remarques et observations, par différents moyens de communication :
- par courrier électronique à l'adresse : pluih@lannion-tregor.com
- par courrier postal à l'adresse suivante : 1 rue Monge, CS 10761, 22307 Lannion cedex,
- par une contribution écrite sur le registre de concertation disponible en mairie tout au long de la procédure.
Informations disponibles : les informations relatives à la procédure de modification du PLU de Cavan sont disponibles sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté rubrique PLU communaux (https://www.lannion-tregor.com/fr).

Off Xdusiv ab nnés Ou st-F anc

ouest france

BRETONS

Avis administratifs

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
Concertation liée à la modification n° 3 du PLU de Cavan
AVIS

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

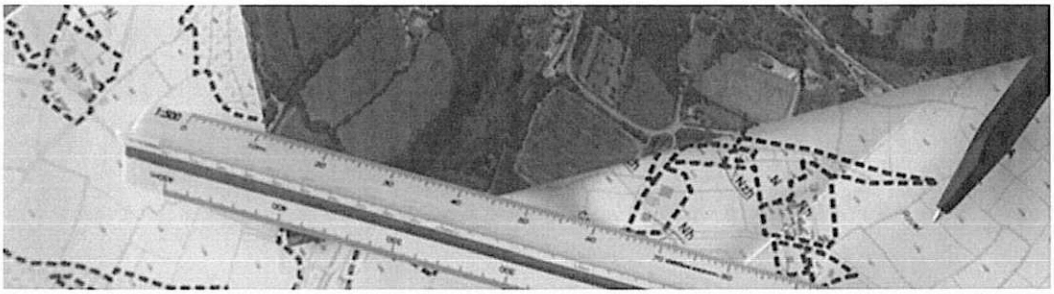
ANNEXE 3
Publication - Site internet Lannion-Trégor Communauté

https://www.lannion-tregor.com/habitat-urbanisme/les-plu-communaux/procedures-en-cours/modification-du-plu-de-cavan-ouverture-a-l-urbanisation-zone-de-kerbiquet.html





Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE



Modification du PLU de Cavan - Ouverture à l'urbanisation zone de Kerbiquet

Par arrêté n°23/99, en date du 10 mai 2023, le président a prescrit la modification n°3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Cavan.

Cette procédure porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité 2AUy2 de Kerbiquet.

Le dossier de la modification n° 3 du PLU sera soumis à évaluation environnementale (cf délibération du conseil communautaire du 7 novembre 2023 justifiant la saisine de l'autorité environnementale en téléchargement sur cette page). Par conséquent, la procédure doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.
Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2023 en téléchargement sur cette page (ci-contre) comme suit :

Dossier d'information

Un dossier est mis à disposition du public à la mairie de Cavan ; il comporte les pièces administratives du dossier et sera agrémenté de pièces produites au cours de la procédure. Ce dossier est accompagné d'un registre de concertation où pourront être consignées les observations du public.

Transmission de contributions

Le public peut adresser à M. Le Président de Lannion-Trégor Communauté ses remarques et observations, par différents moyens de communication :

- par courrier électronique à l'adresse pluih@lannion-tregor.com ;
- par courrier postal à l'adresse suivante : 1, rue Monge, CS 10761 22307 Lannion cédex ;
- par une contribution écrite sur le registre de concertation disponible en mairie tout au long de la procédure.

Informations disponibles

Les informations relatives à la procédure de modification du PLU de Cavan sont disponibles sur le site Internet de Lannion-Trégor Communauté sur cette page (ci-contre).

A l'issue de la concertation, envisagée pour fin août 2024, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en tirera le bilan avant l'organisation d'une enquête publique prévue au cours du 1er trimestre 2025.

CONTACT

pluih@lannion-tregor.com

RDV sur demande

À TÉLÉCHARGER

- Arrêté de modification de PLU *pdf - 2 MB*
- Justification d'ouverture à l'urbanisation *pdf - 571 KB*
- MDF Concertation plaquette *pdf - 192 KB*
- MDF concertation dossier *pdf - 156 KB*
- Modalités concertation *pdf - 948 KB*
- Délibération *pdf - 1 MB*
- Diaporama réunion intermédiaire du 9 juillet 2024 *pdf - 6 MB*

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

ANNEXE 4
Article bulletin municipal de Cavan *(édition septembre – octobre 2023)*

Cavan actu / Keloioù Kawan

Le 1er salon du vin et de la gastronomie cavannais se déroulera les 4 et 5 novembre prochain à la salle des fêtes.

Les membres de l'association La Cavan Folie préparent activement l'évènement !

12 viticulteurs de terroirs différents et une dizaine de producteurs de gastronomie locale nous feront déguster leurs produits. Un espace de restauration sera ouvert pendant les 2 jours pour grignoter ces produits entre amis autour de bons crus disponibles au bar à vin du salon.

Sur inscription, des ateliers d'oenologie et de dégustation seront proposés les 2 jours, ainsi qu'une conférence sur « l'avenir du vin breton ». Les associations de viticulteurs bretons amateurs et professionnels soutiennent le projet et seront présents au salon pour échanger pendant les 2 jours avec les visiteurs.

Facebook
https://www.facebook.com/profile.php?id=100007639236942
Renseignements et inscriptions
association.lacaventelle@gmail.com



Temps libres-Diduamantoù

ATELIER NUMÉRIQUE "Les documents en PDF, scanner et imprimer un document",organisé par France Services. Gratuit et sur inscription au 06 31 07 68 04.

CONCOURS DE PALETS à partir de 10h au boulodrome extérieur, organisé par l'association Klankennou Koad Kawan. Sur préinscription au 06 77 06 71 54.

BALADE DU LYSOSOME organisé par l'association Dans les Pas de Clément.

Journée ludique et pédagogique de sensibilisation des séniors (plus de 65 ans) à la sécurité routière **"RAJEUNIR VOTRE PERMIS"** organisée par le groupement de gendarmerie des Côtes d'Armor et d'autres partenaires à la salle polyvalente. Repas offert.

ATELIER NUMERIQUE "Les outils pour classer mes photos, transférer mes photos" organisé par France Services. Gratuit et sur inscription au 06 31 07 68 04.

CÉRÉMONIE D'ACCUEIL DES NOUVEAUX ARRIVANTS à la salle polyvalente, organisée par la municipalité. Sur inscription.

REPAS de l'association MCC Breizh.

ATELIER NUMÉRIQUE "Paramétrer mes comptes facebook, Instagram, les bonnes pratiques" organisé par France Services. Gratuit et sur inscription au 06 31 07 68 04.

ATELIER NUMÉRIQUE "Un moment d'échange autour d'un café ou d'un thé pour répondre à vos questions" organisé par France Services. Gratuit et sur inscription au 06 31 07 68 04.

DON DU SANG organisé par l'association Donneurs de sang Prat-Cavan à la salle polyvalente.
Sur réservation en ligne sur https://dondesang.efs.sante.fr.

FEST DEIZ organisé par l'association Div Yezh à la salle polyvalente.

REPAS DU CLUB JSC à la salle polyvalente

SALON DU VIN ET DE LA GASTRONOMIE organisé par l'association La Cavanicole à la salle polyvalente.

Domicile Action Trégor propose des **ATELIERS COUTURE** de 9h à 12h, 2 euros la séance. Ateliers réservés aux allocataires caf, - 60 ans. Inscription obligatoire au 02 96 37 00 79

REPAS DES ANCIENS organisé par le CCAS. Gratuit pour les personnes âgées de 65 ans et plus. Inscription à la mairie avant le 3 novembre.

CONFERENCE SUR LA PREVENTION DES CHUTES animée par la mutualité française de 14h à 17h. Gratuit, ouvert à tous, aidants, professionnels de santé, séniors. Sur inscription à France Services au 02 96 35 99 40.

TRAIL ET RANDONNÉES NOCTURNES de l'association Dans les Pas de Clément

FÊTE BRETAGNE/OCCITANIE organisée par Ti Ar Vro. Bal des enfants, repas aligot, Fest Noz/Baléti avec la Talvera,Llym,Trio Cornic-Panaard.

FEST DEIZ de l'association Pigeich à la salle polyvalente.

Domicile Action Trégor propose des **ATELIERS COUTURE** de 9h à 12h, 2 euros la séance. Ateliers réservés aux allocataires caf, - 60 ans. Inscription obligatoire au 02 96 37 00 79

MARCHE DE NOËL organisé par l'Amicale Laïque à la salle polyvalente.

FÊTES DE NOËL organisé par Ti Ar Vro. Gabarit : spectacle pour enfants, fest noz et la participation de 100 sonneurs et chanteurs [illegible]

INFOS URBANISME

Une modification du PLU de Cavan a été lancée en mai dernier par Lannion Trégor Communauté en vue de permettre l'extension de la zone d'activités de Kerbiquet.
La procédure doit faire l'objet d' une concertation associant les habitants, les associations locales et autres personnes concernées. Le dossier d'information et un registre vont prochainement être à disposition du public à la mairie.

INFOS URBANISME

Une modification du PLU de Cavan a été lancée en mai dernier par Lannion Trégor Communauté en vue de permettre l'extension de la zone d'activités de Kerbiquet.
La procédure doit faire l'objet d' une concertation associant les habitants, les associations locales et autres personnes concernées. Le dossier d'information et un registre vont prochainement être à disposition du public à la mairie.

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

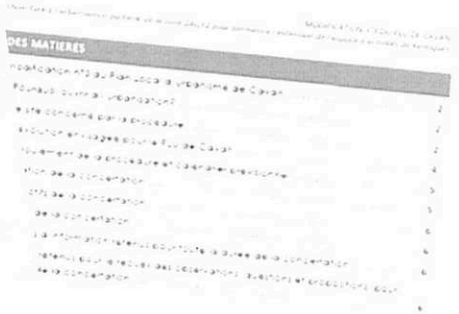
CAVAN KAWAN

MODIFICATION n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

Ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités 2AUy2 de Kerbiquet

Notice de concertation

Septembre 2023



Biosferenn

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

CAVAN KAWAN

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 pour permettre l'extension du parc d'activités de Kerbiquet

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cavan a été engagée. Elle vise à ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUy2 située à Kerbiquet, c'est-à-dire à rendre constructible cette zone prévue par le PLU pour accueillir l'extension de l'espace d'activités de Kerbiquet.

Cette ouverture à l'urbanisation constitue une évolution normale du PLU de Cavan et participe à la mise en œuvre des orientations du projet d'aménagement et de développement durables du PLU approuvé en 2016.

Cette procédure est conduite par Lannion-Trégor Communauté, compétente en planification urbaine.

Pourquoi ouvrir à l'urbanisation?

Le parc d'activités de Kerbiquet à Cavan fait partie des huit espaces d'activités stratégiques de Lannion-Trégor Communauté. Créé en 1993, il regroupe aujourd'hui 38 entreprises sur 23 ha dans des domaines d'activités variés (bâtiment, industrie, service aux entreprises, etc.).

Cet espace d'activités est aujourd'hui complet et il n'existe plus de foncier disponible sur les espaces d'activités voisins. Cette absence d'offre ne permet plus de répondre aux nombreuses demandes d'implantations sur ce secteur très prisé entre Lannion et Guingamp, ainsi qu'à certaines entreprises déjà implantées qui ont un besoin urgent d'extension.

Le PLU de Cavan a identifié, en phase avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, plusieurs zones à urbaniser pour permettre l'extension de l'espace d'activités de Kerbiquet, dont une zone 2AUy2 actuellement fermée à l'urbanisation. L'objet de la modification n°3 du PLU de Cavan est d'ouvrir à l'urbanisation cette zone pour permettre son aménagement pour l'activité.



Localisation du site concerné (source : géoportail)

Le site d'extension

Le site concerné par la modification représente une surface de 8,4 ha à l'ouest de l'espace d'activités de Kerbiquet situé entre Cavan et Lannion, à proximité de la RD767.

Le site est constitué de terrains en culture et prairies bordés de haies bocagères ou de boisements.

Dans le cadre de la procédure, le site va faire l'objet d'une évaluation environnementale conduite par des écologues afin de limiter les incidences sur l'environnement du futur projet d'extension.

L'évolution du PLU

L'ouverture à l'urbanisation implique une évolution du règlement graphique du PLU de Cavan. La zone 2AUy2 deviendra une zone 1AUy2. Le règlement écrit en vigueur sur ces zones 1AUy s'appliquera à cette nouvelle zone.

Par ailleurs, dans le cadre de la procédure, les orientations d'aménagement existantes sur le site seront renforcées afin de s'assurer qu'elles répondent aux enjeux mis en avant par le diagnostic du site et l'évaluation environnementale.

Le calendrier prévisionnel



La concertation : s'informer et participer

Une information spécifique est réalisée sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse ww... tregor.com. Un dossier sera mis à disposition du public dans la mairie de la commune de Cavan, comportant... administratives du dossier et les pièces produites au cours de la procédure. Il sera consultable aux jours... habituelles d'ouverture au public.

Pour vous permettre de faire des observations, poser des questions, faire des propositions, sont proposées:

- La mise à disposition d'un registre papier en mairie de Cavan, accessible aux jours et heures habituelles d'ou... public
- L'envoi d'un courrier électronique à l'adresse pluh@lannion-tregor.com ;
- L'envoi de courrier à l'attention de M. le Président de Lannion-Trégor Communauté – 1 rue Monge – CS 1... Lannion cedex.

Un bilan de la concertation sera réalisé à la clôture de la période de concertation, et pourra conduire à l'é... dosser. Il sera joint au dossier d'enquête publique. Lors de cette enquête publique, la population aura à n... possibilité de s'informer et de s'exprimer.

Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

Registre de concertation

SUIVI DE LA CONCERTATION

Date	Personne de permanence	Nombre de visiteurs	Nombre de lettres recueillies

Date	Personne de permanence	Nombre de visiteurs	Nombre de lettres recueillies

Affiche mairie



Envoyé en préfecture le 03/10/2024
Reçu en préfecture le 03/10/2024
Publié le
ID : 022-200065928-20240924-CC_2024_0200-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

Décision du 23 décembre 2024

N° E24000210 /35

CODE : 1

La conseillère déléguée

Vu enregistrée le 10 décembre 2024, la lettre par laquelle Lannion-Trégor communauté demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Cavan,
ainsi que le rapport de présentation du projet ;

Vu :
- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 2 septembre 2024 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

Vu le formulaire par lequel le commissaire enquêteur déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Raymond Le Goff est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au président de Lannion-Trégor communauté et à M. Raymond Le Goff.

Copie en sera adressée, pour information, au maire de Cavan.

Fait à Rennes, le 23 décembre 2024

Pour le président,
Pour ampliation,

La conseillère déléguée,

E. Leloup

Marie Thalabard

Envoyé en préfecture le 29/01/2025
Reçu en préfecture le 29/01/2025
Publié le 29 JAN. 2025
ID : 022-200065928-20250127-ARRETE_25_017-DE

LANNION-TRÉGOR
COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER
KUMUNIEZH

ARRETE n° 25/017

Abrogeant l'arrêté n°25/003 du 8 janvier 2025 et prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Cavan

Monsieur Gervais EGAULT, Président de la Communauté d'Agglomération 'Lannion-Trégor Communauté',

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-36 à L.153-44 et suivants, L.103-2, R.104-12 et R.104-33 à R.104-37 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

VU l'arrêté du ministre de la transition énergétique du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté n°2023/0099 en date du 23 mai 2023 prescrivant la procédure de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Cavan ;

VU l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

VU les avis rendus notamment des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification n°3 du PLU de Cavan ;

VU les pièces du dossier soumises à enquête publique ;

VU la décision du Président du Tribunal administratif de Rennes en date du 23 décembre 2024 désignant Monsieur Raymond LE GOFF en tant que commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté 25/003 en date du 8 janvier 2025 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de la commune de Cavan ;

VU la séance du conseil communautaire, en date du 13 septembre 2022, au cours de laquelle Monsieur Gervais EGAULT a été élu Président de Lannion-Trégor Communauté ;

VU la délibération du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 13 septembre 2022, donnant délégation de pouvoirs à son Président ;

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Envoyé en préfecture le 29/01/2025
Reçu en préfecture le 29/01/2025
Publié le 29 JAN. 2025
ID : 022-200065928-20250127-ARRETE_25_017-DE

CONSIDÉRANT que l'arrêté 25/003 en date du 8 janvier 2025, prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de la commune de Cavan, n'a pas fait l'objet d'un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête dans deux journaux locaux ;

ARRETE

Article 1 : Abrogation de l'arrêté n°25/003

L'arrêté 25/003 en date du 8 janvier 2025, prescrivant l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de la commune de Cavan, programmée du lundi 3 février 2025 à 9h00 au mardi 4 mars 2025 à 17h00, est abrogé.

Article 2 : Objet et période

Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°3 du PLU de Cavan **du mercredi 19 février 2025 à 9h00 au vendredi 21 mars 2025 à 17h00.**

La modification n°3 du PLU de Cavan a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser 2AUy2 en vue d'accueillir l'extension de l'espace d'activités économiques de Kerbiquet.

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du code de l'environnement :

- Une notice de présentation ;
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne (MRAe) après évaluation environnementale ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Article 3 : Objectifs du projet d'évolution du PLU

Le projet de modification n°3 du PLU de Cavan porte sur l'évolution des pièces du PLU et notamment les éléments suivants :

- La modification du règlement graphique à l'échelle de la zone ouverte à l'urbanisation, la majeure partie de la zone 2AUy2 devenant 1AUy2 ;
- La modification du règlement écrit concernant certaines règles des zones 1AUy qui s'appliqueront à la zone 1AUy2 ;
- La modification de certaines dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone 2AUy2.

Article 4 : Durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du mercredi 19 février 2025 à 9h00 au vendredi 21 mars 2025 à 17h00, soit une durée de 31 jours consécutifs.

Article 5 : Nomination du commissaire enquêteur

Monsieur Raymond LE GOFF a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du 23 décembre 2024 du Président du Tribunal administratif de Rennes.

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Envoyé en préfecture le 29/01/2025
Reçu en préfecture le 29/01/2025
Publié le 29 JAN. 2025
ID : 022-200065928-20250127-ARRETE_25_017-DE

Article 6 : Siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Cavan – 2 rue Maurice Denis – 22140 Cavan.

Article 7 : Consultation du dossier d'enquête publique - Observations

Les pièces du dossier en version papier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur Raymond LE GOFF, commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Cavan aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :
- lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- jeudi et samedi : de 9h00 à 12h00.

Le dossier sera également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/
Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête ;
- par courrier à l'attention de la commissaire enquêteur en mairie de Cavan - 2 rue Maurice Denis – 22140 Cavan ;
  Les courriers reçus seront annexés au registre d'enquête publique disponible en mairie ;
- par voie électronique à l'attention de la commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête publique à l'adresse suivante : pluih@lannion-tregor.com en indiquant en objet "modification n°3 du PLU de Cavan" ;
  Les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (https://www.lannion-tregor.com/).

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Lannion-Trégor Communauté avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L. 123-11 du code de l'environnement.

Pour être prises en compte, les observations devront être déposées ou transmises entre le mercredi 19 février 2025 à 9h00 au vendredi 21 mars 2025 à 17h00.

Les observations déposées seront consultables et communicables, au frais de la personne qui en fait la demande, au tarif de reproduction en vigueur, durant toute la durée de l'enquête.

Article 8 : Permanences de la commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales en mairie de Cavan aux dates et heures suivantes :

- **Mercredi 19 février 2025 de 9h00 à 12h00 ;**
- **Samedi 15 mars 2025 de 9h00 à 12h00 ;**
- **Vendredi 21 mars 2025 de 14h00 à 17h00.**

Article 9 : Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres d'enquête seront mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.
Après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours le Président de Lannion-Trégor Communauté et lui remettra un procès-

Envoyé en préfecture le 29/01/2025
Reçu en préfecture le 29/01/2025
Publié le 29 JAN. 2025
ID : 022-200065928-20250127-ARRETE_25_017-DE

verbal de synthèse où seront consignées les observations écrites et orales. Le Président de Lannion-Trégor Communauté disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 10 : Rapport et Conclusions

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président de Lannion-Trégor Communauté, le dossier de l'enquête accompagné des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.
Simultanément, il transmettra une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif de Rennes.
Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Cavan et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.
Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera publiée (pendant une durée d'un an) sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/

Article 11 : Mesures de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les journaux locaux ci-après désignés :

- Journal "le Télégramme"
- Journal "Ouest-France"

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la 1ère insertion et au cours de l'enquête pour la 2ème insertion.

Cet avis sera publié par voie d'affiches au siège de Lannion-Trégor Communauté, à la mairie de Cavan et en différents endroits de la commune.

L'avis sera également publié sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/

Article 12 : Autorité responsable

Le projet de modification n°3 du PLU de Cavan est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de Lannion Trégor Communauté.

A l'issue de l'enquête publique et en application de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté sera chargé d'approuver la modification du PLU de Cavan dont le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Toute information relative au projet et à l'organisation de l'enquête publique pourra être demandée auprès du service planification de Lannion-Trégor Communauté au 02 96 05 09 00 ou par courriel à : pluih@lannion-tregor.com

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Envoyé en préfecture le 29/01/2025
Reçu en préfecture le 29/01/2025
Publié le 29 JAN. 2025
ID : 022-200065928-20250127-ARRETE_25_017-DE

Article 13 : Exécution et copies

Monsieur le Directeur Général des Services de Lannion-Trégor Communauté et la Trésorerie de Lannion sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

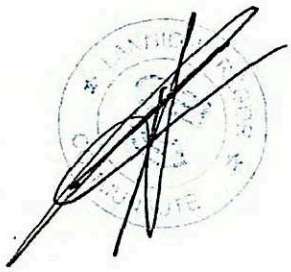
Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mme la Sous-Préfète de Lannion
- M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes
- M. le Maire de Cavan
- M. Raymond LE GOFF, commissaire enquêteur

FAIT à LANNION, le 27 janvier 2025

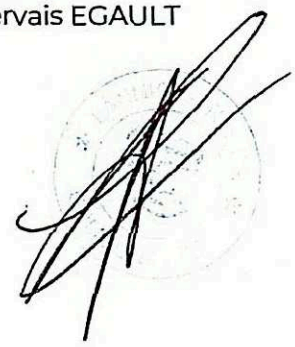
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES ARRETES

Le Président
Gervais EGAULT



Le Président atteste le caractère exécutoire
du présent arrêté, notifié le 29 JAN. 2025
transmis au contrôle de légalité
par télétransmission le
29 JAN. 2025
publié, mis en ligne sur le site internet de LTC
le 29 JAN. 2025

Le Président
Gervais EGAULT



Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Département des Côtes d'Armor

Communauté d'Agglomération de Lannion Trégor Communauté

Commune de Cavan

Modification du Plan Local d'Urbanisme N°3 de Cavan

Ouverture à l'Urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet

Enquête publique du mercredi 19 février 2025 au vendredi 21 mars 2025.

Commissaire-enquêteur : Raymond LE GOFF

Désigné par M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 23/12/2024.

Organisation de l'enquête publique

Arrêté de M. Le Président de Lannion-Trégor communauté en date du 27 Janvier 2025.

1

Rapport d'enquête

Nota : *Le présent rapport retrace le déroulement de l'enquête. Il est suivi, d'un deuxième document séparé intitulé : Conclusions et Avis du Commissaire-enquêteur.*

Département des Côtes d'Armor 1
Modification du Plan Local d'Urbanisme N°3 de Cavan 1
Ouverture à l'Urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet 1
Rapport d'enquête 1
A – Objet de l'enquête 3
B – Composition du dossier 3
C – Déroulement de l'enquête 4
1 – Organisation de l'enquête. 4
2 – Réunion d'échanges avec les intervenants en charge du dossier. 4
3- Visites sur le terrain 4
4– Publicité de l'enquête. 5
4.1-Les avis dans les journaux : 5
4.2-L'affichage : 5
5- La tenue de l'enquête. 5
5.1-Les lieux de consultation du dossier et de réception des observations: 5
5.2-L'accueil du public et mes permanences 5
D – L'Avis des Personnes Publiques Associées. 6
E- L'avis de l'Autorité Environnementale 6
F- Questions du Commissaire-enquêteur et réponse de la collectivité avant le début de l'enquête : 6
G – Le recueil des observations 8
H- Remise du Procès-verbal des observations et réponse de la Collectivité 10
1. Considérations préliminaires exposées: 10
1.1- La participation du public et sa contribution: 10
1.2- L'ordonnancement des sujets ressortant de la consultation publique : 11
2. Remise du procès-verbal 11
Fin de la Partie Rapport 11

A – Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la **Commune de Cavan** (approuvé le 28 novembre 2016 et successivement modifié les 04 février 2020 et 27 juin 2023) par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy 2, située à Kerbiquet, en vue de l'extension de la zone d'activité éponyme sur un ensemble foncier d'environ 8,4 hectares.

La modification envisagée ne couvre pas, cependant, l'intégralité de la zone 2AUy2.

En effet, elle porte uniquement sur 8,4 hectares, tels qu'annoncés ci-dessus, alors que sa superficie totale est de 9,25 ha. Le terrain non compris dans la présente modification prévue, est appelé à connaître un changement d'affectation dans le projet de PLUiH, en cours d'élaboration, pour le territoire de Lannion-Trégor Communauté. En attendant, il restera donc en tant que terrain résiduel de la zone 2AUy2.

Plus précisément la modification n°3 comporte :

- La modification du règlement graphique qui définit le contour de la future 1AUy2 ;
- La modification des règles écrites des zones 1AUy, lesquelles s'appliqueront à la zone 1AUy2 ;
- La modification de certaines dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 2AUy2 pour former une nouvelle OAP spécifique pour la zone 1AUy2.

Il est ici précisé que le projet de modification, quant à lui, est porté par **Lannion Trégor Communauté**, compétente désormais en matière d'urbanisme.

B – Composition du dossier

Le dossier comporte, outre l'arrêté d'ouverture de l'enquête :

- Notice de présentation valant évaluation environnementale
- Résumé non technique
- Note afférente à l'enquête publique
- Pièces du PLU modifiées :
    - Evolution du règlement graphique
    - Evolution du règlement écrit
    - Evolution des orientations d'aménagement et de programmation
- Avis :
    - Mission régionale d'autorité environnementale
    - Etat Direction départementale des Territoires et de la Mer
    - CCI des Côtes d'Armor
    - Région Bretagne
    - Conseil Départemental des Côtes d'Armor
- Dossier des actes administratifs :
    - Arrêté du 27 janvier 2025
    - Délibération du conseil communautaire du 24 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation
    - Délibération du 7 novembre 2023 justifiant de la saisine de l'autorité environnementale
    - Délibération du 26 septembre 2023 définissant les modalités de concertation.

- Arrêté de M. Le Président de LTC engageant la procédure de modification n° 3 du PLU
- Délibération du 16 mai 2023 justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 du PLU de CAVAN
- Les avis de publication dans les journaux Ouest-France et Télégramme :
    - 1ère publication le 30 janvier 2025
    - 2ème publication le 19 février 2025

C – Déroulement de l'enquête

1 – Organisation de l'enquête.

Par arrêté, en date du 27 Janvier 2025, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, laquelle s'est déroulée du mercredi 19 février 2025 à 9h au vendredi 21 mars 2025 à 17h.

Cet arrêté abroge, subséquemment, un arrêté antérieur en date du 08 janvier 2025 qui fixait d'autres dates pour la tenue de l'enquête. Cependant, l'avis d'enquête auquel il a donné lieu n'a pas été publié dans la presse, dans les délais prescrits, du fait d'un problème technique survenu à la plateforme en charge de la gestion des avis. Ceci a entrainé la fixation de nouvelles dates d'enquête et de refaire totalement la publicité en conformité avec celles-ci.

Elle a pour **siège la mairie de Cavan**.

Préalablement, les services de Lannion-Trégor Communauté ont saisi le Tribunal Administratif en vue de la désignation du commissaire-enquêteur, laquelle est intervenue, par décision du Président du 23 décembre 2024, en ma personne.

2 – Réunion d'échanges avec les intervenants en charge du dossier.

Cette rencontre s'est tenue le 15 janvier 2025 de 10h30 à 11h30, à la mairie de CAVAN.

Participaient à cette rencontre :
1°- Au titre de Lannion-Trégor Communauté :
Mme BARRAS Stéphanie, en charge du dossier au sein de Lannion-Trégor Communauté, M. LE BRUN Pierre-Yves – Directeur Adjoint du développement à l'Agglo, M. QUINIO Adrien, chargé de mission foncier et immobilier économique à l'Agglo,
2°- Au titre de la Commune de Cavan :
M. Maurice OFFRET, Maire, M. Sylvain RANNOU, Adjoint au Maire.

La réunion a débuté par une présentation du projet dans son articulation avec les dispositions du SCOT ; c'est-à-dire avec les choix de positionnement géographique des zones d'activités et de leurs orientations économiques spécifiques.

Elle a ensuite porté sur la superficie et la justification de l'ouverture à l'urbanisation dont il s'agit et, singulièrement sur sa spécificité en tant que zone essentiellement dédiée pour l'accueil d'entreprises artisanales intervenant dans le secteur du bâtiment.

Elle a donné lieu, par ailleurs, à des échanges sur les aspects environnementaux du projet, notamment à partir de l'avis émis par la MRAe ; celui-ci va donner lieu à une réponse de la part de Lannion-Trégor Communauté qui sera versée au dossier.

Avant de conclure il a été question des adaptations de l'OAP et du règlement écrit des dispositions applicables pour les zonages AUy1 et 2.

3- Visites sur le terrain.

1ère visite le dimanche 19 janvier 2025 de 15h à 16 h pour découvrir les aspects physiques des lieux et le milieu environnant avant d'étudier les dispositions des aménagements prévus au dossier.

2ème Avant la tenue de ma dernière permanence, le vendredi 21 mars 2025, vers 13h30, afin de bien contextualiser les observations des personnes que j'avais reçues lors de mes précédentes permanences.

4– Publicité de l'enquête.

4.1-Les avis dans les journaux :

Les avis de publicité de l'enquête ont été diffusés dans les journaux suivants :

-première insertion : Ouest-France le jeudi 30 janvier 2025,
Le Télégramme le jeudi 30 janvier 2025
-deuxième insertion : Ouest-France le mercredi 19 février 2025
Le Télégramme le mercredi 19 février 2025.

En outre, la mairie de CAVAN a publié dans son journal d'informations municipales -2025- une information sur la tenue de l'enquête.

4.2-L'affichage :

L'affichage a été effectué le 29 janvier 2025 sur les lieux suivants :

- au siège de l'enquête, la mairie de Cavan (2avis)
- au bourg de Cavan (2 avis) – l'un face à la boulangerie et l'autre à la salle des Fêtes.
-dans la zone artisanale (3avis) – en trois lieux différents.

Le tout a été consigné dans un procès-verbal, en date du 29 janvier 2025, signé par Le Maire de Cavan et comprenant à l'appui des photos des lieux.
Ce Procès-verbal est joint en annexe du présent rapport.
Cet affichage est resté en place durant tout le temps de l'enquête.

4.3- Sur le site internet :

- de Lannion-Trégor Communauté

5- La tenue de l'enquête.

5.1-Les lieux de consultation du dossier et de réception des observations:

a- Sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté, en format dématérialisé, avec possibilité d'adresser les observations par voie électronique à l'adresse : pluih@lannion-tregor.com, lesquelles sont alors mises en ligne sur ce site: https://www.lannion-tregor.com.

a- A la mairie de Cavan :

Le dossier papier complet et le registre d'enquête étaient à la disposition du public pour recueillir ses observations. Par ailleurs, il était possible de m'adresser en mairie de Cavan les observations par courrier, reversées ensuite au registre d'enquête. Une consultation par internet du dossier pouvait également se faire depuis la mairie à la demande.

5.2-L'accueil du public et mes permanences

1°-L'accueil du public à la mairie de Cavan s'est fait au bureau d'accueil de la mairie, accessible de plain-pied, aux heures habituelles d'ouverture.

2°- Permanences

Quant à mes permanences, en ma qualité de commissaire-enquêteur, elles se sont tenues, dans un bureau attenant au hall d'accueil d'entrée de la mairie, aux dates et heures suivantes :

- Le mercredi 19 février 2025 de 9 h à 12 h ;
- Le samedi 15 mars 2025 de 9h à 12 h ;
- Le vendredi 21 mars 2025 de 14 h à 17 h.

D – L'Avis des Personnes Publiques Associées.

1--CCI des Côtes d'Armor : avis du 03 décembre 2024, pas de remarques à apporter sur ce projet.

2-La Région Bretagne : avis du 17 décembre 2024 rappelant les dispositions du SRADDET Bretagne modifié le 14 février 2024 et spécialement la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation.

3-Département : ce projet n'appelle pas d'observations particulières.

E- L'avis de l'Autorité Environnementale

« Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels et agricoles, la préservation de la biodiversité et l'insertion paysagère. Les enjeux relatifs aux déplacements et aux risques associés (bruit, air…) ainsi que l'adaptation au réchauffement climatique méritent également d'être évoqués.

L'ouverture à l'urbanisation de ce périmètre ne fait l'objet d'aucune justification convaincante concernant tant sa localisation, sa nécessité, que le périmètre retenu. Le dossier ne présente pas de solution alternative de localisation et ne permet donc pas de comprendre ce qui a permis d'aboutir au choix d'extension du site, en particulier sous l'angle de l'analyse du moindre impact sur l'environnement. »

L'Ae recommande, « *afin d'améliorer à la fois le projet et son évaluation, de :*

• présenter des scénarios alternatifs au périmètre retenu et d'envisager un scénario d'aménagement plus économe en consommation d'espace ;

• démontrer que le projet s'inscrit dans la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols définie par la loi « Climat et résilience » ;

• actualiser la justification du projet avec le ScoT3 en cours de révision ;

• analyser les incidences de l'assainissement non collectif (ANC) du projet sur les milieux naturels ;

• fournir une analyse du trafic existant et des nuisances associées et d'exposer, en conséquence, les incidences du projet sur la santé humaine (nuisances sonores et pollution de l'air) ainsi que sur la circulation routière et de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;

• compléter l'évaluation environnementale par les stratégies mises en œuvre pour favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;

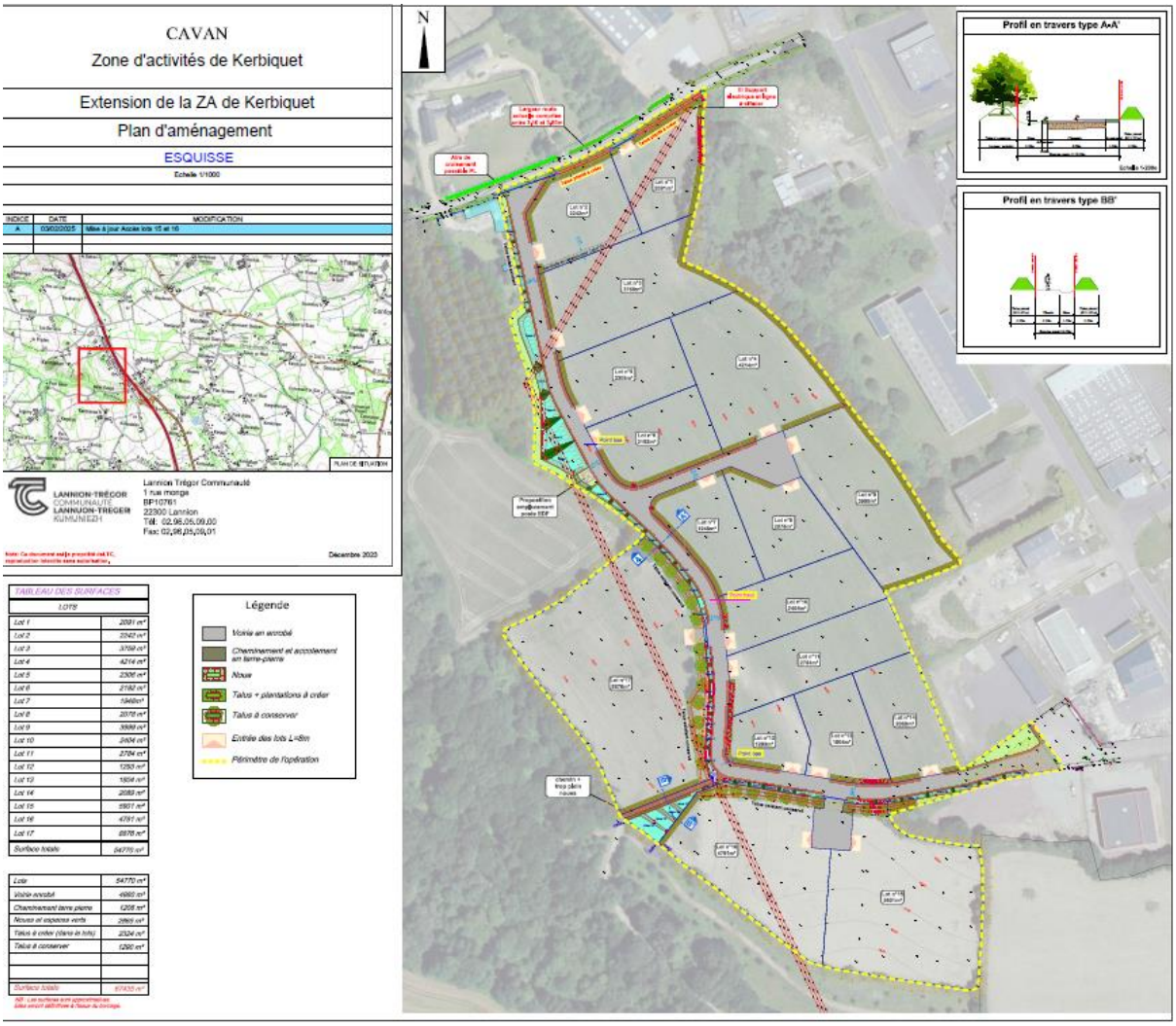
• compléter l'étude d'incidence par une partie concernant les mesures mises en œuvre dans le cadre du projet pour la lutte contre le changement climatique ».

Le mémoire en réponse de Lannion-Trégor Communauté est reproduit dans la partie Conclusions et Avis du Commissaire-enquêteur.

F- Questions du Commissaire-enquêteur et réponse de la collectivité avant le début de l'enquête :

1°- Comment va être découpée la partie sud-ouest, en dessous de la voie où l'on protège les haies en faisant deux brèches; auriez-vous pour cela un plan de la zone?

Réponse : Ci-joint un projet au stade de projet d'esquisse d'aménagement tenant compte des orientations de préservation des haies indiquées dans le projet d'OAP ; ce plan sera mis à jour lors de la production du permis d'aménager avec les précisions pour les propriétés de haies, localisation précises de brèches talus etc.



2°-Comment interpréter l'ajout à l'article AUY4 : le raccordement des surverses ...est interdit vers le réseau d'eaux pluviales public et, ensuite, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (du propriétaire d'une parcelle) doit être gravitaire et se faire en surface selon "un parcours à moindre dommage" pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval.

Réponse : Pour mémoire, règlement modifié = "*Dans la zone 1AUy2*

Les eaux pluviales seront obligatoirement gérées par infiltration et à la parcelle.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration (1) soit d'un volume d'au moins 50 litres par mètre carré de surface d'apport (définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé) ou (2) soit d'une pluie d'occurrence centennale à partir d'une méthode de dimensionnement de type "méthode des pluies".

Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales, la surface d'infiltration aménagée devra être suffisamment grande pour que la durée de vidange soit inférieure à 96 heures. Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport.

Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs d'infiltration, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif.

Le raccordement des surverses des dispositifs de gestion des eaux pluviales vers le réseau d'eaux pluviales public est interdit. Le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être gravitaire et se faire en surface selon un « parcours à moindre dommage » pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval."

3°Est-ce possible, selon la topographie des lieux, le parti d'aménagement, le positionnement de la voie?

Réponse : LTC a eu recours à un cabinet d'étude hydraulique (cabinet Iao senne) pour la conception de la gestion des eaux pluviales, qui peaufinera son travail en phase permis d'aménager ; cette gestion des eaux pluviales se fera pour les lots par infiltration à la parcelle avec consignes de gestion qui seront précisées au règlement du lotissement.

La conception du plan d'aménagement ci-joint a été réalisée en lien avec ce cabinet d'étude hydraulique pour l'implantation des lots et voies, en fonction de la topographie du terrain pour une bonne gestion intégrée des eaux pluviales à l'aide de noue d'infiltration en recul par rapport aux talus et arbres, et en long des voies, afin d'intégrer l'eau aux aménagement, en surface en espace vert, et en favorisant l'infiltration.

G – Le recueil des observations

Ob n°1 – M. CABOCO Michel et Mme CABOCO Yveline -

Milin à Cavan. (Route communale qui va à Tonquédec).

- Nous habitons en face de l'entreprise Plastidis, ayant fait l'acquisition d'un terrain dans la zone actuelle 2AUy2 et a réalisé un terrassement, la pose de câbles électriques…



- Actuellement l'entrée des transpalettes se fait par un accès directement sur la voie communale (voir plan joint), d'une largeur de 3 ml, en face de chez nous. Ces mouvements d'engins posent des problèmes de sécurité pour les usagers de la route.
- Les eaux pluviales arrivent directement sur la route et finissent dans notre prairie.

Il importe qu'il n'y ait pas d'entrée (accès) sur cette voie communale et que le problème de l'eau pluviale soit résolu.

Nous ne comprenons pas pourquoi la plateforme terrassée est aussi haute.

Ob n°2 – M. LE PESSOT Gaëtan – Milin Gawen.

1°- motivation de l'ouverture à l'urbanisation :

- Il y a déjà une sous-utilisation des parcelles de la zone actuelle, 2ex :
  - La ZS 149 d'une surface de 11 500 m2 et le bâtiment de 3 000 m2,
  - L'IMPRA ZS 188 – surface de 17 000 m2 et bâtiment de de 2 500 m2 ;

  Et il y en a d'autres.

2°- La raréfaction des surfaces constructibles, du fait de l'artificialisation des sols, risque d'engendrer une spéculation foncière.

- Quelles dispositions prises pour éviter cela ?

3°- Gestion des eaux pluviales :
- Le pont sous la route n'absorbe pas toute l'eau pluviale en cas de fortes pluies prolongées ;
- Il manque une vraie étude hydraulique des eaux pluviales ;
- Demande qu'il y ait un engagement de la part de LANNION – Trégor Communauté qu'il n'y aura jamais d'inondation de ma parcelle OO35 (jardin).

4°- Etude d'impact sur la faune – étude non complète – il manque :
- Mammifères : chevreuils, sangliers, Martres, Empreintes de Loutres, chauve-souris ;
- Oiseaux : les corvidés : les geais, pies, choucas, corneilles.
- Passereaux : manque mésanges, chardonnerets.
- Batraciens : grenouilles rousses et agiles, alytes, crapauds, salamandres…

Question de l'impact de la gestion lumineuse sur la faune.

5°- Le remblai de la parcelle déjà terrassée a été assuré par des matériaux d'apport de tout venant de chantier.

Ob n°3 – de M. MAUDET Anthony – 23 Ter, Rue Tanguy Prigent – 22140 CAVAN

Dirigeant de l'entreprise SLC – Société Lannionnaise de Canalisations – basée à Ploubezre.
Dans le cadre du développement de l'entreprise (15 salariés), je suis vivement intéressé par l'acquisition d'un lot dans la future ZA pour y implanter le siège de l'entreprise.
L'implantation actuelle n'étant plus adaptée à la taille de l'entreprise.

Obn°4 – Courriel de Guillaume LE GARDIEN - PLASTIDIS – ZA de Kerbiquet.

Par cette lettre, la société PLASTIDIS émet un avis positif à la modification du Plan Local d'Urbanisme sur la ZA de Kerbiquet attendue depuis longtemps. Cette évolution est indispensable pour son développement et représente une étape essentielle pour préserver l'emploi local.

Depuis sa première demande en 2019, Plastidis a toujours été convaincu que cette modification était cruciale pour son avenir. En tant qu'entreprise responsable, elle a déjà pris des mesures concrètes pour garantir un cadre de vie agréable. 225 arbres ont été plantés pour créer une butte végétale et une bande non constructible de 30 mètres a été instaurée, préservant ainsi 3 000 m² de terrain non construit (à la demande des voisins).

Afin de sécuriser l'accès à la route, une demande de miroir a déjà été demandée auprès de la mairie.

De plus nous suggérons l'aménagement d'une chicane pour un ralentissement de la circulation en nette hausse depuis la réfection de la route vers Tonquédec (Milin Cavan).

L'accès en partie basse du terrain ZR23 a été réalisé en concertation avec le voisinage.

Un portail en retrait de la voie publique sera aménagé pour sécuriser l'accès sans risque de stationnement sur la voie public.

La Société Plastidis est très enthousiaste face à cette avancée et reste engagée à contribuer positivement à son environnement tout en soutenant le développement économique de l'agglomération.

Ob n°5 – M. LE STER Yann – 1, Kerstéphan CAVAN

J'ai acheté ma maison en 2023.
Je demande :
- que la voie soit écartée au maximum de la maison (pignon) afin d'éviter les différentes nuisances liées à la voie ;
- que l'entrée de la zone soit sur la partie haute du champ ;
- qu'il n'y ait pas d'entreprises à travailler la nuit ;
-à ce que la vue soit coupée entre le jardin et la zone à venir.



Le terrain est humide. J'ai drainé l'eau de la cour, eau captée par un regard et ensuite dirigée vers le fossé.

Ob n°6 – LE DAMANY Dominique – Kermanac'h à CAVAN

Agriculteur – production laitière.

J'exploite les parcelles ZR 25 et ZR26 – d'une superficie de 2ha – incluses dans le périmètre de l'extension de la zone artisanale, ainsi que les parcelles ZR 21 et ZR22 à titre précaire.

Pour les parcelles ZR25 et ZR 26, appartenant à Mme Le Normand qui les a vendues en janvier 2024 à l'Agglo j'avais eu un contact avec leurs représentants en janvier 2022. A cette occasion il avait été évoqué un échange de foncier (il y avait du foncier qui se libérait sur la commune de CAVAN) d'une surface de 2 ha.

Les terrains ont été vendus par Mme Le Normand en janvier 2024.

J'aimerais savoir ce qu'il en est de l'indemnité d'éviction pour ces deux parcelles ZR25 et ZR26.

H- Remise du Procès-verbal des observations et réponse de la Collectivité

1. Considérations préliminaires exposées:

1.1- La participation du public et sa contribution:

Il y a, au total, six observations portées au registre. Il y a, également, un courriel qui a été adressé à Lannion-Trégor Communauté mais qui fait doublon avec le courrier déposé en mairie et versé au registre.

J'ai reçu longuement les propriétaires des trois habitations directement concernées par le projet, ainsi que l'exploitant des terres agricoles. En revanche, les deux autres interventions visent un intérêt professionnel pour, l'une, s'installer sur cette future zone artisanale et, pour l'autre, en l'occurrence PLATIDIS, (dont il sera question plus loin) obtenir que la zone 2AUy2 soit ouverte à l'urbanisation.

Il n'y a pas d'opposition de principe au projet d'extension de la zone d'activités de Kerbiquet.

Par contre, il y a des interrogations sur la plateforme déjà réalisée par l'entreprise PLASTIDIS et, surtout, des craintes concernant la maitrise, dans son ensemble, des eaux pluviales (exprimées par les trois riverains) ; le positionnement de la voie de desserte interne soulève des inquiétudes (observation n°5), de même que les incidences de l'accès à la parcelle ZR 23 sur cette voie communale, compte tenu de son étroitesse et de sa configuration.

Aussi, il est reproché une prétendue insuffisance de l'étude d'impact sur le recensement de la faune (observation n°2).

Enfin, sur un plan plus général il y a la question de la raréfaction des surfaces constructibles (observation n°2) et les interrogations qu'elle suscite.

Par ailleurs, une entreprise a manifesté son intérêt pour l'extension de la zone artisanale, et puis, il y a la demande pressante d'extension de l'entreprise PLASTIDIS, propriétaire de la parcelle ZR23

(superficie 1 ha 71) incluse dans le périmètre de 1AUy2 (superficie 8 ha) ; enfin il est à noter un sujet qui a trait à la relation entre l'exploitant agricole des lieux et LTC.

1.2- L'ordonnancement des sujets ressortant de la consultation publique :

Plus spécialement, selon mon analyse, les observations posent, en matière d'aménagement :

1°- la question du traitement des eaux pluviales (la pertinence des choix et leur fondement théorique)
2°- celle des voies d'accès (positionnement).

Elles interpellent, par ailleurs, subséquemment, les dispositions du règlement écrit et le contenu des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard de la situation singulière de la parcelle ZR23 dont l'aménagement est poursuivi par la Ste PLASTIDIS.

A cet égard, ceci soulève, de mon point de vue, indirectement la question du porteur de l'opération d'aménagement ; c'est-à-dire de la mise en œuvre opérationnelle des orientations d'aménagement et de programmation, compte tenu d'une dualité de la propriété foncière (tous les terrains appartenant à LTC sauf la parcelle ZR23, propriété de la Sté PLASTIDIS) alors même qu'il n'est pas prévu de sectorisation spatiale ni temporelle.

Outre la réponse aux observations, reprises in-extenso ci-dessous, je souhaiterais qu'il y ait une réponse de la Collectivité sur ces aspects qui touchent les fondements du parti d'aménagement et ses conséquences directes sur le milieu environnant.

2. Remise du procès-verbal

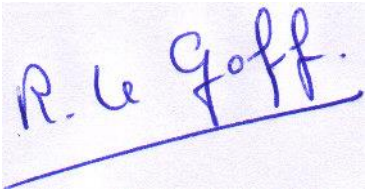
La remise commentée du procès-verbal a eu lieu à la mairie de CAVAN le 26 mars 2025 à 11 h. A cette restitution ont assisté Mme BARRAS Stéphanie, en charge du dossier au sein de Lannion-Trégor Communauté, M. Maurice OFFRET, Maire, M. Sylvain RANNOU, Adjoint au Maire.

Les réponses de la collectivité territoriale se trouvent dans la partie « Conclusions et Avis ».

L'analyse de l'ensemble sera effectuée dans la partie consacrée aux conclusions et avis du commissaire-enquêteur.

Fin de la Partie Rapport

Fait, le 16 Avril 2025
Le Commissaire-enquêteur,



Raymond LE GOFF

Destinataires :
M. Le Président de Lannion-Trégor Communauté.
M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Annexe :

- Procès-Verbal d'affichage établi le 29/01/2025 par le Maire de Cavan.

Diffusion : L'arrêté du 27 janvier 2025 du Président de Lannion Trégor Communauté stipule : une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté à Lannion, en mairie de Cavan et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera publiée, pendant un an, sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse : https://www.lannion-Trégor.com/

République Française

Communauté d'Agglomération de LANNION-Trégor -Communauté

Commune de CAVAN

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de CAVAN

-O-

Ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AUy2 – de la zone d'activités de Kerbiquet.

Enquête publique du mercredi 19 février 2025 au vendredi 21 mars 2025.

Commissaire-enquêteur : Raymond LE GOFF

Désigné par M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes, par décision du 23/12/2024.

Organisation de l'enquête publique

Arrêté de M. Le Président de LANNION-Trégor Communauté du 27 janvier 2025[1].

2

Partie consacrée aux conclusions et à l'avis du commissaire-enquêteur.

[1] Arrêté abrogeant celui du 08 janvier 2025 portant sur d'autres dates de l'enquête

Table des matières

République Française 1

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de CAVAN 1

Ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AUy2 – de la zone d'activités de Kerbiquet. 1

Avis et conclusions 3

I- Introduction 3

II- Les références au cadre règlementaire 3

III- Les autorisations nécessaires pour la phase opérationnelle 5

IV- L'approche de l'analyse environnementale menée. 6

1. La localisation du site concerné : 6
2. Les incidences environnementales étudiées 7
3. La topographie des lieux et la nature du sol : 12
4. Les risques et nuisances alentour : 13
5. Les réseaux de desserte du site : 13
6. Le bilan du diagnostic du site et l'état initial de l'environnement : 16
7. Les enjeux d'urbanisation repérés par l'étude 16

V – L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 17

1. La justification du projet sur le besoin d'espaces nouveaux 17
2. Les futures règles applicables : 18
3. Le parti d'aménagement – Opération d'Aménagement Programmée 21

V- L'avis de l'Autorité environnementale et la réponse de la Collectivité 24

1. Choix du site et limitation aux besoins identifiés 24
2. Préservation de la biodiversité 28
3. Insertion paysagère du projet depuis les habitations riveraines 31
4. Les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle 33

VI- Les observations et les réponses de Lannion-Trégor Communauté 36

1. Les observations et les réponses de LTC 36
2. La réponse de la Collectivité concernant l'assainissement individuel et la gestion des eaux pluviales 43

VII- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur 47

Avis et conclusions

I- Introduction

A la suite du rapport dressé en première partie, sur un document séparé, vient cette seconde partie qui porte sur **les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur au sujet de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de CAVAN, à savoir l'ouverture à l'urbanisation de l'essentiel de la zone 2AUy2 formant extension de la zone d'activités de Kerbiquet**, sur un ensemble foncier d'environ 8 hectares 40.

Plus précisément la modification n°3 comporte :

- La modification du règlement graphique qui définit le contour de la future 1AUy2 ;
- La modification des règles écrites des zones 1AUy, lesquelles s'appliqueront à la zone 1AUy2 ;
- La modification de certaines dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 2AUy2 pour former une nouvelle OAP spécifique pour la zone 1AUy2.

Le projet est porté par la Communauté d'Agglomération de **LANNION-Trégor Communauté**.

Elle s'articule en six parties de la manière suivante :

- Les références au cadre règlementaire
- Les autorisations nécessaires pour engager la phase opérationnelle
- L'approche de l'analyse environnementale menée
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2auY2
- L'avis de l'Autorité environnementale
- Les observations et la réponse de la collectivité

Avant de déboucher sur mes conclusions et l'avis final. Dans chacune des parties figurent un ou plusieurs encadrés dans lequel j'exprime particulièrement mes appréciations.

II- Les références au cadre règlementaire

1. L'articulation avec le Schéma de Cohérence Territoriale (approuvé le 04/02/2020).

L'espace d'activités de Kerbiquet fait partie des 8 espaces d'activités stratégiques à conforter et « fléchés au Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, approuvé le 4 février 2020, et bénéficiant de droits à l'extension ».

Un potentiel d'extension de 19 ha est prévu par le SCOT pour l'ensemble du territoire qu'il couvre.

L'ouverture à l'urbanisation de l'extension de 8,4 ha de l'espace d'activités économique de Kerbiquet en fait partie.

A noter, par ailleurs, que le site concerné par la modification se situe au sein d'un vaste corridor écologique potentiel, à dominante de milieux humides, identifié par le SCOT (cf carte §1.2) ; celui-ci couvre près de la totalité du territoire communal.

2. L'articulation avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Cavan approuvé le 28 novembre 2016 et successivement modifié les 04 février 2020 et 27 juin 2023.

Le PADD prévoit de « renforcer le parc d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet » et pour cela de l'étendre de manière à offrir des capacités nouvelles pour l'accueil d'unités industrielles et artisanales, d'où le classement de cette extension à venir en secteur 2AUy2 et, par suite, aujourd'hui, l'opportunité de l'ouvrir à l'urbanisation.

3. L'articulation avec le PLUi –H, en cours d'élaboration, le Plan Climat Air Energie Territoire (PACAET), en projet et l'objectif « zéro artificialisation nette de la Loi Climat et Résilience ».

Le PLUi-H, prescrit par délibération du 25 juin 2019 par le conseil de Lannion-Trégor Communauté, est en voie de finalisation. Le PADD a été débattu le 26 septembre 2023, ainsi que le mentionne le dossier.

Le SRADDET, quant à lui, a été modifié, par suite, en intégrant aussi d'autres dispositions législatives, le 14 février 2024.

En matière d'artificialisation des sols, le STRADET fixe désormais une enveloppe foncière affectée à chaque territoire de SCOT. Ainsi, pour le SCOT du Trégor, l'enveloppe foncière est de **203 hectares** pour la période 2021/2031.

Le SCOT, en cours de modification, et le PLUi-h, en cours d'élaboration, font mention, d'après le dossier, d'un compte foncier de 300 hectares s'étalant jusqu'en 2040, à savoir :

- *200 ha sur la période 2021-2031 correspondant à un objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers compatible avec l'enveloppe prévue par le SRADDET;*
- *100 ha estimés sur la période 2031-2041 correspondant à un objectif d'artificialisation*
- *des sols (-50% de la consommation de la décennie précédente) en vue de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.*

La consommation foncière d'espaces agricoles de 8,4 hectares – liée à la présente modification initiée viendra, selon les termes du dossier, s'inscrire dans cette enveloppe foncière.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 s'entend comme une opération qui s'inscrit pleinement dans le contexte des enjeux et des stratégies d'aménagement du territoire de Lannion-Trégor Communauté, à travers le SCOT et les orientations générales de son PLUi-h, en cours d'élaboration.

4. La gestion de l'eau

La commune de Cavan est située dans le périmètre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 avril 2017 et fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. La commune est bordée par le Guindy (masse d'eau FRGR0045) qui marque la limite Nord et Ouest du territoire communal et est située dans la masse d'eau souterraine « Jaudy-Guindy-Bizien » (masse d'eau FRGG040) en mauvais état chimique en 2010/2011 – objectif bon état en 2027 – paramètre déclassant les nitrates.

5. Les continuités écologiques : – Sites NATURA 200 – , le Schéma Régional de cohérence écologique, le SCOT, l'inventaire des zones humides et le PLU de CAVAN :

5.1-Sites NATURA 2000 :

La commune n'est concernée par aucun site naturel remarquable (ZNIEFF, site Natura 2000, arrêté de Biotope, etc.). Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés au plus près à 2 km du territoire communal (Site Natura 2000 de la Vallée du Léguer) ou à 5,5 Km (Site Natura 2000 Trégor Goëlo).

5 .2– Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne :

Au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Cavan se situe dans un ensemble (Trégor intérieur) présentant une connexion élevée des milieux naturels, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Aucun réservoir de biodiversité ou corridors écologiques régionaux n'y est identifié en dehors du Guindy, souffrant de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement de l'eau. La RD767 (la« 4 voies ») apparait également comme un élément de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces sur le territoire.

5.3- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor :

A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques potentiels sont identifiés à Cavan, correspondant aux cours d'eau principaux, au bocage et au maillage de zones humides, très dense sur le territoire. Le site concerné par la modification se situe au sein d'un vaste corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides qui couvre près de la totalité du territoire communal.

5.4– L'inventaire des zones humides :

En 2012, un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune de Cavan. L'ensemble des milieux humides recensés représente une surface globale de plus de 231,8 hectares, soit 14,1% de la surface du territoire communal de Cavan.

L'inventaire des zones humides conclut que toutes les zones humides présentent un intérêt moyen du fait de leur faible diversité écologique, contrebalancée par leur fonctionnalité hydraulique, notamment liée à la proportion importante de surfaces agricoles et sylvicoles.

5.5- Le PADD du PLU de Cavan – approuvé le 28 novembre 2016.

A l'échelle communale, le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Cavan précise les ensembles à dominante naturelle et la trame verte et bleue structurante. Le site concerné par la modification en est exclu mais est proche de l'une de ces continuités structurantes, correspondant à la vallée du Roudour.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :
L'étude environnementale, dont il sera question, un peu plus loin, intègre dans l'analyse menée, l'ensemble de ces dispositions en tant qu'éléments susceptibles d'influer sur les orientations à prendre en compte.

III- Les autorisations nécessaires pour la phase opérationnelle

- **Dossier loi sur l'eau déclaration :**

Le projet relève d'un régime déclaratif vis-à-vis du code de l'environnement au travers des rubriques 2.5.1.0 - rejet d'eaux pluviales pour une surface aménagée comprise entre 1 et 20 ha.

- **Dossier de permis d'aménager :**

Application des articles R. 441-1 à R. 441-8 du Code de l'urbanisme : autorisation des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols.

- **Permis de construire des acquéreurs:**

Par ailleurs, les acquéreurs de terrain devront, le cas échéant, accompagner leur demande de permis de construire, en fonction des caractéristiques de leur projet :
- D'une étude d'impact si elle est rendue nécessaire. Dans ce cas, le demandeur du Permis de Construire actualisera l'étude d'impact en procédant à une évaluation des incidences du projet et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale de l'opération d'aménagement.

- D'un dossier loi sur l'eau : Si le projet présente des installations, ouvrages, travaux ou activités ayant un impact sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques il relève de la rubrique : « 2.1.5.0 ».

Les appréciations du commissaire-enquêteur

o

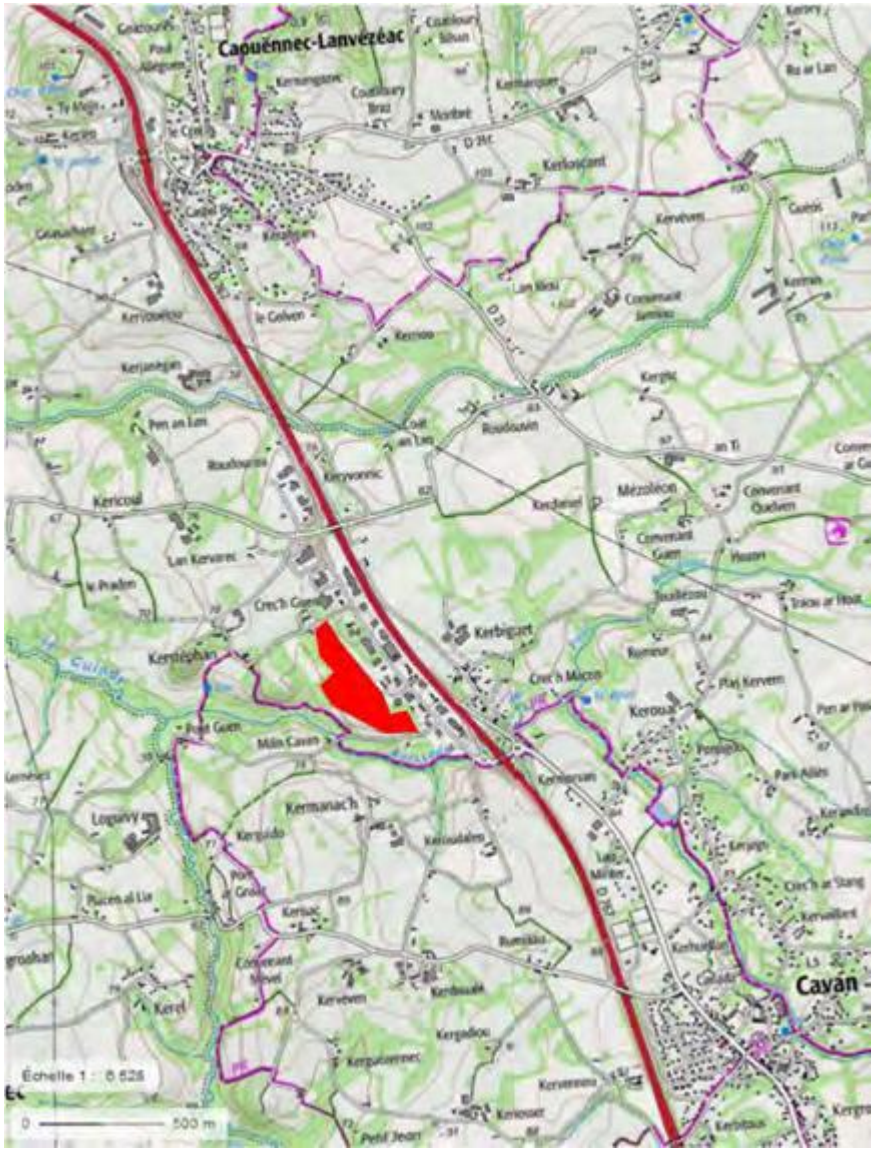
Il s'agit tout simplement de rappeler le cadre des autorisations qui sont nécessaires à la mise en œuvre du projet dans sa phase opérationnelle et qui la conditionne.

IV- L'approche de l'analyse environnementale menée.

1. La localisation du site concerné :

1.1- La localisation de la zone de Kerbiquet et de l'extension envisagée :

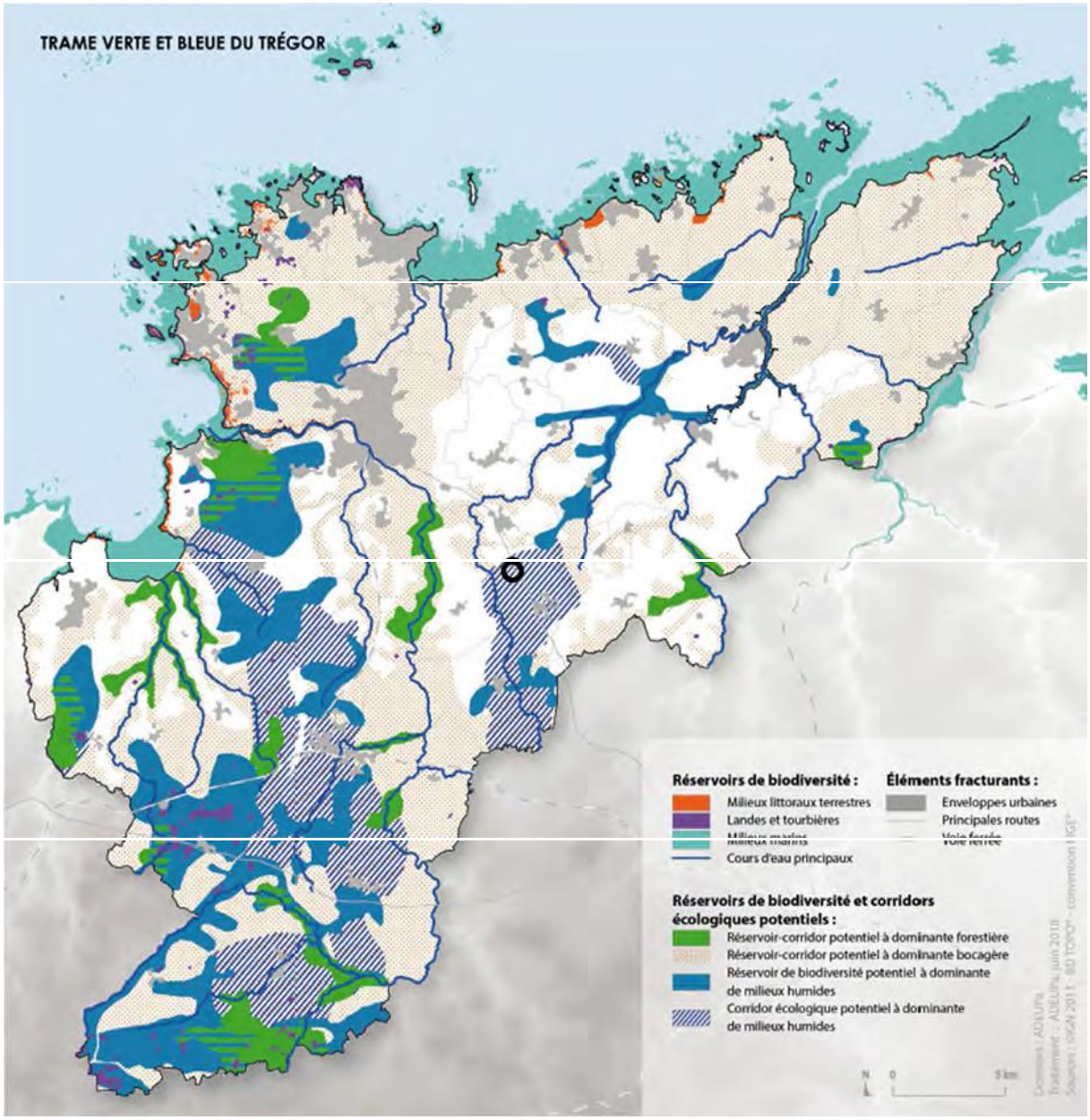
Le site concerné par la modification représente une surface de 8,4 ha, appelé à s'inscrire dans l'espace d'activités de Kerbiquet, situé sur la commune de Cavan en bordure de la RD 767, route en « 4 voies » qui relie Lannion à Guingamp. Il s'agit donc d'une extension de cet espace.



L'extension est identifiée en rouge sur le plan ci-dessus.

2. Les incidences environnementales étudiées

2.1- incidences sur la Trame verte et bleue



Site concerné par la modification du PLU n°3 (cercle noir) vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le schéma de cohérence territoriale du Trégor (source : SCOT du Trégor).

La zone d'étude se trouve à l'interface entre un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère et un corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides. Cela conditionne une possible fréquentation ponctuelle par des espèces de milieux semi-ouverts ou humides avec une proximité certaine d'un élément fracturant : la route 2 x 2 voies proche.

2.2-incidences sur le réseau Natura 2000

L'analyse des incidences au titre du réseau Natura 2000 a pour objectif de vérifier que le projet n'aura pas d'incidence significative sur un site d'importance Européenne.

Le site d'étude se trouve situé à proximité d'un site Natura 2000, à 3,2 km classé ZSC « Rivière Leguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay » (FR5300008).

2.2.1-Analyse du projet sur les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire :

A l'intérieur du site d'analyse, aucune espèce végétale ou animale d'intérêt communautaire n'a été répertoriée. Leur présence est envisageable (chiroptères surtout), mais n'a pas été mise en évidence, ce qui semble cohérent au regard des milieux évalués et de leur caractère remanié et assez proches de zones aménagées.

2.2.2- Analyse du projet sur les habitats d'intérêts communautaire :

L'analyse réalisée n'a pas permis de mettre en évidence d'habitat d'intérêt communautaire à l'intérieur de la zone étudiée. Par ailleurs, les milieux d'intérêt communautaire des zonages ZSC ne devraient pas être impactés par les opérations de manière directe ou indirecte.

2.2.3- Synthèse de l'évaluation des incidences au titre du réseau NATURA 2000

En définitive, l'examen de ce projet permet de considérer que l'incidence est peu significative sur le site Natura 2000 évalué, connecté de manière indirecte ou fréquenté par des espèces assez mobiles. Selon les termes de l'article R.414-21 du Code de l'Environnement, le contenu de ce volet "évaluation Natura 2000" se limitera à cet exposé, dès lors que l'analyse permet de **conclure effectivement à l'absence d'incidence significative.**

2.3 Le diagnostic flore-faune-habitats

L'analyse par les écologues de Biosferenne a été menée à partir de 2 passages effectués en fin d'été 2023 et trois passages au printemps 2024.

2.3.1 La synthèse des enjeux pour la flore et les habitats

La flore : La flore est globalement assez peu diversifiée, avec 62 espèces recensées, dont 4 indicatrices de zones humides, 2 espèces potentiellement invasives ou à surveiller, 2 espèce invasives avérées, 3 espèces ornementales et 3 espèces indicatrices de zones humides. Cette diversité s'explique par l'absence de milieux à fort degré de naturalité, à la proximité de milieux anthropisés (Parc d'activité) ou d'une zone de travaux en cours. Aucune espèce protégée, rare ou menacée n'a été recensée. C'est la présence d'une prairie et d'alignements bocagers /talus ou zones de friches qui permet d'avoir une diversité floristique sur la zone.

La flore invasive: L'analyse a permis de mettre en évidence au moins la présence de 2 espèces classées espèces invasives avérées (Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne, CBNB, 2024), il s'agit du Robinier faux-acacia et de l'Erable sycomore, présents tous deux sur la limite Ouest du périmètre d'analyse.

Les habitats : L'analyse a mis en évidence une faible diversité d'habitats, avec une majorité des surfaces occupées de zones cultivées, d'une prairie et d'un terrain en cours d'aménagement. A noter que les milieux sont plutôt bien délimités par des haies bocagères sur la partie Sud. Ces habitats sont liés aux modalités de gestion mises en place (culture) et aux espaces plus artificialisés, ce qui limite la capacité d'expression de nombreuses espèces de plantes. La topographie influence légèrement les espèces prairiales présentes sans pour autant constituer une réelle zone avec des milieux secs en partie haute et des milieux humides dans les points bas.

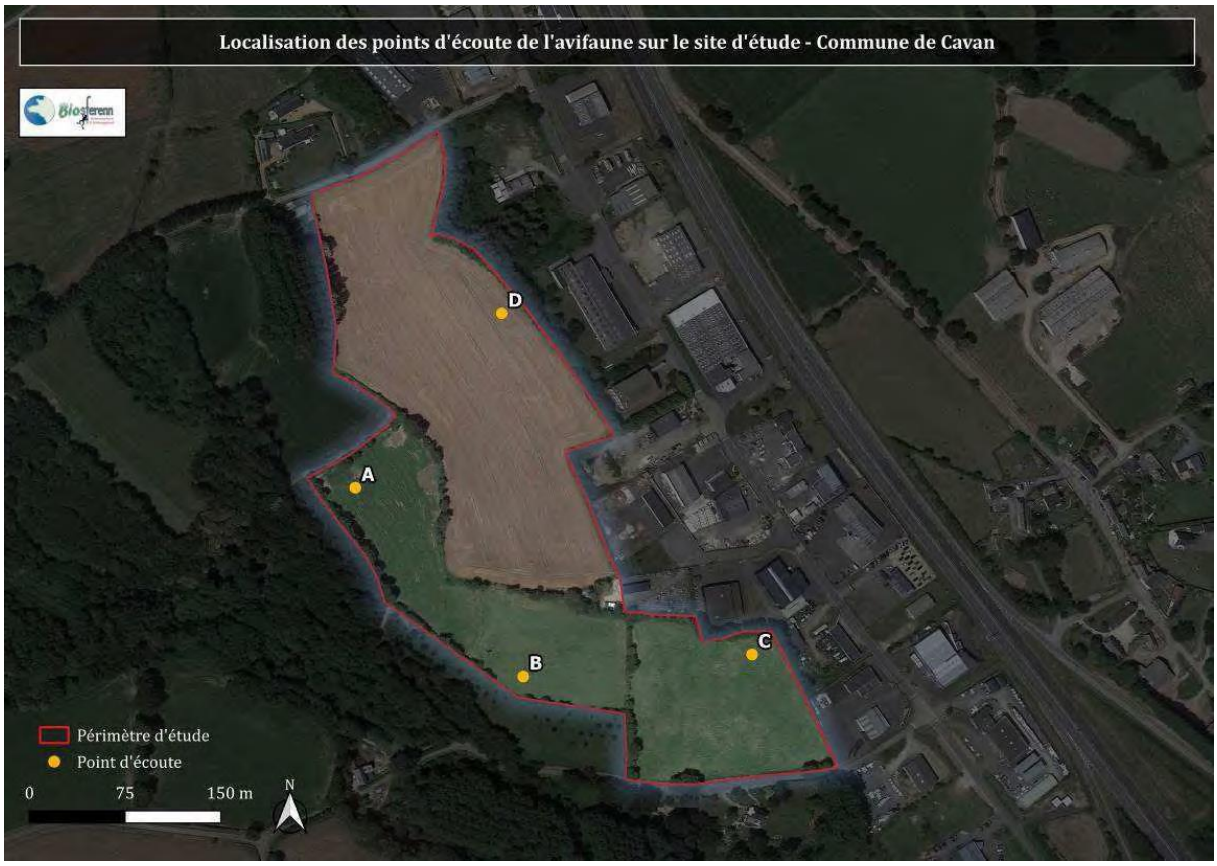
Les enjeux mis en évidence sont ainsi plutôt liés à la faune qu'à la qualité des milieux présents, même si la structure des haies influe fortement sur cet intérêt.



Figure 1 : cartographie des habitats sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

2.3.2 Le diagnostic pour la faune

a- L'avifaune :



Seules douze espèces très communes ont été vues ou entendues au cours de cette écoute, possiblement en raison de la présence d'un vent modéré qui a réduit l'activité de l'avifaune (notamment les chants). C'est sur le point d'écoute A que le plus grand nombre d'espèces ont été contactées, probablement en raison de la proximité immédiate du boisement.
Les investigations ont néanmoins permis de mettre en évidence la nidification certaine de :

- trois espèces d'oiseaux dans la haie bocagère centrale (Bruant zizi, Fauvette à tête noire, Rougegorge familier),
- l'Accenteur mouchet dans les fourrés de ronciers/prunelliers sur le secteur Centre-Est,
- du Troglodyte mignon au niveau de la haie bocagère ancienne composée de chênes couverts de lierre (partie Sud-Est de la grande zone de culture).

b- Mammifères :

-Mammifères terrestres :

Il a été constaté une fréquentation assez importante de l'aire d'étude par les mammifères, en particulier la présence d'une importante blaireautière (plusieurs galeries actives) dans la partie Nord, en lisière de la parcelle de culture.

-Mammifères semi-aquatiques :

L'absence de milieu aquatique ne permet pas d'identifier d'enjeu particulier pour les mammifères semi-aquatiques sur le site d'étude.

-Chiroptères :

Plusieurs sujets anciens de chênes sont présents sur l'aire d'étude. Cependant, aucune cavité n'a pu être localisée en raison de la présence très couvrante du lierre sur les troncs et les branches principales.

Cependant, il est probable que l'aire d'étude puisse constituer une zone de chasse et/ou de transit pour les chauves-souris (en particulier le long des haies situées dans la partie Centre-Ouest du périmètre d'analyse).

-**Amphibiens :**

Il n'a pas été identifié d'habitat favorable (mare, pièce d'eau, zone d'engorgement) sur le site d'étude qui soit susceptible d'être fréquenté par les amphibiens. Cette absence de milieu favorable ne permet pas non plus d'envisager de possible transit, ou alors seulement de manière occasionnelle et non prédictible.

-Reptiles :

Le site présente des habitats à priori favorables (lisières arbustives, ronciers, muret en pierre).
Cependant les différents passages de terrain n'ont pas permis de faire d'observation. Il convient de souligner que les passages de printemps se sont déroulés dans des conditions climatiques plutôt défavorables à une détection des reptiles en phase de thermorégulation.

-Entomofaune :

L'assez faible diversité pourrait s'expliquer par un climat local assez défavorable pour l'entomofaune de manière générale (humidité et températures peu élevées).

-Rhopalocères : Le périmètre d'analyse se compose d'une prairie de fauche dans la partie Sud qui constitue un espace favorable pour les rhopalocères. Les différents passages de terrain y ont permis d'observer 9 espèces relativement communes de papillons.

-Orthoptères : Les recherches ont permis d'y observer 5 espèces très communes. Il n'a pas été identifié d'espèce supplémentaire en 2024 car le dernier passage (20 juin 2024) se situait avant le pic d'activité pour les orthoptères.

-Odonates : Il n'a pas été identifié d'habitat susceptible d'être fréquenté par les odonates sur le site d'étude (pièce d'eau, mare, zone humide).

2.3.3 La synthèse des enjeux pour la faune

Le site abrite 5 espèces d'oiseaux pour leur nidification (Fauvette à tête noire, Bruant, zizi, Rougegorge familier, Accenteur mouchet, Troglodyte mignon).

Il est bien fréquenté par les mammifères terrestres, en particulier le Blaireau Européen (même si non protégé) qui utilise la lisière Nord (présence de nombreuses galeries).

Les investigations n'ont pas localisé d'arbre à cavité potentiellement favorables aux chiroptères ou à l'avifaune. Cependant, il est supposé que les chauves-souris puissent transiter préférentiellement au niveau de la haie bocagère centrale et sur la lisière du boisement à l'Ouest.

Au sujet des reptiles, il n'a pas été fait d'observation malgré des recherches systématiques sur les passages de 2023 et 2024.

L'intérêt pour l'entomofaune est plutôt limité et se concentre sur la prairie de fauche avec la présence d'espèces très communes et sans statut de protection particulier.

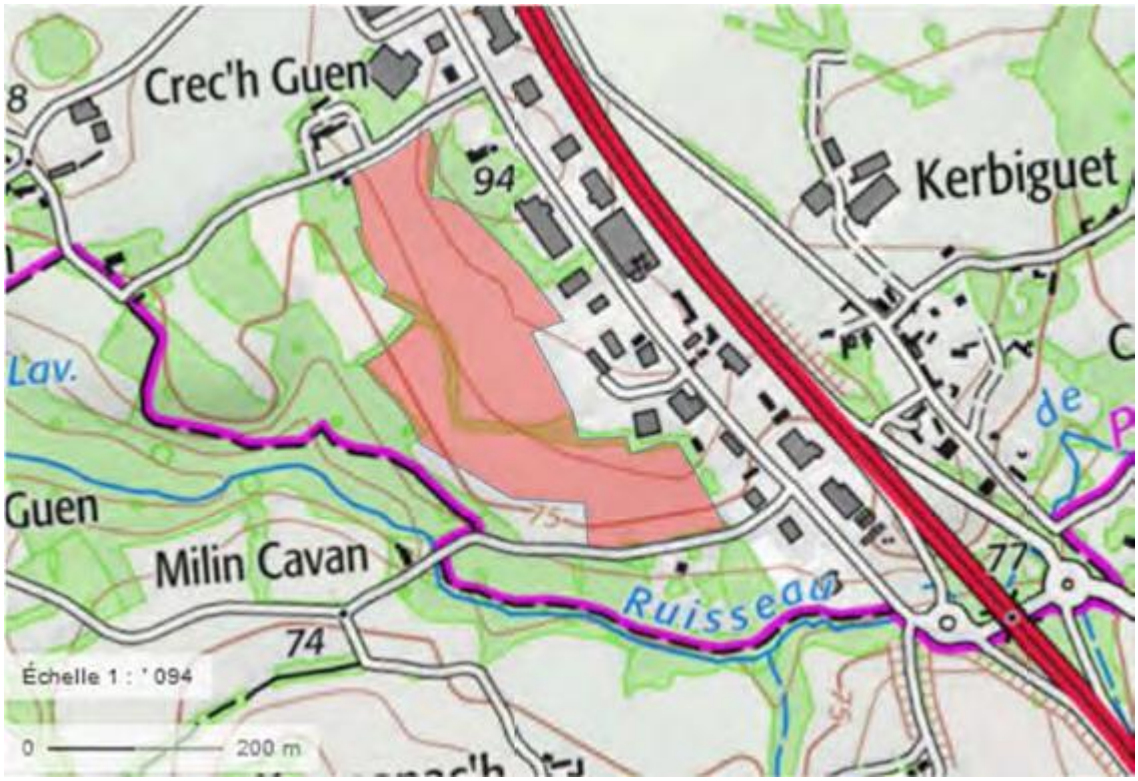
2.3.4 La conclusion du diagnostic flore faune habitats

L'étude conclut :

« Il n'apparait pas de sensibilité écologique évidente en lien avec de possibles opérations sur les parcelles analysées, à condition cependant de conserver les éléments identifiés à enjeux. Il semble exister une petite adaptation possible sur la fragmentation de la haie centrale, mais la contrepartie serait d'améliorer les structures de haies existantes en confortant les espèces en place et leur utilisation des milieux. Par ailleurs, la question des marges de recul devra être clairement précisée pour permettre l'installation d'un espace de quiétude à proximité des alignements de la partie Ouest ».

3. La topographie des lieux et la nature du sol :

2.1 La topographie des lieux :



Le site concerné par la modification du PLU présente une pente orientée vers le vallon du Poul Roudour situé au sud et à l'ouest.

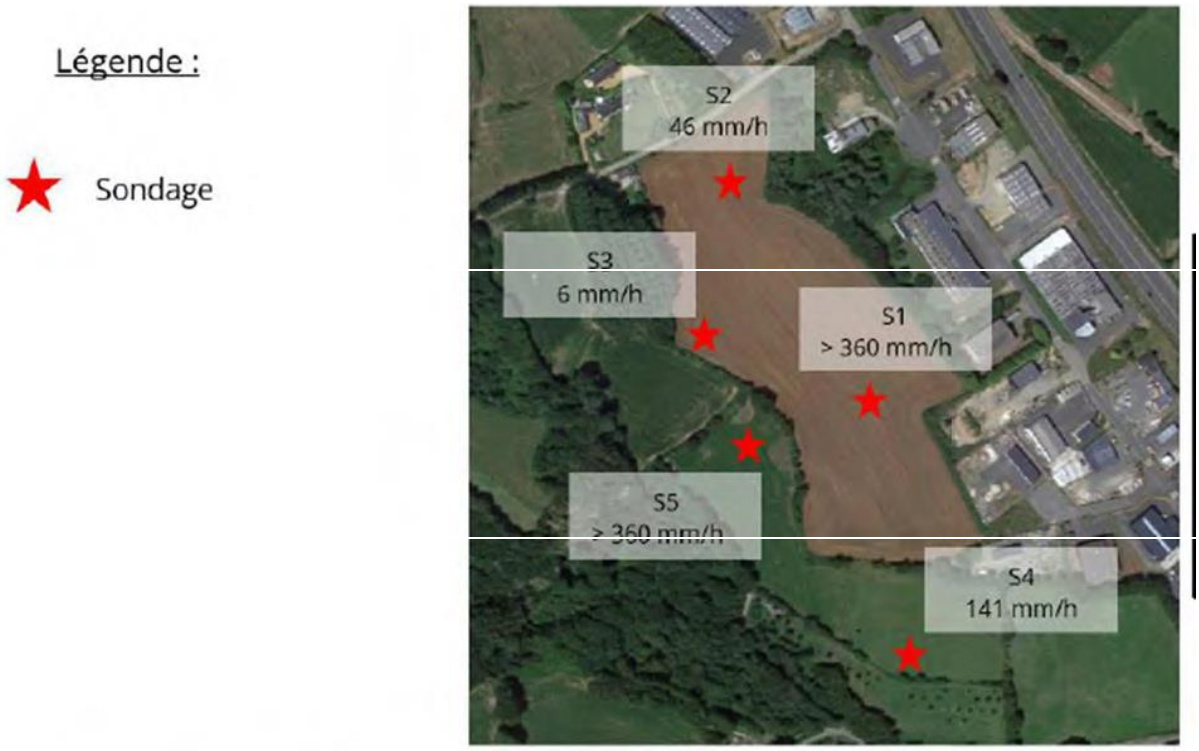
Le point haut se situe à environ 85 m d'altitude à la frange nord-est du site tandis que le point bas se situe à environ 75m à sa frange sud-ouest (Cf. les trois courbes de niveau 75 ; 80 et 85).

Les eaux pluviales du site sont freinées par la présence des talus qui s'orientent parallèlement aux courbes de niveaux.

Elles se rejettent de manière diffuse dans le ruisseau de Poul Roudour, affluent du Guindy, lui-même affluent du fleuve le Jaudy.

2.2 Perméabilité du sol :

Cinq tests de perméabilité de type Porchet ont été menés en juillet 2023 par le bureau d'études IAO SENN.



Localisation et résultats des essais de perméabilité – 4/07/2023 – IAO SENN

Il en résulte que :

Le sol est composé d'une terre agricole sur les premiers centimètres suivis d'un socle granitique relativement désagrégés créant des petits graviers ou du sable. Les résultats révèlent des perméabilités fortes à faible profondeur, sauf à proximité de la zone humide située au nord-ouest, favorable à la gestion des eaux pluviales du site en infiltration, sauf à proximité de la zone humide située au nord-ouest (point S3 seulement 6 mm/h).

4. Les risques et nuisances alentour :

Selon le dossier, le site est exposé à un aléa faible pour le retrait gonflement argile sur une partie dans sa partie nord. (Cf. à cet égard la carte ci-dessus des essais de perméabilité point S2 et S3).

L'ensemble du territoire communal est, quant à lui, en zone prioritaire pour le risque radon.

Trois anciens sites industriels ou activités de service, susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols d'après la base de données CASIAS, sont recensés à proximité du site : Un ancien garage (ouvert entre 1979 et 1986), un dépôt de liquides inflammables (ouvert entre 1977 et 1985) et une ancienne décharge de déchets non dangereux (ouverte entre 1979 et 1993) située dans la vallée.

Le site est par ailleurs affecté à la marge par les nuisances sonores (isophone >55dB(A)) générées par la RD767 durant la nuit (pas de dépassement des valeurs limites durant la journée).

5. Les réseaux de desserte du site :

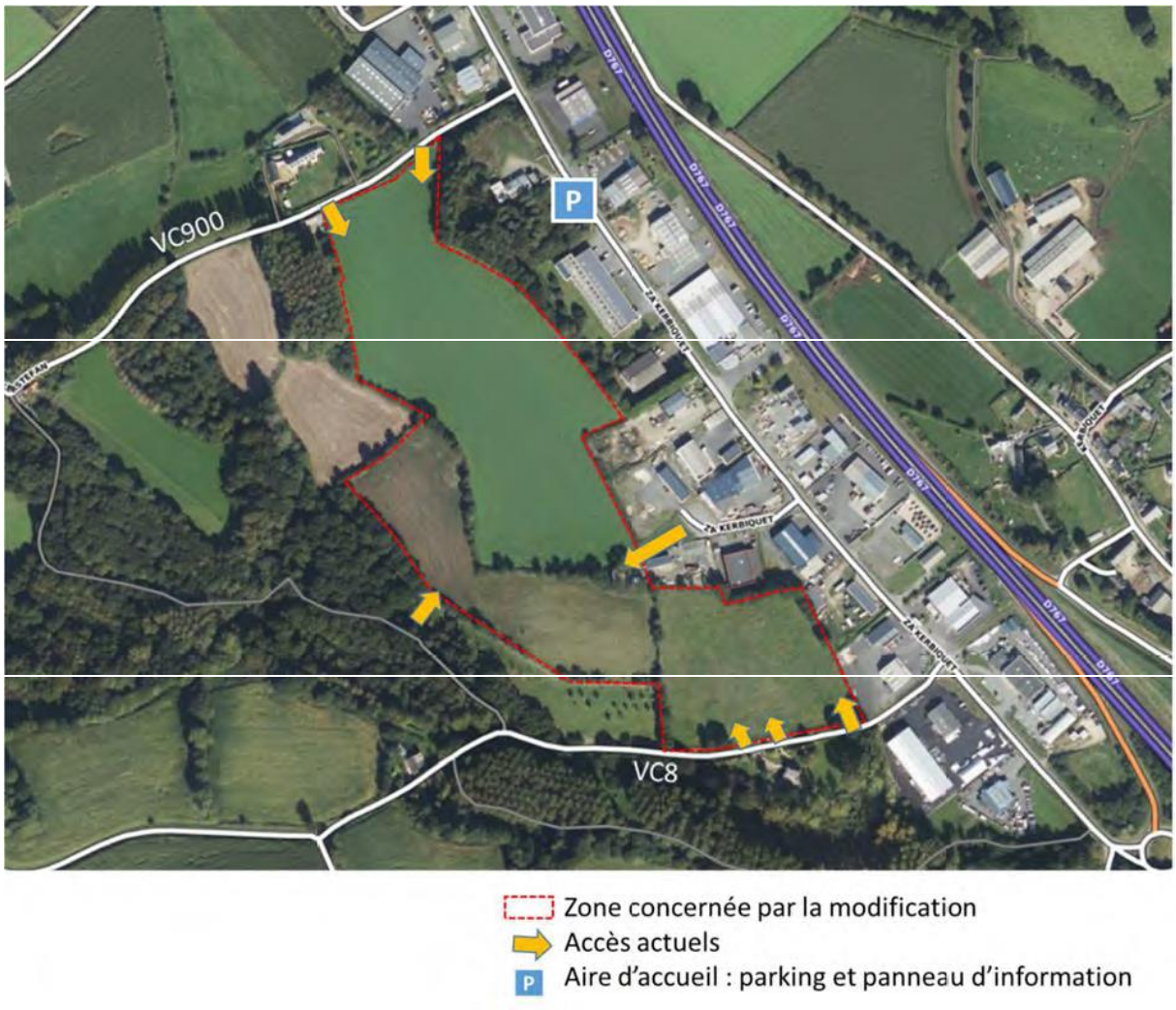
5.1- La desserte routière du site d'extension:

Tout d'abord, la zone artisanale de Kerbiquet, dans sa consistance actuelle, s'organise à partir d'une voie centrale reliée à la « 4 voies » - la RD 767 - par deux échangeurs.

C’est à partir de cette trame routière que va s’ordonner l’extension prévue, comme on le verra plus tard.

Présentement, les terres agricoles qui forment l’extension future sont accessibles, pour leur exploitation, depuis :

- Au nord par la VC 900, un chemin rural goudronné, avec accotements naturels, qui dessert une douzaine d’habitations.
- Au sud par la VC8, une voie communale au gabarit limité, accotements naturels, qui part d’un rond-point d’un échangeur de la « 4 voies » en direction de Tonquédec ;
- Une amorce d’accès depuis la zone d’activités actuelle (grande flèche sur le plan ci-dessous).

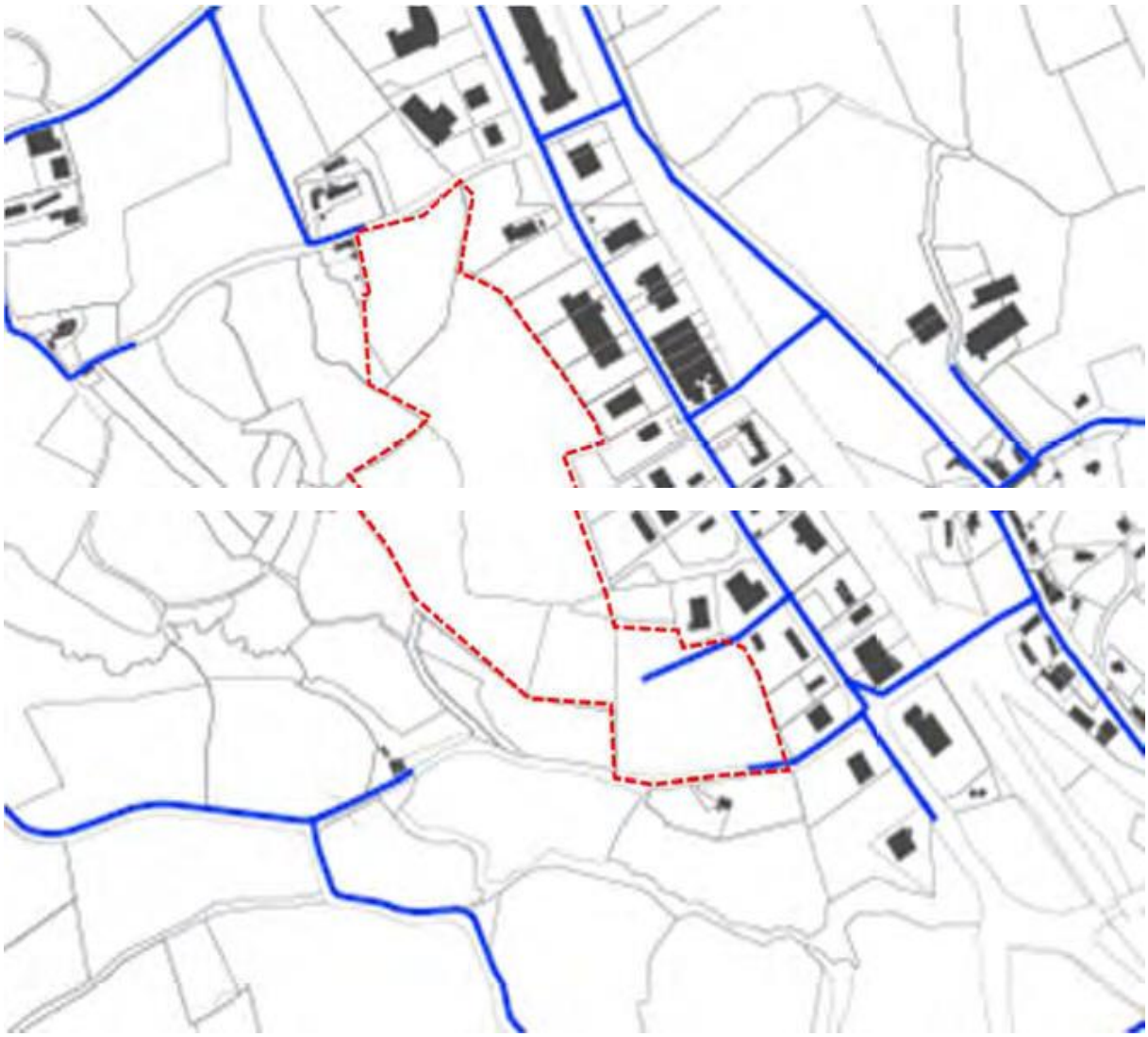


Les accès aux terres agricoles sont marqués par les petites flèches jaunes.

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Le site est encadré par 2 voies communales qui seront appelées, de mon point de vue, à l’avenir, à faire partie intégrante de la voirie de la zone dans leur partie antérieure et à être traitées techniquement en ce sens.

5.2 Plan des réseaux d'adduction d'eau potable (source : PLU)



5.3 L'absence de réseaux d'assainissement –un assainissement individuel :

La zone actuelle de Kerbiquet n'est pas pourvue d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées ; les entreprises disposent d'un système individuel contrôlé par les services de Lannion-Trégor Communauté. Ce sera le cas aussi pour la future extension ; c'est à dire de l'assainissement individuel.

5.4 Les réseaux d'eaux pluviales :

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Dans le dossier il n'y a pas de chapitre consacré à la gestion des eaux pluviales de la zone actuelle de Kerbiquet.

Selon mon constat les eaux pluviales de la partie sud, topographiquement, sont collectées par différentes bouches d'engouffrement et deux conduites longeant la voie centrale, de part et d'autre, pour aboutir sur deux fossés se déversant dans le Roudour au niveau du rond- point de l'échangeur ouest; Les établissements qui bordent la « 4 voies » dirigent apparemment leurs eaux pluviales vers le fossé de celle-ci, elles aboutissent directement dans le Roudour.

6. Le bilan du diagnostic du site et l'état initial de l'environnement :

Les principaux intérêts du site, ses contraintes ou sensibilités particulières :

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités particulières
• Site positionné à l'arrière de la zone d'activités existante vis-à-vis de la RD767. •Faible sensibilité écologique (monoculture, environnement urbain à l'est) en dehors des haies. • Bonne intégration paysagère. •Cadre paysager de grande qualité (trame bocagère, talus-murs, vallée du Poul- Roudour). •Site desservi par les réseaux (hors assainissement collectif) avec un sol présentant une forte perméabilité. •Proximité des bourgs de Cavan, Caouënnec-Lanvézéac et Tonquédec : accessibilité possible à vélo. •Maitrise foncière par Lannion-Trégor Communauté et une entreprise.	• Positionnement en amont de la vallée du Poul-Roudour, continuité écologique structurante à l'échelle locale. • Présence de haies à enjeux modérés à forts. • Gabarit rural des VC 900 et VC 8. • Présence de talus-murs le long de la VC8. • Site exposé visuellement depuis sa limite nord. • Terrain à usage agricole. • 4 riverains à proximité immédiate.

7. Les enjeux d'urbanisation repérés par l'étude

Les enjeux du site repérés par l'étude se présentent ainsi :

- Préserver la fonctionnalité écologique du site, basée sur un maillage de haies bocagères qualitatives,

- Maitriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans un milieu naturel sensible en aval,

- Assurer l'intégration paysagère du site vis-à-vis des riverains,

- Proposer un programme d'aménagement adapté aux besoins des entreprises et visant une optimisation de la consommation foncière,

- Eviter une desserte structurante du site par la VC8 au sud afin de préserver les talus-murs en place et de limiter les mouvements de terre,

- Requalifier la VC900 pour rendre son gabarit compatible avec la desserte d'une zone d'activités.

-O-

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

La partie de zone 2AUY2, hors du périmètre de la nouvelle zone 1AUy2 est désormais classée en zone humide ce qui explique son exclusion du projet de l'ouverture à l'urbanisation.

Au sujet de la maîtrise des rejets des eaux pluviales et des eaux usées, l'analyse est peu disserte : absence d'étude de l'hydrologie, du sol et du sous-sol (géologie – remontée de nappe…).

Eviter la desserte d'une partie du site par la VC8, s'avère improbable au regard de la topographie de lieux et de la partie qui se trouve de facto dans la zone existante. Ceci n'exclut pas, pour autant, selon mon analyse, de conserver à la VC 8 son caractère champêtre (son mur talus tout le long de la parcelleZR23) qui commence, d'ailleurs, seulement au-delà de l'entrée à positionner au plus près de la limite de la zone actuelle.

V – L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2

1. La justification du projet sur le besoin d'espaces nouveaux

a- L'actuel espace d'activités de Kerbiquet:

L'espace d'activités communautaire de Kerbiquet à Cavan a été créé en 1993 et s'étend sur près de 23ha le long de la RD767. Il bénéficie d'une vitrine importante ainsi que d'une facilité d'accès entre Lannion et Guingamp à 15 min de la RN12 et 10 min de Lannion grâce à ses deux échangeurs.

L'espace d'activités a fait l'objet d'une extension en 2011 réalisée par la Communauté de Communes du Centre-Trégor. La communauté de Communes ayant fusionné en janvier 2015 avec Lannion-Trégor Communauté (LTC), cette dernière a finalisé **la vente des derniers lots** et réalisé en 2016 des travaux de requalification de la zone d'activités "historique" en améliorant et sécurisant la voie principale. Le traitement paysager de la zone a également été réalisé permettant un cadre de travail amélioré des entreprises. Ces travaux se sont inscrits dans le référentiel Bretagne Qualiparc.

Cet espace d'activités regroupe 38 entreprises, dans les secteurs variés dont celui du bâtiment principalement (entreprises générales du bâtiment, menuiserie, paysagisme, vente de matériaux…) mais aussi de l'industrie ainsi que du service aux entreprises.

b- Un projet inscrit dans le SCOT

L'espace d'activités de Kerbiquet fait partie des 8 « espaces d'activités stratégiques » à conforter fléchés au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Trégor, approuvé le 4 février 2020, bénéficiant de droits à l'extension.

LIEU	ESPACES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	SURFACE ACTUELLE (HA)	POTENTIEL D'EXTENSION (HA)
Cavan	Kerbiquet	23,2	19
Lannion	Pégase	155	7
Lannion	Pégase V	17,2	16
Minihy-Tréguier	Convenant Vraz	22,3	13
Pleudaniel	Kerantour	12,3	5
Pleumeur-Bodou	Phoenix	26,3	18
Ploumilliau	La Croix Rouge	17,7	9
Plounévez-Moëdec / Loguivy-Plougras / Plounérin	Beg ar C'hra	16,9	19
TOTAL		**290,9**	**106**
		*hors plateforme aéroportuaire	

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

Ainsi que je l'ai indiqué sous le titre : l'articulation avec le SCOT, L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 s'entend comme une opération qui s'inscrit pleinement dans le contexte des enjeux et des stratégies d'aménagement du territoire de Lannion-Trégor Communauté, à travers le SCOT et les orientations générales de son PLUi-h, en cours d'élaboration.

Le parc d'activités dans sa configuration actuelle (23ha2) ne dispose plus de terrains à la vente. Il s'avère pour Lannion-Trégor Communauté, dans le cadre de sa politique en matière d'activités économiques, de pouvoir constituer une offre foncière afin d'assurer l'accueil de nouvelles entreprises sur ce site qui dispose des équipements lourds que sont les infrastructures routières notamment.

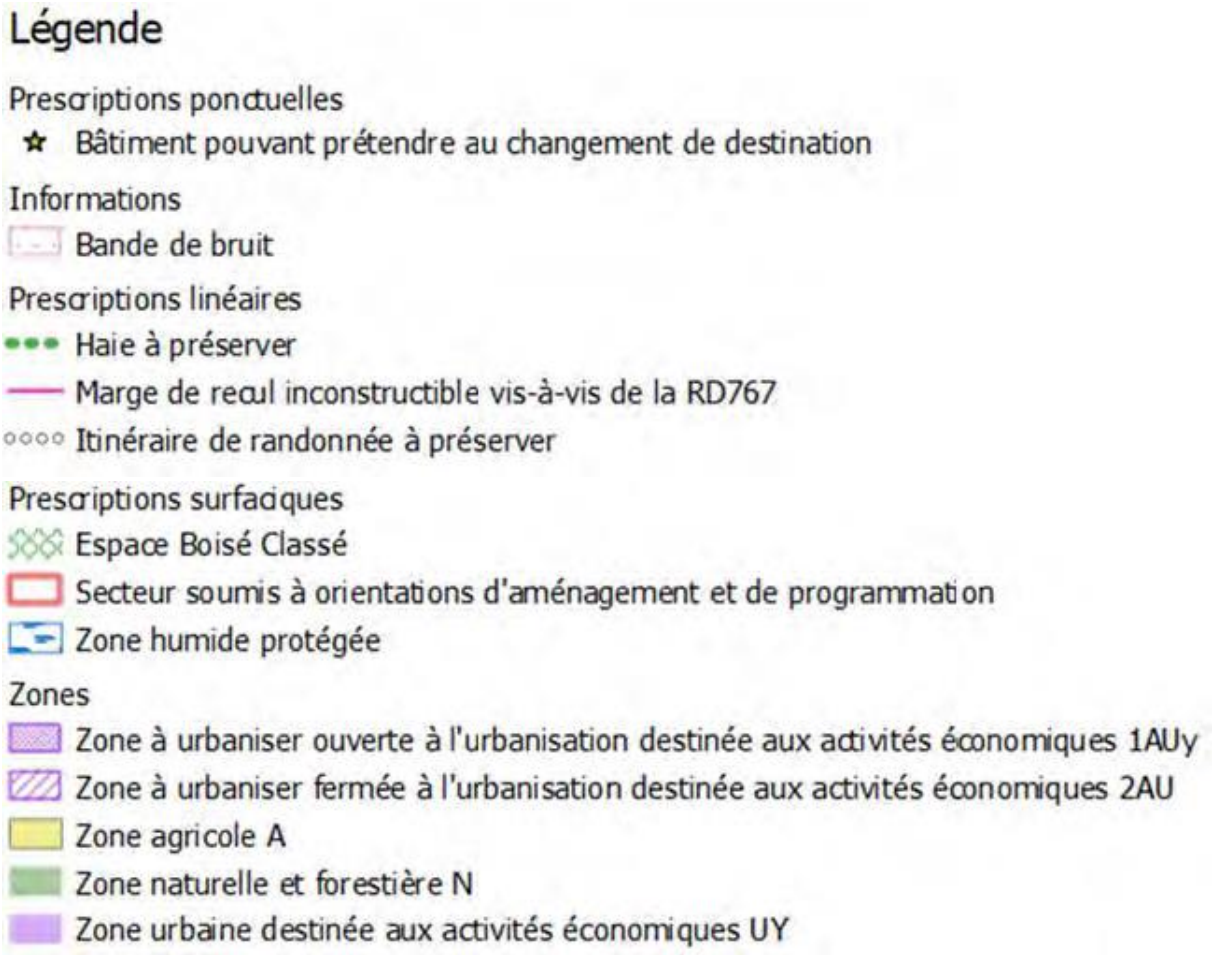
Son poids économique s'en trouvera renforcé, ce qui est favorable à la vie du territoire.

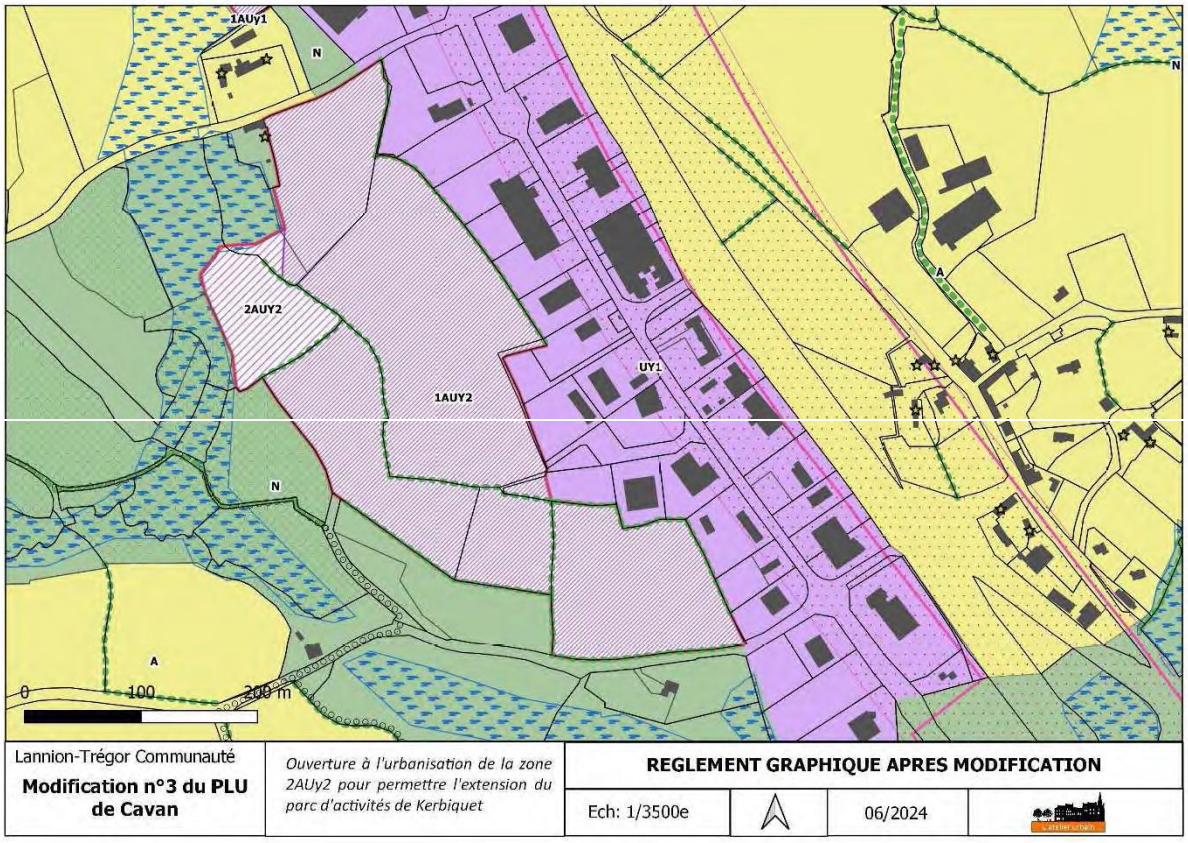
Autrement, il s'agit, sur le plan de l'aménagement du territoire, d'une rationalisation des moyens dans une visée stratégique d'une politique de l'offre, seule capable, de mon point de vue, de répondre aux besoins. La finalité étant de soutenir l'activité économique, de l'inscrire dans le tissu territorial de façon optimisée et, d'opérer – tel qu'affiché- le traitement de l'espace en cohérence avec le milieu naturel dans lequel le projet est appelé à prendre forme.

2. Les futures règles applicables :

2.1 Le règlement graphique et son évolution selon l'analyse environnementale :

La majeure partie de la zone 2AUy2 (d'une surface de 8,4h) devient 1AUy2 ; la partie restante devrait faire l'objet d'une zone naturelle dans le prochain PLUi, en cours d'élaboration.
La totalité des haies et talus-murs existants sur la zone est désormais à préserver, contre seulement une partie jusqu'à lors, soit : 517 ml de haies nouvellement concernées, en limites nord-est et sud-ouest, ainsi que 158 ml de talus-murs en limite sud.





2.2 Le règlement écrit et les évolutions intégrées :

Le règlement en vigueur s'appliquant aux zones 1AUy a vocation à s'appliquer à la zone 1AUy2.

Cela étant, les incidences sur le règlement écrit de l'analyse environnementale sont rapportées ainsi :

« Il est toutefois proposé de modifier celui-ci afin d'optimiser la consommation foncière en permettant de construire plus haut et en réduisant les marges de recul pour les constructions.
Le rehaussement autorisé s'accompagne néanmoins d'une mesure visant à limiter l'impact visuel pour les riverains. La réduction des marges de recul pour les constructions est étendue aux zones 1AUy1 et 2AUy2 pour favoriser la densité des lots et être cohérent vis-à-vis du règlement de la nouvelle zone 1AUy2.
Il est également prévu d'imposer une gestion des eaux pluviales en rétention et en infiltration à la parcelle, basée sur des pluies centennales. »

En cela, il est spécialement indiqué, à l'article AUy4 –du règlement modifié, ceci concernant la gestion des eaux pluviales que :

« … les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnées pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration soit d'un volume d'au moins 50 litres par m2 de surface d'apport (surfaces bâties et surfaces de sol revêtues..), soit d'une pluie d'occurrence centennale à partir d'une méthode de dimensionnement de type « méthode des pluies ».

« Le raccordement des surverses …est interdit vers le réseau d'eaux pluviales public » et, ensuite, « le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales (du propriétaire d'une parcelle) doit être gravitaire et se faire en surface selon "un parcours à moindre dommage" pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval ».

-O-

Appréciations du Commissaire-enquêteur :

La réponse à la question que j'ai posée au sujet des eaux pluviales ne m'a pas convaincu (Cf. questions du C.E dans la partie rapport).

Cependant, l'esquisse du futur découpage qui n'est qu'au stade de conjectures (Cf. partie rapport : questions du CE) permet toutefois désormais de se livrer à quelques extrapolations, à titre d'illustration, à savoir :

1°- Prenons les lots qui se situent dans la zone ayant un taux d'infiltration naturelle le plus faible, soit les lots n°1 pour 2091 m2, lot n° 2 pour 2242 m2, lot n°3 pour 3756 m2, lot n°4 pour 4214 m2.

2°- Considérons que la surface d'imperméabilisation soit égale à la moitié de celle du lot (application du principe affiché de rationalisation des surfaces en tant que parti d'aménagement)

Cela donne des ouvrages d'infiltration à réaliser de :

- lot n°1 - 50 l/m2 x 2091 : 2 = 52 275 l litres, soit 52 m3
- lot n°2 – 50 l/m2 x 2242 :2 = 56 050 litres, soit 56 m3
- lot n°3 – 50 l/m2 x 3756 : 2 = 93 900 litres, soit 94 m3
- lot n°4 – 50 l/m2 x 4214 : 2 = 105 350 litres, soit 105 m3

3°- Comment concilier ces ouvrages avec ceux liés à l'assainissement individuel, dont le bon fonctionnement est dépendant d'un plan d'épandage et donc, d'une surface dédiée à cet effet ?

4°- le raccordement des surverses « est interdit » dans le réseau d'eau pluviale. Comment peut-il en être autrement, par exemple, pour ces quatre lots qui sont à l'amont immédiat de la voie interne à créer ?

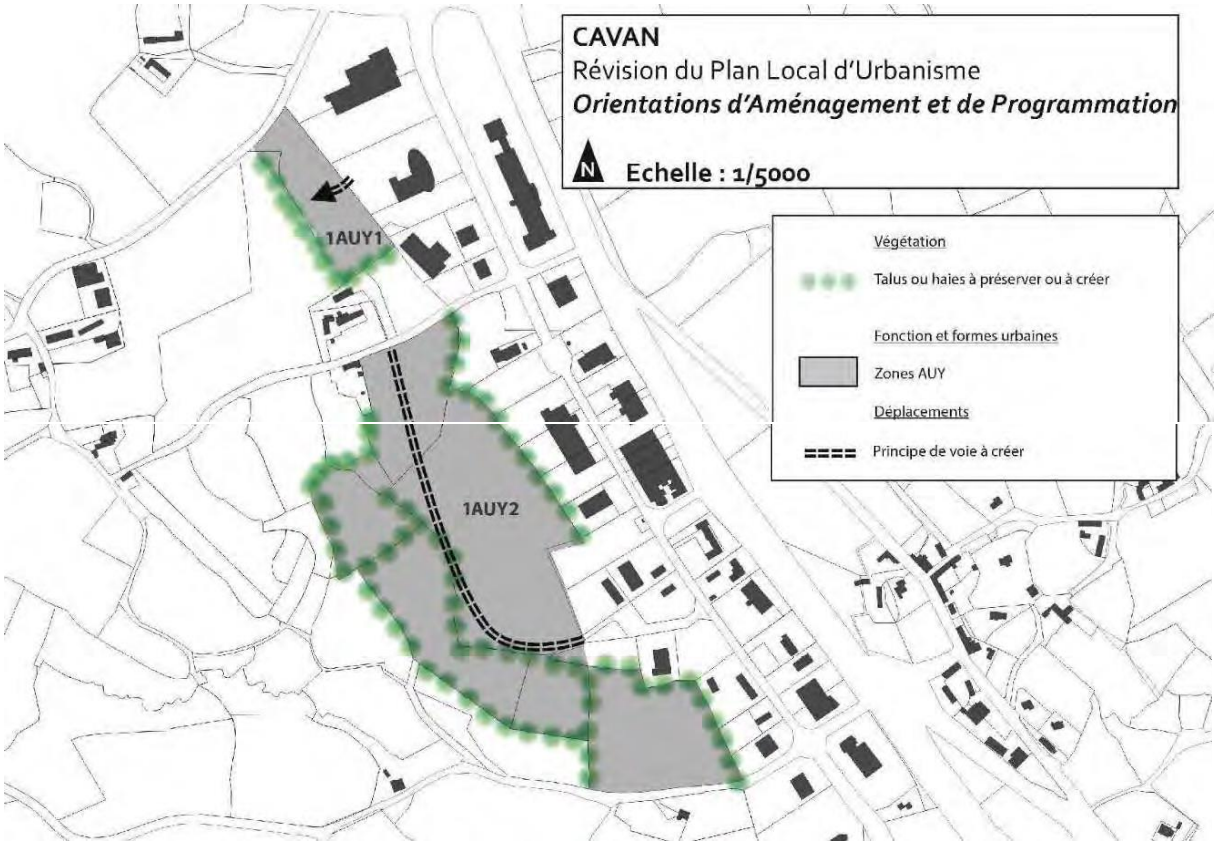
En d'autres termes, ceci implique, selon mon approche, de démontrer l'applicabilité des règles préconisées.

Ces interrogations sont aussi celles des riverains intervenus à l'enquête, comme il en sera question plus loin.

Elles renvoient donc aux réponses à apporter par la collectivité et dont il sera question plus tard.

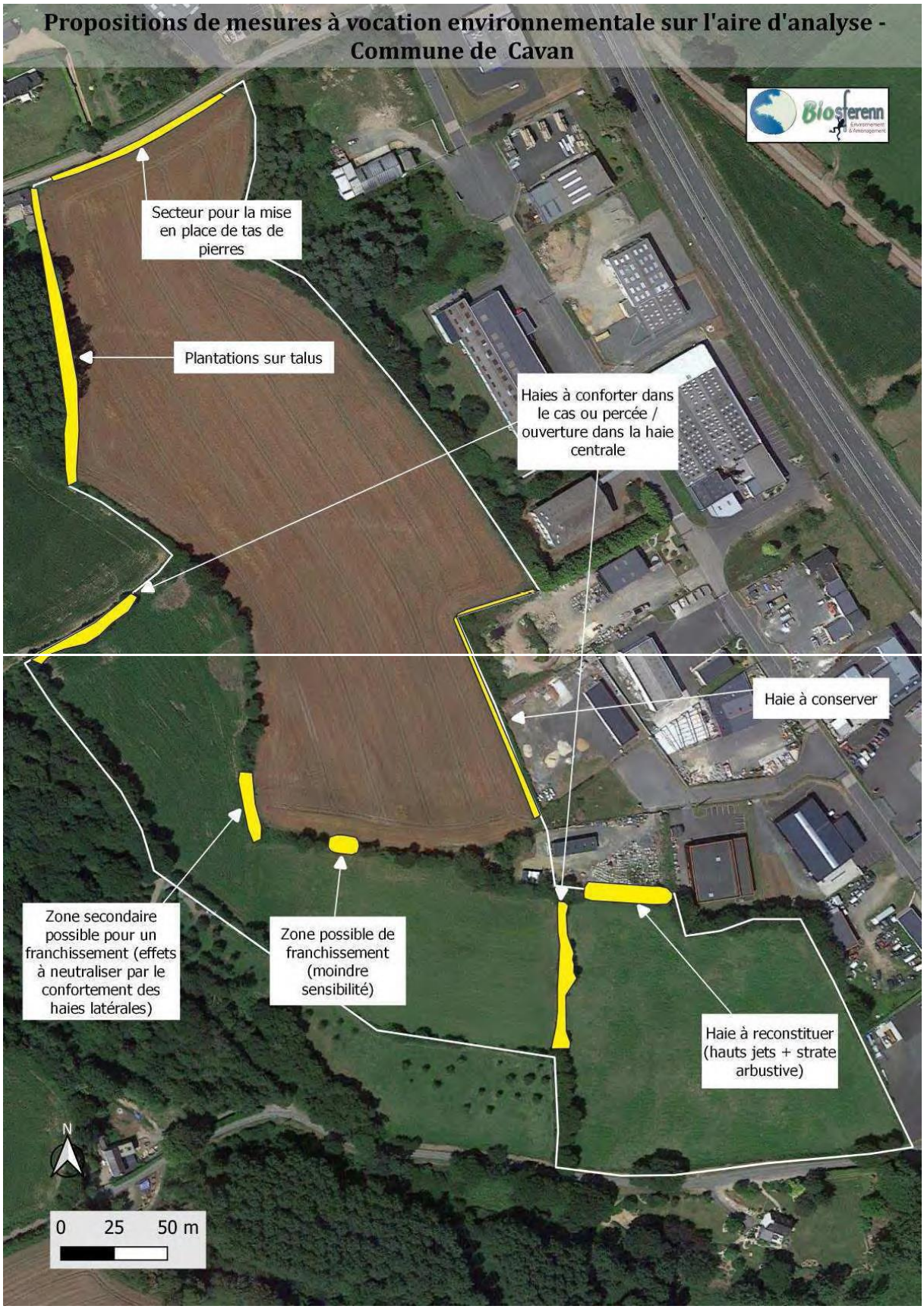
3. Le parti d'aménagement – Opération d'Aménagement Programmée

3.1– Le parti d'aménagement dans le PLU actuel



3.2 – Le parti d'aménagement proposé

Les OAP proposées, à partir de l'étude environnementale, visent à intégrer les éléments naturels susceptibles de présenter des enjeux et proposent de renforcer la quantité d'éléments à vocation environnementale (sous réserve du caractère autochtone et du traitement de la strate basse), à savoir :

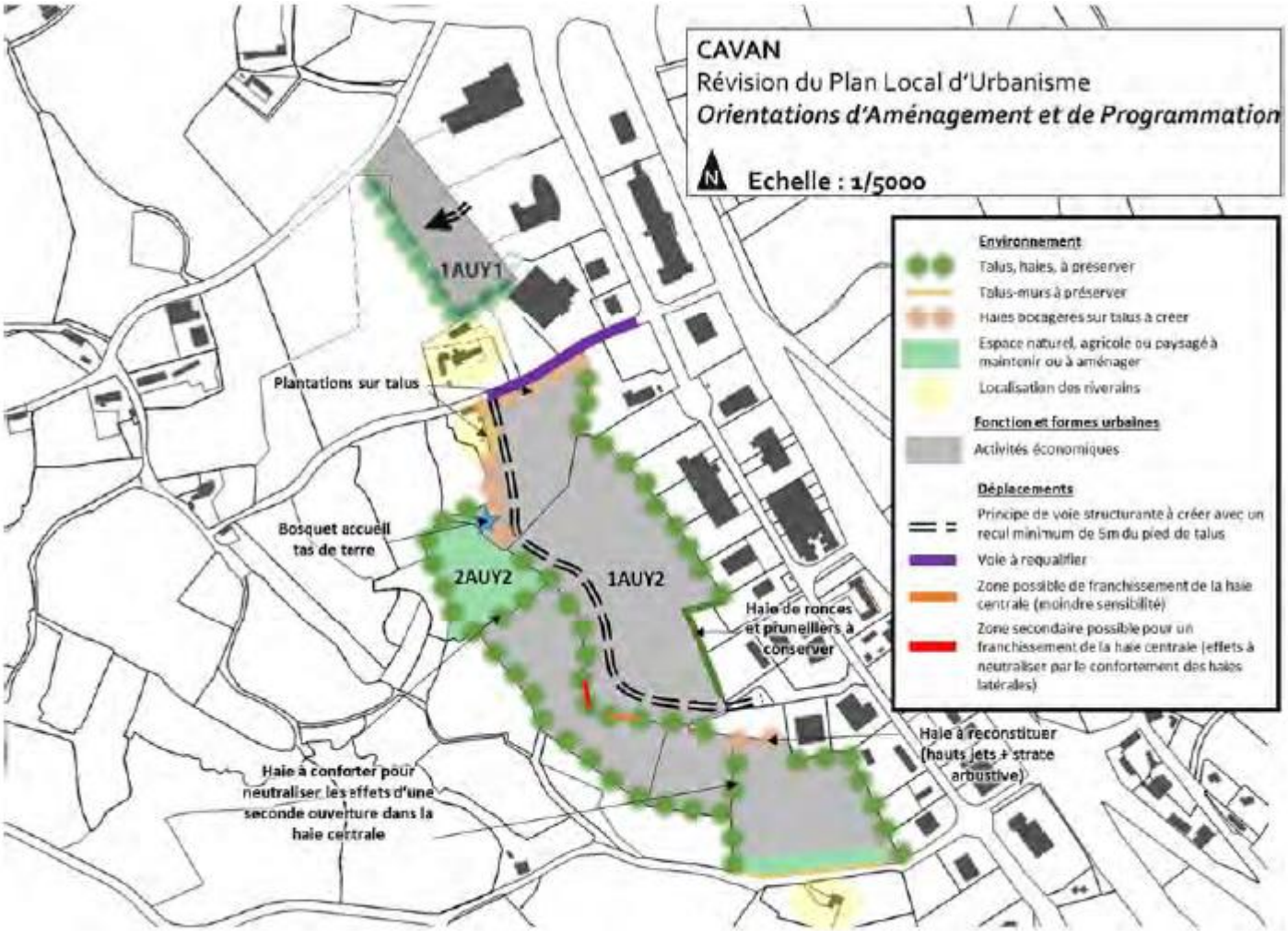

Propositions de mesures à vocation environnementale sur l'aire d'analyse - Commune de Cavan
Secteur pour la mise en place de tas de pierres
Plantations sur talus
Haies à conforter dans le cas ou percée / ouverture dans la haie centrale
Haie à conserver
Zone secondaire possible pour un franchissement (effets à neutraliser par le confortement des haies latérales)
Zone possible de franchissement (moindre sensibilité)
Haie à reconstituer (hauts jets + strate arbustive)
N
0 25 50 m

Le projet prévoit de revoir l'OAP initiale en :

-précisant le sujet des accès ;

- améliorant son intégration paysagère, renforçant la préservation des haies sur le long terme et la fonctionnalité écologique du site ;

-proposant une orientation pour la partie nord-ouest du site non couverte à l'urbanisation.



Futur schéma après modification du PLU

Plus spécialement au sujet des accès il est indiqué:

- *Requalifier la VC 900 entre la voie principale de la zone actuelle de Kerbiquet (axe majeur disposant d'un gabarit routier adapté au trafic des gros véhicules) et la voie de desserte interne de l'extension de zone prévue ;*
- *Accès individuels possibles sur la VC900 (un ou deux lots) et un seul accès à la VC8 en limite est* ***et réservé aux véhicules légers.***

- **Appréciations du Commissaire-enquêteur :**

L'autorisation d'accès à la VC 8, apparait ambiguë, en ce sens qu'au titre de la conception d'un projet opérationnel, il est écrit ceci:

« Il n'apparait pas souhaitable de permettre un accès groupé sur la VC 8 au sud du site, marqué par une déclivité importante par rapport à la voie.

Et puis ceci :
La parcelle sud étant détenue par une seule entreprise il apparait néanmoins judicieux de permettre un accès direct réservé aux véhicules légers » en utilisant un accès actuel ». Ainsi, en l'état, l'ordonnancement des accès ne permet PAS d'aboutir à une organisation rationnelle des espaces car cela supposerait de revoir le plan de la voirie afin de permettre la desserte de la parcelle ZR23 en interne du site ; or ceci n'est pas le cas.

Cette contradiction interpelle donc sur la cohérence globale du projet dans la distribution de son organisation et ses fonctionnalités.

Cf : Se reporter à ce sujet à l'appréciation que j'ai émise sous le sous-titre « les réseaux de voirie de desserte du site ».

V- L'avis de l'Autorité environnementale et la réponse de la Collectivité

1. Choix du site et limitation aux besoins identifiés

→ Présenter des scénarios alternatifs au périmètre retenu et d'envisager un scénario d'aménagement plus économe en consommation d'espace ; l'Ae recommande de justifier les motifs pour lesquels les choix d'urbanisation ont été effectués, en comparaison avec les solutions de substitution raisonnables possibles, et notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement.

↳ L'espace d'activités de Kerbiquet à Cavan est une zone d'activité communautaire stratégique pour LTC aujourd'hui complète et sans solution pour les demandes d'implantations d'entreprises.

Cinquante-trois entreprises des secteurs du bâtiment, de l'industrie et du service aux entreprises ont fait le choix de s'y installer. L'espace d'activités de Kerbiquet, identifié au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comme espace d'activités stratégique, est aujourd'hui complet et ne permet plus de répondre aux nombreuses demandes d'implantations sur ce secteur géographique très prisé.
Le schéma foncier économique réalisé en 2023-24 fait état des besoins en immobilier et en foncier estimés d'ici 2040 pour accueillir les établissements supplémentaires.

Secteur	***Nombre d'établissements supplémentaires d'ici à 2040***	***Qualification de besoin immobilier***	***Surfaces de foncier en extension***
Industriel	*25*	57 000 m² de plancher	*3,2 Ha*
Artisanat de production et prestation de la construction	*190*	75 000 m² de plancher	*27 Ha*
Activité tertiaires	*120*	12 000 m² de surface plancher (dont postes de travail en coworking)	*0,56 Ha*
Commerce de détail, hébergement restauration	*67*	12 200 m² de locaux + 9150 m² de voiries et parkings	*2 Ha*
Commerce de gros et GMS	*10*	15 710 m² de locaux + 11782 m² de voiries et parkings	*2,7 Ha*
Total	***412***	**171 910 m² de locaux (+ 20 932m² de voiries et parkings)**	***35,5 Ha***

Les différents espaces d'activités à proximité de Kerbiquet sur la partie sud-est du territoire sont tous complets parmi lesquels : les espaces d'activités du Quelven à Pluzunet, des 4 Vents à Mantallot, de Kerléo à Caouennec-

Lanvézéac. Ces espaces ne pourront plus s'étendre en raison des règles du SCOT et de ses objectifs de prioriser un développement par pôle stratégique. L'espace d'activités de Kerbiquet est l'un des 8 pôles identifiés comme stratégique à développer sur le territoire de LTC.

Par ailleurs, l'espace d'activités de Buhulien à Lannion qui permettait aux artisans Lannionnais de s'installer sur cette partie du territoire est également complet et ne pourra pas s'étendre en raison de l'application de la loi Littoral. L'extension de l'espace d'activités de Pégase 5 à Lannion réservée aux entreprises industrielles ne permet pas non plus l'implantation d'entreprises artisanales. L'extension de l'espace d'activités de Kerbiquet assurerait une alternative d'implantation pour les artisans et la petite industrie sur cette partie du territoire.

Enfin, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est venue renforcer les obligations des collectivités territoriales aménageur en matière de densification du foncier sur les espaces d'activités économiques. Force est de constater que l'espace d'activités de Kerbiquet ne comporte aucune friche et que l'ensemble des entreprises qui avaient acquis un peu plus de foncier que de besoin pour assurer leur développement l'ont entièrement construit. Il n'existe donc pas non plus de marge de manœuvre à ce niveau pour LTC. Différentes demandes d'installations d'entreprises ont été formulées auprès de LTC sur ce secteur mais l'extension n'étant pas réalisée et faute de place disponible,, LTC n'a pu répondre favorablement à ces entreprises qui ont dû trouver d'autres solutions ailleurs comme Titan Préfa en dehors du territoire communautaire.. Plusieurs entreprises et artisans du BTP sont cependant toujours intéressés et dans l'attente de cette extension de la ZAE de Kerbiquet, comme SLC Canalisations (Ploubezre), de Warenghem (Lannion), de Plastidis (Cavan ZAE de Kerbiquet).

Cette absence d'offre foncière économique sur cette partie du territoire est donc problématique et doit donc trouver une solution dans l'extension de l'espace d'activités de Kerbiquet. Ce choix a été conforté par les différents comités de pilotage réunissant les directions du développement économique et de l'aménagement qui ont travaillé sur le compte-foncier économique de LTC et sur le projet d'extension de cette ZAE. L'espace d'activités de Kerbiquet fait partie des 8 « espaces d'activités stratégiques » à conforter fléchés au SCOT. Le projet s'intègre donc pleinement dans cet objectif et porte sur une emprise foncière bien inférieure aux 20 ha d'extension initialement prévus par le SCOT en vigueur, dans l'objectif d'un aménagement plus économe en espace que celui envisagé lors de la dernière révision du SCOT en 2020.
→ Démontrer que le projet s'inscrit dans la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols définie par la loi « Climat et résilience » ;
→ Actualiser la justification du projet avec le ScoT en cours de révision ;

↳ Le SCoT fait actuellement l'objet d'une modification simplifiée afin de décliner à l'échelle de son territoire les objectifs régionaux du SRADDET permettant de répondre aux enjeux de la loi Climat et Résilience. L'enveloppe foncière affectée au territoire par le SRADDET pour la période 2021-2031 est de 203 ha. Il a été retenu de travailler sur un compte foncier global de 304.5 ha sur la période d'application du SCoT prévue jusqu'en 2040, réparti comme suit :

- 203 ha sur la période 2021-2031 correspondant à un objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ;
- 101.5 ha estimés sur la période 2031-2041 correspondant à un objectif d'artificialisation des sols (-50% de la consommation de la décennie précédente) en vue de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050.

Cette enveloppe foncière de 304.5 ha a été affectée localement à chaque grande thématique selon les besoins identifiés. L'identification des besoins en matière d'activités économique s'appuie sur les éléments suivants :
- les gisements fonciers et potentiels de densification théoriques consommants, observés au sein des parcs d'activités communautaires, représentant une superficie de l'ordre de 15 ha bruts (mais faisant abstraction des rétentions foncières, des aménagements non réalisables etc.),
- les besoins recensés auprès des entreprises économiques,
- un schéma de développement économique réalisé en 2023 en lien avec les travaux du PLUi-H,
- et un objectif de modération de la consommation foncière.

La méthode prospective déployée dans le schéma de développement économique a croisé 3 grandes variables en vue de définir la stratégie économique optimum à 2040 :

- Les opportunités foncières et immobilières qui représentent la surface à artificialiser, à densifier, les friches à requalifier ainsi que l'immobilier déjà existant,
- Le potentiel du bassin d'emploi qui prend en compte le profil des actifs et les réserves de travailleurs dont dispose le territoire,

- Les filières stratégiques à horizon 2040, déterminées à partir des atouts actuels du territoire.

Cette stratégie foncière économique a ainsi mis en évidence un besoin d'enveloppe foncière de **45 ha** pour accueillir de nouvelles activités au sein des parcs d'activités économiques communautaire.

Cette évaluation des besoins fonciers en extension a été établie par secteur d'activité : Industriel - Artisanat de production et prestation de la construction - Activité tertiaires - Commerce de détail, hébergement, restauration - Commerce de gros et GMS.

Le développement par extension pourra ainsi être permis dans les limites suivantes selon la typologie des espaces d'activités du Trégor stratégiques (28,85 ha), de proximité (14,91ha), aquacoles (1 ha) et espaces commerciaux de périphérie (0 ha). Le potentiel d'extension des espaces stratégiques est le suivant :

LIEU	ESPACES D'ACTIVITÉS STRATEGIQUES	SURFACE ACTUELLE (HA)	POTENTIEL D'EXTENSION (HA)
Cavan	**Kerbiquet**	**23,2**	**8**
Lannion	Pégase	155	2,2
Lannion	Pégase V	17,2	0
Minihy- Tréguier	Convenant Vraz	22,3	5,95
Pleudaniel	Kerantour	12,3	4,7
Pleumeur- Bodou	Phoenix	26,3	0
Ploumilliau	La Croix Rouge	17,7	3,97
Plounévez- Moëdec / Loguivy- Plougras / Plounérin	Beg ar C'hra	16,9	4
TOTAL		**290,9**	**28,85**

La mobilisation de la zone ciblée par la présente modification, permettant l'extension du parc d'activités stratégiques de Kerbiquet, constitue une consommation foncière d'espaces agricoles d'une emprise de 8,4 ha. Cette emprise dépasse légèrement l'enveloppe de 8 ha attribuée pour Cavan, mais reste compatible avec l'objectif du SCOT modifié. En outre, l'ensemble de cette emprise ne sera pas artificialisée puisque le projet prévoit la préservation de la totalité des talus et haies du site, avec le maintien d'une bande non imperméabilisée de 5 m de part et d'autre de ces éléments (soit 0,93 ha minimum), et la mise en place d'une bande paysagée de 30m en limite sud du site représentant à elle seule 0,46 ha.

En conséquence, Lannion-Trégor Communauté n'a, à ce jour, plus de marge de manœuvre pour poursuivre le développement économique vertueux de cet espace d'activités.
Cela a également été confirmé par l'inventaire des ZAE communautaires récemment réalisé par LTC en mai 2024 qui a conclu à un taux de vacance de 6% pour Kerbiquet après consultation de l'ensemble des propriétaires fonciers.





Un bâtiment d'activité professionnelle a été construit en 2022 sur la parcelle cadastrée D n°1715





La société Rapid Pare-Brise est installée depuis 2024 au sein d'un bâtiment d'activité professionnelle récemment construit sur la parcelle cadastrée ZS n°166





Les parcelles cadastrées ZR n°105 et n°112 ont été récemment densifiées par la société



La parcelle cadastrée ZS n°185 a été densifiée en 2018 par la société UCN Meca qui a créé une extension à son bâtiment existant

Concernant les objectifs de réduction de consommation foncière,, LTC a déjà intégré dans ses objectifs une optimisation du foncier vendu au regard de la surface de construction projetée par les entreprises. Les lots sont également découpés et bornés afin d'optimiser la consommation foncière à ce qui est strictement nécessaire au projet.
Les constructions de bâtiments devront également intégrer des bureaux au R+1 afin de diminuer les emprises au sol.
Une réflexion est également en cours sur la généralisation du bail à construction pour la commercialisation de cet espace d'activité et sur les futures extensions de ZAE communautaires.

2. Préservation de la biodiversité

→ Trame noire

↳ Pour les chiroptères, les enjeux portent sur l'altération des territoires de déplacement et d'alimentation. C'est notamment l'ajout d'éclairages (rupture de trame noire) qui conduit à une fragmentation du territoire exploité par ces spécimens. Aucun dispositif lumineux ne doit être installé en dehors de ceux justifiés par des mesures de sécurité. Pour ces derniers, les préconisations portent sur la conformité avec l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

Les OAP seront complétées par la disposition suivante : « Ne pas prévoir d'implanter de dispositifs au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités). »

→ Zone humide

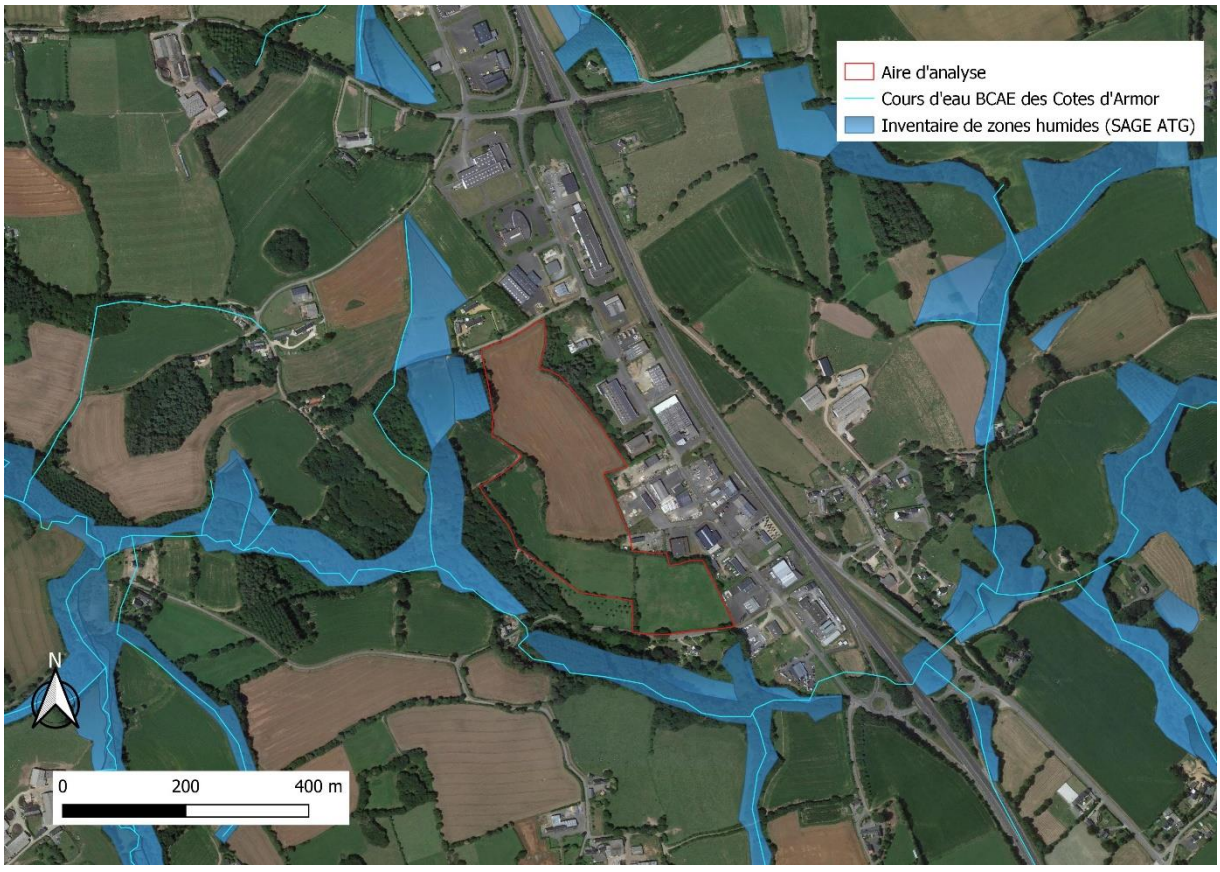
L'Ae recommande :
• d'étudier et de prendre en compte le fonctionnement des zones humides afin d'assurer la qualité et l'alimentation de ces milieux (risques d'assèchement ou de pollution) ;
• d'instaurer une lisière minimale autour de ces zones, ce périmètre de recul permettant de protéger des éléments importants pour leur fonctionnement.

La zone humide la plus proche du site était une ancienne peupleraie défrichée depuis et elle se situe à moins de 2m de celui-ci au nord-ouest sur un linéaire de 37m. Elle fait partie d'un ensemble de zones humides

principalement liées à la présence d'un cours d'eau qui trouve son origine au nord du lieu-dit Crec'h guen. Comme semble l'illustrer la carte ci-après les milieux naturels boisés sont liés avec le cours d'eau et la partie ouest du périmètre d'analyse jouxte ce dernier. Il en est de même avec les milieux humides qui sont les plus proches de la partie sud du périmètre d'analyse, le lien avec un cours d'eau (dont l'origine est située près du bourg de Cavan) semble le principal élément qui justifie la présence de ces zones humides. Il semble très probable que la nappe puisse alimenter ces zones en eau permettant de structurer les sols et la végétation spontanée (quand elle est présente). A noter également qu'il existe une proportion significative de plantations de peupliers à proximité des cours d'eau, ce qui influe sur la quantité d'eau dans les sols par pompage en période de développement végétatif.

L'objectif sera de limiter les possibles influences et risques sur la ressource en eau avec les principes suivants :
La gestion intégrée des eaux pluviales doit permettre d'infiltrer les eaux pluviales à la source, permettant de limiter les incidences sur l'alimentation des zones humides en aval. Le règlement pourra être complété pour imposer que les rejets d'eaux pluviales provenant d'aires de stationnement de plus de dix emplacements soient soumis à un pré-traitement adapté pour la récupération des hydrocarbures, permettant ainsi de réduire tout risque accidentel de pollution.

Le projet impose de fait un recul vis-à-vis des zones humides les plus proches, demandant la création d'un talus bocager entre l'habitation riveraine au nord-ouest du site qui borde la zone humide et les lots d'activités et la préservation d'une bande non imperméabilisée de 5m, donc inconstructible, vis-à-vis des pieds de talus futurs, ainsi qu'un recul inconstructible de 10m vis-à-vis des riverains. Les orientations d'aménagement pourront être complétées pour préciser qu'un recul inconstructible non imperméabilisable de 10m devra être respecté vis-à-vis des zones humides.



Carte de présentation des zones humides répertoriées au SAGE ATG et des cours d'eau à proximité de l'aire d'étude (source du fond : google satellite)

→ <u>Milieux naturels proches</u>

↳ Concernant les zones humides ce point est traité dans le paragraphe précédent. Concernant les milieux boisés il est proposé une marge de recul et de limiter les éclairages à proximité du corridor ouest. Il est également prévu de

renforcer la qualité et la quantité de linéaires de haies et de conserver les éléments à enjeux. Des dérangements sont à prévoir pour la faune notamment en lien avec les bruits générés sur la zone post-aménagement. Il est néanmoins supposé que de nombreuses espèces conserveront la capacité à transiter, gîter et se reproduire dans les milieux naturels adjacents.

→ Haies

L'Ae recommande d'homogénéiser l'OAP et le règlement graphique avec la totalité des haies à préserver.

↳La différence entre ces deux documents porte sur :

- Les haies à créer en limite nord et nord-ouest : le règlement graphique porte exclusivement sur les haies existantes.
- Une haie en limite sud-ouest : cette haie comporte la présence plutôt significative de Robinier faux acacia, une espèce invasive. Pour faciliter l'intervention sur cette haie, seule son identification dans les OAP est proposée.
- Un linéaire de ronces et prunelliers en limite est, qui ne répond pas tout à fait à la définition d'une haie bocagère telle que celles figurant au règlement écrit, mais dont l'intérêt pour l'avifaune se traduit par une protection dans l'OAP.

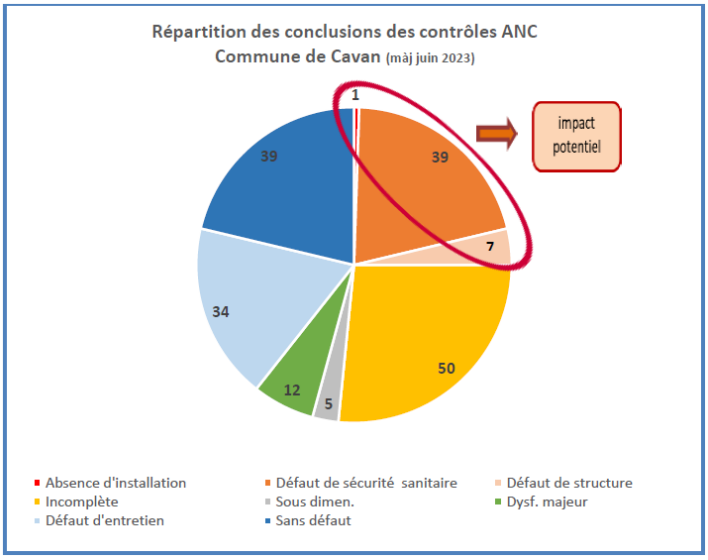
→ Assainissement

Analyser les incidences de l'assainissement non collectif (ANC) du projet sur les milieux naturels ;

↳Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), créé en 2005, exerce les missions de :

- Contrôle de conception et de bonne exécution des installations neuves ou réhabilitées ;
- Diagnostic initial, contrôle de bon fonctionnement et contrôle dans le cadre des ventes des installations existantes ;
- Accompagnement des usagers.

Sur la commune de Cavan, un état des lieux des installations a été réalisé entre 2001 et 2015, puis des campagnes de vérification du bon fonctionnement et d'entretien sont planifiées. A ce jour, LTC a choisi une périodicité de 10 ans pour les contrôles des installations existantes. Entre 2020 et 2023, 187 visites ont été effectuées, sur un total de 282 installations recensées. En juin 2023, 47% des installations existantes présentent un impact potentiel sur l'environnement. Parmi ces installations présentant un risque pour l'environnement, aucune n'a été recensée à Kerbiquet. Toutefois, des travaux sont attendus, sans délai imposé, pour 8 installations, en raison d'une non-conformité et pour 3 installations conformes présentant une usure.



LTC actionne plusieurs leviers règlementaires pour engager la mise en conformité :

L'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif rend obligatoire la réalisation de travaux en cas de danger pour la santé des personnes ou risque pour l'environnement, dans les cas suivants :

- Absence d'installation : dans les meilleurs délais (moins d'un an) ;
- Défaut de sécurité sanitaire (contact direct, transmission de maladies par vecteurs, nuisances olfactives récurrentes) : sous 4 ans ;
- Défaut de structure ou de fermeture des ouvrages : sous 4 ans ;
- Implantation à moins de 35 mètres en amont hydraulique d'un puits privé déclaré et utilisé pour l'alimentation en eau potable d'un bâtiment ne pouvant pas être raccordé au réseau public de distribution : sous 4 ans ;
- Toute installation non conforme dans le cas d'une vente : sous 1 an.

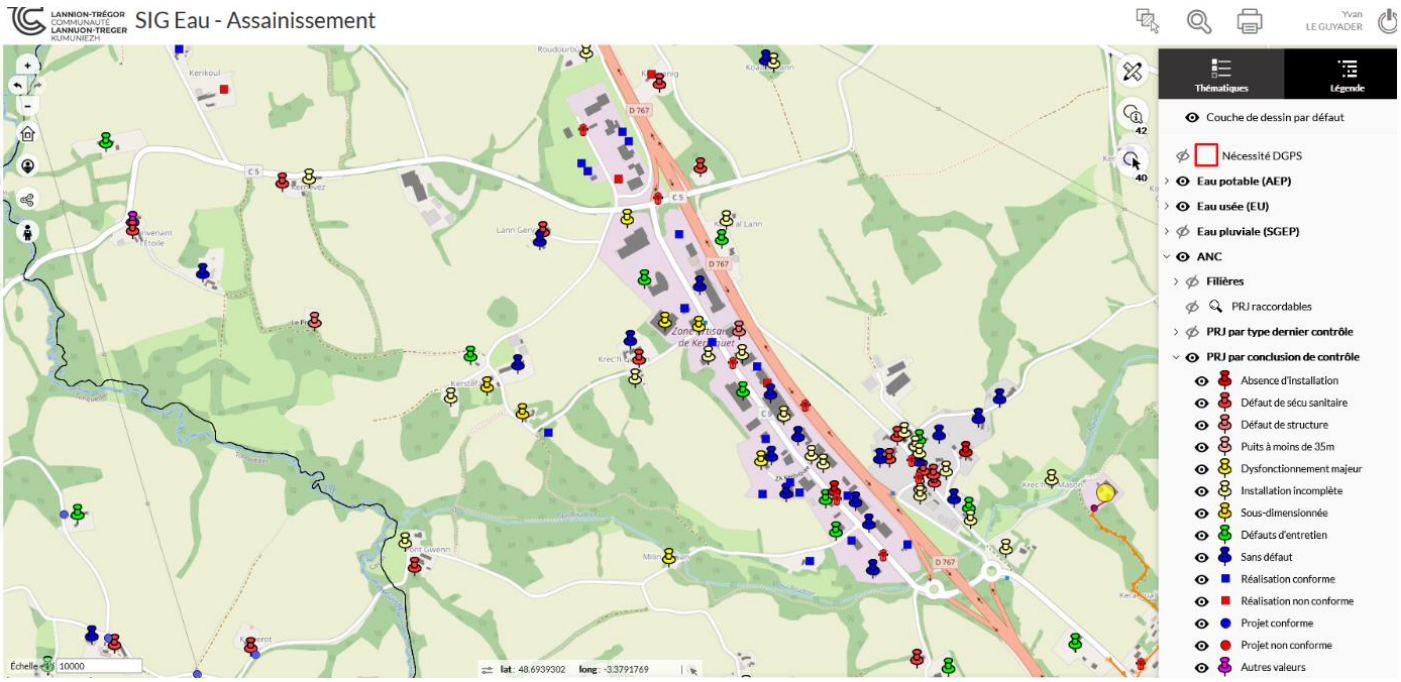
A l'expiration du délai réglementaire pour la réalisation des travaux, le propriétaire sera destinataire d'un courrier de mise en demeure pour réaliser les travaux dans un délai de 12 mois.

À l'expiration de ce délai de 12 mois, et sans information des propriétaires concernés sur les démarches éventuellement entreprises, le service eau et assainissement procédera au recouvrement de la sanction financière prévue à l'article L1331-8 du Code de la Santé Publique, dont le montant a été fixé par délibération de la collectivité le 28 juin 2022, à savoir 400% de la redevance assainissement non collectif. Cette disposition a été retranscrite dans le Règlement d'Assainissement Non Collectif. De plus, si les travaux de mise en conformité ne sont pas réalisés, le président de l'agglomération ou le maire ont la possibilité de procéder à l'exécution des travaux d'office en lieu et place des propriétaires, et à leur charge (cf. article L1331-6 du Code de la Santé Publique et article 28-2 du Règlement d'Assainissement Non Collectif).

De plus, depuis 2011, un rapport de contrôle du SPANC de moins de 3 ans est obligatoire dans le cadre des ventes immobilières. Dans ce cadre, 2 mises en conformité ont été réalisées récemment dans la zone d'activités de Kerbiquet, suite à l'injonction de réaliser des travaux sous 1 an.

Ces mesures visent à prévenir les risques pour l'environnement en s'assurant d'un bon fonctionnement des installations.

Le SAGE Argoat-Trégor-Goëlo prévoit, dans son Plan d'aménagement et de gestion durable, d'identifier les secteurs prioritaires pour la réhabilitation des assainissements non collectifs (disposition 19). Cavan n'a pas été identifiée comme commune prioritaire au regard des enjeux bactériologique lié à l'eau douce.



Situation de l'assainissement non collectif dans le parc d'activités de Kerbiquet en juin 2023

Lors de la révision de l'étude de zonage d'assainissement en 2022, Lannion-Trégor Communauté a fait le choix de ne pas intégrer la zone d'activités de Kerbiquet au zonage d'assainissement collectif en raison de l'importance du coût des travaux, liés aux réseaux et à la nécessité de prévoir deux postes de refoulement.
Les résultats des tests de perméabilité type Porchet de l'étude Iaosenn réalisés en juillet 2023 mettent en avant un milieu apte à recevoir des dispositifs d'assainissement non collectif. Le projet d'aménagement de cette zone d'activités prévoit des parcelles suffisamment grandes pour recevoir un assainissement non collectif.
Les autorisations d'urbanisme liées aux futurs bâtiments d'activités seront conditionnées par une étude filière du fait de leur localisation en zonage d'assainissement non collectif.

3. Insertion paysagère du projet depuis les habitations riveraines

Du point de vue des paysages, l'extension se faisant en continuité de l'espace d'activités en troisième rideau vers l'ouest, l'impact visuel depuis la RD767 sera donc inexistant. Par ailleurs, les principales zones résidentielles de la commune sont éloignées du projet d'extension et des concertations avec les 3 propriétaires d'habitations les plus proches ont d'ores et déjà été effectuées, leur permettant de lever les craintes quant au projet d'aménagement.

Des aménagements paysagers ont été intégrés à l'OAP pour réduire au maximum les éventuelles nuisances et la co-visibilité des futures constructions d'activités des habitations existantes. Un espace paysager de 30 mètres de

large est prévu au sud l'extension de la ZAE ainsi qu'un talus planté sur la partie nord et ouest de l'extension. L'ensemble des talus existants seront également préservés et les deux brèches à réaliser pour desservir les futurs lots sur la partie Ouest de la ZAE seront largement compensés par la création de ces nouveaux talus. LTC maintiendra également la parcelle ZR 19 en zone naturelle tout comme la partie sud-ouest de la parcelle ZR 21 qui borde l'habitation existante assurant ainsi une zone verte tampon efficace.

Concernant les accès, un accès principal à l'extension de la ZAE est créé depuis la ZAE existante (parcelle D1690). L'accès des véhicules lourds à la parcelle ZR 23 sera également réalisé par cette même voie et ne passera pas par la route communale jouxtant l'habitation située au sud de cette parcelle afin de limiter toute nuisance. La voie communale située au nord de l'extension de la ZAE sera élargie de manière à sécuriser la circulation.



Photomontage depuis la voie en limite sud de la zone (avant/après aménagement)



Photomontage depuis la voie en limite nord de la zone (avant/après aménagement)



, les incidences du projet sur la santé humaine (nuisances sonores et pollution de l'air) ainsi que sur la circulation routière et de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées ;

↳Le trafic existant sur la voie de desserte de la zone d'activités de Kerbiquet est évalué à environ 1700 véhicules jours (estimation indicative basée sur le nombre d'entreprises, de salariés et d'habitations desservies). Le trafic

généré par le projet est évalué à 140 véhicules légers et 15 véhicules lourds par jour, soit une augmentation potentielle de la circulation de 9,1% qui reste mesurée.
Le site est sous l'influence de la RD767, qui supporte une circulation de 16 987 véhicules par jour en moyenne, dont 3,6% de poids lourds (soit 615 poids lourds), même si les vents dominants sur le site étant de secteur ouest, les nuisances sonores et la pollution de l'air affectant le site sont minorées. Au regard de cette situation, le projet d'extension de la zone d'activités va peu modifier la situation actuelle. La présence d'une desserte en bus, le développement attendu de l'usage du vélo et des pratiques de covoiturage doivent permettre en outre de limiter la circulation routière et les nuisances associées.

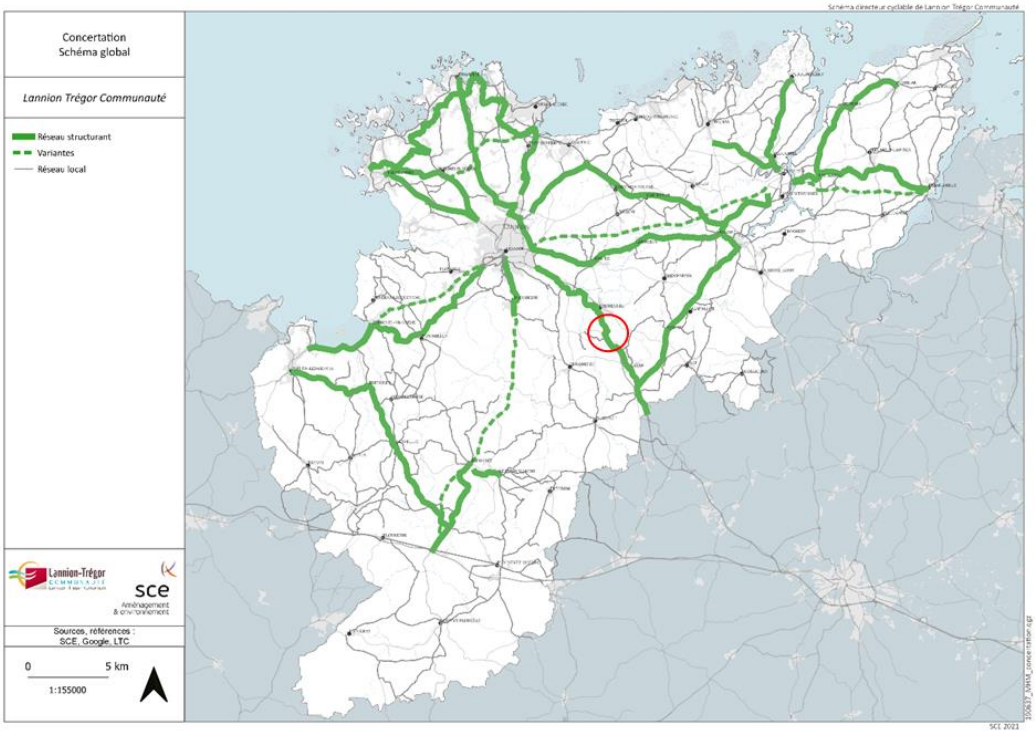
4. Les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle

→ Compléter l'évaluation environnementale par les stratégies mises en œuvre pour favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;

↳ Concernant les mobilités douces, l'accès depuis le centre-bourg de Cavan et ses commerces situés à moins de deux kilomètres de l'espace d'activités de Kerbiquet, est facilité par une large voie communale permettant le partage de la route, à la fois pour les cycles et les véhicules. La proximité du bourg est aussi un atout pour un accès aux commerces et services limitant le temps de trajet et les déplacements.

Depuis 2011, Lannion-Trégor Communauté promeut l'usage du vélo, volonté qui s'est notamment traduite par la mise en place d'un service de location de vélos à assistance électrique (Vélek'tro) et par l'instauration d'une aide à l'acquisition d'un vélo à assistance électrique.

Le plan national « vélo et mobilités actives », présenté le 14 septembre 2018, affiche l'ambition de tripler la part du vélo dans les déplacements du quotidien d'ici 2024, pour atteindre 9%. Dans ce cadre national et en lien avec le Projet de territoire (« Cap 2040 »), en 2019, Lannion-Trégor Communauté a décidé d'élaborer un Schéma directeur communautaire des aménagements cyclables afin de planifier une politique cyclable permettant le développement de la pratique du vélo, notamment sur les trajets du quotidien. Le réseau cible retenu par la collectivité prévoit un itinéraire empruntant la voie de desserte de la zone d'activités de Kerbiquet, permettant de la relier aux bourgs de Cavan et Caouënnec-Lanvézéac ainsi qu'à la ville de Lannion. Cet itinéraire fait partie des itinéraires prioritaires qui seront déployés en première phase de mise en œuvre du schéma.



Le règlement du site impose la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dans le cadre de la construction de bureaux.

Par ailleurs, Lannion-Trégor Communauté propose une aide financière pour développer le covoiturage du quotidien. Tous les trajets au départ ou à l'arrivée de l'une des 57 communes du territoire sont concernés. L'application BlaBlaCar Daily met en contact les membres qui empruntent le même itinéraire aux mêmes horaires. Les points de rendez-vous sont proposés automatiquement, avec le minimum de détour pour le conducteur. Le conducteur reçoit une compensation de 2€ à 3€ par trajet et par passager, selon la distance parcourue, et dans la limite de 150 € par mois. Pour les passagers, les 10 premiers trajets sont offerts, puis ils bénéficient d'un tarif réduit de 0,50 € par trajet, grâce au soutien de Lannion-Trégor Communauté. De plus, Lannion-Trégor Communauté est adhérente à la plateforme régionale de covoiturage Ouestgo. Une aire de covoiturage existe au sud du bourg de Cavan.

LTC prévoit également d'identifier un espace de stationnement co-voiturage sur la ZAE existante à proximité du relais information service existant où des habitudes sont déjà prises.



Un emplacement actuellement utilisé comme « point info » et situé au cœur de l'espace d'activités de Kerbiquet tiendra lieu de parking mutualisé (entre 5 et 10 places sont envisageables)

Enfin, le site de Kerbiquet est desservi par la ligne départementale de bus n°6 Lannion-Guingamp-Saint-Brieuc avec 6 arrêts par jour.

→ Compléter l'étude d'incidence par une partie concernant les mesures mises en œuvre dans le cadre du projet pour la lutte contre le changement climatique

↳Actuellement, la parcelle comporte des haies bocagères mais fait l'objet de cultures et de labours qui limitent le carbone stocké dans les sols. La profondeur moyenne du sol du site varie entre 45 à 60 cm, composé d'une terre agricole sur les premiers centimètres suivis d'un socle granitique relativement désagrégé créant des petits graviers ou du sable. La carte nationale des stocks de carbone des sols fait état d'un stockage moyen situé entre 75 et 100 tonnes de carbone/ha sur 30 cm pour le secteur dans lequel s'inscrit le site, soit une estimation moyenne de 735 tonnes pour le site concerné par la procédure.

Le projet va induire :

- une imperméabilisation d'une partie des sols estimée à 1,7 ha, soit une perte de stockage de carbone estimée à 149 tonnes (bâtiments et zones de stockage, stationnement et de manœuvre estimés à 1,1 ha, voiries estimées à 0,6 ha), sur des emprises correspondant au maximum à 5,6 ha.
- le maintien ou la création d'un couvert végétal permanent sur a minima 2,8 ha du site pour un stockage du carbone évalué à environ 280 tonnes : a minima 1,5 ha lié à la préservation et la création de haies ou bandes végétalisées, environ 0,6 ha prévus d'espaces végétalisés publics, notamment pour assurer la gestion des eaux pluviales du domaine public, a minima 10% des lots affecté à la gestion intégrée des eaux pluviales, soit 0,7 ha.

La perte de stockage de carbone par artificialisation des sols est évaluée à 149 tonnes mais pourra s'élever potentiellement jusqu'à 455 tonnes si 90% des lots sont imperméabilisés.

→ Intégrer des indicateurs relatifs aux thématiques plus transversales, en lien avec la transition écologique (maîtrise énergétique, bilan des émissions de gaz à effet de serre, etc.). De plus, il convient de démontrer la

pertinence des critères choisis pour la détection d'incidences négatives et de préciser la périodicité de suivi de chaque indicateur.

↳ Proposition d'ajout de deux indicateurs, avec un bilan à conduire tous les 5 ans :

- Production globale d'énergie renouvelable *(source : Observatoire de l'environnement en Bretagne) à l'échelle de la commune : en 2023, production de 2700 Mwh via la filière bois énégerie domestique + 1284 Mwh via la filière PAC.*

Complément apporté par Lannion-Trégor Communauté dans son mémoire en réponse aux observations formulées pendant l'enquête :

L'analyse et le bilan apporté à l'avis de l'autorité environnementale figure dans un document spécifique ajouté au dossier d'enquête publique. Suite à cet avis, il est proposé de compléter le rapport de présentation de la modification, le règlement et les OAP de la façon suivante :

- Les OAP seront complétées par la disposition suivante : « Ne pas prévoir d'implanter de dispositif au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités). »
- Les orientations d'aménagement pourront être complétées pour préciser qu'un recul inconstructible non imperméabilisable de 10 m devra être respecté vis-à-vis des zones humides.
- Proposition d'ajout de deux indicateurs de suivi à la notice de présentation, avec un bilan à conduire tous les 5 ans :
  - Production globale d'énergie renouvelable (source : Observatoire de l'environnement en Bretagne) à l'échelle de la commune : en 2023, production de 2700 Mwh via la filière bois énergie domestique + 1284 Mwh via la filière PAC.
  - Emissions de GES (Teq CO2) : 626 339 à l'échelle de LTC en 2020.

VI- Les observations et les réponses de Lannion-Trégor Communauté

1. Les observations et les réponses de LTC

1.1- Précision préliminaire du Commissaire-enquêteur :

J'ai reçu longuement les propriétaires des trois habitations directement concernées par le projet.

Il n'y a pas d'opposition de principe au projet d'extension de la zone d'activités de Kerbiquet.

Par contre, il y a des interrogations sur la plateforme déjà réalisée par l'entreprise PLASTIDIS et, surtout, des craintes concernant la maitrise, dans son ensemble, des eaux pluviales (exprimées par les trois riverains) ; le positionnement de la voie de desserte interne soulève des inquiétudes, de même que les incidences de l'accès à la parcelle ZR 23 sur cette voie communale, compte tenu de son étroitesse et de sa configuration.

1.2- Les observations et les réponses de la Collectivité :

. Enquête publique organisée du 19/02/2025 au 21/03/2025.

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
R1 Mme et M. Caboco	L'utilisation de la voie communale au sud du site par des transpalettes pose des problèmes de sécurité routière : ne pas prévoir d'accès depuis cette route.	L'entreprise Plastidis utilise la voie communale pour ses transferts de matériels d'un site à l'autre et continuera à le faire pour les besoins de son activité. L'entreprise indique que l'accès en partie basse du terrain ZR23 a été réalisé en concertation avec le voisinage et qu'un portail en retrait de la voie publique sera aménagé pour sécuriser l'accès sans risque de stationnement sur la voie publique. La commune va étudier les dispositions à prendre pour sécuriser la circulation sur ce tronçon pour imposer une vitesse réduite, telles la limitation à 30 km/h et la pose de panneaux avertissant de la traversée d'engins. La création de chicane n'est pas souhaitable car la voie communale doit rester accessible aux engins agricoles. Il est rappelé que l'accès direct autorisé par le PLU ne pourra être utilisé que par des véhicules légers.	Modification OAP : *§ Echanges avec les voies périphériques : « Sécurisation du tronçon de la VC8 située entre la voie principale de la zone d'activité de Kerbiquet et l'accès direct sur cette voie ; »*

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
	Les eaux pluviales arrivent sur la route et finissent dans leur propriété.	Comme développé dans la note jointe sur la future gestion des eaux pluviales du site, une infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera imposée par le nouveau règlement de la zone, dimensionnée pour une pluie d'occurrence cinquantennale. Ce mode de gestion n'ajoute pas d'eaux pluviales en dehors de la zone par rapport à la situation observée avant travaux (y compris avant le terrassement). Dans le cadre des autorisations d'urbanisme à venir, la collectivité veillera à ce que la gestion des eaux pluviales proposée soit conforme aux règles définies par le nouveau zonage pluvial et intégrée dans le PLU modifié. Le zonage pluvial de Lannion-Trégor Communauté ayant été arrêté au conseil communautaire du 25/02/2025, il est proposé de remplacer la rédaction actuellement proposée par celle du zonage pluvial (suppression de l'interdiction des surverses notamment). Par ailleurs, la faible infiltration de certains lots a bien été prise en compte dans les calculs hydrauliques du futur projet d'aménagement. Il est prévu de garantir un chemin de l'eau qui n'aille pas inonder les riverains, mais se dirige vers les espaces naturels. Le service de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines de Lannion-Trégor Communauté ne préconise pas de compléter le règlement par une obligation de pré-traitement des eaux pluviales des aires de stationnement. En effet, des études récentes ont établi que ce type de pré-traitement ne fonctionnait pas forcément, tandis qu'une infiltration des eaux pluviales à travers un horizon végétal constitue la solution la plus efficace. Par ailleurs, la gestion des activités "sensibles" induisant une pollution chronique des eaux pluviales fait l'objet d'une règlementation spécifique qui s'applique indépendamment du PLU (couverture des aires de lavage par exemple).	Au règlement, **remplacement de** *« Les eaux pluviales seront obligatoirement gérées par infiltration et à la parcelle. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration (1) soit d'un volume d'au moins 50 litres par mètre carré de surface d'apport (définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé) ou (2) soit d'une pluie d'occurrence centennale à partir d'une méthode de dimensionnement de type "méthode des pluies". Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales, la surface d'infiltration aménagée devra être suffisamment grande pour que la durée de vidange soit inférieure à 96 heures. Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs d'infiltration, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif. Le raccordement des surverses des dispositifs de gestion des eaux pluviales vers le réseau d'eaux pluviales public est interdit. Le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être gravitaire et se faire en surface selon un « parcours à moindre dommage » pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval »* **par :** *« Les eaux pluviales doivent être gérées de façon gravitaire, intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire :* *en gérant les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute ;* *en infiltrant les eaux pluviales de préférence à une profondeur faible, de l'ordre de d'une dizaine à quelques dizaines de centimètres ;* *en privilégiant les solutions multifonctionnelles, qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport, ou encore à une fonction d'espace de biodiversité;* *en privilégiant les solutions faciles à entretenir, c'est-à-dire principalement des solutions « à ciel ouvert » qui pourront être*

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
			entretenues comme tout autre espace extérieur, généralement sans surcoût ; *et en privilégiant les solutions d'impact environnemental limité, c'est-à-dire celles qui consomment peu de matériaux.* *Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera réalisé selon l'une des deux méthodes explicitées ci-après. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif individuellement.* *Par ailleurs, tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui provoqueront le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales aménagés. Cela implique d'identifier:* *la trajectoire des écoulements des eaux en excédent ;* *les zones où sont susceptibles de s'accumuler les eaux en excédent ;* *les enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés.* *D'autre part, tout projet doit faire en sorte que ces débordements se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela implique de :* *concevoir le nivellement du projet en anticipant le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;* *prévoir des dispositions constructives permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.* *Enfin, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être obligatoirement gravitaire et se faire par surverse en surface.* *Méthode 1 – Dimensionnement d'un volume de 60 litres par mètre carré et surface d'infiltration minimale* *Les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettront la rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport, surface définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé.* *Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, la surface d'infiltration minimale à mettre en œuvre devra représenter au moins 10% de la surface d'apport. Il est*

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
			recommandé d'augmenter la surface d'infiltration à 30 % de la surface d'apport. *Méthode 2 – Dimensionnement pour une pluie cinquantennale* *Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale, en utilisant :* *une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », tenant compte de la surface d'apport (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée in situ) et de la surface d'infiltration ;* *des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion.* *Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport.* *Lorsque les conditions locales le nécessitent, notamment lorsque le parcours à moindre dommage de l'eau emprunte des terrains bâtis ou n'est pas clairement défini avant rejet au milieu naturel, il est fortement recommandé d'assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence centennale. »*

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
R2 M. Le Pessot	Sous-utilisation des parcelles actuelles de la zone d'activités. Comment éviter la spéculation foncière dans le cadre du ZAN ?	Le potentiel en densification des parcelles déjà urbanisées des zones d'activités a fait l'objet d'un inventaire et sera pris en compte dans les gisements à mobiliser pour répondre aux besoins futurs dans le PLUi-H en cours d'élaboration. Une des parcelles a été récemment densifiée. A l'avenir, le modèle économique des collectivités d'acquisition foncière / aménagement / revente sera à faire évoluer vers d'autres pratiques : rachat de locaux existants/ rénovation/commercialisation en faisant intervenir la SEM locale, mise en place de baux longue durée (bail réel solidaire d'activité et bail à constructions entre	Pas de modification. Pas de modification.

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
		entreprises) qui permettent aux entreprises d'être propriétaires de leurs locaux sans avoir à acquérir le foncier, mobilisation du droit de préemption urbain.	
	Crainte d'inondation de la parcelle ZR35 car le pont n'absorbe pas l'eau pluviale en cas de fortes pluies prolongées : étude hydraulique à prévoir.	Le projet d'aménagement de la zone d'activités de Kerbiquet fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau, en parallèle du permis d'aménager, qui fera état de toutes les dispositions prises pour garantir une bonne gestion des eaux pluviales au regard de la situation actuelle et future et éviter toute ruissellement sur les terrains voisins. L'intégration des dispositions du nouveau zonage pluvial (cf réponse R1) permettra de ne pas avoir d'incidences négatives sur les terrains en aval. Comme exposé dans la note sur la gestion des eaux pluviales ci-jointe en annexe, au global, sur les espaces publics, les dispositifs hydrauliques prévus sous la forme d'espaces verts creux permettront de retenir et infiltrer un volume total de 269 m3, assurant un niveau de service supérieur à la gestion de la pluie de période de retour centennale. Associée à un temps de vidange court (proche ou inférieur à 24h00) la situation hydraulique du site sera considérablement améliorée. Pour les pluies exceptionnelles, le projet fera en sorte que les surverses des lots soient dirigées vers les espaces publics, dont les surverses seront guidées vers des espaces naturels *(cf schéma joint au §2 de la note jointe en annexe*).	Modification proposée à la réponse R1.
	Inventaire faunistique incomplet.	Les inventaires figurant au dossier correspondent aux espèces contactées au cours de 5 passages sur le site, à l'été, automne et au printemps et ne peuvent donc pas être exhaustifs. C'est pour cela que l'analyse environnementale est complétée par les données communales de la base Faune-Bretagne (p32/33 du rapport de présentation), qui constitue une source officielle.	Pas de modification.
	Prise en compte de la trame noire.	Cf réponse MRAE : les OAP seront complétées sur ce point.	Modification de l'OAP (cf avis MRAE).
	Parcelle déjà terrassée avec des matériaux de tout venant de chantier.	Ces aménagements ne relèvent pas d'une initiative de la collectivité. Cette dernière veillera à ce que les autorisations d'urbanisme nécessaires soient demandées auprès de l'entreprise concerné à l'issue de la procédure de modification du PLU, et que les dispositions du PLU soient respectées, en particulier celles relatives à la gestion des eaux pluviales à la source et aux accès.	Pas de modification.
R3 M. Maudet	Entreprise qui ne peut s'agrandir sur son site actuel et souhaite acquérir un lot sur la future zone.	L'aboutissement de la procédure permettra la réalisation du projet et la réponse à ce type de besoins.	Pas de modification.

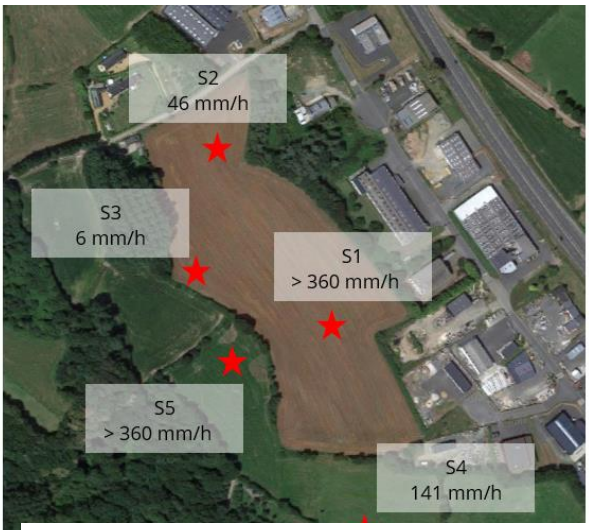
Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
C1 Plastidis	Evolution indispensable au développement de l'entreprise demandée depuis 2019	L'aboutissement de la procédure permettra à l'entreprise de prévoir son développement.	Pas de modification.
	Mesures pour une bonne insertion paysagère déjà réalisées : plantation de 225 arbres dans une bande de 30m vis-à-vis des voisins.	Les engagements de l'entreprise vis-à-vis du voisinage ont été intégrés dans les OAP pour garantir leur mise en œuvre.	Pas de modification.
	Suggère la sécurisation de la voie communale vers Tonquédec.	cf R1	Modification proposée à la réponse R1.
R5 M. Le Ster	Demande que : - la voie soit écartée au maximum de son habitation située immédiatement au nord-ouest de la zone, en la plaçant sur la partie haute du champ	Le propriétaire riverain connaissait le projet d'extension de zones d'activités au moment de sa récente acquisition. Il a été contacté à ce sujet personnellement par la mairie de Cavan. Pour limiter les nuisances du projet vis-à-vis de ce riverain, le PLU modifié prévoit : • la mise en place d'un talus bocager entre l'habitation et les lots d'activités, • un recul des futures constructions de 10m vis-à-vis des habitations riveraines, • une limitation des hauteurs autorisées à 9m dans un rayon de 30m vis-à-vis des habitations riveraines (contre 14m ailleurs). Le positionnement de la voie n'est pas figé par l'OAP. La proposition actuelle qui vise à faire passer la voie au sud d'un talus bocager vis-à-vis du riverain permet d'écarter les futures constructions et espaces extérieurs des entreprises de l'habitation pour minimiser leur impact sur ce voisin. La nouvelle voie supportera une circulation limitée (environ 125 véhicules par jours aux heures et jours travaillés), avec une incidence limitée sur le riverain. Un recul de 4 à 5 m est envisagé entre la voie et le talus pour faciliter la gestion des eaux pluviales, ce qui reculera encore la voie vis-à-vis du riverain.	Pas de modification.
	- aucune entreprise ne travaille la nuit	Lannion-Trégor Communauté veillera à attribuer les lots proches des riverains a des entreprises ne travaillant pas la nuit et générant des nuisances limitées.	Pas de modification.

Observation du public	Synthèse des remarques	Analyse et avis de la collectivité	Modification du dossier
	- précise que le terrain est humide car il a drainé sa cour	Le site du projet se situe plus haut que le terrain du riverain. Il a fait l'objet d'un inventaire zone humide qui a confirmé l'absence de zones humides, contrairement au boisement situé à l'ouest du riverain identifié comme humide. Des sondages pédologiques n'ont pas été réalisés dans le jardin de la propriété du riverain. Le riverain déclare que son terrain est humide. Or, le drainage d'une zone humide, qui conduit à son assèchement et donc à sa disparition est interdit dès le 1er m² par la règle n°4 du règlement du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo, sauf dérogations, telles l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes ou des habitations. Dans la conception de ces nouveaux projets, le SAGE demande que des mesures adaptées soient définies pour éviter l'impact, réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité, et à défaut, compenser le dommage résiduel identifié en application de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne révisé 2016-2021.	Pas de modification.
R6 M. Le Damany	Exploitant des parcelles ZR25 et 26 (2 ha) : qu'en est-il de l'indemnité d'éviction ? Un échange foncier avait été évoqué en 2022.	Lannion-Trégor Communauté a acquis les deux parcelles auprès de M. et Mme Le Normand le 8 février 2024. M. Le Damany a comparu à l'acte en tant que locataire de la terre et titulaire du droit de préemption rural qui n'a pas été utilisé. L'acte de vente notarié a entériné la résiliation partielle du bail rural au jour de la vente à LTC pour la partie du bail portant sur le bien vendu (parcelles ZR 25 et 26, soit 2,1 ha) car M. Le Damany loue d'autres terres à M. et Mme Le Normand. La résiliation du bail n'a pas fait l'objet d'une indemnisation et a été acceptée comme telle, au regard de la compensation proposée, entérinée par un commodat signé préalablement entre Lannion-Trégor Communauté et M. Le Damany le 22/11/2023 mettant à sa disposition gracieuse pour 5 ans 6,4 ha de terres à Kerbiquet dans l'emprise de l'extension le temps de la réalisation des travaux d'aménagement et de la vente des terrains. Lannion-Trégor Communauté a souhaité acquérir 2 ha de terres agricoles sur la commune qu'elle aurait pu proposer à la location mais la demande auprès de la SAFER n'a pas abouti.	Pas de modification.

2. La réponse de la Collectivité concernant l'assainissement individuel et la gestion des eaux pluviales

2.1- Perméabilité des sols et assainissement individuel :

5 tests de perméabilité de type Porchet ont été réalisés en juillet 2023 par le bureau d'études IAO SENN. Les résultats révèlent des perméabilités très hétérogènes avec une valeur minimale de 6 mm/h (soit 1,68.10^{-6} m/s) et une valeur maximale supérieure à 360 mm/h (1,59.10-4 m/s)



Localisation des sondages - Extrait du rapport d'intervention – (source : Iao Senn – 2023)

Ces résultats témoignent d'une très bonne perméabilité des sols.

Dans le cadre des dimensionnements hydrauliques, afin de garder une marge de sécurité, la valeur la plus faible de celles mesurées a été prise en compte, à savoir 6 mm/h. Une attention particulière a été portée à maximiser les surfaces d'infiltration par rapport aux surfaces imperméabilisées collectées (facteur de charge) de chaque bassin versant.
A noter qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre la gestion des eaux pluviales à la source et l'assainissement individuel des eaux usées. L'assainissement des eaux usées demandera généralement une petite surface, avec des eaux usées le plus souvent limitée aux eaux issues des sanitaires mis à disposition des employés (réalisable par exemple sur 30m² pour 3 toilettes) tandis que la gestion des eaux pluviales peut être réalisée en infiltration sous les espaces de stationnement pour les lots comportant peu d'espaces libres de construction.

2.2- Gestion des eaux pluviales :

Principes généraux

Lannion Trégor Communauté vise la gestion intégrée des eaux pluviales, à la source et par infiltration, telle que définie dans son projet de zonage pluvial arrêté au conseil communautaire du 25/02/2025. Ainsi, la modification du PLU prévoit une gestion des eaux pluviales dans l'optique d'une rétention et d'une infiltration à la source des eaux pluviales dans des dispositifs végétalisés, creusés à faible profondeur.

Le projet de zonage pluvial prévoit que, dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plusieurs lots, telle qu'une zone d'aménagement concerté, les eaux pluviales de chaque lot soient infiltrées au sein du lot et les eaux pluviales des espaces collectifs ou publics soient au sein de ces espaces, au plus proche des surfaces d'apport.

Il prévoit également que le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales puisse assurer l'infiltration d'une pluie majeure, soit :

- en prévoyant une rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport et une surface d'infiltration minimale représentant 10% de la surface d'apport ;
- en justifiant de la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale en utilisant une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies » (tenant compte de la surface d'apport, de la vitesse d'infiltration et de la surface d'infiltration) et des données pluviométriques locales et récentes.

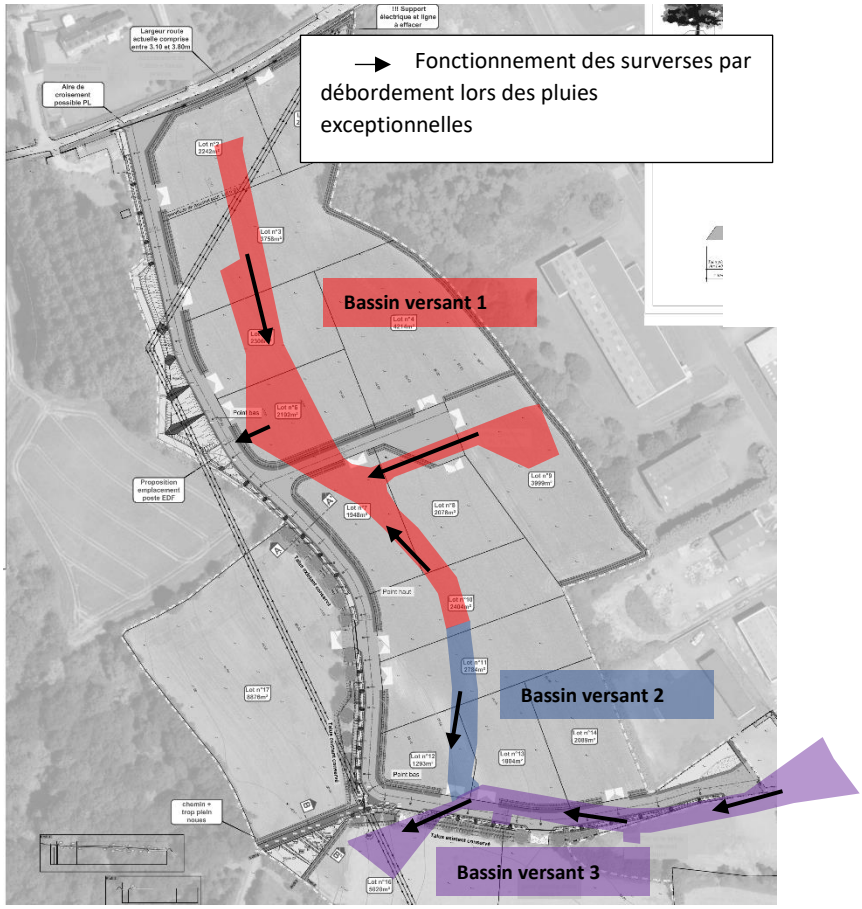
La justification technique de cette proposition a donné lieu à une note technique détaillée.

Ainsi, concernant les espaces publics, les eaux pluviales seront collectées par écoulement de surface vers des dispositifs de rétention / infiltration réalisés à ciel ouvert, en espace vert creux. Les dimensionnements hydrauliques ont été réalisés pour une période d'occurrence centennale.

Sur les lots privés, le pétitionnaire devra justifier du dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle selon une des 2 méthodes succinctement décrites précédemment.

<u>Note relative au dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales des futurs espaces publics</u>

Les espaces publics ont été découpés selon 3 bassins versants (cf. figure ci-après). Sur chacun des bassins versants, les eaux pluviales seront collectées par écoulement de surface puis intégralement retenues et infiltrées dans des noues végétalisées, creusés à faible profondeur.



- *Découpage des espaces publics en bassins versants*

En première approche, le dimensionnement hydraulique a été réalisé en considérant une lame d'eau de 50 mm (50 L/m²) puis une vérification du fonctionnement sur chaque bassin versant par la méthode des pluies selon une période de retour centennale, en utilisant les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion :

$a_{100\ ans(6min\ à\ 60\ min)}$= 10,731	$a_{100\ ans(30min\ à\ 360\ min)}$= 21,669	$a_{100\ ans(180min\ à\ 1440\ min)}$= 20,089
$b_{100\ ans(6min\ à\ 60\ min)}$= 0,669	$b_{100\ ans(30min\ à\ 360\ min)}$= 0,857	$b_{100\ ans(180min\ à\ 1440\ min)}$= 0,8832

Le tableau ci-après synthétise les résultats du dimensionnement hydraulique des dispositifs sur les espaces publics et par bassin versant. Les calculs de volumes, réalisés avec les deux méthodes précédemment évoquées sont présentés, ainsi que les volumes de rétention effectifs, calculés au stade Esquisse. Les dimensionnements hydrauliques et les calculs des temps de vidange ont été réalisés avec la perméabilité la plus défavorable, à savoir 6 mm/h, ce qui témoigne d'une marge de sécurité.

Bassins versants	Surface active	Surface d'infiltration	Facteur de charge	Volume à stocker Méthode des pluies Occurrence 100ale	Volume à stocker Lame d'eau 50 mm Soit 50L/m²	Volume de stockage prévue	Temps de vidange Tv
	m²	*m²*		*m³*	*m²*	*m*	*h*
BV 1	3 038	1 211	2,5	136	152	153	20,9
BV 2	686	207	3,3	33	34	35	27,6
BV 3	1 497	698	2,1	65	75	81	17,9
Total	**5 221**	**2 116**	**2,5**	**234**	**261**	**269**	**-**

- *Localisation des sondages - Extrait du rapport d'intervention – (source : Iao Senn – 2023)*

Au global, sur les espaces publics, les dispositifs hydrauliques prévus sous la forme d'espaces verts creux permettront de retenir et infiltrer un volume total de 269 m³, assurant un niveau de service supérieur à la gestion de la pluie de période de retour centennale. Associé à un temps de vidange court (proche ou inférieur à 24h00) la situation hydraulique du site sera considérablement améliorée.

2.3- Fonctionnement au-delà de la pluie exceptionnelle

Le projet de zonage pluvial prévoit que tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui provoqueront le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales aménagés.
D'autre part, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales par surverse sera autorisé. Il doit être obligatoirement gravitaire et se faire par surverse en surface.
Concernant les espaces publics, le projet prévoit une surverse par écoulement de surface aux exutoires du projet, au niveau des espaces boisées. La gestion des eaux pluviales du projet permettra d'améliorer la situation actuelle ; notamment vis-à-vis des potentiels risques liés aux ruissellements évoqués lors de l'enquête publique.
Concernant les lots privés, certains lots sont liés par un « parcours à moindre dommage », c'est-à-dire un parcours de prévu pour l'écoulement en surface des eaux de débordement, n'impactant ni les bâtiments, ni les équipements sensibles en extérieur, et laissant hors d'eau des accès pour les secours et l'évacuation des personnes. Les pétitionnaires concernés devront le prendre en compte dans l'aménagement de leur lot. L'ensemble des surverses des lots privés sera finalement collecté par les espaces publics et suivra le parcours indiqué ci-dessus.

2.4- Proposition de modification du règlement

Au vu des observations formulées lors de l'enquête publique et dans une recherche de cohérence avec le projet de zonage pluvial communautaire récemment arrêté en conseil communautaire, il est proposé de reprendre le projet de règlement de la zone AUy2 comme suit.

Gestion des eaux pluviales de la zone AUy2

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon gravitaire, intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire :

- en gérant les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute ;
- en infiltrant les eaux pluviales de préférence à une profondeur faible, de l'ordre de d'une dizaine à quelques dizaines de centimètres ;
- en privilégiant les solutions multifonctionnelles, qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport, ou encore à une fonction d'espace de biodiversité ;

- en privilégiant les solutions faciles à entretenir, c'est-à-dire principalement des solutions « à ciel ouvert » qui pourront être entretenues comme tout autre espace extérieur, généralement sans surcoût ;
- et en privilégiant les solutions d'impact environnemental limité, c'est-à-dire celles qui consomment peu de matériaux.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera réalisé selon l'une des deux méthodes explicitées ci-après. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif individuellement.

Par ailleurs, tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui provoqueront le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales aménagés. Cela implique d'identifier :
- la trajectoire des écoulements des eaux en excédent ;
- les zones où sont susceptibles de s'accumuler les eaux en excédent ;
- les enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés.

D'autre part, tout projet doit faire en sorte que ces débordements se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela implique de :
- concevoir le nivellement du projet en anticipant le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- prévoir des dispositions constructives permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Enfin, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être obligatoirement gravitaire et se faire par surverse en surface.

Méthode 1 – Dimensionnement d'un volume de 60 litres par mètre carré et surface d'infiltration minimale

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettront la rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport, surface définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé.
Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, la surface d'infiltration minimale à mettre en œuvre devra représenter au moins 10% de la surface d'apport. Il est recommandé d'augmenter la surface d'infiltration à 30 % de la surface d'apport.

Méthode 2 – Dimensionnement pour une pluie cinquantennale

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale, en utilisant :
- une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », tenant compte de la surface d'apport (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée in situ) et de la surface d'infiltration ;
- des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion.

Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport.
Lorsque les conditions locales le nécessitent, notamment lorsque le parcours à moindre dommage de l'eau emprunte des terrains bâtis ou n'est pas clairement défini avant rejet au milieu naturel, il est fortement recommandé d'assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence centennale.

-O-

VII- Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

A partir de l'analyse des éléments du dossier, des informations fournies par la Collectivité, de l'avis émis par l'Autorité environnementale, du bilan des observations recueillies lors de l'enquête et des réponses de la Collectivité, je tire, à partir de l'analyse des éléments du dossier, des informations fournies par la Collectivité, du bilan des observations recueillies lors de l'enquête et des réponses de la Collectivité, les conclusions suivantes :

-Quant à sa visée économique et au projet de territoire :

Le projet d'ouverture à l'urbanisation consiste en l'extension de 8 hectares de la zone d'activités de Kerbiquet sur la commune de CAVAN qui s'étend aujourd'hui sur près de 23 hectares et qui compte quelque 40 entreprises et 400 salariés, dans le cadre d'une politique de soutien à l'activité économique et d'organisation du territoire de Lannion-Trégor Communauté :

-Soutien à l'activité économique par la création d'une nouvelle offre de foncier de l'ordre de 8 hectares en vue de l'implantation d'entreprises relevant essentiellement du secteur artisanal ou de l'artisanat de production ;

-Organisation du territoire parce que cette opération s'inscrit dans le cadre plus vaste, couvert par Lannion-Trégor Communauté, comme cela a été vu tout au long des pages précédentes sans qu'il soit besoin de paraphraser.

Il prend place, aussi, dans la politique spécifiquement menée par la commune de CAVAN en matière de renforcement de l'armature urbaine du bourg, d'accueil de nouvelles familles par la construction de logements (création d'un important lotissement en cours), de maintien et de développement des services de cette entité dynamique de quelque 1520 habitants aux portes du pôle de haute technologie de Lannion et à quelques encablures de la côte de granit rose.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation est, selon moi, amplement justifié, comme en témoignent tous les aspects analysés tout au long du présent document, sans qu'il soit besoin d'y revenir autrement qu'en soulignant les convergences de but entre le niveau communal, le territoire plus vaste couvert par le SCOT et, la déclinaison des mesures préconisées par les instances régionales et nationales.

-Quant à sa desserte, l'organisation de la mobilité, l'émission de gaz à effet de serre :

Si la zone d'activités de Kerbiquet se situe le long de « la 4 voies Guingamp-Lannion » avec un double échangeur, elle est seulement distante du bourg d'un kilomètre, par une voie départementale, large, permettant une circulation aisée pour les différents modes de transport, et, dotée d'une voie piétonne dédiée.

Le positionnement géographique de la zone d'activités de Kerbiquet permet, entre autres, le rayonnement géographique des entreprises artisanales amenées à s'y implanter de façon aisée grâce à son branchement direct sur la « 4 voies ».

De ce point de vue la zone de Kerbiquet constitue, en quelque sorte, en raison de l'activité qui s'y exerce, le barycentre de l'aire d'influence de ses entreprises et de leurs déplacements, lesquelles relèvent pour une bonne part du secteur du bâtiment. Ainsi, il y a une rationalisation induite des déplacements (effet modestement modérateur sur les émissions de gaz à effet de serre, rentabilité économique de l'usage du véhicule électrique etc.).

-Quant à l'avis de l'autorité environnementale :

La collectivité précise que :

a- Les OAP seront complétées par la disposition suivante : « Ne pas prévoir d'implanter de dispositif au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités).

b- Les orientations d'aménagement pourront être complétées pour préciser qu'un recul inconstructible non imperméabilisable de 10 m devra être respecté vis-à-vis des zones humides.

c- Proposition d'ajout de deux indicateurs de suivi à la notice de présentation, avec un bilan à conduire tous les 5 ans :

1- Production globale d'énergie renouvelable (source : Observatoire de l'environnement en Bretagne) à l'échelle de la commune : en 2023, production de 2700 Mwh via la filière bois énergie domestique + 1284 Mwh via la filière PAC.

2- Emissions de GES (Teq CO2) : 626 339 à l'échelle de LTC en 2020.

Ces dispositions sont appelées à renforcer la prise en compte de la préservation du milieux et, pour ce qui a trait à la mise en place d'indicateurs généraux en matière de production d'énergie renouvelable et de gaz à effets de serre, à s'inscrire dans une préoccupation globale à l'échelle du territoire de Lannion-Trégor Communauté.

-Quant à la consultation publique :

Elle a attiré uniquement les riverains concernés et des professionnels en attente d'installation, signe qu'il y a une demande potentielle.

Les observations et les réponses de la collectivité – Lannion Trégor Communauté - visent, selon mon analyse, quatre aspects majeurs qu'il convient d'aborder ici:

-le positionnement de la voie interne dans sa jonction avec la VC9,

- l'accès ouvert sur la VC8,

-la modification du règlement de la gestion des eaux pluviales,

-et, la capacité du sol à assurer un traitement de l'assainissement de façon individuelle.

a- Le positionnement de la voie interne dans sa jonction avec la VC9 :



La réponse de la collectivité est ambiguë **:** « Le positionnement de la voie n'est pas figé par l'OAP ». Mais la question qui était posée était de savoir précisément quelle était la suite réservée à la demande de déplacement ; c'est-à-dire sa marge de recul par rapport à la maison située sur la parcelle ZR 20.

Les explications fournies ne sont pas claires :

« La mise en place d'un talus bocager entre l'habitation et les lots d'activités, La proposition actuelle qui vise à faire passer la voie au sud d'un talus bocager vis-à-vis du riverain permet d'écarter les futures constructions et espaces extérieurs des entreprises de l'habitation pour minimiser leur impact sur ce voisin ».

Il conviendrait, peut-être, d'indiquer clairement la marge de recul minimum qu'aura la voie par rapport à la propriété. Mais, surtout, le profil en long de la voie serait, à mon avis, à reconsidérer dans sa

première partie par rapport à la VC9, afin de l'infléchir judicieusement au droit du pignon de la maison.

Par ailleurs, le projet de noue (le fossé), tel que prévu à cet endroit, laisse craindre des désordres (remontée de nappe – inondation) sur cette propriété, compte tenu de la topographie des lieux.

b- L'accès ouvert sur la VC8 :

1°-Cette modification offre, selon mon analyse, l'éventualité de décliner l'opération d'aménagement et de programmation en deux phases opérationnelles distinctes:

- l'une pour l'ensemble des terrains aujourd'hui propriété de Lannion-Trégor Communauté ;
- l'autre pour la parcelle ZR 23 – d'une superficie de 1ha 07a 72ca – propriété de PLASTIDIS.
    - En conséquence :

      - Administrativement ceci induit, la possibilité de deux permis d'aménagement ainsi que deux dossiers sur la Loi sur l'Eau différents.

      -Concrètement, cela implique bien entendu de reconsidérer les caractéristiques techniques (largeur de chaussée et visibilité) de la voirie de la VC8 dans sa partie incluse dans le nouveau périmètre de la zone d'activité de Kerbiquet.

2°-Par contre la formulation utilisée dans l'analyse de la Collectivité : **«** Il est rappelé que l'accès direct autorisé par le PLU ne pourra être utilisé que par des véhicules légers » m'apparaît totalement ambivalente. De deux choses l'une :

- ou la formulation reste inchangée et dans ce cas la parcelle ZR23 (dont il est question ci-dessus) ne dispose d'aucune desserte Poids-Lourds sur la VC8 et, alors, il convient d'adapter la voie interne de desserte de l'extension pour qu'il en soit ainsi (solution qui exclut de facto les deux phases opérationnelles évoquées ci-dessus),

-Ou la formulation retenue a le sens que j'ai interprété ci-dessus : Modification OAP : *§ Echanges avec les voies périphériques : « Sécurisation du tronçon de la VC8 située entre la voie principale de la zone d'activité de Kerbiquet et l'accès direct sur cette voie ; ».*

Mais il importe que ce soit clair. Cela ne peut pas être les deux.

C- La modification du règlement concernant la gestion des eaux pluviales :

Elle entraine notamment la suppression de l'interdiction de surverses et son remplacement par la notion de zonage pluvial tenant compte des caractéristiques morpho-topographiques des terrains. C'est, de mon point de vue, une solution difficile à mettre réellement eu œuvre, compte tenu de l'atomisation des sous-ensembles.

J'observe que la démarche n'intègre pas une analyse des risques de pollution liés aux opérations de chargement et de déchargement de camions, sur les aires de manœuvres et donc à la chute accidentelle de produits toxiques, ni les risques pouvant s'attacher à des incendies et donc, le cas échéant, au chargement chimique des eaux de lutte contre les incendies. Ceci en raison de la proximité immédiate avec la vallée du Roudour.

d-L'assainissement individuel :

Les éclaircissements n'appellent aucun commentaire.

-Quant à la cohérence d'ensemble du projet:

Le projet procède d'une démarche construite à partir de l'étude environnementale (continuités écologiques, zones humides, faune, flore, haies bocagères…), d'une analyse fouillée (des sensibilités particulières du site au regard de la vallée du Roudour) des contraintes, des potentialités du site à exploiter et des propositions de mesures environnementale (cf.plan page 22).

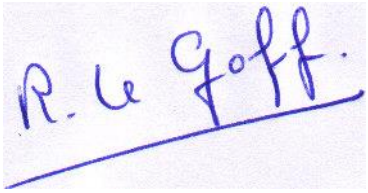
En revanche, l'organisation optimum des dessertes de voirie mérite d'être clarifiée et bien précisée.

Avis :

Ayant tout considéré,

J'émets **un avis favorable** à l'ouverture à l'urbanisation de la Zone 2AUy2 – de la zone d'activités de Kerbiquet – **sous réserve** de revoir les orientations d'aménagement et de programmation telles qu'examinées ci-dessus et d'intégrer la modification proposée du règlement concernant la gestion des eaux pluviales, éventuellement adapté, en raison des craintes exprimées ci-dessus.

Fait le 16 Avril 2025
Le commissaire-enquêteur,



Raymond LE GOFF

Destinataires :
M. Le Préfet de Lannion-Trégor-Communauté.
M. Le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Diffusion : L'arrêté du 27 janvier 2025 précise : une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera déposée au siège de Lannion-Trégor Communauté, en mairie de CAVAN et en Sous-Préfecture de Lannion pour y être tenu à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 022-212200349-20250526-20250506-DE

CAVAN KAWAN
mairie
ti ker

202505-06

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CAVAN

SEANCE DU 26 MAI 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 26 Mai, à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de CAVAN, légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Maurice OFFRET, Maire de CAVAN.

Membres en exercice : 19

Présents : : 15 : Maurice OFFRET, Maire, Catherine DENIS, 1ère Adjointe, Sylvain RANNOU, 2ème Adjoint, Lydie LE FLOCH, 3ème Adjointe, Pascal PRIGENT, 4ème Adjoint, Magali BODEREAU, 5ème Adjointe, Mathieu ROUSSEL, Jean-Paul LE CANN, Xavier DUAULT, Sylvie LE CARVENNEC, Emmanuelle DAVAÏ, Alain BROCHEN, Christelle LURON, Didier NEVEUX, Sébastien MORVAN

Procurations : Gaëlle LE CANT à Sylvain RANNOU, Pauline UNVOAS à Maurice OFFRET, Brieuc CALVARY à Pascal PRIGENT

Absents : Jérémie LE BARON

Date de convocation : 15 mai 2025

Secrétaire de séance : Lydie LE FLOCH

Objet : Avis sur l'approbation de la modification n°3 du PLU de CAVAN

Monsieur Le Maire informe que la modification n°3 du PLU de CAVAN concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone (2AUy2) à urbaniser afin d'accueillir l'extension de l'espace d'activités économique de Kerbiquet.

Monsieur Le Maire rappelle :

1. Observations des personnes publiques associées

Le projet a été notifié aux Personnes publiques associées par courrier en date du 28 novembre 2024.

La Région Bretagne a répondu en rappelant à la collectivité l'importance du respect du Schéma régional d'aménagement, de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET) modifié le 14 février 2024. Elle incite également à anticiper le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT du territoire. Ce projet sera intégré dans le Plan local d'urbanisme intercommunal Habitat (PLUi-H) en cours d'élaboration, dans le respect de l'enveloppe foncière attribuée par le SRADDET et le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Trégor.

La Chambre de commerce et d'Industrie souligne l'intérêt de ce projet d'extension de l'espace d'activités économiques de Kerbiquet qui contribuera au développement économique du territoire en offrant des possibilités implantation pour les entreprises.

La Direction départementale des territoires de la mer des Cotes d''Armor (DDTM 22) et le Département des Côtes d'Armor ont indiqué ne pas avoir de remarques sur le projet de modification du PLU.
Ces 4 avis de Personnes publiques associées n'ont pas conduit à modifier le dossier.

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 022-212200349-20250526-20250506-DE

2. Avis de la Mission régionale de l'Autorité Environnementale de Bretagne

Conformément à l'article R 104-33 du code de l'urbanisme, Lannion-Trégor Communauté a décidé de soumettre directement la modification du PLU de Cavan à évaluation environnementale, sans passer par l'examen au cas par cas de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE). Cette décision a été formalisée par une délibération du conseil communautaire du 7 novembre 2023 en application de l'article R. 104-37 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R104-18 du code de l'urbanisme, Lannion-Trégor Communauté a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme en lui transmettant le dossier de la modification n°3 du PLU de Cavan le 8 octobre 2024.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a rendu un avis conforme le 9 janvier 2025 comportant plusieurs remarques sur les points suivants :

- le choix du site et la limitation aux besoins identifiés,

- la préservation de la biodiversité,

- l'insertion paysagère du projet depuis les habitations riveraines,

- la mobilité, la santé humaine et l'adaptation au changement climatique.

L'analyse et le bilan apportés à l'avis de l'autorité environnementale ont été intégrés dans un document spécifique ajouté au dossier d'enquête publique.

Suite à cet avis de la MRAe, le rapport de présentation de la modification du PLU, le règlement et les OAP ont fait l'objet d'évolutions de la façon suivante :

- Les OAP sont complétées par les dispositions suivantes :

« Ne pas prévoir d'implanter de dispositif au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités). » (...)
« Un recul inconstructible non imperméabilisable de 10 m devra être respecté vis-à-vis des zones humides. »

- Deux indicateurs de suivi sont ajoutés à la notice de présentation, avec un bilan à conduire tous les 5 ans :

- Production globale d'énergie renouvelable (source : Observatoire de l'environnement en Bretagne) à l'échelle de la commune : en 2023, production de 2700 Mwh via la filière bois énergie domestique + 1284 Mwh via la filière PAC.
- Émissions de GES (Teq CO2): 626 339 à l'échelle de LTC en 2020.

3. Déroulement de l'enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 022-212200349-20250526-20250506-DE

Par décision du Président du Tribunal administratif de Rennes du 23 décembre 2024, Monsieur Raymond LE GOFF a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique sur la présente modification.

Par arrêté n° 2025/017 en date du 27 janvier 2025, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à cette modification n° 3 du PLU de Cavan.

Le dossier a été soumis à enquête publique, conformément au Code de l'environnement. L'enquête a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires et s'est déroulée du mercredi 19 février 2025 à 9h00 au vendredi 21 mars 2025 à 17h00.

Le dossier était consultable à la mairie de Cavan aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

Lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;

Jeudi et samedi : de 9h00 à 12h00.

Le dossier était également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté ainsi que sur le site de la mairie de Cavan.

Monsieur LE GOFF a réalisé 3 permanences :

Mercredi 19 février 2025 de 9h00 à 12h00 ;

Samedi 15 mars 2025 de 9h00 à 12h00 ;

Vendredi 21 mars 2025 de 14h00 à 17h00.

4 personnes ont été reçues lors de ces 3 permanences.

Au cours de l'enquête, 6 contributions ont été déposées, se répartissant comme suit :

- 6 contributions versées au registre papier en mairie ;
- 1 contribution électronique faisant doublon avec un courrier déposé en mairie et versé au registre papier.

Monsieur le Maire ajoute que le 16 avril 2025, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions et émis un avis favorable avec 2 réserves :

Revoir les orientations d'aménagement et de programmation sur le positionnement de la voie interne de la future zone d'activités économiques dans sa jonction avec la VC9 et l'accès ouvert sur la VC8 ;

Et intégrer la modification proposée du règlement concernant la gestion des eaux pluviales, éventuellement adapté.

A titre d'information, il y a lieu de rappeler que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur restent consultables pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête, en mairie de Cavan au siège de Lannion Trégor Communauté et sur son site internet.

Adaptation du dossier avant approbation

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 022-212200349-20250526-20250506-DE

Les observations du commissaire-enquêteur portent sur les points suivants :

Le positionnement de la voie interne dans sa jonction avec la VC9 : l'OAP ne comporte que des principes d'aménagement et ne peut positionner précisément la voie à ce stade. Dans le cadre du permis d'aménager, une attention particulière sera apportée à son tracé, avec un recul de 4 à 5 m envisagé entre la voie et le talus.

L'accès ouvert sur la VC8 : l'objectif est que la parcelle propriété d'une entreprise privée voisine dispose d'un accès principal à partie de l'impasse actuelle de la zone d'activités, dont le prolongement est prévu avec l'extension. La collectivité confirme que l'accès possible sur la VC8 doit rester limité aux véhicules légers et fera évoluer l'OAP pour conditionner la mise en œuvre de cet accès à la sécurisation du tronçon de la VC8 situé entre cet accès et la voie principale de la zone d'activités. Même si l'accès se limite à la circulation de véhicules légers, l'inquiétude des riverains montre que cette sécurisation est souhaitable.

La modification du règlement de la gestion des eaux pluviales : la modification proposée par la collectivité suite au procès-verbal ayant été favorablement reçue par le commissaire-enquêteur, elle est reprise telle quelle dans le dossier.

La modification des OAP pour mieux prendre en compte la trame noire et les zones humides : la modification proposée par la collectivité suite au procès-verbal ayant été favorablement reçue par le commissaire-enquêteur, elle est reprise telle quelle dans le dossier.

Des modifications mineures sont ainsi apportées au dossier afin de prendre en compte les observations formulées lors de l'enquête publique et répondre à la réserve du commissaire-enquêteur dans les pièces suivantes :

- Orientations d'aménagement et de programmation,
- Règlement écrit,
- Rapport de présentation.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme ;

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cavan approuvé le 28 novembre 2016 par délibération du conseil municipal et ses évolutions ultérieures ;

Vu la loi n° 2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu de cartes communales » à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 mars 2017 ;

Vu l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n° 2023/0099 en date du 23 mai 2023 prescrivant la procédure de modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Cavan ;

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 022-212200349-20250526-20250506-DE

CAVAN KAWAN
mairie
ti ker

Vu la délibération n° CC_2023-0094 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 16 mai 2023, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet ;

Vu la délibération n° CC_2023_0170 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 26 septembre 2023 fixant les modalités de la concertation liée à la procédure de modification du PLU de Cavan ;

Vu la délibération n° CC2023_0210 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 07 novembre 2023 justifiant de soumettre la modification n° 3 du PLU de Cavan à évaluation environnementale ;

Vu la délibération n° CC_2024_0200 du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 26 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation liée à la procédure de modification du PLU de Cavan ;

Vu l'avis conforme de la MRAe en date du 09 janvier 2025 sur l'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de Cavan ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n° 2025/17 en date du 27 janvier 2025 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 19 févier au 21 mars 2025 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 16 avril 2025 ;

Vu les modifications apportées au projet de modification n° 3 du PLU de Cavan suite à l'enquête publique ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire présentant le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Le Conseil Municipal est invité à :

- **Donner** un avis favorable ou défavorable sur le projet de modification de droit commun n° 3 du Plan local d'urbanisme de Cavan, prêt à être approuvé par le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté, tel qu'annexé à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **Décide** de donner un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n° 3 du Plan local d'urbanisme de Cavan, prêt à être approuvé par le Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté, tel qu'annexé à la présente délibération.

Mairie de Cavan – 2 Rue Maurice Denis – 22140 CAVAN

Envoyé en préfecture le 28/05/2025
Reçu en préfecture le 28/05/2025
Publié le
ID : 022-212200349-20250526-20250506-DE

CAVAN KAWAN
mairie
ti ker

202505-06

Fait et délibéré, à Cavan les jour, mois et an précités

Pour extrait conforme au registre dûment signé

La secrétaire de séance,

Lydie LE FLOCH

MAIRIE DE CAVAN (Côtes-d'Armor)

Le Maire,

Maurice OFFRET

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

CC_2025_0091

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 24 juin 2025

L'an deux mille vingt cinq, le vingt quatre juin à 16 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 13 juin 2025.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 69 Procurations : 11

Étaient présents :
M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BENECH Laurence , M. BETOULE Christophe , M. BODIOU Henri , Mme BONNIEC Carole , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , M. COCADIN Romuald , M. COENT André , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , Mme GUILLOU Marie-Annick , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JEFFROY Christian , M. JORAND Jean-Claude , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE GALL Jean-François , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE HOUEROU Gilbert , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , Mme MAREC Danielle , M. MARTIN Xavier , M. MEHEUST Christian , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. RICHARD Alain (suppléant de M. PEUROU Yves), Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PIRIOU Karine , M. PONCHON François , Mme PONTAILLER Catherine , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUEGUINER Yannick , M. QUENIAT Jean-Claude , M. QUILIN Gérard , M. RANNOU Laurent , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. ROGARD Didier , M. ROUSSELOT Pierrick , Mme SAUVEE Julie , M. SEUREAU Cédric , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie , M. THERIN Patrick

Procurations :
Mme BARBIER Françoise à M. MEHEUST Christian, M. DROUMAGUET Jean à Mme BENECH Laurence, M. HENRY Serge à M. HOUZET Olivier, M. KERVAON Patrice à M. LE BIHAN Paul, Mme LOGNONÉ Jamila à M. CAMUS Sylvain, M. NICOLAS Gildas à Mme KERRAIN Tréfina, Mme NICOLAS Sonya à M. ROBERT Eric, Mme NIHOUARN Françoise à M. TERRIEN Pierre, M. NOEL Louis à Mme MAREC Danielle, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. PRIGENT François à Mme LE GUÉZIEC Patricia

Etaient absents excusés :
Mme COADIC Marie-Laure, M. COLIN Guillaume, M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, M. NEDELLEC Yves

Il a été procédé, conformément à l'article à L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. M. COCADIN Romuald, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Modification n° 3 du PLU de Cavan : approbation

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Exposé des motifs

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cavan a été approuvé le 28 novembre 2016 et a été modifié à 2 reprises en 2019 et en 2023.

La procédure de modification n°3 du PLU de Cavan a été prescrite par arrêté du président n°2023/99 en date du 10 mai 2023 et a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser 2AUy2 pour accueillir l'extension de l'espace d'activités économiques de Kerbiquet.

En matière d'approbation ou d'évolution des PLU, la procédure, qui relève de la compétence de Lannion-Trégor Communauté, ne peut être achevée qu'avec l'avis préalable du conseil municipal prévu par l'art. L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales.

Ces conditions étant remplies, par délibération du conseil municipal de Cavan en date du 26 mai 2025, il est proposé de finaliser la procédure de modification n°3 du PLU de Cavan.

Objets de la modification de droit commun n°3 du PLU de Cavan

Cette procédure vise à procéder aux modifications du règlement graphique et littéral, des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du rapport de présentation détaillées ci-après :

Evolution du règlement graphique
- La majeure partie de la zone d'urbanisation à long terme à vocation économique 2AUy2 devient zone d'urbanisation à court terme 1AUy2, pour une superficie de 8,4 ha (la partie restant en zone 2AUy2 sera réinterrogée dans le cadre du Plan local d'urbanisme intercommunal Habitat – PLUi-H - en cours d'élaboration).

Evolution du règlement écrit
- Modification du règlement écrit s'appliquant aux zones 1AUy et qui s'appliquera à la zone 1AUy2 afin d'optimiser la consommation foncière et d'imposer une gestion des eaux pluviales en rétention et en infiltration à la parcelle.

Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 2 AUy2 et la zone 1AUy1 limitrophe afin de :
- Préciser le sujet des accès ;
- Améliorer l'intégration paysagère de l'extension de la zone d'activités économique, renforcer la préservation des haies sur le long terme et la fonctionnalité écologique du site
- Proposer une orientation pour la partie nord-ouest du site non ouverte à l'urbanisation.

Evolution du rapport de présentation dans le but d'intégrer les évolutions indiquées ci-dessus.

Les pièces du dossier de modification du PLU *(voir en annexe de la présente délibération)*

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Le dossier comprend :
- une notice de présentation valant rapport de présentation, exposant :
  - la justification des choix et l'analyse des impacts,
  - le contenu de la modification, y compris une évaluation environnementale
  - les changements apportés aux différentes pièces du dossier
  - les orientations d'aménagement et de programmation modifiées,
  - le règlement écrit modifié,
  - le règlement graphique modifié. à l'échelle de la zone ouverte à l'urbanisation,
  - un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

La procédure

Conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, ces changements peuvent être apportés par le biais d'une procédure de modification de droit commun du PLU, puisqu'ils n'entrent pas dans le champ de la révision. En effet, les changements apportés ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

- et créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le dossier de la modification n° 3 du PLU de Cavan a été soumis à évaluation environnementale justifiée par délibération du conseil communautaire du 7 novembre 2023 (*cf ci-après).*
Par conséquent, la procédure a fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.
Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2023 et ont été mises en œuvre du 17 octobre 2023 au 13 septembre 2024.
Le conseil communautaire a tiré le bilan de cette concertation par délibération du 24 septembre 2024.

Observations des Personnes publiques associées

Le projet a été notifié aux Personnes publiques associées par courrier en date du 28 novembre 2024.

La Région Bretagne a répondu en rappelant à la collectivité l'importance du respect du Schéma régional d'aménagement, de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET) modifié le 14 février 2024. Elle incite également à anticiper le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT du territoire. Ce projet sera intégré dans le Plan local d'urbanisme intercommunal Habitat (PLUi-H) en cours d'élaboration, dans le respect de l'enveloppe foncière attribuée par le SRADDET et le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Trégor.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

La Chambre de commerce et d'Industrie souligne l'intérêt de ce projet d'extension de l'espace d'activités économiques de Kerbiquet qui contribuera au développement économiques du territoire en offrant des possibilités implantation pour les entreprises.

La Direction départementale des territoires de la mer des Cotes d''Armor (DDTM 22) et le Département des Côtes d'Armor ont indiqué ne pas avoir de remarques sur le projet de modification du PLU.

Ces 4 avis de Personnes publiques associées n'ont pas conduit à modifier le dossier.

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Bretagne

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, Lannion-Trégor Communauté a décidé de soumettre directement la procédure de modification du PLU de Cavan à évaluation environnementale, sans passer par l'examen au cas par cas de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE). Cette décision a été formalisée par une délibération du conseil communautaire du 7 novembre 2023 en application de l'article R. 104-37 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R. 104-18 du Code de l'urbanisme, Lannion-Trégor Communauté a saisi l'autorité environnementale pour avis conforme en lui transmettant le dossier de la modification n°3 du PLU de Cavan le 8 octobre 2024.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a rendu un avis conforme le 9 janvier 2025 comportant plusieurs remarques sur les points suivants :
- le choix du site et la limitation aux besoins identifiés,
- la préservation de la biodiversité,
- l'insertion paysagère du projet depuis les habitations riveraines,
- la mobilité, la santé humaine et l'adaptation au changement climatique.

L'analyse et le bilan apportés à l'avis de l'autorité environnementale ont été intégrés dans un document spécifique ajouté au dossier d'enquête publique.

Suite à cet avis de la MRAe, le rapport de présentation de la modification du PLU, et les OAP ont fait l'objet d'évolutions de la façon suivante :
- Les OAP sont complétées par les dispositions suivantes :
« Ne pas prévoir d'implanter de dispositif au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités). » (...)
« Respecter un recul inconstructible non imperméabilisable de 10m vis-à-vis des zones humides. »
- Le rapport de présentation est complété par les dispositions suivantes :
- Deux indicateurs de suivi sont ajoutés avec un bilan à conduire tous les 5 ans : Production globale d'énergie renouvelable et émissions de GES (Teq CO2).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Déroulement de l'enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

Par décision du Président du Tribunal administratif de Rennes du 23 décembre 2024, Monsieur Raymond LE GOFF a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique sur la présente modification.

Par arrêté n° 2025/017 en date du 27 janvier 2025, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à cette modification n° 3 du PLU de Cavan.

Le dossier a été soumis à enquête publique, conformément au Code de l'environnement. L'enquête a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires et s'est déroulée du mercredi 19 février 2025 à 9h00 au vendredi 21 mars 2025 à 17h00.

Le dossier était consultable à la mairie de Cavan aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :
- lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ;
- jeudi et samedi : de 9h00 à 12h00.

Le dossier était également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté ainsi que sur le site de la mairie de Cavan.

Monsieur LE GOFF a réalisé 3 permanences :
- Mercredi 19 février 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Samedi 15 mars 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Vendredi 21 mars 2025 de 14h00 à 17h00.

4 personnes ont été reçues lors de ces 3 permanences.

Au cours de l'enquête, 6 contributions ont été déposées, se répartissant comme suit :

- 6 contributions versées au registre papier en mairie ;

- 1 contribution électronique faisant doublon avec un courrier déposé en mairie et versé au registre papier.

Le 16 avril 2025, le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions et émis un avis favorable avec 2 réserves :
- revoir les orientations d'aménagement et de programmation sur le positionnement de la voie interne de la future zone d'activités économiques dans sa jonction avec la VC9 et l'accès ouvert sur la VC8 ;
- intégrer la modification proposée du règlement concernant la gestion des eaux pluviales, éventuellement adaptée.

A titre d'information, il y a lieu de rappeler que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur restent consultables pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de Lannion Trégor Communauté et sur son site internet.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Adaptation du dossier avant approbation

Les observations du commissaire-enquêteur portent sur les points suivants :

- le positionnement de la voie interne dans sa jonction avec la VC9 : l'OAP ne comporte que des principes d'aménagement et ne peut positionner précisément la voie à ce stade. Dans le cadre du permis d'aménager, une attention particulière sera apportée à son tracé, avec un recul de 4 à 5 m envisagé entre la voie et le talus.
- l'accès ouvert sur la VC8 : l'objectif est que la parcelle propriété d'une entreprise privée voisine dispose d'un accès principal à partir de l'impasse actuelle de la zone d'activités, dont le prolongement est prévue avec l'extension. La collectivité confirme que l'accès possible sur la VC8 doit rester limité aux véhicules légers et fera évoluer l'OAP pour conditionner la mise en œuvre de cet accès à la sécurisation du tronçon de la VC8 situé entre cet accès et la voie principale de la zone d'activités. Même si l'accès se limite à la circulation de véhicules légers, l'inquiétude des riverains montre que cette sécurisation est souhaitable.
- la modification du règlement de la gestion des eaux pluviales : la modification proposée par Lannion-Trégor Communauté suite au procès-verbal ayant été favorablement reçue par le commissaire-enquêteur, elle est reprise telle quelle dans le dossier.
- La modification des OAP pour mieux prendre en compte la trame noire et les zones humides : la modification proposée par par Lannion-Trégor Communauté suite au procès-verbal ayant été favorablement reçue par le commissaire-enquêteur, elle est reprise telle quelle dans le dossier.

Des modifications mineures sont ainsi apportées au dossier afin de prendre en compte les observations formulées lors de l'enquête publique et répondre à la réserve du commissaire-enquêteur :

Orientations d'aménagement et de programmation

2.1.2. Voiries et circulations piétonnes / Échanges avec les voies périphériques

Ajout de : « *et impliquant en cas de réalisation une sécurisation du tronçon de la VC8 située entre la voie principale de la zone d'activité de Kerbiquet et l'accès direct sur cette voie* » après « *un seul accès direct autorisé pour la VC8, en limite est, réservé aux véhicules légers* »

2.1.3 Paysage et écologie

Ajout de :

- *« - Ne pas prévoir d'implanter de dispositif au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités).*
- *Respecter un recul inconstructible non imperméabilisable de 10 m vis-à-vis des zones humides.»*

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Règlement écrit

Remplacement du paragraphe *« Les eaux pluviales seront obligatoirement gérées par infiltration et à la parcelle. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration (1) soit d'un volume d'au moins 50 litres par mètre carré de surface d'apport (définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé) ou (2) soit d'une pluie d'occurrence centennale à partir d'une méthode de dimensionnement de type "méthode des pluies". Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales, la surface d'infiltration aménagée devra être suffisamment grande pour que la durée de vidange soit inférieure à 96 heures. Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs d'infiltration, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif. Le raccordement des surverses des dispositifs de gestion des eaux pluviales vers le réseau d'eaux pluviales public est interdit. Le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être gravitaire et se faire en surface selon un « parcours à moindre dommage » pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval »*

par :

« Les eaux pluviales doivent être gérées de façon gravitaire, intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire :

en gérant les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute ;

en infiltrant les eaux pluviales de préférence à une profondeur faible, de l'ordre de d'une dizaine à quelques dizaines de centimètres ;

en privilégiant les solutions multifonctionnelles, qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport, ou encore à une fonction d'espace de biodiversité;

en privilégiant les solutions faciles à entretenir, c'est-à-dire principalement des solutions « à ciel ouvert » qui pourront être entretenues comme tout autre espace extérieur, généralement sans surcoût ;

et en privilégiant les solutions d'impact environnemental limité, c'est-à-dire celles qui consomment peu de matériaux.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera réalisé selon l'une des deux méthodes explicitées ci-après. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif individuellement.

Par ailleurs, tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui provoqueront le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales aménagés. Cela implique d'identifier:

la trajectoire des écoulements des eaux en excédent ;

les zones où sont susceptibles de s'accumuler les eaux en excédent ;

les enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés.

D'autre part, tout projet doit faire en sorte que ces débordements se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela implique de :

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

concevoir le nivellement du projet en anticipant le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;

prévoir des dispositions constructives permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Enfin, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être obligatoirement gravitaire et se faire par surverse en surface.

Méthode 1 – Dimensionnement d'un volume de 60 litres par mètre carré et surface d'infiltration minimale

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettront la rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport, surface définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé.

Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, la surface d'infiltration minimale à mettre en œuvre devra représenter au moins 10% de la surface d'apport. Il est recommandé d'augmenter la surface d'infiltration à 30 % de la surface d'apport.

Méthode 2 – Dimensionnement pour une pluie cinquantennale

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale, en utilisant :

une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », tenant compte de la surface d'apport (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée in situ) et de la surface d'infiltration ;

des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion.

Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport.

Lorsque les conditions locales le nécessitent, notamment lorsque le parcours à moindre dommage de l'eau emprunte des terrains bâtis ou n'est pas clairement défini avant rejet au milieu naturel, il est fortement recommandé d'assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence centennale. »

Rapport de présentation :

- Actualisation des références aux OAP et au règlement écrit selon les évolutions présentées ci-avant p 69 à 74
- p 82, avant le tableau, ajout de « Bilan à conduire tous les 5 ans »
- Ajout de deux indicateurs de suivi p 85 dans la ligne Déplacements et énergies: « Production globale d'énergie renouvelable , Emissions de GES »

Avis de la commune de Cavan

Par délibération de son conseil municipal du 26 mai 2025, la commune de Cavan a émis, au titre de l'article L.5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification de droit commun n°3 du Plan local d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme

VU Le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cavan approuvé le 28 novembre 2016 par délibération du conseil municipal et ses évolutions ultérieures ;

VU La loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence "PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu de cartes communales" à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 mars 2017 ;

VU L'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n°2023/0099 en date du 23 mai 2023 prescrivant la procédure de modification n°3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Cavan ;

VU La délibération n° CC_2023_0094 du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 16 mai 2023, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 de Kerbiquet ;

VU La délibération n° CC_2023_0170 du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 26 septembre 2023 fixant les modalités de la concertation liée à la procédure de modification du PLU de Cavan ;

VU La délibération n° CC_2023_0210 du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 7 novembre 2023 justifiant de soumettre le modification n°3 du PLU de Cavan à évaluation environnementale ;

VU La délibération n° CC_2024-0200 du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 26 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation liée à la procédure de modification du PLU de Cavan ;

VU L'avis conforme de la MRAe en date du 9 janvier 2025 sur l'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU de Cavan ;

VU Les avis des personnes publiques associées ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

VU L'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n° 2025/17 en date du 27 janvier 2025 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan ;

VU L'enquête publique qui s'est déroulée du 19 février au 21 mars 2025 ;

VU Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 16 avril 2025 ;

VU Les modifications apportées au projet de modification n°3 d du PLU de Cavan suite à l'enquête publique ;

VU La délibération du conseil municipal de Cavan du 26 mai 2025 donnant, au titre de l'article L.5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation, par le conseil d'agglomération, de la modification n°3 du PLU de Cavan ;

VU Les pièces du dossier en annexe ;

CONSIDÉRANT Les objectifs poursuivis par Lannion-Trégor-Communauté dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du Plan local d'urbanisme de Cavan et mentionnés ci-avant ;

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à LA MAJORITÉ
(Par 71 pour)
(Par 9 abstentions)

DECIDE DE :

APPROUVER La modification de droit commun n°3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Cavan, telle qu'annexée à la présente délibération.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération et à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la modification n°3 du Plan local d'urbanisme de Cavan.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

PRÉCISER Que la présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Lannion-Trégor Communauté et affichée au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'en mairie de Cavan durant un mois et que mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré, à Lannion les jour, mois et an précités.
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DÛMENT SIGNÉ.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : – 2 JUIL. 2025
Publiée et mise en ligne sur le site internet de LTC le : – 2 JUIL. 2025
Notifiée le :

Le Président,
Gervais EGAULT

Le Président,
Gervais EGAULT





Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Département des Côtes d'Armor

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

MODIFICATION n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

P.L.U. approuvé le :	28 novembre 2016
Modification n°1 approuvée le:	4 février 2020
Modification n°2 approuvée le:	27 juin 2023
Modification n°3 approuvée le:	24 juin 2025

CAVAN KAWAN

Biosferenn Environnement & Aménagement

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Département des Côtes d'Armor

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

MODIFICATION n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

Notice de présentation Evaluation environnementale

CAVAN KAWAN

Biosferenn Environnement & Aménagement

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

TABLE DES MATIERES

Préambule 2
Déroulement de la procédure 2
1. Contexte général du projet de modification 3
1.1. Contexte socio-économique 3
1.2. Cadre environnemental 5
2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 11
2.1. Site concerné 11
2.2. Justification de la nécessité de la procédure / Objectif de la modification / Choix du site 12
2.3. Diagnostic du site / Etat initial de l'environnement 17
2.4. Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU 66
3. Incidences environnementales 75
3.1. Analyse sur la trame verte et bleue 75
3.2. Analyse sur le réseau Natura 2000 77
3.3. Analyse des effets possibles et mesures proposées par thématiques 78
4. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes 85

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

PREAMBULE

Lannion-Trégor Communauté, dans les Côtes d'Armor, a engagé la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cavan. Ce PLU a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une modification en 2019 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc pour faciliter l'installation de services et d'activités du secteur tertiaire (maison de santé rassemblant une douzaine de praticiens, notaire, etc.), puis d'une modification en 2023 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU pour permettre la réalisation d'une opération de logements au sein du bourg.

La troisième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 pour permettre l'extension du parc d'activités communautaire de Kerbiquet, le site ne comportant plus de disponibilités foncière et le foncier disponible sur les zones déjà ouvertes à l'urbanisation arrivant à saturation sur ce secteur très prisé entre Lannion et Guingamp.

Le dossier de modification comprend donc :

- la présente notice de présentation exposant la justification, le contenu de la modification, y compris une évaluation environnementale
- l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation,
- l'évolution du règlement écrit,
- l'évolution du règlement graphique à l'échelle de la zone ouverte à l'urbanisation,
- un résumé non technique de l'évaluation environnementale.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

1/ En accord avec la commune de Cavan, arrêté du président du 10 mai 2023 prescrivant la modification du PLU

2/ Délibération du conseil communautaire du 16/05/2023 prescrivant la modification et justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones puis délibération du conseil communautaire du 26/09/2023 fixant les modalités de concertation suite à la décision de procéder à une évaluation environnementale du projet de modification.

3/ Élaboration du projet de modification y compris évaluation environnementale.

4/ Bilan de la concertation préalable

5/ Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour avis.

6/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées.

7 / Enquête publique.

8/ Approbation de la modification par délibération du conseil communautaire après avis du Conseil Municipal de Cavan (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur).

9/ Mesures de publicité.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

1. CONTEXTE GENERAL DU PROJET DE MODIFICATION

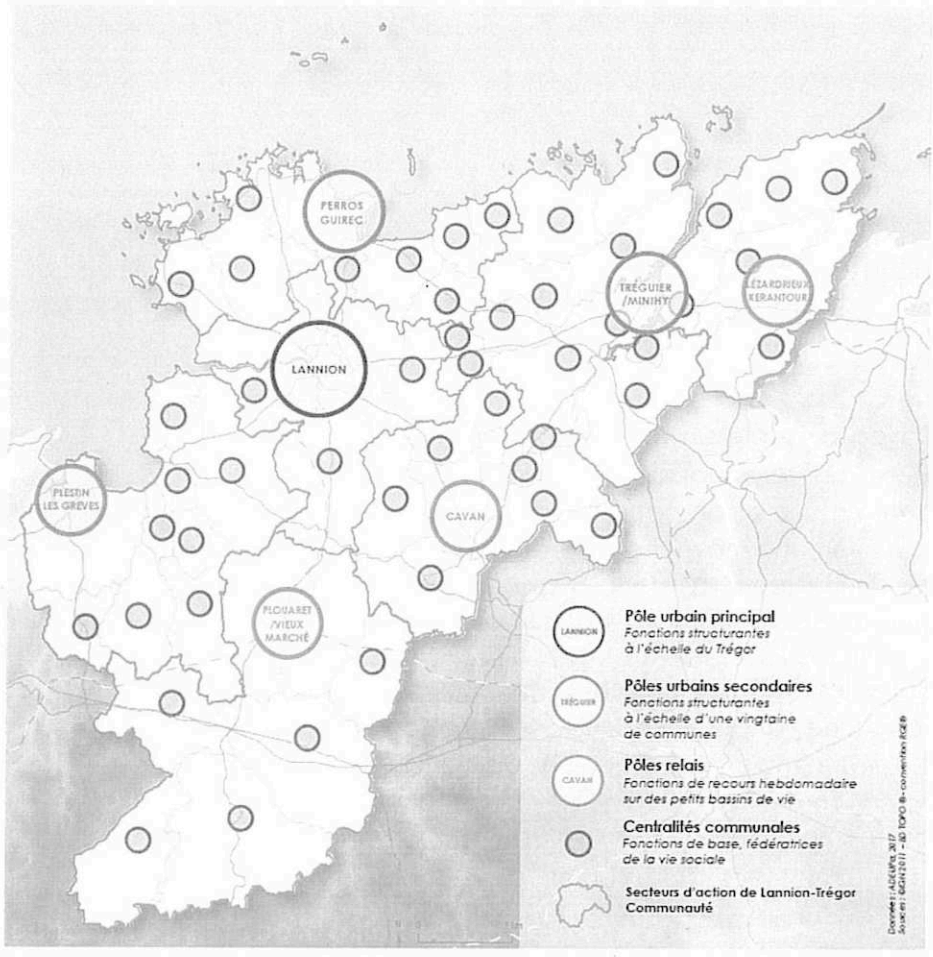
1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Cavan est une commune de 1516 habitants en 2020 (INSEE) présentant une localisation très attractive, entre les pôles d'emplois de Lannion et Guingamp et à 20 mn des côtes de la Manche. Elle bénéficie par ailleurs d'une excellente desserte routière, grâce à la proximité de la RD767 et d'une entrée et sortie à proximité immédiate du bourg.

La commune présente un coût du foncier et de l'immobilier réduits par rapport au littoral, ce qui lui permet de jouer un rôle complémentaire par rapport à celui-ci en facilitant le logement des ménages des classes moyennes et modestes.

Enfin, considérée comme un pôle du maillage territorial par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor (SCOT), elle dispose d'une offre en équipements, services et commerces remarquable au regard de la taille de sa population. On y trouve ainsi des services et équipements en lien avec ce statut de pôle : pharmacie, maison de santé (3 médecins, 2 dentistes, kinésithérapeute, diététicienne, psychologue, sage-femme, infirmiers), centre du son, maison de la culture bretonne, maison France services, maison d'assistantes maternelles, ludothèque, centre de loisirs communautaire, salle des sports communautaire, maison des jeunes, vallée des arts, boucherie, supérette, boulangerie, restaurants, banque, etc. La commune dispose par ailleurs d'une vie associative très riche avec 35 associations dans divers domaines.

L'armature territoriale du Trégor

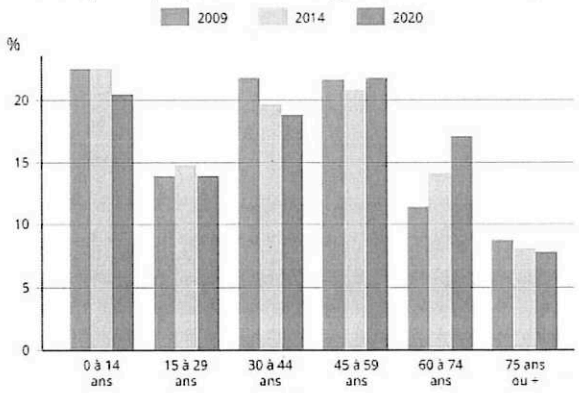


Extrait du PADD du SCOT 2020

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Forte de ces atouts, la commune présente ainsi une croissance démographique continue et soutenue depuis 1968, portée par des soldes naturels (après 1972) et migratoires positifs.
Ce dynamisme est marqué par rapport au territoire communautaire et départemental dans lequel Cavan s'inscrit.
La commune accueille une population jeune, avec un taux moyen de 2,32 personnes par ménage en 2020, supérieur à la moyenne départementale (2,09) et communautaire (2). Avec le développement de l'offre en services et équipements, la commune voit le profil des nouveaux ménages évoluer ces dernières années, avec l'arrivée de retraités complétant celle de jeunes ménages.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

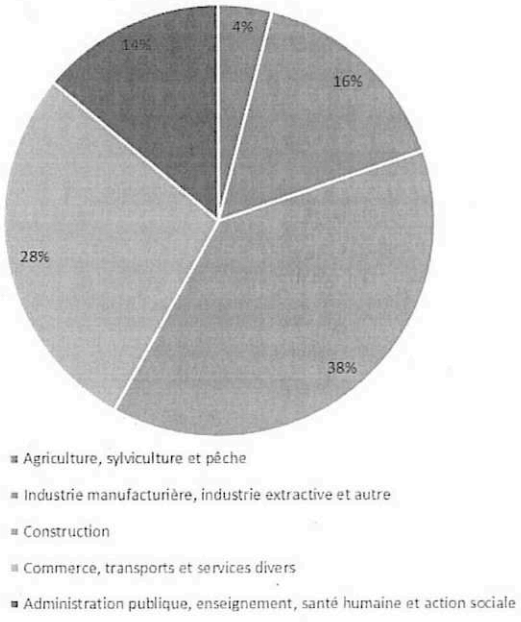
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,2	2,6	0,7	0,5	2,2	1,1	0,4
due au solde naturel en %	*-0,5*	*-0,2*	*0,0*	*0,2*	*0,3*	*0,2*	*0,1*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*0,6*	*2,8*	*0,6*	*0,3*	*1,8*	*0,9*	*0,3*
Taux de natalité (‰)	11,3	13,1	13,3	12,2	14,4	12,1	11,6
Taux de mortalité (‰)	15,9	14,6	12,9	10,1	10,9	10,2	10,5

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

Cavan présente un taux de concentration d'emploi intéressant au regard de la taille de la commune et en nette hausse depuis dix ans, avec une moyenne de 87 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2020.

Outre les activités présentes au bourg, la commune dispose en effet d'une zone d'activité majeure à l'échelle du territoire communautaire à Kerbiquet, qui accueille environ 40 entreprises et 400 salariés. Cette zone d'activités fait l'objet d'un projet d'extension qui implique préalablement la présente procédure d'ouverture à l'urbanisation. L'INSEE recense ainsi 556 emplois en 2020 à Cavan dont 38% dans le domaine de la construction.

Structure de l'emploi à Cavan par secteur en 2020 (INSEE)



Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL (EXTRAITS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU)

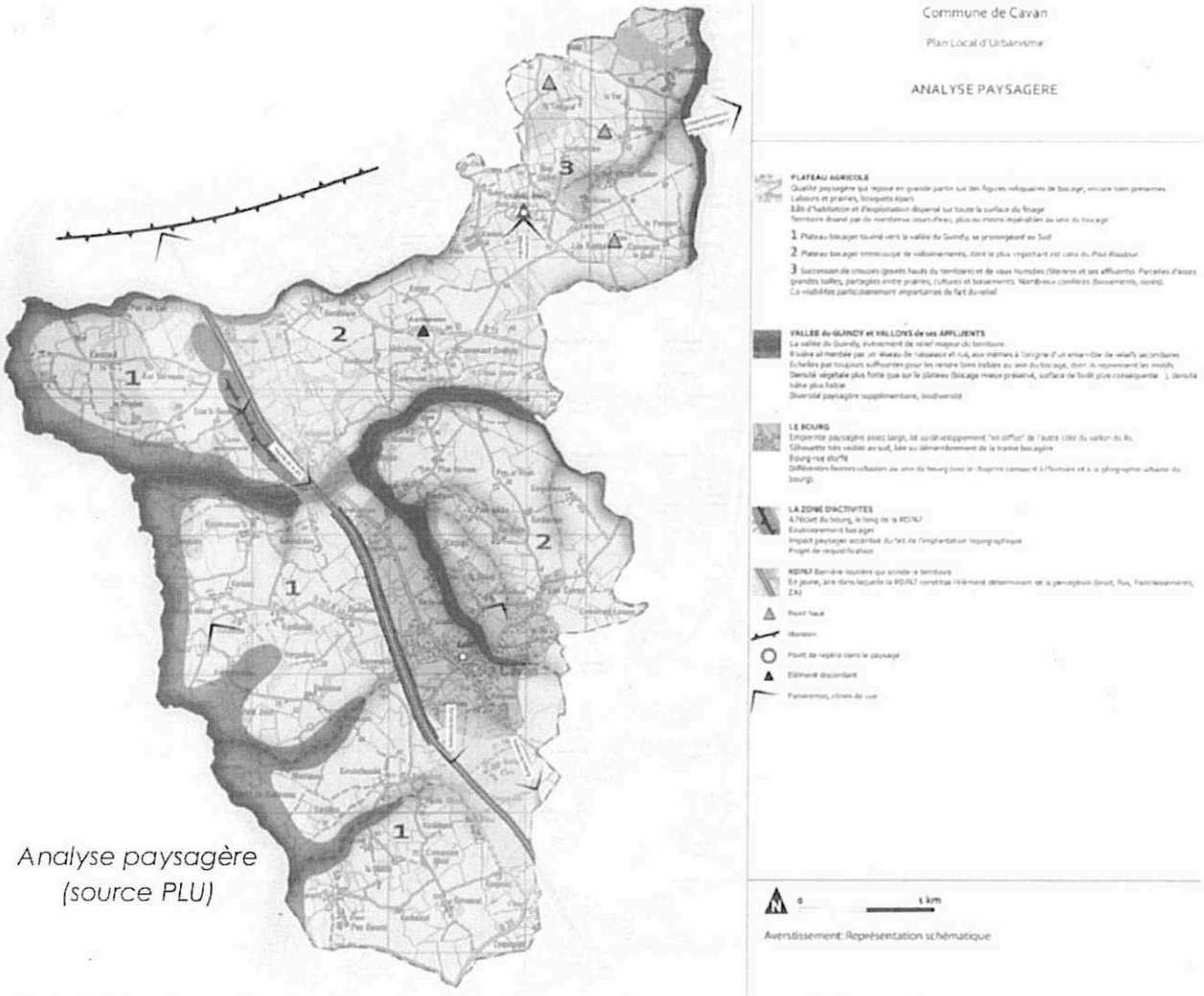
MILIEUX NATURELS ET URBAINS

Le socle topographique est un plateau granitique drainé sur sa frange Ouest par la vallée du Guindy, événement de relief majeur sur la commune. La rivière est alimentée par un réseau de ruisseaux, ruisselets et rus eux-mêmes à l'origine d'un ensemble de vallons perpendiculaires qui entrecoupent l'étendue du plateau sans toutefois marquer de contraste énorme (Poul Roudour, Sterenn...).

Le paysage de la commune est un paysage de bocage. L'habitat se répartit selon un ordre double: le bourg et de nombreux écarts dispersés sur toute la surface du finage. La densité des haies et la dispersion du construit confèrent la plupart du temps une grande discrétion au bâti.

La trame verte est essentiellement constituée de haies et de petits bosquets épars, à l'exception de la limite ouest, où la vallée du Guindy est occupée par des surfaces de forêt plus significatives. La formation dominante correspond à la hêtraie-chênaie acidiphile à chêne pédonculé et hêtre commun, mais l'on trouve également des essences introduites pour la production de bois, comme le châtaignier et des résineux.

L'urbanisation sur la commune s'organise autour de deux pôles principaux : la zone agglomérée du bourg et le parc d'activités communautaire de Kerbiquet qui s'est développé sous une forme linéaire le long de la RD n°767.



Analyse paysagère (source PLU)

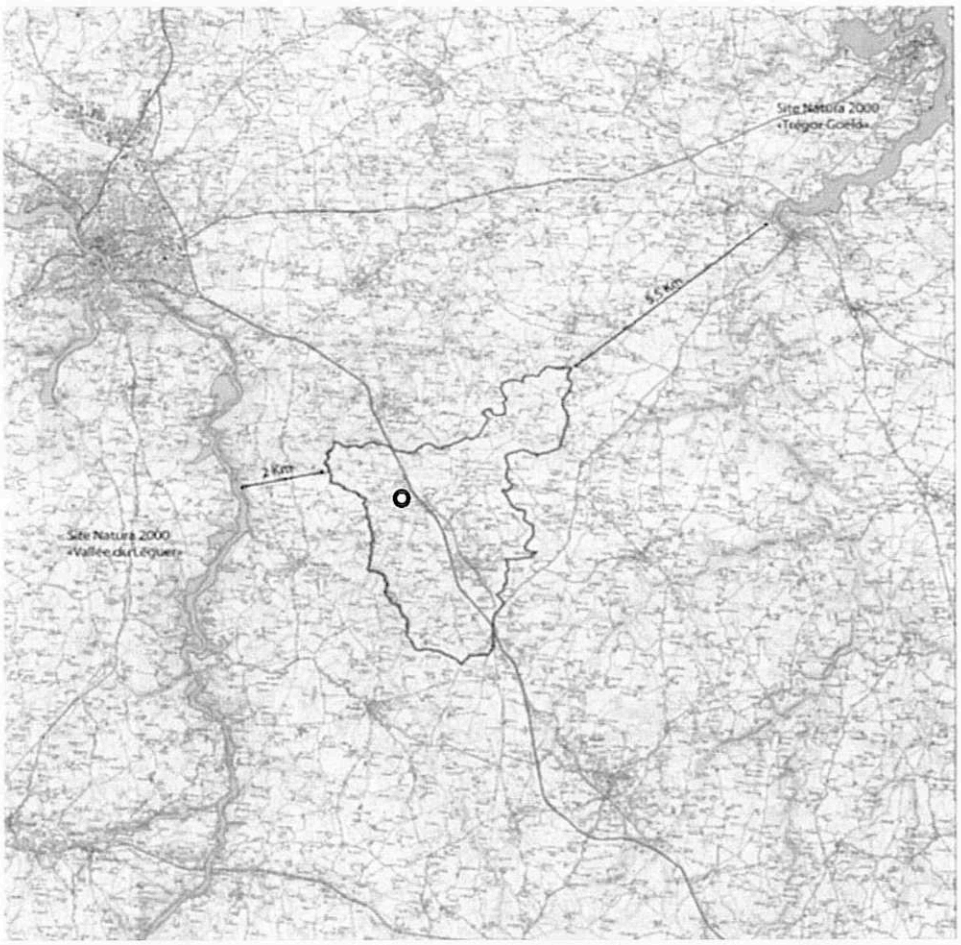
La RD767 est une 2 x 2 voies qui borde également le bourg et génère une bande de bruit.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

La commune abrite plusieurs éléments du patrimoine du quotidien (Croix, lavoir, sites archéologiques,...). Un élément est protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques. Il s'agit du clocher de l'église Saint-Cheron, Monument Historique Inscrit, arrêté en date du 17 décembre 1926.

CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune n'est concernée par aucun site naturel remarquable (ZNIEFF, site Natura 2000, arrêté de Biotope, etc.). Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés au plus près à 2 km du territoire communal (Site Natura 2000 de la Vallée du Léguer) ou à 5,5 Km (Site Natura 2000 Trégor Goëlo).



Localisation du site concerné par la modification par rapport aux sites naturels protégés (source PLU)

En 2012, un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune de Cavan. L'ensemble des milieux humides recensés représente une surface globale de plus de 231,8 hectares, soit 14,1% de la surface du territoire communal de Cavan.

Les surfaces de zones agricoles et sylvicoles en zone humide couvrent 43,1 % des surfaces en zones humides, soit environ 99,9 ha, tandis que les bois hygrophiles représentent 42,6 % et les prairies hygrophiles et les mégaphorbiaies 12,5 % de la surface des zones humides identifiées.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

L'inventaire des zones humides conclut que toutes les zones humides présentent un intérêt moyen du fait de leur faible diversité écologique contrebalancée par leur fonctionnalité hydraulique, notamment lié à la proportion importante de surfaces agricoles et sylvicoles.



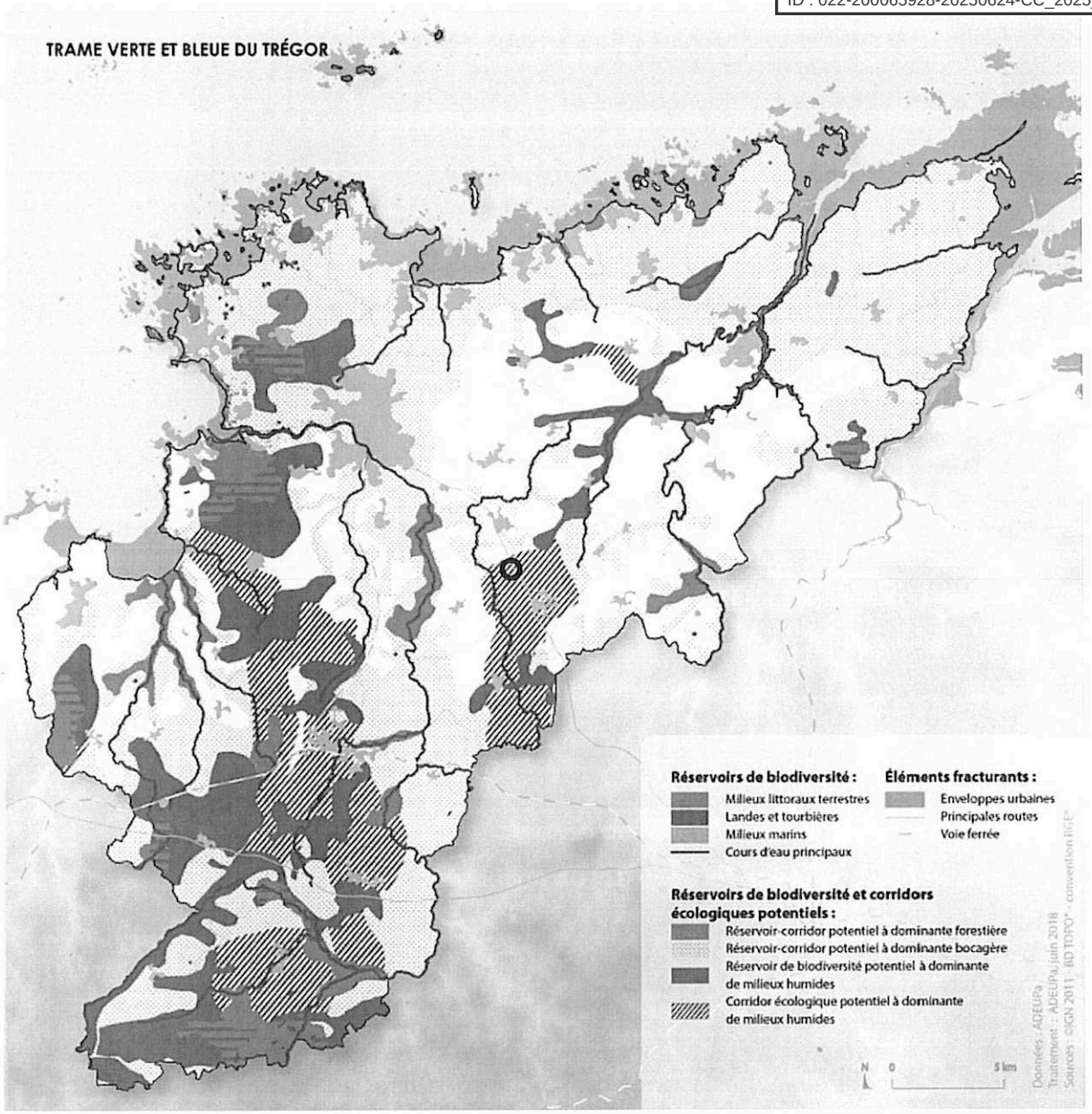
Localisation du site concerné par la modification du PLU sur la carte d'inventaire des zones humides

Dans le cadre de la dernière révision du PLU, un inventaire du bocage et des boisements a également été réalisé, permettant une protection par espace boisé classé d'une partie des boisements et une protection en application du L151-23 CU de l'ensemble de la trame bocagère.

Au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Cavan se situe dans un ensemble (Trégor intérieur) présentant une connexion des milieux naturels élevée, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Aucun réservoir de biodiversité ou corridors écologiques régionaux n'y est identifié en dehors du Guindy, souffrant de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement de l'eau. La RD767 apparait également comme un élément de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces sur le territoire.

A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques potentiels sont identifiés à Cavan, correspondant aux cours d'eau principaux, au bocage et au maillage de zones humides, très dense sur le territoire. Le site concerné par la modification se situe au sein d'un vaste corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides qui couvre près de la totalité du territoire communal.

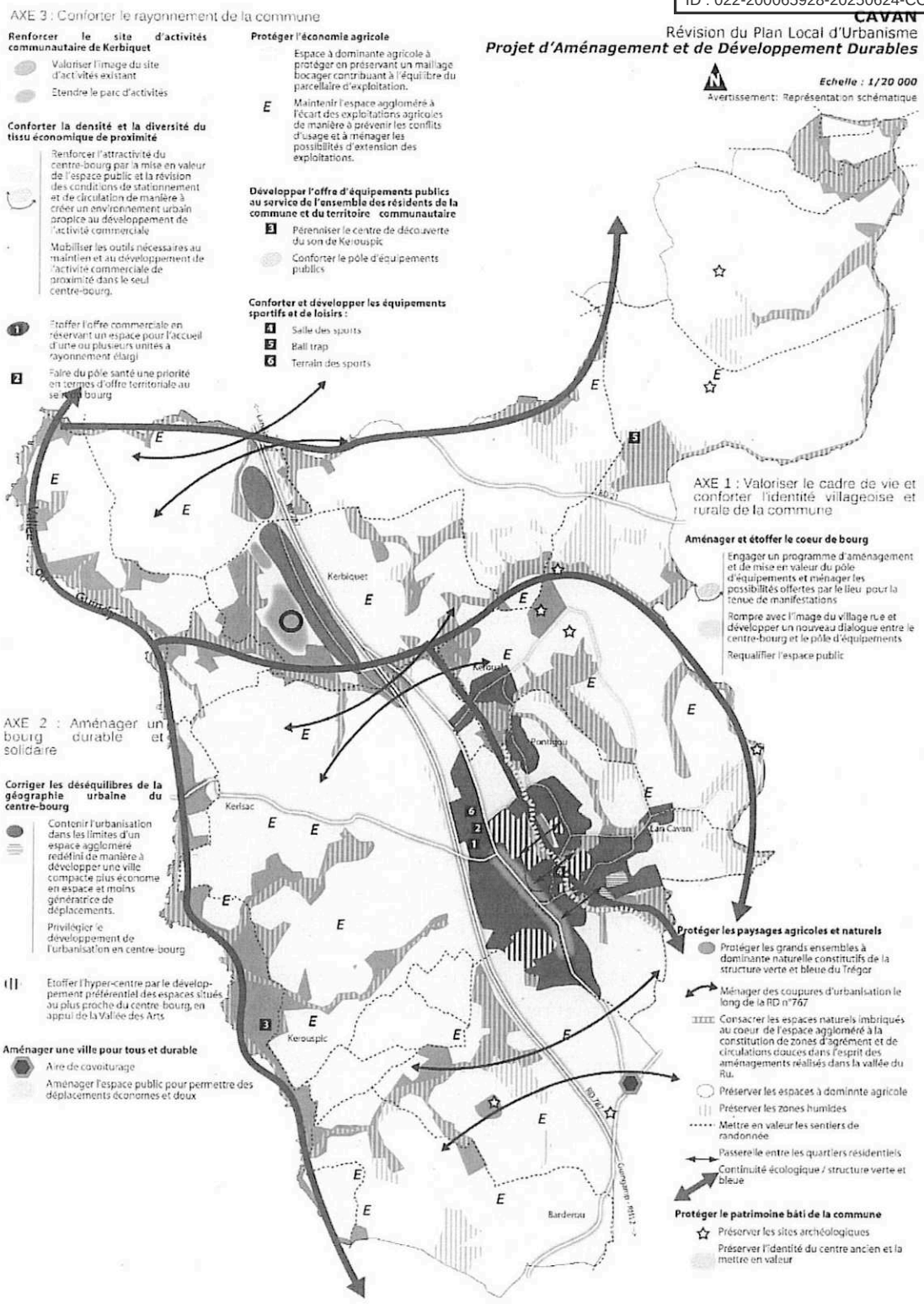
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Site concerné par la modification (cercle noir) vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le schéma de cohérence territoriale du Trégor (source : SCOT du Trégor)

A l'échelle communale, le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Cavan précise les ensembles à dominante naturelle et la trame verte et bleue structurante. Le site concerné par la modification en est exclu mais est proche de l'une de ces continuités structurantes, correspondant à la vallée du Roudour.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Site concerné par la modification (cercle noir) vis-à-vis de la trame verte et bleue locale identifiée par le PLU de Cavan (source : PADD du PLU)

DEPLACEMENTS

Malgré l'importance des emplois à Cavan, 81,8% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune en 2020 selon l'INSEE. 89,8% des moyens de transport utilisés correspondent à la voiture, camion ou fourgonnette. La commune est desservie par la ligne n°6 du Conseil Départemental des Côtes d'Armor (ligne Saint-Brieuc/Guingamp/Lannion) et le service de

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

transport à la demande de Lannion Trégor Communauté. Cette offre n'est cependant pas utilisée pour les déplacements domicile-travail (0,9% des moyens de transport en 2020).

Le positionnement de Cavan à proximité de plusieurs bassins d'emplois limite toutefois les distances parcourues tandis qu'une aire de covoiturage, bien fréquentée, permet de regrouper les déplacements.

Le bourg de Cavan, récemment requalifié, dispose d'un maillage intéressant de liaisons douces, permettant des déplacements piétons ou vélo entre les différents quartiers et les points d'intérêt du bourg.

La zone d'activités de Kerbiquet est accessible par une voie communale depuis le bourg. Elle se situe à moins de 2 km de celui-ci.

LA GESTION DE L'EAU

La commune de Cavan est située dans le périmètre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 avril 2017 et fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. La commune est bordée par le Guindy (masse d'eau FRGR0045) qui marque la limite Nord et Ouest du territoire communal et est située dans la masse d'eau souterraine « Jaudy-Guindy-Bizien » (masse d'eau FRGG040).

La station d'épuration des eaux usées (STEP) de Cavan, à boues activées aération prolongée, a une capacité de 1600 équivalents-habitants (EH) et un débit de référence de 425m3/j. Mise en service en 2009, elle reçoit au maximum 1047 EH et présente un réseau de 13,8 km. Les prévisions de croissance démographique du SCOT et le potentiel constructible permis par le PLU en vigueur établissent les besoins futurs à 1672 EH (source LTC). Du point de vue hydraulique, la STEP ne respecte son arrêté qu'en nappe basse temps sec. Des travaux sont programmés pour passer la capacité nominale à 1700EH et sa capacité hydraulique à 911m3/j.

Le tableau de bord du SAGE 2021 indique, malgré les dépassements de la charge hydraulique, que la STEP de Cavan est conforme et ne recense aucun déversement au milieu naturel.

En 2015, le milieu récepteur présentait un très bon état écologique.

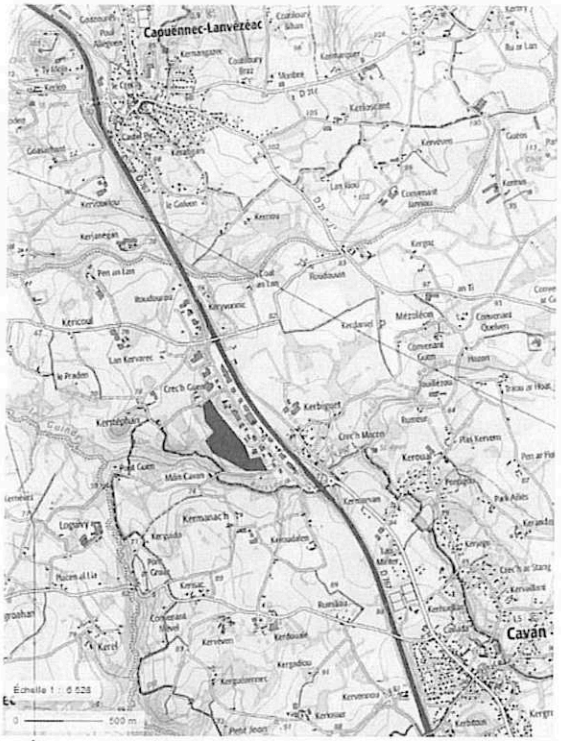
Cavan est par ailleurs dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUY2

2.1. SITE CONCERNE

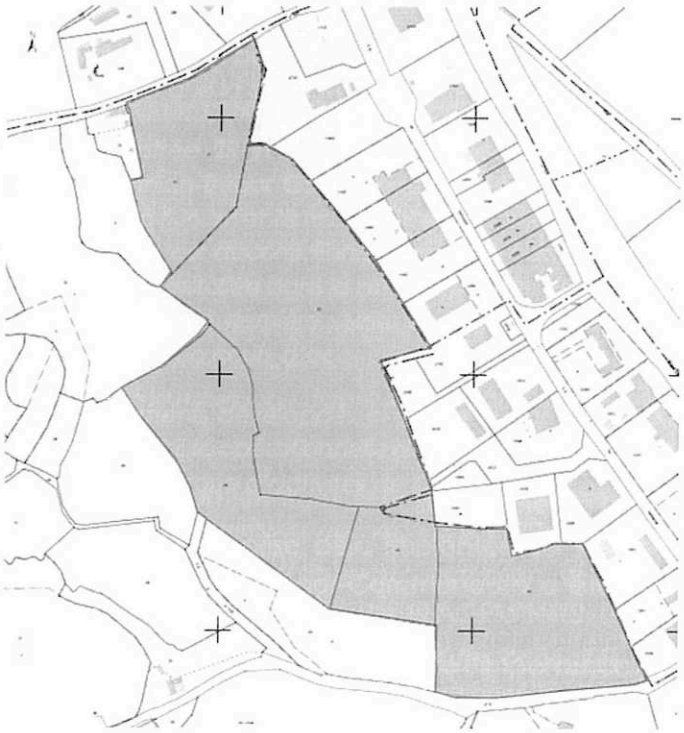
Le site concerné par la modification représente une surface de 8,4 ha à l'ouest de l'espace d'activités de Kerbiquet situé entre Cavan et Lannion, à proximité de la RD767.



Localisation du site concerné (source IGN)

Il se compose des parcelles cadastrées ZR n°21, ZR n°22, ZR n°23, ZR n°25, ZR n°26. Lannion-Trégor Communauté est propriétaire des parcelles, à l'exception de la parcelle ZR23 située au sud-est de la zone, propriété d'une entreprise déjà implantée dans la zone d'activités de Kerbiquet et concernée par un besoin d'extension.

Ce site ne recouvre pas la totalité de la zone 2AUy2 prévue au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cavan, qui présente une surface totale de 9,25 ha. Le statut du terrain exclu de la procédure d'ouverture à l'urbanisation sera reconsidéré dans le cadre du PLUiH de Lannion-Trégor Communauté, en cours d'élaboration.



Emprise cadastrale du site concerné par la modification (source cadastre.gouv.fr)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

2.2. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE LA PROCEDURE / OBJECTIF DE LA MODIFICATION / CHOIX DU SITE

Dans la délibération de prescription de la modification n°3 du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme. Cette justification est reproduite ci-après :

Exposé des motifs

La commune de Cavan est couverte par un Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 28 novembre 2016 et modifié en 2019. Pour répondre aux enjeux économiques du territoire, il convient de permettre l'extension de l'espace d'activités de Kerbiquet et ainsi ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser à long terme 2AUY2 par le biais d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Cavan.

Cette procédure est tenue de respecter les dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, lequel indique 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 ».

L'espace d'activités communautaire de Kerbiquet à Cavan a été créé en 1993 et s'étend sur près de 23 ha le long de la RD767. Il bénéficie d'une vitrine importante ainsi que d'une facilité d'accès entre Lannion et Guingamp à 15 min de la RN12 et 10 min de Lannion grâce à ses deux échangeurs. (Cf. figure 1 ci-après)

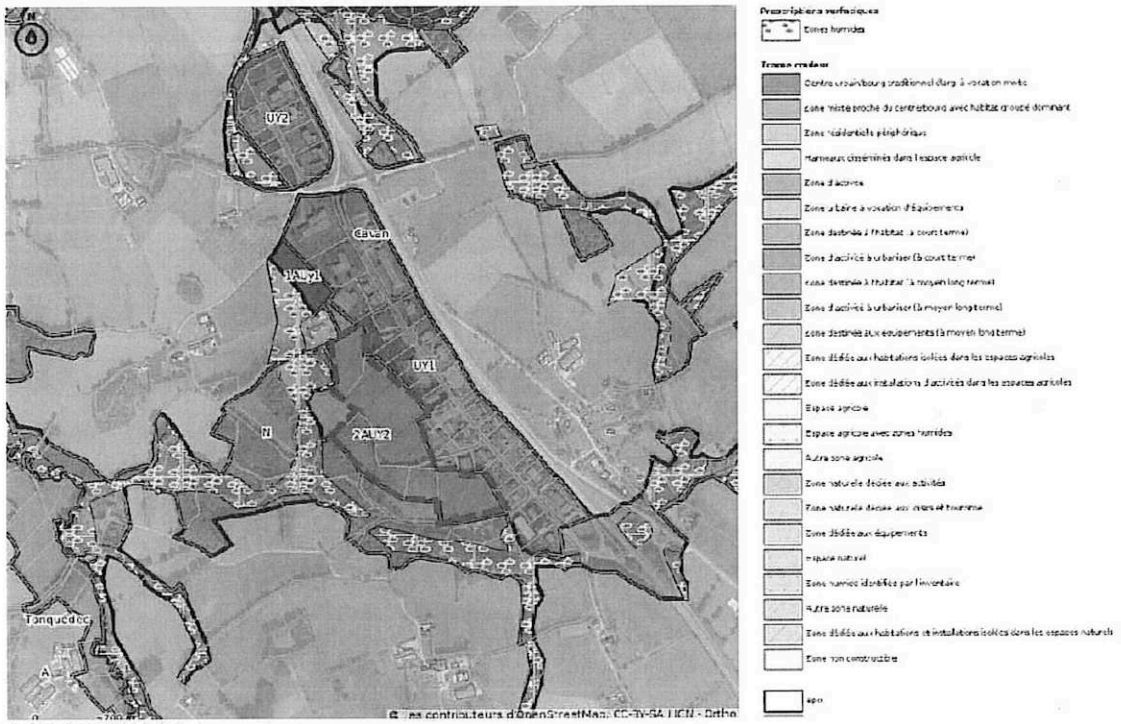


Figure 1: extrait du PLU actuel

L'espace d'activités a fait l'objet d'une extension en 2011 réalisée par la Communauté de Communes du Centre-Trégor. La communauté de Communes ayant fusionné en janvier 2015 avec Lannion-Trégor Communauté (LTC), cette dernière a finalisé la vente des derniers lots et réalisé en 2016 des travaux de requalification de la zone d'activités "historique" en améliorant et sécurisant la voie principale. Le traitement paysager de la zone a également été réalisé permettant un cadre de travail amélioré des entreprises. Ces travaux se sont inscrits dans le référentiel Bretagne Qualiparc.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Cet espace d'activités regroupe 38 entreprises, dans les secteurs variés dont celui du bâtiment principalement (entreprises générales du bâtiment, menuiserie, paysagisme, vente de matériaux…) mais aussi de l'industrie ainsi que du service aux entreprises.

Par arrêté n°23/99 en date du 15 mai 2023 le président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit la modification du PLU de Cavan ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2.

I. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 : un projet inscrit dans le SCoT de Lannion-Trégor Communauté et le PLU de Cavan

L'espace d'activités de Kerbiquet fait partie des 8 « espaces d'activités stratégiques » à conforter fléchés au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Trégor, approuvé le 4 février 2020, bénéficiant de droits à l'extension. (Cf. figures 2 et 3 ci-après)

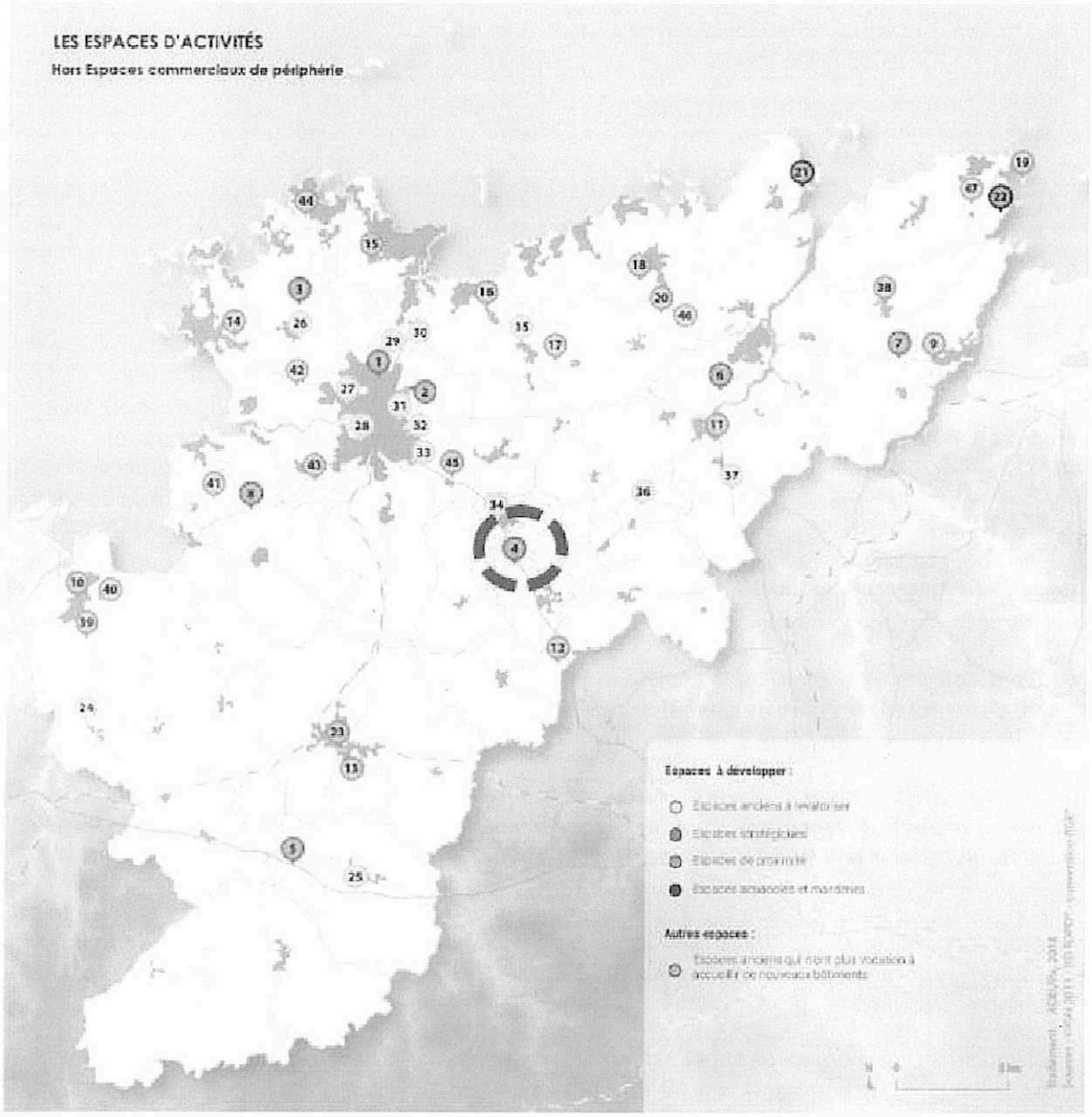
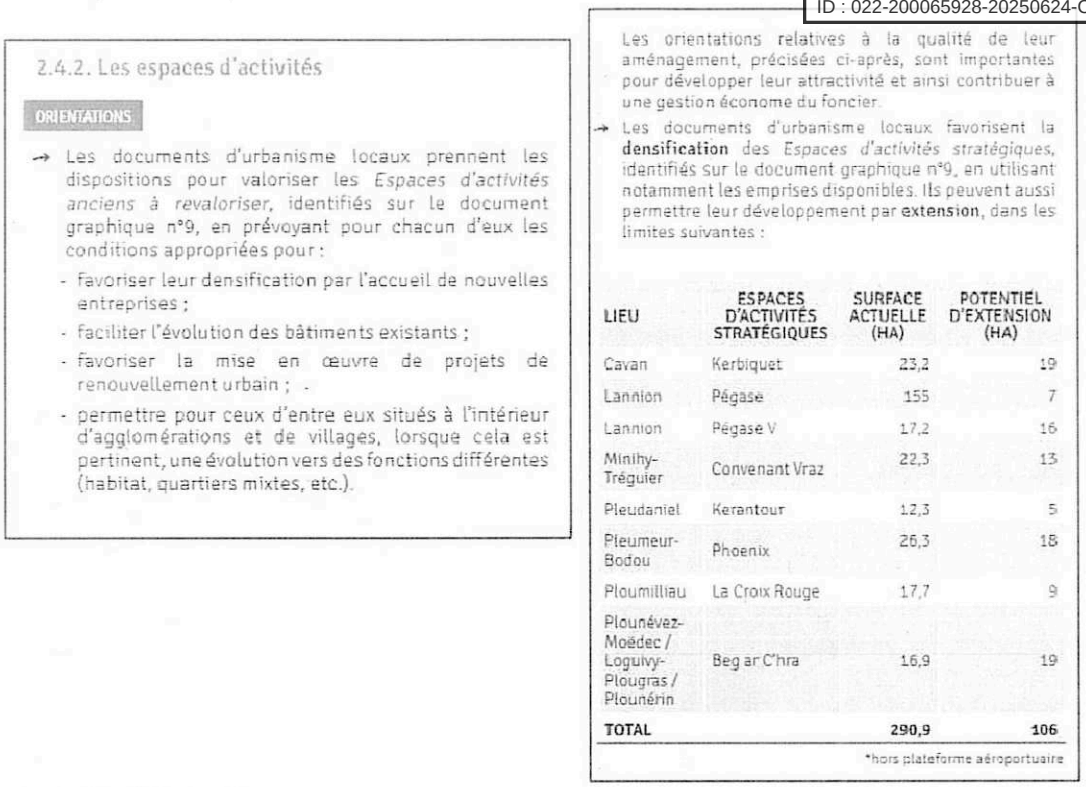


Figure 2 les espaces d'activités inscrits au SCoT

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



2.4.2. Les espaces d'activités

ORIENTATIONS

→ Les documents d'urbanisme locaux prennent les dispositions pour valoriser les *Espaces d'activités anciens à revaloriser*, identifiés sur le document graphique n°9, en prévoyant pour chacun d'eux les conditions appropriées pour :

- favoriser leur densification par l'accueil de nouvelles entreprises ;
- faciliter l'évolution des bâtiments existants ;
- favoriser la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain ; .
- permettre pour ceux d'entre eux situés à l'intérieur d'agglomérations et de villages, lorsque cela est pertinent, une évolution vers des fonctions différentes (habitat, quartiers mixtes, etc.).

Les orientations relatives à la qualité de leur aménagement, précisées ci-après, sont importantes pour développer leur attractivité et ainsi contribuer à une gestion économe du foncier.

→ Les documents d'urbanisme locaux favorisent la **densification** des *Espaces d'activités stratégiques*, identifiés sur le document graphique n°9, en utilisant notamment les emprises disponibles. Ils peuvent aussi permettre leur développement par **extension**, dans les limites suivantes :

LIEU	ESPACES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES	SURFACE ACTUELLE (HA)	POTENTIEL D'EXTENSION (HA)
Cavan	Kerbiquet	23,2	19
Lannion	Pégase	155	7
Lannion	Pégase V	17,2	16
Minihy-Tréguier	Convenant Vraz	22,3	13
Pleudaniel	Kerantour	12,3	5
Pleumeur-Bodou	Phoenix	26,3	18
Ploumilliau	La Croix Rouge	17,7	9
Plounévez-Moëdec / Loguivy-Plougras / Plounérin	Beg ar C'hra	16,9	19
TOTAL		**290,9**	**106**

*hors plateforme aéroportuaire

Figure 3 Extrait du DOO du SCoT

Le PADD du PLU de Cavan fait également état dans son axe 3 « Conforter le rayonnement de la commune », du « renforcement du parc d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet ». Il est fait état notamment de la nécessité « d'étendre le parc d'activités de manière à offrir des capacités nouvelles pour l'accueil d'unités industrielles et artisanales. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement géographiquement équilibrée de l'activité économique fixés par le Scot Trégor », de la nécessaire valorisation de « l'image du parc d'activités existant en requalifiant les espaces collectifs et en créant une nouvelle interface entre le site et la RD n° 767 » ainsi que du développement « d'un urbanisme de qualité pour l'aménagement de ce parc d'activités, au service d'une attractivité renforcée et de projets intégrés à leur environnement »

Cette zone d'activités est aujourd'hui complète et le foncier disponible sur les zones déjà ouvertes arrive à saturation. Cette absence d'offre ne permet plus de répondre aux nombreuses demandes d'implantations sur ce secteur très prisé entre Lannion et Guingamp.

Cette extension, déjà pensée au niveau du PLU dans son zonage 2AUY2 sur 9,25 ha, permettrait une utilisation accrue des équipements existants sur la zone d'activités (ZA) comme les échangeurs de la RD767 et des différents réseaux présents dont la fibre arrivant en 2022.

L'extension, se faisant sur l'arrière de la ZA en troisième rideau, ne viendra pas non plus porter atteinte au paysage car non visible de la RD767. Son extension sera également éloignée de zones d'habitations denses tout en restant proche du centre-bourg et de ses commerces participant ainsi également au dynamisme de la commune.

Cette ouverture à l'urbanisation permettra donc de créer une offre foncière pour l'extension d'activités présentes et l'accueil de nouvelles activités en lien avec le maillage territorial envisagé par le SCoT. Elle permet également l'application des principes énoncés dans le PADD du PLU de Cavan notamment dans la mise en œuvre de capacités nouvelles pour l'accueil de nouvelles entreprises.

II. Justifications sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Au sein de la commune

Si 1,1 ha sont certes déjà classés en zone 1AUY1 au PLU, les 3/4 de la parcelle ayant été inventoriés en zone humide à l'occasion d'un inventaire réalisée en 2021 par les services de Lannion-Trégor Communauté, cette surface serait donc préservée de tout aménagement. (Cf. figure 4 ci-après)

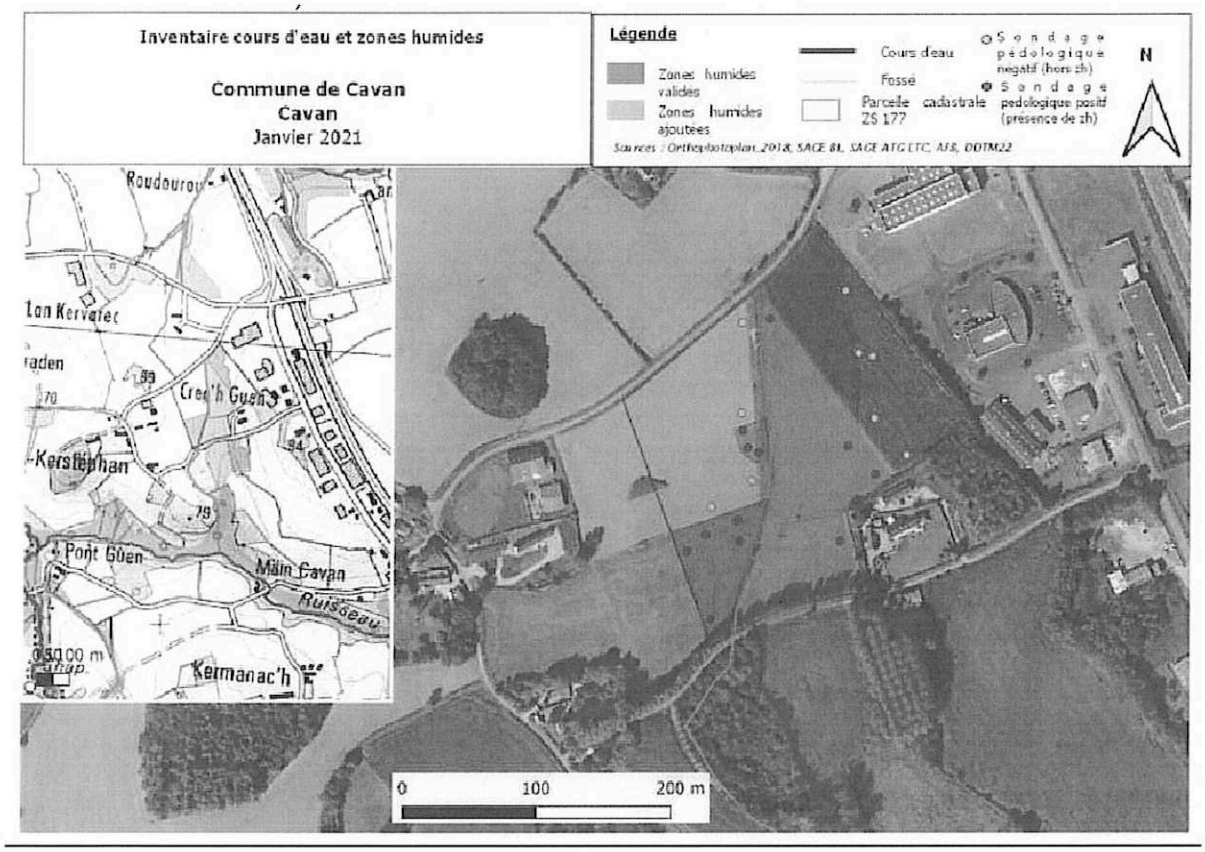


Figure 4: Inventaire des zones humides réalisé en 2021

L'accueil au sein des espaces libres identifiés au sein de la commune d'activités industrielles et artisanales n'est pas autorisé. En effet, le tissu résidentiel alentour n'est pas compatible avec ce type d'activités.

Entre 1998 et 2014, la consommation de l'espace par les activités économiques porte sur une surface totale d'environ 14,7 ha. Il s'agit de terrains qui prennent place dans la zone d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet (9,4 ha dans le site d'origine et 5,3 ha voiries comprises dans le site d'extension aménagé en 2012). Entre 2014 et 2021, 1,25 ha de surfaces de locaux à vocation artisanale et industrielle ont été autorisés en zones Uy1 et Uy2 (source : Sit@del2 - Traitement ADEUPa).

Le PLU communal comprend également deux zones AUy1 : Ces zones correspondent aux propriétés bâties réservées aux activités économiques et délimitées en application de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, au sein de l'espace agricole. Le règlement du PLU prévoit dans ces zones, les constructions nouvelles à destination d'entrepôts, industrielle, artisanale et de bureaux sous réserve que l'emprise au sol totale de ces constructions nouvelles n'excède pas 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. Ces secteurs n'ont pas fait l'objet de consommation foncière, mais de fait, ils ne sont pas adaptés à de nouvelles implantations d'entreprises.

Au sein du pôle de Cavan

À l'échelle de Lannion-Trégor communauté, les différents espaces d'activités à proximité affichent complet (les espaces d'activités du Quelven à Pluzunet, des 4 Vents à Mantallot, de Kerléo à Caouënnec-Lanvézéac). (Cf. figure 5 ci-après)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

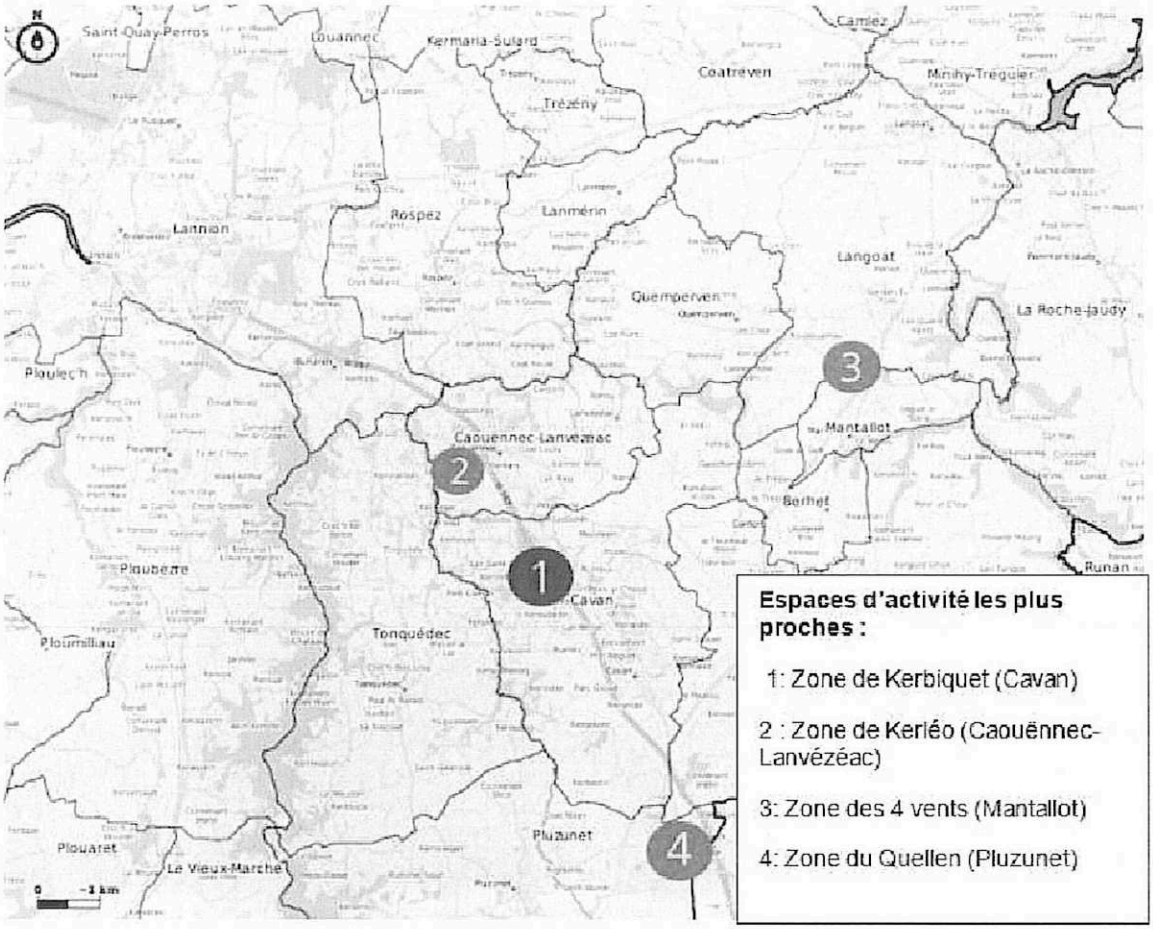


Figure 5: localisation des espaces d'activités à proximité

III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUY2

Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne les parcelles cadastrées ZR n°21, ZR n°22, ZR n°23, ZR n°25, ZR n°26. Il est à noter que la collectivité maîtrise déjà une partie du foncier de la zone concernée.

La parcelle cadastrée ZR n°22 d'une surface de 32 755 m² est déjà propriété de Lannion-Trégor Communauté. Lannion-Trégor Communauté a négocié les acquisitions des parcelles cadastrées ZR n°21 d'une surface de 16 636 m² et ZR n°25 et ZR n°26 d'une surface totale de 21 039 m² auprès des propriétaires privés qui ont donné leur accord. Enfin, la parcelle cadastrée ZR n°23 d'une surface de 17 072 m², acquise par une société déjà installée dans la zone artisanale, pour ses besoins urgents d'extension, sera conservée et aménagée par cette dernière. Ainsi, Lannion-Trégor Communauté est déjà propriétaire de 46% du foncier, le reste étant en cours d'acquisition.

Au regard des éléments développés ci-dessus quant aux capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet sur ces zones, il est proposé l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy de la zone d'activités de Kerbiquet.

A noter qu'outre l'entreprise déjà implantée sur la zone et souhaitant s'étendre, le service économique de Lannion Trégor-Communauté a été sollicitée par trois entreprises souhaitant s'implanter sur le site d'extension.

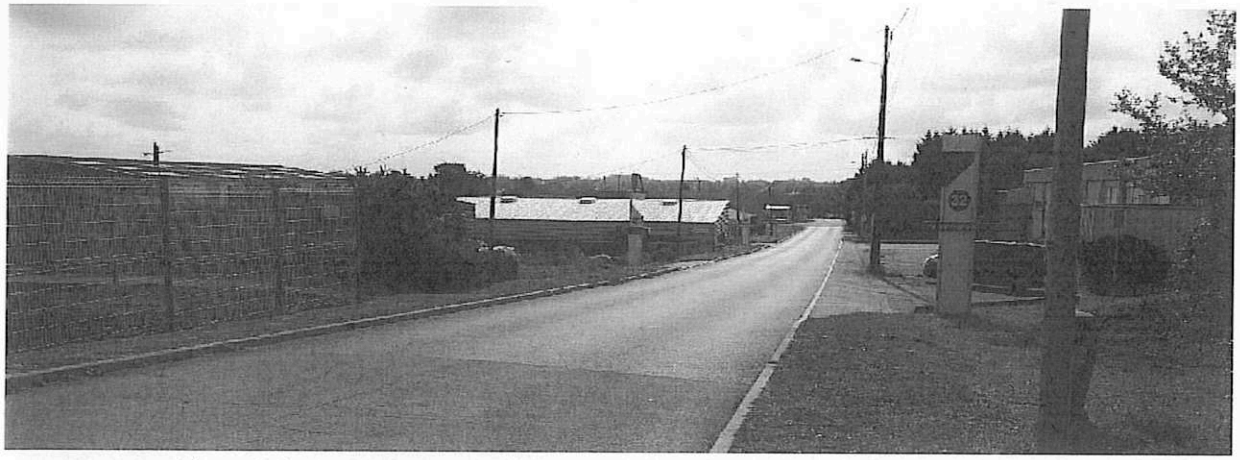
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

2.3. DIAGNOSTIC DU SITE / ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ENVIRONNEMENT DE LA ZONE ET INTEGRATION PAYSAGERE

Le site concerné par l'ouverture à l'urbanisation se situe à l'interface entre l'espace d'activités économiques de Kerbiquet à l'est et des espaces naturels ou agricoles à l'ouest.

La zone d'activités de Kerbiquet rassemble près d'une quarantaine d'entreprises implantées de part et d'autre de la voie de desserte de Kerbiquet. Les constructions en place présentent des volumétries variées.



Vue de l'espace d'activités de Kerbiquet depuis sa voie de desserte

Au sud et à l'ouest du site s'étend le vallon de Poul Roudour. Celui-ci est majoritairement boisé, de peupleraies et boisements plus diversifiés.



Vallon de Poul Roudour au sud du site

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

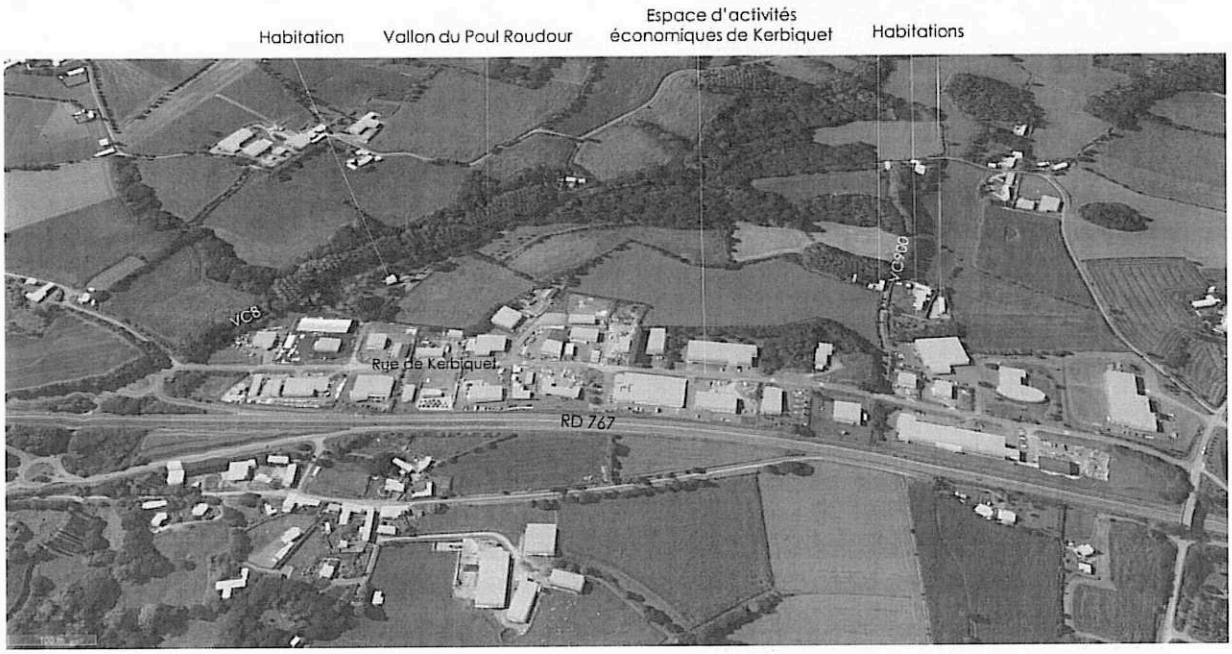


Vallon de Poul Roudour à l'ouest du site

Plusieurs habitations sont présentes aux abords de la zone 2AUy2. On recense un riverain au sud et deux au nord, séparés du site par des voies communales. Il existe également une habitation jouxtant directement le site au nord-ouest. Trois de ces habitations correspondent à du bâti ancien.



Habitation située à proximité immédiate de la zone 2AUy2



Environnement de la zone 2AUy2

Aucune vue lointaine n'existe sur le site, rendu confidentiel en raison de sa position à l'arrière d'un front bâti et de la présence de haies bocagères et boisements au sein et au pourtour de son périmètre. Depuis la VC8 au sud, le site est à peine perceptible en raison du dénivelé existant, géré par un talus-mur de soutènement ponctué de quelques arbres bocagers. Un

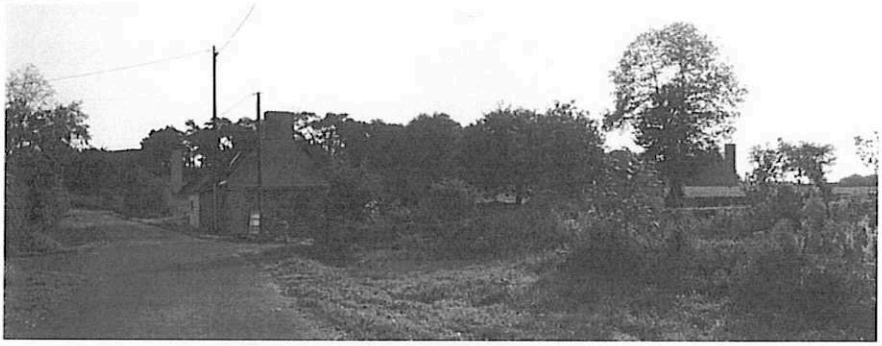
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

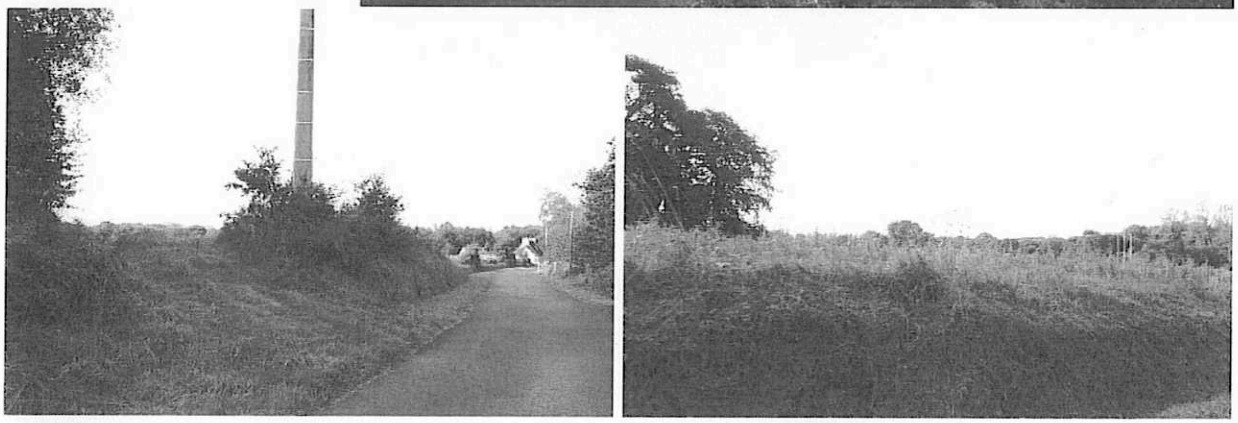
merlon enherbé aménagé parallèlement à ce talus-mur limite encore la visibilité vers le site depuis le domaine public.



Vues vers la zone 2AUy2 depuis la VC8

Depuis la VC900 au nord, le site est un peu plus visible en raison d'une façade globalement nue sur cette voie. La situation des terrains en contrehaut de cette dernière limite toutefois leur exposition visuelle.





Vues vers la zone 2AUy2 depuis la VC900



Vue vers la VC900 depuis la zone 2AUy2 : une covisibilité avec les riverains

Les enjeux d'intégration paysagère se concentrent sur la façade nord du site, avec la nécessité d'atténuer la covisibilité vis-à-vis des riverains.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Vue aérienne de la zone

Le site correspond à des parcelles cultivées, bordées de boisements, de talus bocagers ou de haies arbustives. L'analyse environnementale développée plus loin détaille les milieux observés.



Vue de la partie nord du site

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



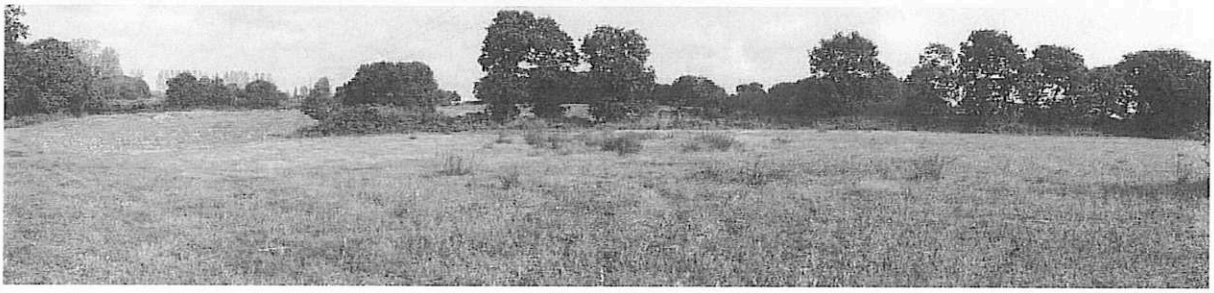
Vue de la partie sud du site



Vue vers la limite ouest du site



Vue vers la limite est du site



Vue depuis l'un des points bas du site au centre-est

Cette occupation est ancienne et déjà observable sur les photographies aériennes de 1950. On observe cependant à cette époque un parcellaire plus morcelé, séparé par des talus non systématiquement arborés.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

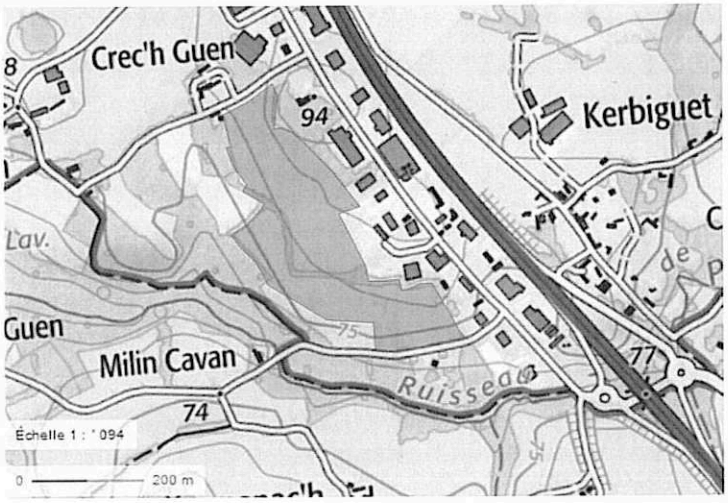


Vue du site en 1950 (source Géoportail)

TOPOGRAPHIE, ECOULEMENTS, NATURE DU SOL

Le site concerné par la modification du PLU présente une pente orientée vers le vallon du Poul Roudour situé au sud et à l'ouest. Cette pente s'accentue au centre-est du site.

Le point haut se situe à environ 85 m d'altitude à la frange nord-est du site tandis que le point bas se situe à environ 75m à sa frange sud-ouest. Le site se positionne en contrehaut vis-à-vis des voies qui le borde au sud et au nord.



Topographie du site (source : IGN)

Les eaux pluviales du site sont freinées par la présence des talus qui s'orientent parallèlement aux courbes de niveaux. Elles se rejettent de manière diffuse dans le ruisseau de Poul Radour, affluent du Guindy, lui-même affluent du fleuve le Jaudy.

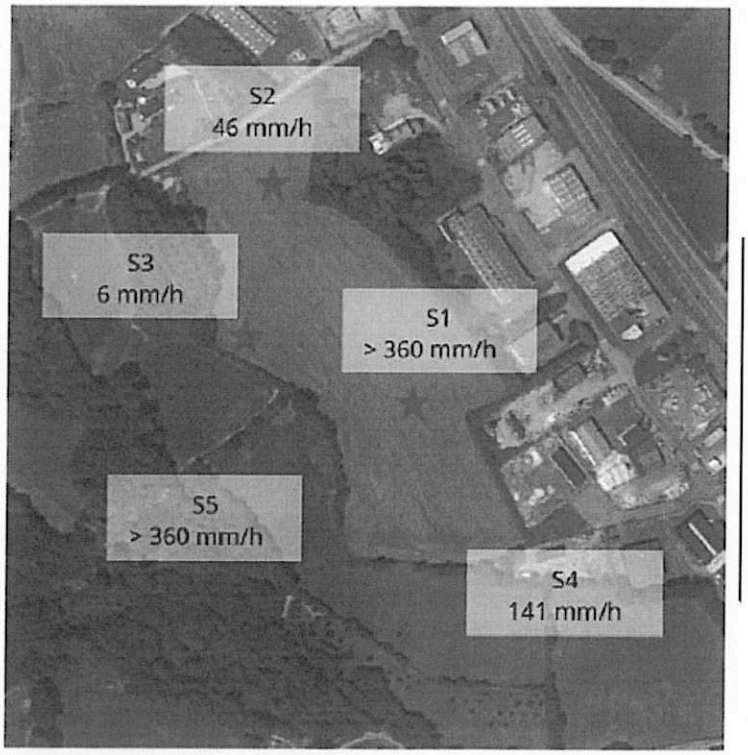
Cinq tests de perméabilité de type Porchet ont été menés en juillet 2023 par le bureau d'études IAO SENN. Le sol est composé d'une terre agricole sur les premiers centimètres suivis d'un socle granitique relativement désagrégés créant des petits graviers ou du sable. Les résultats révèlent

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

des perméabilités fortes à faible profondeur, sauf à proximité de la zone humide située au nord-ouest, favorable à la gestion des eaux pluviales du site en infiltration.

Légende :

★ Sondage



Localisation et résultats des essais de perméabilité – 4/07/2023 – IAO SENN

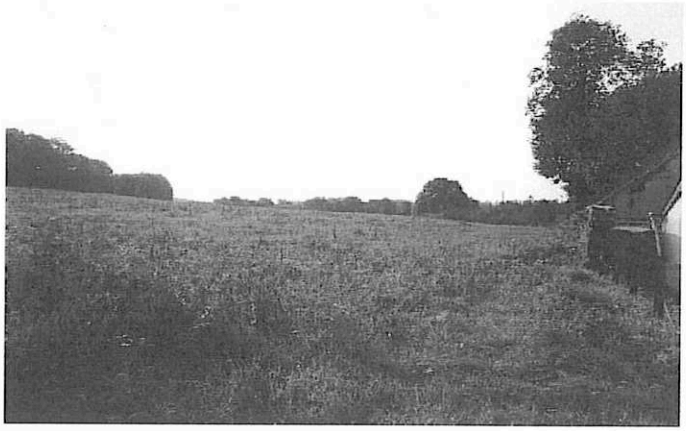
ACCES, VOIRIE, RESEAUX

L'espace d'activités de Kerbiquet dispose d'une bonne desserte, grâce à la proximité immédiate de deux échangeurs sur la RD767, 4 voies reliant Lannion à Guingamp.

La zone 2AUy2 est potentiellement accessible depuis trois voies et un chemin.

La zone 2AUy2 est bordée au nord par la VC900. Cette voie communale dessert une douzaine d'habitations avant de rejoindre la RD31 (axe Lannion Tonquédec). Elle supporte une circulation limitée. Elle présente un gabarit rural, avec des accotements enherbés. L'intersection avec la voie de desserte de Kerbiquet est gérée par un plateau limité à 30km/h. Une entreprise dispose d'un accès direct sur la voie en face du site. Ce dernier comporte actuellement deux accès agricoles : le premier fait face à l'accès direct de l'entreprise, à l'angle nord-est du site. Le second se situe à l'angle nord-ouest du site, en bordure d'une habitation. Ces accès présentent de bonnes conditions de visibilité.

Accès existant vers la zone 2AUy2 depuis la VC900

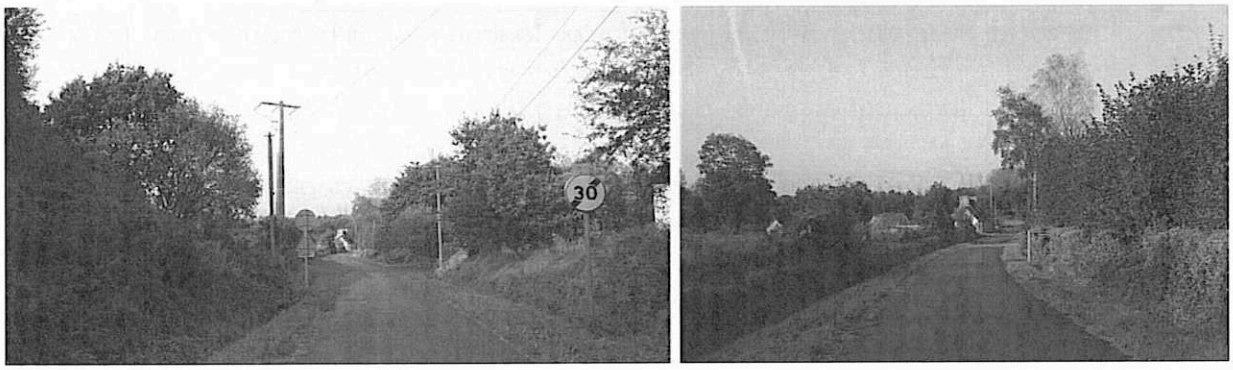


Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Zone concernée par la modification
Accès actuels
P Aire d'accueil : parking et panneau d'information

Localisation des accès actuels au site



VC900 au droit du site

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

La zone 2AUy2 est bordée au sud par la VC8. Cette voie communale relie la voie de desserte de la zone d'activités à Tonquédec et dessert plusieurs habitations, dont la plupart sont également accessibles par d'autres voies. Elle supporte une circulation très limitée. Elle présente un gabarit rural, avec des accotements enherbés. L'intersection avec la voie de desserte de Kerbiquet est gérée par un plateau limité à 30km/h. Sur cette section à 30km/h se trouve l'accès à une entreprise occupant plusieurs sites sur la zone d'activités. Il est ainsi utilisé par les employés et par des engins de manutention circulant entre les sites. Le site concerné par la modification comporte plusieurs accès depuis cette voie. Ceux-ci, interrompant le talus-mur, apparaissent cependant peu fonctionnels, étroits et/ou présentant une pente marquée.



VC8

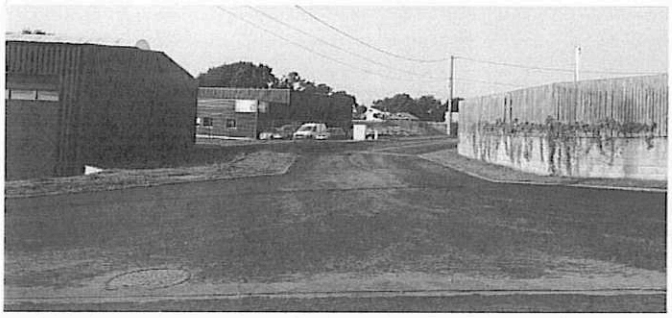


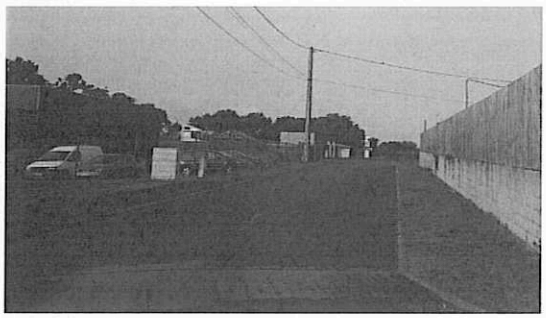
Vue du site depuis la VC8



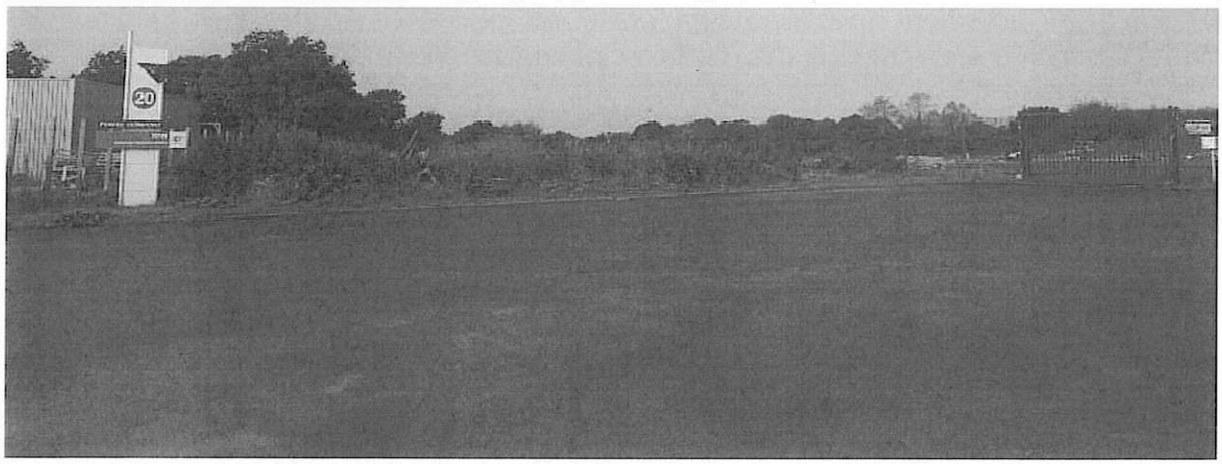
Accès au site depuis la VC8

Le site comporte également un accès depuis la voie de desserte de la zone d'activités, à partir d'une impasse desservant quatre entreprises. Cette voie et son aire de retournement ont été calibrées pour une circulation de véhicules lourds.





Impasse de la voie de desserte de Kerbiquet



Vue vers le site depuis l'aire de retournement de l'impasse

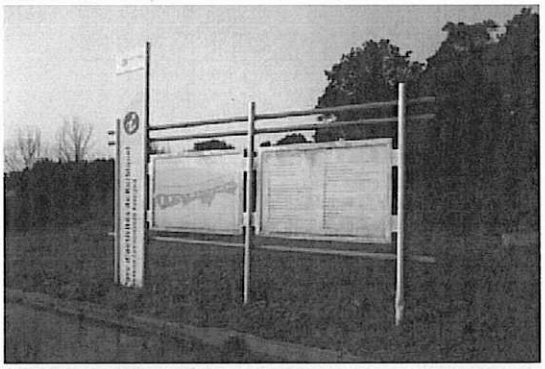
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE




Voie de desserte de Kerbiquet

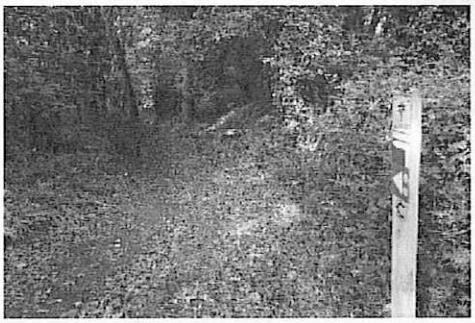
La voie de desserte de Kerbiquet comporte une aire d'accueil avec places de stationnement publiques et panneau informatif.

Panneau informatif



Le site est enfin accessible depuis un chemin de randonnée situé à l'ouest.

Chemin de randonnée situé à proximité du site



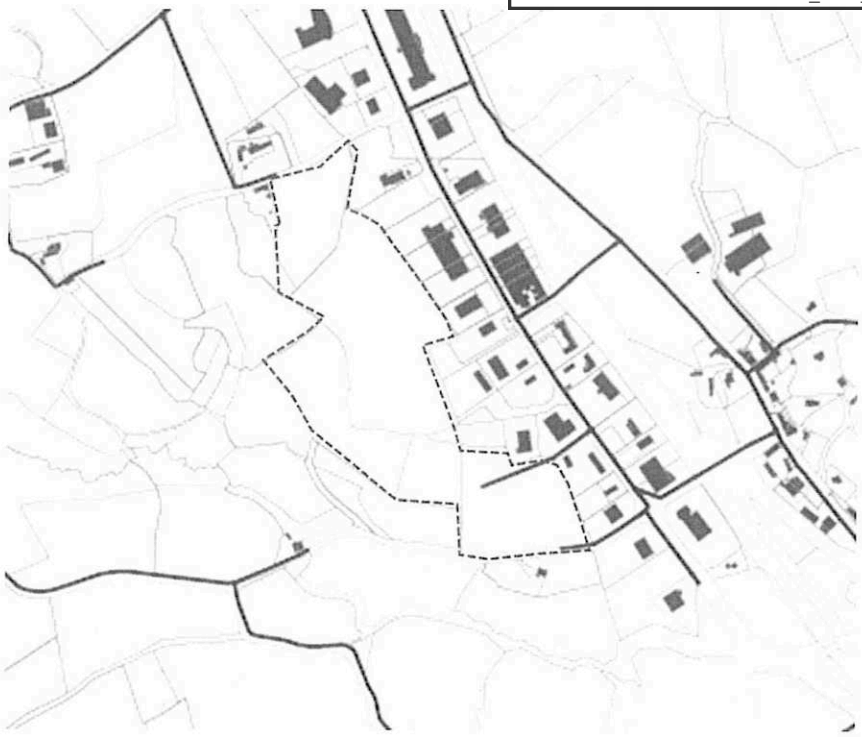

Située à moins de 2 km du bourg de Cavan au sud-est, à 3km du bourg de Caouënnec-Lanvézéac au nord-est et à 3,4 km du bourg de Tonquédec au sud-ouest, la zone d'activités de Kerbiquet est facilement accessible depuis ces agglomérations via des voies communales, même si celles-ci ne comportent pas d'aménagement spécifique aux liaisons douces.

La ligne départementale de bus n°6 Lannion-Guingamp-Saint-Brieuc marque un arrêt à proximité de la zone d'activités de Kerbiquet.

Les réseaux se situent au niveau de la voie de desserte de la zone d'activités, ainsi que sur certaines sections des VC900 et VC8. Une ligne électrique traverse le site.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Plan des réseaux d'adduction d'eau potable (source : PLU)



La zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées. Les entreprises actuellement implantées disposent d'un système d'assainissement individuel, contrôlé par les services de Lannion-Trégor Communauté.

RISQUES ET NUISANCES

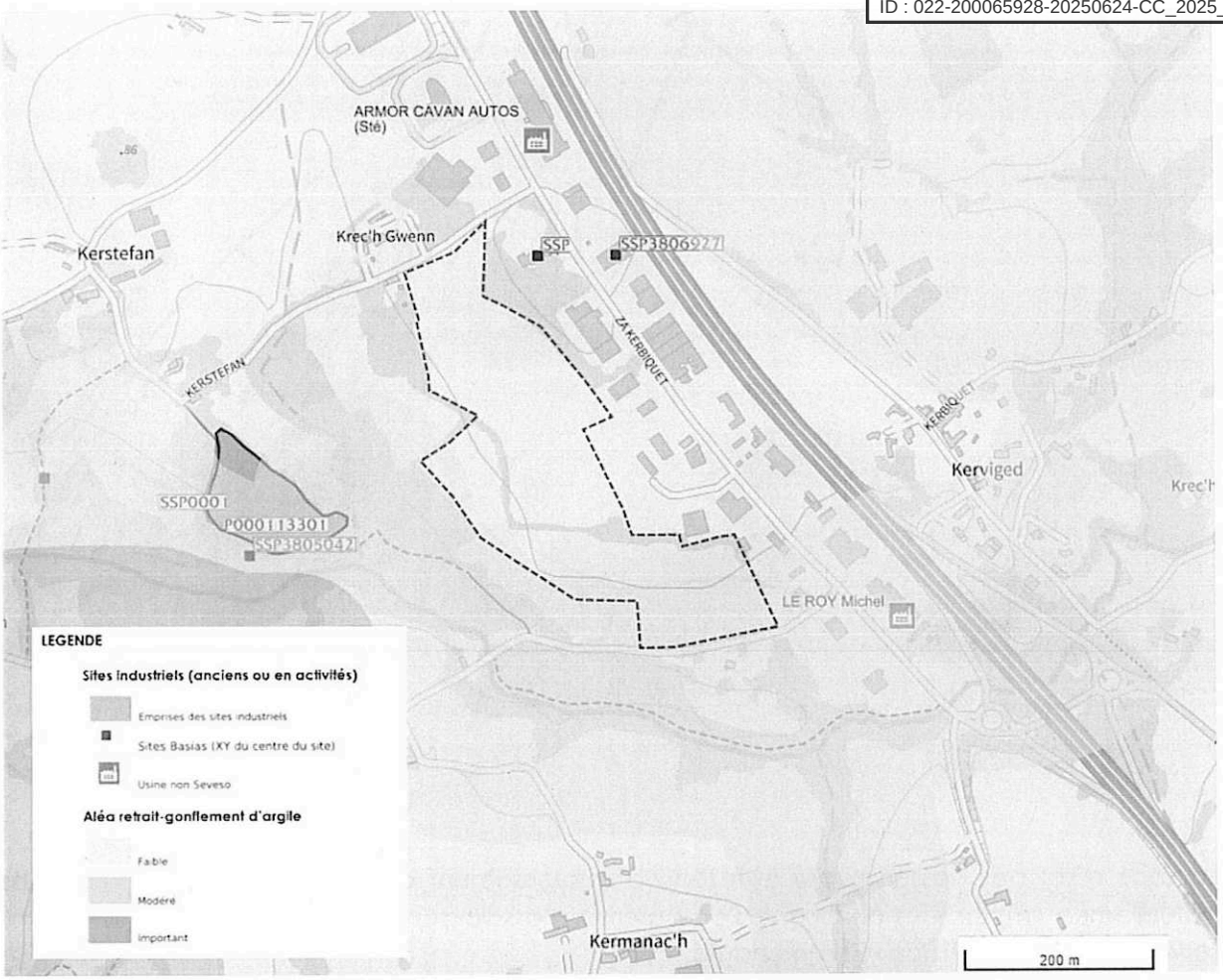
Le site n'est pas soumis à des risques naturels particuliers en dehors de ceux affectant l'ensemble du territoire communal (zone prioritaire pour le risque radon, aléa faible pour le retrait-gonflement d'argile pour une partie du site, zone de sismicité faible, tempête, changement climatique).

Trois anciens sites industriels ou activités de service, susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols d'après la base de données CASIAS, sont recensés à proximité du site : Un ancien garage (ouvert entre 1979 et 1986), un dépôt de liquides inflammables (ouvert entre 1977 et 1985) et une ancienne décharge de déchets non dangereux (ouverte entre 1979 et 1993) située dans la vallée.

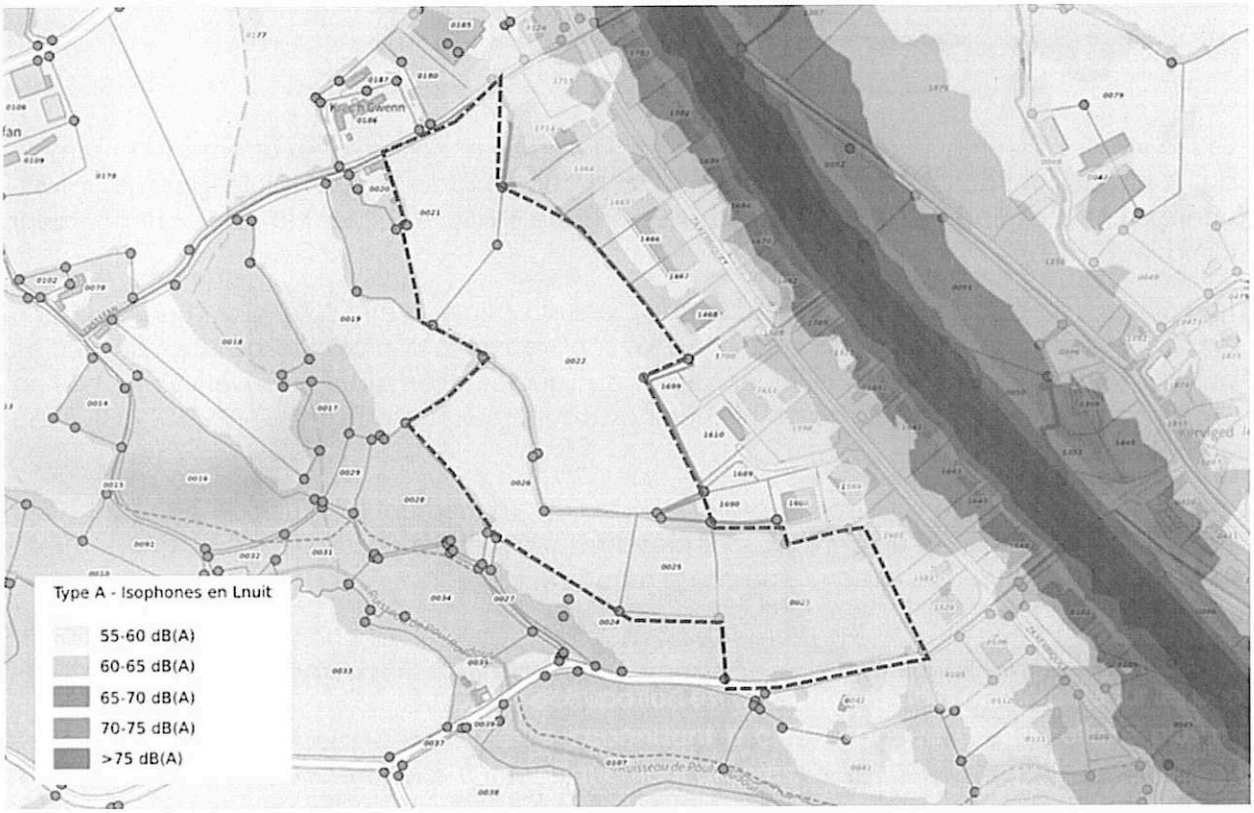
Plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), correspondant à des exploitations agricoles et un garage, sont présentes sur la commune de Cavan, dont quatre à moins d'un kilomètre du site concerné par la modification.

Le site est par ailleurs affecté à la marge par les nuisances sonores (isophone >55dB(A)) générées par la RD767 durant la nuit (pas de dépassement des valeurs limites durant la journée).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Risques naturels et technologiques potentiels (source : Géorisques)



Carte du bruit durant la nuit au niveau du site (source : DDTM22)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

L'exposé ci-après restitue le diagnostic faune-flore-habitats réalisé par les écologues de Biosferenn.

I. Introduction

Ce rapport est réalisé dans le cadre d'une demande d'expertise qui porte sur la production d'un volet environnemental sur une zone 2AUy2 devant être ouverte à l'urbanisation (parcelles ZR21 en partie, ZR22, ZR23, ZR25 et ZR26), dans le cadre de l'extension de l'espace d'activités communautaire de Kerbiquet. La surface de la zone ayant été expertisée est d'environ **8,3 hectares.** L'analyse menée a été réalisée sur deux passages en fin d'été 2023 et a repris au printemps 2024 avec trois passages supplémentaires (cf. tableau avec les dates de passages).

Le contenu du dossier comprend la réalisation d'un état initial des zonages environnementaux proches, un diagnostic de la faune et de la flore / des habitats présents sur l'aire d'étude. L'étude concerne une parcelle actuellement occupée par des cultures (principalement), des prairies, une zone de travaux et des alignements bocagers anciens, dont beaucoup comportent des sujets anciens de Chêne pédonculé notamment.

L'objectif du diagnostic consiste à identifier les espèces animales et végétales colonisant la parcelle d'étude et de déterminer les possibles effets sur ces dernières, en lien avec un éventuel projet / programme de travaux. Il convient de préciser que le diagnostic a été mené sur une période et sous des conditions plutôt favorables (même si le printemps 2024 a été assez frais et peu ensoleillé) et que donc cette analyse propose une vision plutôt précise des enjeux sur l'emprise du projet d'aménagement.

Le tableau ci-dessous permet de préciser les dates d'interventions, les conditions et la nature des analyses réalisées.

Dates des passages	Conditions d'observations	Vent	Températures	Nature des investigations
21/08/2023	Matinée Ensoleillées + quelques nuages	Faible	13 degrés le matin 26 degrés en journée	Avifaune, reptiles, mammifères, entomofaune
28/09/2023	Fin de matinée Ensoleillées	Modéré	11 degrés le matin 18 degrés en journée	Avifaune, reptiles, mammifères, entomofaune
25/04/2024	Milieu de journée Variables	Faible	10 degrés le matin 14 degrés en journée	Flore, habitats, avifaune et mammifères
22/05/2024	Matinée Variable	Modéré	15 degrés le matin 17 degrés en journée	Avifaune, reptiles, mammifères terrestres, arbres à cavité, entomofaune
20/06/2024	Milieu de journée Nuageuses	Faible	17 degrés en fin de matinée 20 degrés en journée	Avifaune, reptiles, mammifères terrestres, entomofaune

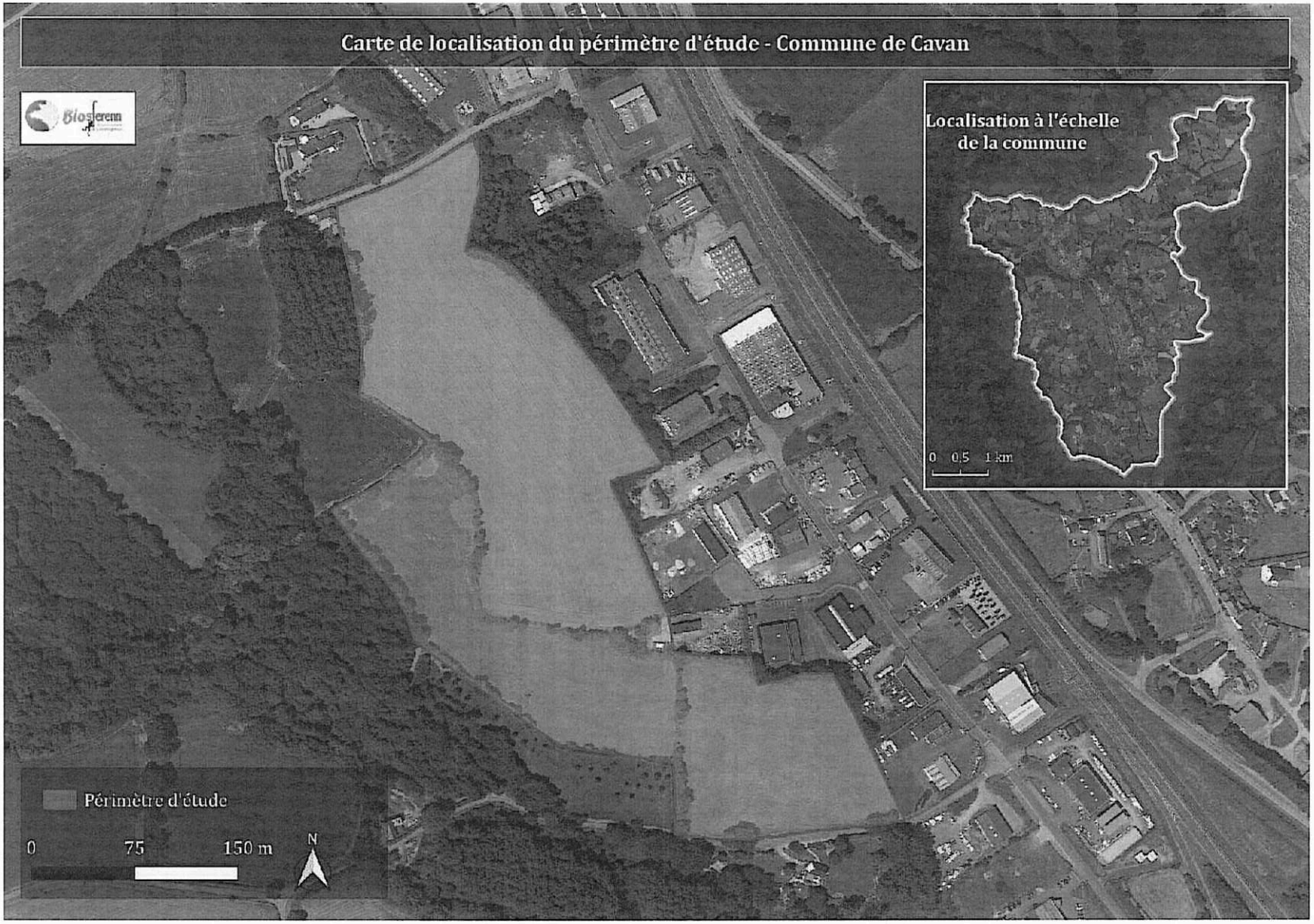


Figure 1 : carte de localisation du périmètre d'étude (source fond : Google Satellite)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

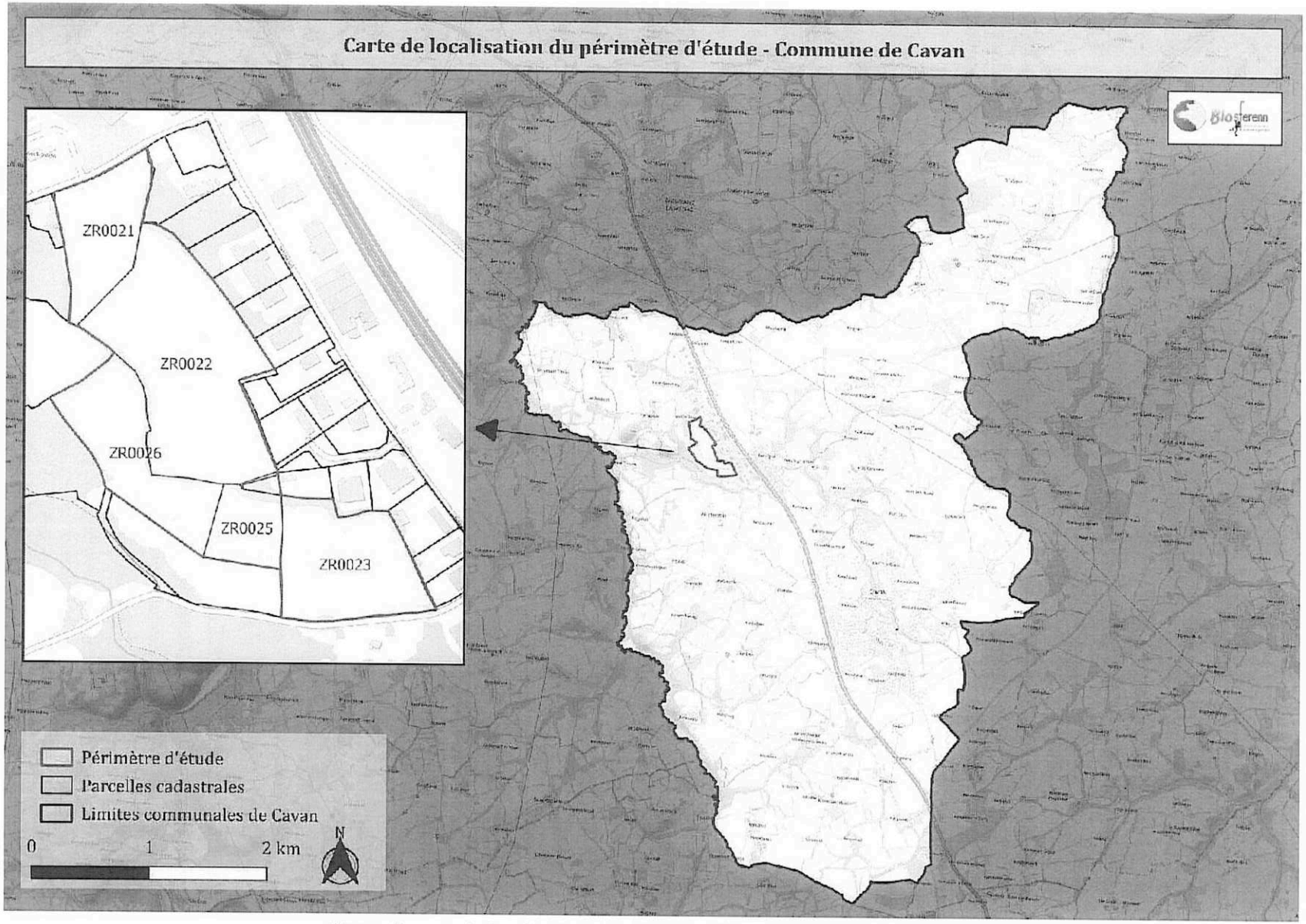


Figure 2 : carte de localisation du périmètre d'étude (source fond : Plan IGN)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

II. Aspects environnementaux (bibliographie et zonages)

1. Analyse bibliographique

Présentation des données naturalistes communales connues

D'après la base de données en ligne eCalluna du conservatoire Botanique National de Brest (consultée le 26/07/2024), aucune espèce protégée et/ou menacée n'a été répertoriée par des observateurs contributeurs au CBNB sur les 228 espèces inventoriées sur la commune de Cavan.

A noter également que 2 plantes invasives avérées et 2 espèces potentiellement invasives ont été observées sur la commune.

Tableau 1 : Synthèse des espèces invasives dans la base eCalluna du CBNB (Commune de Cavan)

Nom de l'espèce	Nom français	Invasive	Dernière observation
Acer pseudoplatanus L.	Erablemore / Erable faux-platane	Potentielle	2011
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Gynérium	Avérée	2011
Prunus laurocerasus L.	Laurier palme	Avérée	2011
Robinia pseudoacacia L.	Acacia / Robinier faux-acacia	Potentielle	2011

Concernant la faune, voici les données récupérées d'après les données communales de la base Faune-Bretagne (consultée le 26/07/2024).

Faune	Nombre d'espèces	Faune	Nombre d'espèces	Faune	Nombre d'espèces
Oiseaux	60	Reptiles	0	Papillons de jour	1
Chauves-souris	0	Amphibiens	1	Papillons de nuit	4
Mammifères	8	Odonates	0	Orthoptères	2

Tableau 2 : Synthèse des données d'oiseaux issues de la base faune-Bretagne (60 espèces)

Oiseaux			
Nom français	**Nom latin**	**Nom français**	**Nom latin**
Tadorne de Belon	*Tadorna tadorna*	**Accenteur mouchet**	*Prunella modularis*
Canard colvert	*Anas platyrhynchos*	**Rougegorge familier**	*Erithacus rubecula*
Faisan de Colchide	*Phasianus colchicus*	**Tarier pâtre**	*Saxicola rubicola*
Vautour fauve	*Gyps fulvus*	**Merle noir**	*Turdus merula*
Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*	**Grive litorne**	*Turdus pilaris*
Buse variable	*Buteo buteo*	**Grive musicienne**	*Turdus philomelos*
Faucon crécerelle	*Falco tinnunculus*	**Grive mauvis**	*Turdus iliacus*
Faucon pèlerin	*Falco peregrinus*	**Grive draine**	*Turdus viscivorus*
Pluvier doré	*Pluvialis apricaria*	**Fauvette à tête noire**	*Sylvia atricapilla*
Vanneau huppé	*Vanellus vanellus*	**Pouillot véloce**	*Phylloscopus collybita*
Bécassine des marais	*Gallinago gallinago*	**Roitelet huppé**	*Regulus regulus*
Mouette mélanocéphale	*Ichthyaetus melanocephalus*	**Roitelet à triple bandeau**	*Regulus ignicapilla*
Mouette rieuse	*Chroicocephalus ridibundus*	**Mésange à longue queue**	*Aegithalos caudatus*
Goéland argenté	*Larus argentatus*	**Mésange bleue**	*Cyanistes caeruleus*

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Pigeon biset domestique	*Columba livia f. domestica*	**Mésange charbonnière**	*Parus major*
Pigeon ramier	*Columba palumbus*	**Geai des chênes**	*Garrulus glandarius*
Tourterelle turque	*Streptopelia decaocto*	**Pie bavarde**	*Pica pica*
Tourterelle des bois	*Streptopelia turtur*	**Choucas des tours**	*Coloeus monedula*
Effraie des clochers	*Tyto alba*	**Corbeau freux**	*Corvus frugilegus*
Chevêche d'Athéna	*Athene noctua*	**Corneille noire**	*Corvus corone*
Chouette hulotte	*Strix aluco*	**Grand Corbeau**	*Corvus corax*
Martinet noir	*Apus apus*	**Étourneau sansonnet**	*Sturnus vulgaris*
Pic vert	*Picus viridis*	**Moineau domestique**	*Passer domesticus*
Pic épeiche	*Dendrocopos major*	**Pinson des arbres**	*Fringilla coelebs*
Pic épeichette	*Dryobates minor*	**Verdier d'Europe**	*Chloris chloris*
Alouette des champs	*Alauda arvensis*	**Chardonneret élégant**	*Carduelis carduelis*
Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	**Linotte mélodieuse**	*Linaria cannabina*
Pipit farlouse	*Anthus pratensis*	**Bouvreuil pivoine**	*Pyrrhula pyrrhula*
Bergeronnette grise	*Motacilla alba*	**Bruant jaune**	*Emberiza citrinella*
Troglodyte mignon	*Troglodytes troglodytes*	**Bruant zizi**	*Emberiza cirlus*

Tableau 3 : Synthèse des données de mammifères issues de la base faune-Bretagne (8 espèces)

Mammifères			
Nom français	**Nom latin**	**Nom français**	**Nom latin**
Lièvre d'Europe	*Lepus europaeus*	**Putois d'Europe**	*Mustela putorius*
Hérisson d'Europe	*Erinaceus europaeus*	**Martre / Fouine**	*Martes martes / foina*
Taupe d'Europe	*Talpa europaea*	**Blaireau européen**	*Meles meles*
Renard roux	*Vulpes vulpes*	**Chevreuil européen**	*Capreolus capreolus*

Tableau 4 : Synthèse des données d'amphibiens issues de la base faune-Bretagne (1 espèce)

Amphibiens	
Nom français	**Nom latin**
Salamandre tachetée	*Salamandra salamandra*

Tableau 5 : Synthèse des données des papillons de jour issues de la base faune-Bretagne (1 espèce)

Papillon de jour	
Nom français	**Nom latin**
Petite Tortue	*Aglais urticae*

Tableau 6 : Synthèse des données des papillons de nuit issues de la base faune-Bretagne (4 espèces)

Papillons de nuit			
Nom français	**Nom latin**	**Nom français**	**Nom latin**
Fausse-Eupithécie	*Gymnoscelis rufifasciata*	**Désignée**	*Xanthorhoe designata*
Acidalie picotée	*Scopula marginepunctata*	**Lupérine testacée**	*Luperina testacea*

Tableau 7 : Synthèse des données d'orthoptères issues de la base faune-Bretagne (2 espèces)

Orthoptères			
Nom français	**Nom latin**	**Nom français**	**Nom latin**
Pholidoptère cendrée	*Pholidoptera griseoaptera*	**Decticelle bariolée**	*Roeseliana roeselii*

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

2. Analyse du milieu naturel

Présentation des zonages environnementaux ZNIEFF les plus proches

Le secteur d'étude se trouve situé à proximité de 2 ZNIEFF de type I et la ZNIEFF de type II la plus proche se situe à plus de 19 km (ESTUAIRES DU TRIEUX ET DU JAUDY, code 530014726).

La détermination et la délimitation de ZNIEFF trouvent leur origine dans les objectifs de connaissance de la faune et de la flore locale, puisque ce sont des inventaires scientifiques permettant d'identifier d'éventuels éléments rares, protégés ou menacés.

Ces zones ne bénéficient d'aucune portée réglementaire directe. Cependant, elles peuvent héberger des espèces protégées et, par conséquent, la réglementation environnementale s'y référant.

Les ZNIEFF peuvent être de deux grandes catégories (marine ou continentale), elles-mêmes décomposées en deux typologies (type I ou II).

- Les ZNIEFF de type I comportent des espèces ou des habitats remarquables caractéristiques de la région.
- Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés ou offrant de fortes potentialités biologiques.

Voici les 2 ZNIEFF de type I Continentales présentes à proximité de la zone du projet :

Code	Nom de la ZNIEFF de type I	Distance du site d'étude
530020016	LE LEGUER AVAL	2 780 m
530020210	ESTUAIRE DU LEGUER	9 140 m

La carte ci-après les localise :

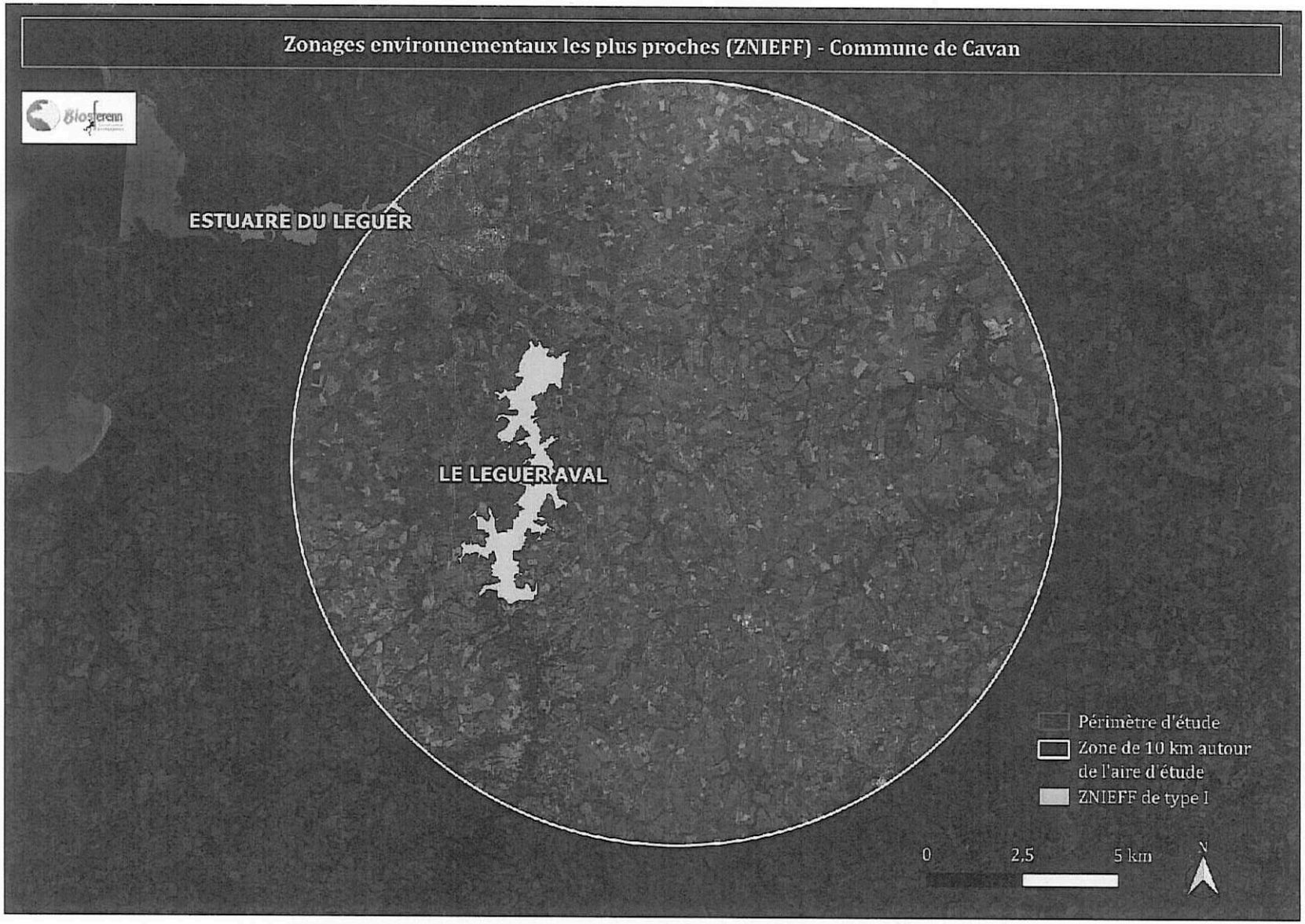


Figure 3 : carte des ZNIEFF de type I les plus proches (source : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Descriptif des sites Natura 2000 les plus proches

Les zonages Natura 2000 sont issus de la transposition et l'application des Directives Européennes Habitats et Oiseaux. Un des objectifs est de constituer un réseau de sites naturels protégés à l'échelle européenne permettant de préserver les espèces et les habitats rares, menacés et/ou remarquables à l'échelle Européenne.

Le réseau Natura 2000 comprend :

- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour le maintien des habitats naturels et d'espèces de faune et de flore sauvages figurant aux Annexes I et II de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992, dite Directive « Habitats » ;

- des Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'Annexe I de la directive 74/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979, dite Directive « Oiseaux ».

Le site d'étude se trouve situé à proximité d'un site Natura 2000, à 3,2 km classé ZSC « Rivière Léguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay » (FR5300008).

La carte ci-après localise le site Natura 2000 :

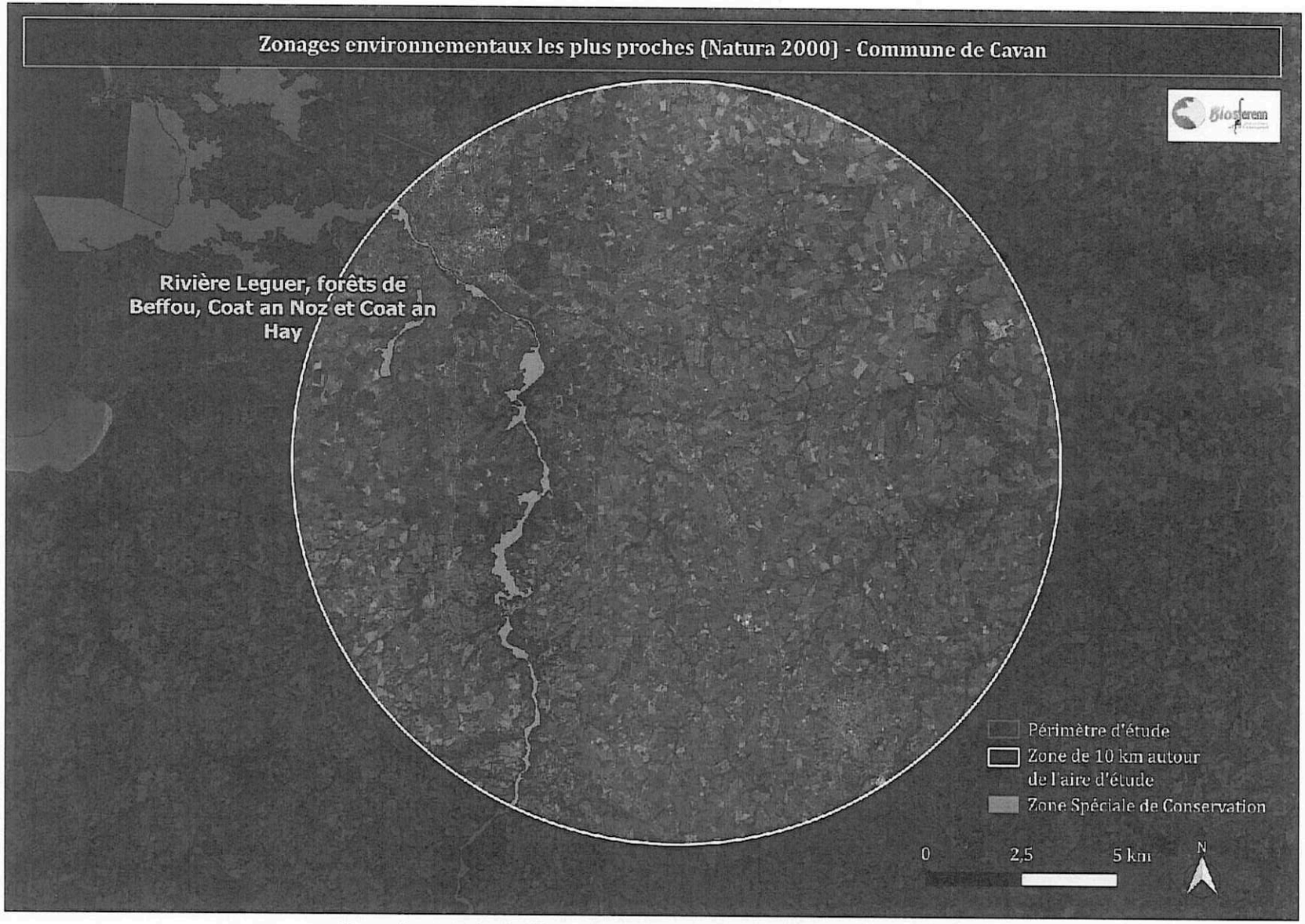


Figure 4 : carte du site Natura 2000 le plus proche (source : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Qualité et importance

Présence, juste en amont de l'estuaire, d'un habitat forestier thermophile rare : la chênaie sessiflore à Alisier torminal localement pénétrée de fourrés d'Arbousier (espèce méditerranéenne-atlantique) en situation apparemment spontanée. Les fonds de vallée sur le cours moyen du Léguer abritent des banquettes alluvionnaires riches en plantes neutrophiles encadrées par des mosaïques de landes et de végétations chasmophytiques sur affleurement granitiques. Les vallées boisées et les cours d'eau présentent un intérêt majeur pour la faune ichtyologique (Saumon atlantique) et mammalogique (Loutre d'Europe et chiroptères). Parmi les habitats d'intérêt communautaire, on note en particulier la végétation flottante de renoncules des rivières planitiaires, les hêtraies neutrophiles de *l'Asperulo-Fagetum* et les forêts alluviales résiduelles des domaines medio-européen et atlantique (habitat prioritaire). Son extension en 2015 enrichit le site en habitats marin et littoraux parmi lesquels une lagune (habitat prioritaire) et en landes mésophiles intérieures...

Vulnérabilité

Le maintien d'une qualité satisfaisante des habitats d'intérêt communautaire dépend dans une large mesure de la conduite de la gestion sylvicole. L'extension des secteurs enrésinés, la pratique des coupes à blanc, d'estoc et d'enlèvement des arbres morts ou mal conformés (présence de cavité favorables aux chiroptères notamment) sont à proscrire. Il conviendra également de veiller au maintien de l'ouverture des milieux de types landes, tourbières et prairies offrant une mosaïque intéressante. Ceux-ci se raréfient du fait du caractère boisé et encaissé de cette vallée. La dégradation de la qualité des eaux de surface (pisciculture, pollution d'origine agricole) est susceptible de fragiliser l'équilibre des populations de salmonidés. Enfin, depuis l'intégration d'habitats littoraux au site Natura 2000, la fréquentation du public prend une dimension plus importante qu'il faudra maîtriser et canaliser au mieux afin de limiter les impacts sur les milieux.

Habitats d'intérêt communautaire terrestre du site Natura 2000 ZSC évalué FR5300008 - (source : INPN)

Habitats d'intérêt communautaire	Code
Estuaire	1130
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	1140
Lagunes côtières*	1150
Récifs	1170
Végétation annuelle des laisses de mer	1210
Végétation vivace des rivages de galets	1220
Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	1230
Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	1310
Prés-salés atlantiques (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)	1330
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	3260

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix*	4020
Landes sèches européennes	4030
Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)	6410
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires des étages montagnards à alpin	6430
Tourbières hautes actives*	7110
Tourbières de transition et tremblantes	7140
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	8220
Tourbières boisées*	91D0
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)*	91E0
Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (*Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion*)	9120
Hêtraies de *l'Asperulo-fagetum*	9130

***Forme prioritaire de l'habitat (en gras)**

Espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 ZSC évalué - FR5300008 - (source : INPN)

Espèces référencées dans l'Annexe II de la Directive 92/43/CEE	Précisions du statut
Mammifères	
Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)	Espèce résidente
Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)	Espèce résidente
Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*)	Espèce résidente
Murin de Bechstein (*Myotis bechsteinii*)	Espèce résidente
Grand Murin (*Myotis myotis*)	Espèce résidente
Loutre d'Europe (*Lutra lutra*)	Espèce résidente
Poissons	
Lamproie marine *(Petromyzon marinus)*	Reproduction
Lamproie de Planer *(Lampetra planeri)*	Espèce résidente
Alose feinte (*Alosa fallax*)	Concentration /reproduction
Grande Alose (*Alosa alosa*)	Concentration /reproduction
Chabot commun (*Cottus gobio*)	Espèce résidente
Saumon atlantique (*Salmo salar*)	Reproduction
Insectes	
Lucane Cerf-volant (*Lucanus cervus*)	Espèce résidente
Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia)*	Espèce résidente
Mollusques	
Escargot de Quimper (Elona quimperiana)	Espèce résidente
Plantes	
Trichomanès remarquable (*Vandenboschia speciosa*)	Espèce résidente
Flûteau nageant (*Luronium natans*)	Espèce résidente

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

III. Diagnostic flore – analyse des milieux

1. Caractérisation de la flore – habitats / Campagnes de terrain

L'analyse comprend des prospections visant à couvrir l'ensemble du périmètre définis à différentes périodes de l'année et au cours de deux saisons. Le diagnostic proposé pour cette étude permet d'appréhender la présence d'espèces à enjeu de conservation / de milieux humides. L'objectif principal vise à définir si la zone d'analyse possède les caractéristiques nécessaires pour héberger des espèces végétales protégées / rares ou menacées.

2. Méthode

La méthode employée pour la réalisation de cette analyse comprend plusieurs objectifs : localiser les habitats / la flore et définir si des enjeux découlent de cette présence.

Pour cette étude, la végétation (habitats) est étudiée par le biais de relevés floristiques sur les différentes formations végétales. Ceci doit permettre un rattachement des unités de végétation à la typologie Corine Biotope/EUNIS. La cartographie comprend une localisation des habitats naturels et des éventuels habitats ou taches de végétations humides. Les listings globaux des espèces de ces groupements végétaux sont présentés en Annexe I.

3. Définition de l'intérêt de la flore

Cet intérêt s'apprécie au regard d'un niveau d'enjeu des espèces qui colonisent le site d'analyse. Pour ce faire, le diagnostic met en parallèle les statuts des espèces que cela soit en termes de protection ou de menaces (régression).

L'évaluation se base sur les différents arrêtés ou textes officiels de protection :

- Liste des espèces végétales protégées en Région Bretagne,
- Liste des espèces végétales protégées au niveau national en France,
- Liste des espèces végétales de l'Annexe II de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation,
- Liste des espèces végétales de l'Annexe IV de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte,
- Liste des espèces végétales de l'Annexe V de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire dont les prélèvements ne doivent pas nuire à un niveau de conservation satisfaisant.

4. Définition de l'intérêt des habitats

Comme pour les espèces végétales prises seules, les habitats ou groupements d'espèces aboutissant à des formations végétales typées, la définition de l'intérêt d'un habitat se manifeste au regard d'un niveau de rareté à l'échelon local ou européen.

La codification des habitats est effectuée sur la base d'un rattachement à la typologie **Corine Biotope/EUNIS**.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

5. Diagnostic habitats-flore

L'analyse effectuée sur le périmètre d'étude relatif au programme de travaux a permis de mettre en évidence la présence de différents milieux listés ci-dessous :

L'habitat de haie abattue en 2023 n'est pas décrit puisque cette opération a été réalisée avant l'inventaire.

Les milieux présents sur le site d'étude – Secteur d'étude : Cavan			
Milieux présents / occupation des sols	**Codes Corine Biotope**	**Codes EUNIS**	**Surface en (m²)**
Haie abattue en 2023	/	/	156,3
Talus enfrichés (avec quelques ligneux)	31.8	F3.1	813,4
Fourrés à Prunellier et roncier	31.8 x 31.831	F3.1 x F3.131	284,7
Prairie de fauche	38.21	E2.21	9852
Frange d'un boisement	41.2	G1.A1	847,2
Cultures	82.11	I1.1	49673,3
Frange d'un patch boisé mixte (feuillus et résineux)	83.31 / 83.32	G3.F / G1.C	986,2
Haies bocagères variées (anciennes, hautes, sujets isolés ...)	84.1	G5.1	4160
Alignement comprenant des ornementales et talus	85.1 et 85.12	G5 et E2.64	966
Secteur aménagé (ou en cours d'aménagement)	86	J2.7	15 146
Friche	87.2	E5.12	29,2
Total (en ha)			8,32

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Talus enfrichés (avec quelques ligneux), fourrés à Prunellier et roncier et friche

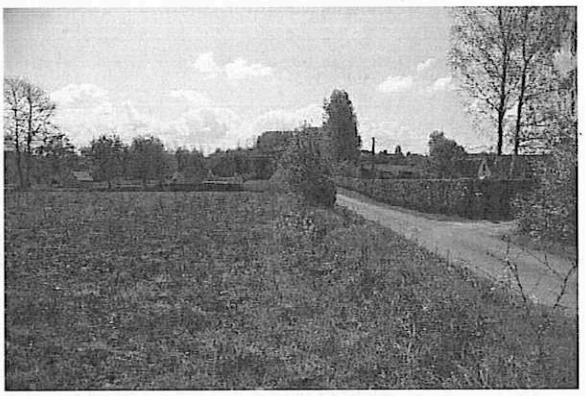
Codes Corine : 31.8, 31.8 x 31.831 et 87.2 - EUNIS : F3.1, F3.1 x F3.131 et E5.12

Surface occupée : 0,11 ha

Description et localisation

Ces milieux sont situés en périphérie de la parcelle de culture située au Nord de l'aire d'analyse. La structure de ces milieux varie de la formation herbeuse basse à la formation ligneuse basse avec une possible évolution vers une structure comprenant plus d'arbustes. La gestion y semble peu présente en dehors de la lisière Nord située en bord de route.





Clichés 1 et 2 : vues sur le roncier et le talus enfriché

Possible intérêt écologique et sensibilité

L'ensemble des espèces de ces formations ne traduisent pas d'un éventuel caractère humide du milieu. Il existe une diversité floristique plutôt faible, mais la présence de ronce bénéficie clairement à l'avifaune avec la présence d'Accenteur mouchet notamment sur la zone.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Il conviendrait de conserver la formation comprenant le roncier, notamment pour la présence d'une espèce nicheuse. En cas d'impact sur ce dernier, les fonctionnalités pourraient être réduites. Un risque de dérangement est possible en cas de travaux, il pourrait être réduit en proposant une marge de recul.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Prairie de fauche

Code Corine :38.21 - EUNIS : E2.21

Surface occupée : 0,99 ha

Description et localisation

Cette formation prairiale constitue la principale occupation de sol naturelle sur l'aire d'analyse. La structure y est exclusivement dominée par des espèces herbacées basses avec une gestion pressentie par fauche avec exportation. Cette prairie est bordée par des haies, des plantations et une zone boisée proche.



Cliché 3 : Vue sur la prairie

Possible intérêt écologique et sensibilité

L'intérêt floristique est modéré pour cet espace avec une petite tendance non négligeable à l'enfrichement ou la possible évolution vers une zone de fourré. Il est supposé que certaines zones soient assez peu profondes en terre végétale et la présence de roche y semble possible (présence d'espèce de milieux plutôt à tendance landicole). Les espèces de types prairiales qui dominent les formations sont les graminées. Cette prairie possède un intérêt faunistique par la disponibilité en ressources nutritives pour l'entomofaune, et présente ainsi un potentiel pour les papillons et orthoptères. L'avifaune est susceptible de venir s'y nourrir et les mammifères d'y transiter.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Les enjeux concernent essentiellement l'entomofaune sur ces secteurs et est limitée à quelques espèces non patrimoniales. Des zones prairiales sont présentes à proximité, permettant l'accueil de ces populations (pour leur report). Néanmoins si des marges peuvent être conservées à proximité des haies, cela bénéficierait aux espèces présentes.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Frange d'un boisement et frange d'un patch boisé mixte (feuillus et résineux)

Codes Corine : 41.2, 83.31 / 83.32 - EUNIS : G1.A1, G3.F et G1.C

Surface occupée : 0,18 ha

Description et localisation

Ces deux espaces sont situés sur les limites Nord-Est et Sud-Ouest du périmètre d'étude. Il s'agit soit de patchs boisés en résineux et feuillus, soit d'une lisière de boisement de taille plus importante connectée à la trame verte et bleue. Dans les deux cas la strate arborescente y est bien présente.




Clichés 4 et 5 : vues sur les franges boisés avec feuillus (gauche) et résineux (droite)

Possible intérêt écologique et sensibilité

Il existe une certaine diversité floristique avec une présence d'espèces non autochtones et un degré de naturalité plutôt bon. La faune y est assez présente, surtout les mammifères qui semblent y transiter ou y résider (blaireautière et présence de Renard roux). L'avifaune y est présente et probablement nicheuse de manière proche, mais plutôt hors périmètre d'analyse et en continuité immédiate.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Il conviendrait de conserver ces formations le plus possible et, en cas d'impact sur ces milieux, les fonctionnalités devront être neutralisées à l'échelle du projet. Un risque de dérangement est possible en cas de travaux, mais des formations similaires sont présentes à proximité permettant l'accueil temporaire des populations.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Cultures

Code Corine : 82.11 - EUNIS : I1.1

Surface occupée : 4,97 ha

Description et localisation

Ces milieux sont situés plutôt sur la partie Nord de l'aire d'analyse et sont déterminés par rapport à une production agricole. L'activité génère des retournements de terrains annuels pour l'implantation des couverts végétaux et de possibles intrants doivent y être apportés.





Clichés 6 et 7 : vues sur la culture en début de printemps 2024 et les terriers de Blaireau en culture

Possible intérêt écologique et sensibilité

L'intérêt de ce type de formation est plutôt limité en règle générale, mais il est à noter que la blaireautière s'étend sur une portion de la parcelle agricole. Cette espèce ne bénéficiant pas de statut, il n'est pas réglementairement nécessaire de la conserver, en revanche elle possède une fonction écologique. Il semble qu'une portion ait fait l'objet de dépôts de terres en 2023.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Il conviendrait de limiter le plus possible les dérangements sur le Blaireau et de viser à ne pas aménager au droit de son habitat, pour éviter les dérangements trop importants susceptibles de provoquer son départ du site.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Haies bocagères variées (anciennes, hautes, sujets isolés ...) et alignement comprenant des ornementales et talus

Codes Corine : 84.1 et 85.1 et 85.12 - EUNIS : G5.1 et G5 et E2.64

Surface occupée : 0,51 ha

Description et localisation

Ces milieux sont situés sur les lisières et à l'intérieur du périmètre d'étude. Il semble important de préciser que la structure est assez souvent plutôt arborescente avec des sujets de qualité. Les strates arbustives et herbacées y sont plutôt bien présentes également mais parfois de qualité moindre. La gestion y semble plutôt adaptée. A noter, sur la plantation au Sud, la présence plutôt significative de Robinier faux acacia, une espèce invasive.





Clichés 8 et 9 : vues sur les haies bocagères

Possible intérêt écologique et sensibilité

Il existe une diversité floristique plutôt bonne, certes avec une présence d'espèces ornementales et d'autres autochtones. L'intérêt pour la faune y est réel avec la nidification de plusieurs espèces de passereaux (surtout au niveau de la haie au centre), une fréquentation par les mammifères terrestres et une possible utilisation comme zone de chasse par les chiroptères. Les catégories d'espèces non observées et donc peu présentes sont les amphibiens et les reptiles, ce qui pourrait s'expliquer par la présence de cultures à proximité.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Il conviendrait de conserver ces formations. En cas d'impact sur ces milieux, leurs fonctionnalités pourraient être réduites. En cas d'effets sur les habitats d'espèces, il serait indispensable de rechercher prioritairement un évitement, puis une réduction des impacts. A défaut, une compensation pourrait être envisagée et un dossier de dérogation déposé pour obtenir une autorisation.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Secteur aménagé (ou en cours d'aménagement)

Code Corine : 86 - EUNIS : J2.7

Surface occupée : 1,51 ha

Description et localisation

Cette zone était en cours d'aménagement lors des différents passages.





Clichés 10 et 11 : vues sur la zone aménagée

Possible intérêt écologique et sensibilité

Aucun compte tenu des travaux opérés sur la zone.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Il n'a pas pu être expertisé la haie disparue pour l'accès à cette parcelle. Des mesures d'accompagnement visant à reconstituer un milieu équivalent pourraient être envisagées pour neutraliser les possibles effets.

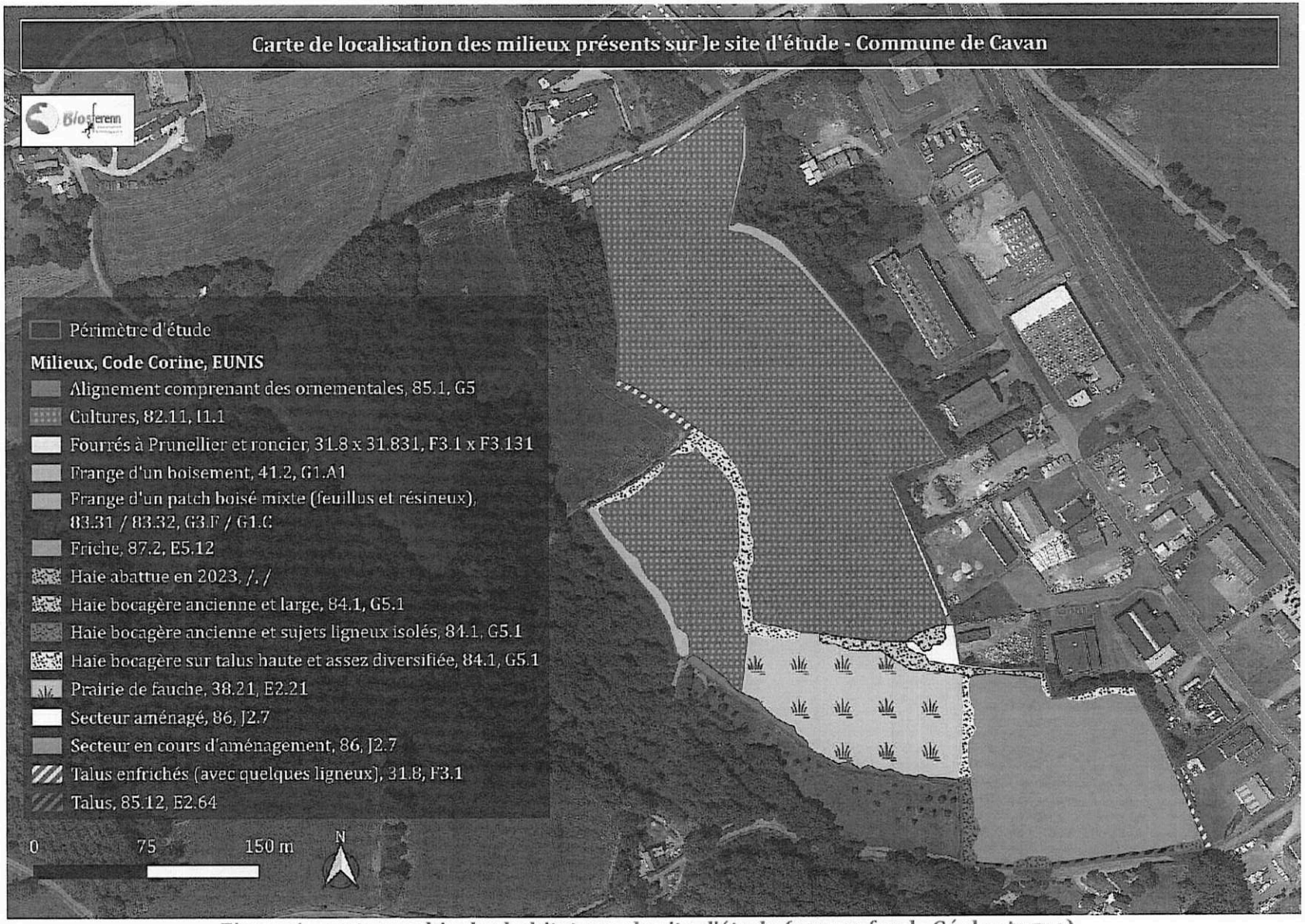


Figure 1 : cartographie des habitats sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

6. Synthèse des enjeux pour la flore et les habitats

Habitats

L'analyse a mis en évidence une faible diversité d'habitats, avec une majorité des surfaces occupées de zones cultivées, d'une prairie et d'un terrain en cours d'aménagement. A noter que les milieux sont plutôt bien délimités par des haies bocagères sur la partie Sud. Ces habitats sont liés aux modalités de gestion mises en place (culture) et aux espaces plus artificialisés, ce qui limiter la capacité d'expression de nombreuses espèces de plantes. La topographie influence légèrement les espèces prairiales présentes sans pour autant constituer une réelle zone avec des milieux secs en partie haute et des milieux humides dans les points bas.

Les enjeux mis en évidence sont ainsi plutôt liés à la faune qu'à la qualité des milieux présents, même si la structure des haies influe fortement sur cet intérêt.

Flore

La flore est globalement assez peu diversifiée, avec 62 espèces recensées, dont 4 indicatrices de zones humides, 2 espèces potentiellement invasives ou à surveiller, 2 espèce invasives avérées, 3 espèces ornementales et 3 espèces indicatrices de zones humides. Cette diversité s'explique par l'absence de milieux à fort degré de naturalité, à la proximité de milieux anthropisés (Parc d'activité) ou d'une zone de travaux en cours. Aucune espèce protégée, rare ou menacée n'a été recensée. C'est la présence d'une prairie et d'alignements bocagers / talus ou zones de friches qui permet d'avoir une diversité floristique sur la zone.

Flore invasive

L'analyse a permis de mettre en évidence au moins la présence de 2 espèces classées espèces invasives avérées (Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne, CBNB, 2024), il s'agit du Robinier faux-acacia et de l'Erable sycomore, présents tous deux sur la limite Ouest du périmètre d'analyse.

Les secteurs de présence de ces espèces sont cartographiés sur la figure ci-dessous :



Figure 2 : localisation des secteurs colonisés d'espèces exotiques envahissantes sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Listing des espèces végétales

Nom commun	*Nom latin*	Liste rouge Bretagne juin 2015
Erable champêtre	*Acer campestre*	LC
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*	/
Agrostide commune	*Agrostis capillaris*	LC
Mouron rouge	*Anagallis arvensis*	/
Flouve odorante	*Anthoxanthum odoratum*	LC
Arroche hastée	*Atriplex hastata*	/
Châtaignier	*Castanea sativa*	LC
Chénopode blanc	*Chenopodium ablum*	LC
Cirse des champs	*Cirsium arvense*	/
Cirse commun	*Cirsium vulgare*	LC
Vergerette	*Conyza sp.*	/
Noisetier	*Corylus avellana*	LC
Aubépine	*Crataegus monogyna*	LC
Crépide bisanuelle	*Crepis biennis*	/
Cyprès	*Cupressus sp.*	/
Chiendent pied de poule	*Cynodon dactylon*	LC
Genêt à balai	*Cytisus scoparius (L.) Link*	/
Dactyle aggloméré	*Dactylis glomerata*	LC
Carotte sauvage	*Daucus carota*	LC
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	LC
Panic pied-de-coq	*Echinochloa crus-galli*	LC
Bec-de-grue à feuilles de ciguë	*Erodium cicutarium*	LC
Hêtre	*Fagus sylvatica*	LC
Fétuque élevée	*Festuca arundinacea*	/
Fumeterre	*Fumaria officinalis*	LC
Gnaphale des fanges	*Gnaphalium uliginosum*	LC
Houlque laineuse	*Holcus lanatus*	LC
Millepertuis couché	*Hypericum humifusum*	LC
Porcelle enracinée	*Hypochaeris radicata*	LC
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*	LC
Mauve musquée	*Malva moschata*	LC
Myosotis bicolore	*Myosotis discolor*	DD
Pin sylvestre	*Pinus sylvestris*	/
Pâturin annuel	*Poa annua*	/
Pâturin des prés	*Poa pratensis*	LC
Pâturin commun	*Poa trivialis*	LC
Renouée persicaire	*Polygonum persicaria*	/
Polypode commun	*Polypodium vulgare*	LC
Peuplier	*Populus sp.*	/
Merisier	*Prunus avium*	LC
Prunellier	*Prunus spinosa*	LC
Fougère aigle	*Pteridium aquilinum*	/
Poirasse	*Pyrus cordata*	LC
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	LC
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*	/
Ronce	*Rubus gr. fruticosus*	/
Ronce à feuilles d'orme	*Rubus ulmifolius*	DD
Oseille commune	*Rumex acetosa*	LC
Petite oseille	*Rumex acetosella*	LC
Patience à feuilles obtuses	*Rumex obtusifolius*	LC
Saule roux	*Salix atrocinerea*	LC
Sureau noir	*Sambucus nigra*	LC
Sénéçon de Jacob	*Senecio jacobaea*	/
Sénéçon commun	*Senecio vulgaris*	LC
Compagnon rouge	*Silene dioica*	LC
Compagnon blanc	*Silene latifolia*	LC
Stellaire holostée	*Stellaria holostea*	LC
Mouron des oiseaux	*Stellaria media*	LC
Germandrée scorodoine	*Teucrium scorodonia*	LC
Camomille inodore	*Tripleurospermum inodorum*	LC
Ajonc d'Europe	*Ulex europaeus*	/
Nombril de Vénus	*Umbilicus rupestris*	LC
Ortie dioïque	*Urtica dioica*	LC

Espèce invasive (avérée)	*LR : Liste rouge*
Espèce ornementale	LC : préoccupation mineure
Espèce de zone humide	DD : données insuffisantes

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

IV. Caractérisation de la faune

1. Campagnes de terrain, méthode et définition de l'intérêt de la faune

Les prospections ont été réalisées au cours de l'été 2023 et du printemps 2024, dans des conditions climatiques plutôt variables sur les passages de 2024 compte tenu d'une couverture nuageuse assez importante, rendant moins favorable la détection des reptiles et l'activité de l'entomofaune.

L'avifaune a été prospectée en période d'activité reproductrice (avril, mai et juin 2024) par le biais d'observations directes (transits) et de points d'écoutes sur le périmètre d'analyse (cf figure 7).

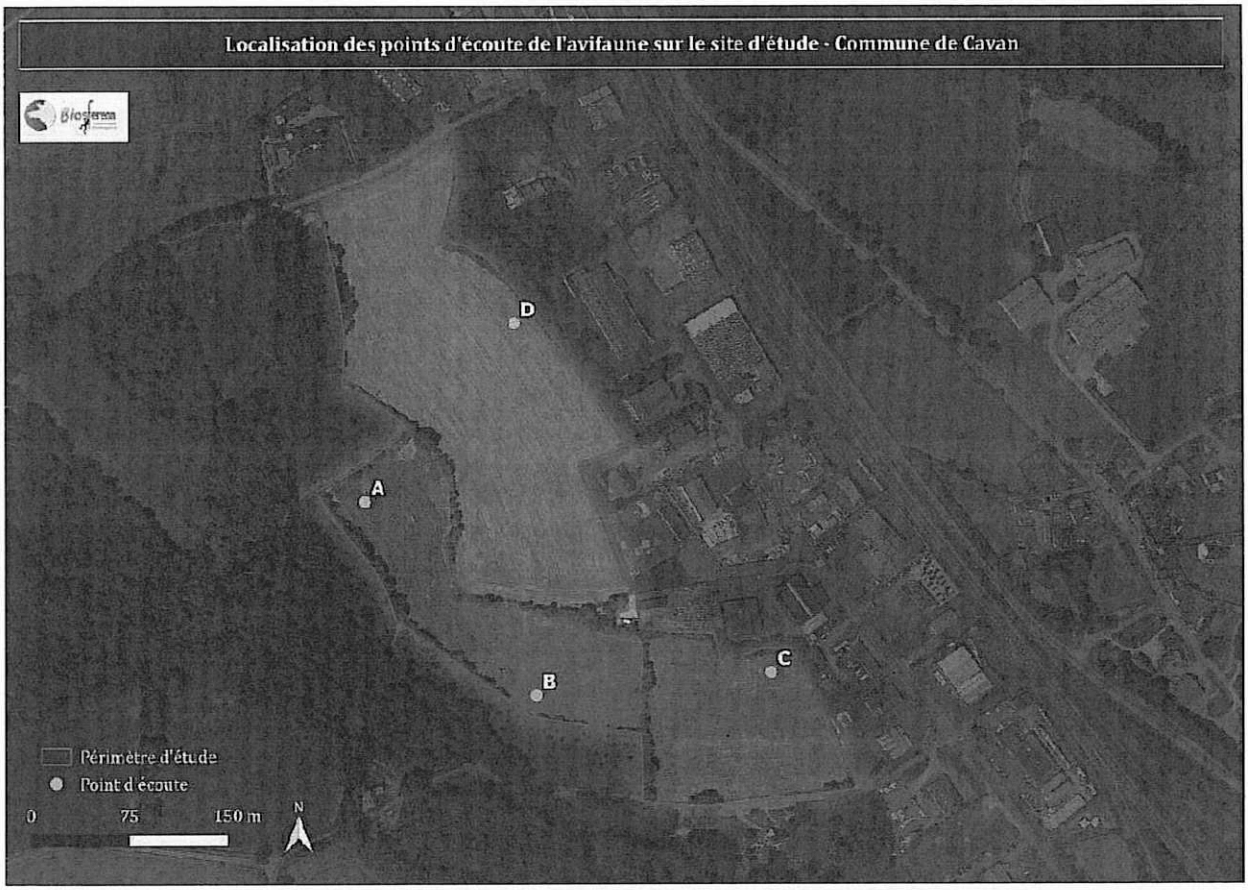


Figure 7 : localisation des points d'écoute de l'avifaune sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Concernant les amphibiens, en l'absence d'habitat favorable au sein du site d'étude (mare/pièce d'eau, zones d'engorgements temporaires, etc...), il n'a pas été jugé pertinent ni proportionné de réaliser une prospection nocturne, mais des contacts opportunistes le long des lisières (surtout près de la zone boisée) ont été recherchés.

La présence éventuelle de reptiles a été recherchée au niveau des lisières et ronciers bien exposés.

La fréquentation par les mammifères terrestres a été principalement étudiée au travers d'observations directes et indirectes (terriers, empreintes, coulées, fèces, etc.) et des

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

investigations ont été menées afin de trouver d'éventuels arbres à cavité favorables aux chiroptères et à l'avifaune.

Enfin, concernant l'entomofaune, les rhopalocères (papillons de jour), odonates et orthoptères ont été principalement recherchés.

Cette évaluation des statuts des espèces se base sur les différents arrêtés ou textes officiels de protection :

- Liste des espèces animales protégées en Région Bretagne,
- Liste des espèces animales protégées au niveau national en France,
- Liste des espèces référencées dans différentes annexes des Directives Européennes.

2. Diagnostic faunistique

Avifaune

Le site d'étude présente des haies arborescentes, des haies arbustives denses et des ronciers qui constituent des milieux particulièrement favorables à l'avifaune, aussi bien comme zone d'alimentation que de nidification. Les différents passages de terrain ont ainsi permis de mettre en évidence la présence de 25 espèces au sein de l'aire d'analyse, en survol ou bien en périphérie immédiate.

Une session de points d'écoute de 5 à 10 minutes a été mise en place le 22 mai 2024 afin d'obtenir des informations générales sur les espèces fréquentant l'aire d'étude (cf. figure 8). Le tableau ci-après illustre la synthèse des observations faites lors de cette session :

Espèces	Point d'écoute A	Point d'écoute B	Point d'écoute C	Point d'écoute D
Pigeon ramier	x	x	x	x
Corneille noire	x			
Pinson des arbres	x	x	x	x
Rougegorge familier	x	x	x	x
Mésange bleue	x			x
Pouillot véloce	x	x		x
Pic épeiche	x			
Roitelet triple bandeau	x			
Fauvette à tête noire	x			x
Troglodyte mignon	x	x	x	x
Grive musicienne	x			
Merle noir	x	x	x	
Total	**12 espèces**	**6 espèces**	**5 espèces**	**7 espèces**

Seules douze espèces très communes ont été vues ou entendues au cours de cette écoute, possiblement en raison de la présence d'un vent modéré qui a réduit l'activité de l'avifaune (notamment les chants). C'est sur le point d'écoute A que le plus grand nombre d'espèces ont été contactées, probablement en raison de la proximité immédiate du boisement.

Les investigations ont néanmoins permis de mettre en évidence la nidification certaine de :

- trois espèces d'oiseaux dans la haie bocagère centrale (Bruant zizi, Fauvette à tête noire, Rougegorge familier),

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

- l'Accenteur mouchet dans les fourrés de ronciers/prunelliers sur le secteur Centre-Est,
- du Troglodyte mignon au niveau de la haie bocagère ancienne composée de chênes couverts de lierre (partie Sud-Est de la grande zone de culture).

La figure ci-après localise les sites de nidification de ces cinq espèces.

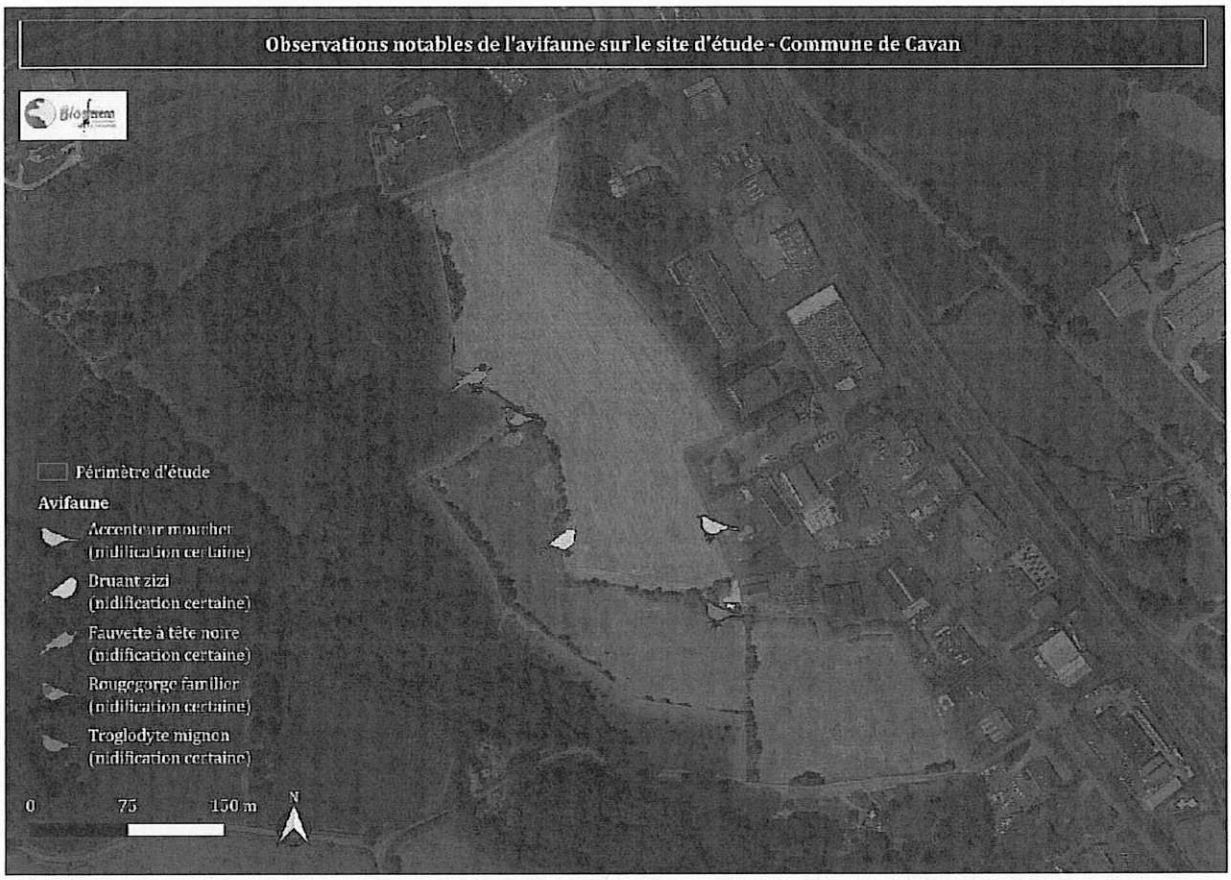


Figure 8 : localisation des sites de nidification de l'avifaune identifiés sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Famille	Nom commun	Nom latin	Statut nicheur	Statut de protection / conservation PN= Protection nationale	Liste rouge Bretagne 2015 LC = Préoccupation mineure	Liste rouge Bretagne 2021 LC = Préoccupation mineure	Responsabilité biologique régionale (Bretagne) 2015	Responsabilité biologique régionale (Bretagne) 2021	Liste rouge France 2016 VU = Vulnérable NT = Quasi menacée LC = Préoccupation mineure
Accipitridés	Buse variable	*Buteo buteo*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Certhiidés	Grimpereau des jardins	*Certhia brachydactyla*	Possible	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Columbidés	Pigeon ramier	*Columba palumbus*	Possible	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Tourterelle turque	*Streptopelia decaocto*	Hors site	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Corvidés	Corneille noire	*Corvus corone*	Hors site	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Pie bavarde	*Pica pica*	Hors site	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Emberizidés	Bruant zizi	*Emberiza cirlus*	Certain	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Fringillidés	Chardonneret élégant	*Carduelis carduelis*	Possible	PN	LC	LC	Mineure	Élevée	VU
	Pinson des arbres	*Fringilla coelebs*	Probable	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Serin cini	*Serinus serinus*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	VU
	Verdier d'Europe	*Chloris chloris*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Élevée	VU
Hirundinidés	Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	NT
Muscicapidés	Rougegorge familier	*Erithacus rubecula*	Certain	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Paridés	Mésange bleue	*Cyanistes caeruleus*	Possible	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Mésange charbonnière	*Parus major*	Possible	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Phylloscopidés	Pouillot véloce	*Phylloscopus collybita*	Probable	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Picidés	Pic épeiche	*Dendrocopos major*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Prunellidés	Accenteur mouchet	*Prunella modularis*	Certain	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Régulidés	Roitelet à triple bandeau	*Regulus ignicapilla*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Sittidés	Sittelle torchepot	*Sitta europaea*	Possible	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Sylviidés	Fauvette à tête noire	*Sylvia atricapilla*	Certain	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Fauvette des jardins	*Sylvia borin*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	NT
Troglodytidés	Troglodyte mignon	*Troglodytes troglodytes*	Certain	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Turdidés	Grive musicienne	*Turdus philomelos*	Probable	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Merle noir	*Turdus merula*	Probable	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Mammifères

- Mammifères terrestres

Les secteurs Sud et Ouest du site apparaissent très bien connectés à la vallée humide et boisée du ruisseau de Poul Roudour. En revanche, la proximité immédiate de la zone d'activité de Kerbiquet et de la RD767 au Nord constitue des éléments contraignants pour d'éventuel transits.

Il a été constaté une fréquentation assez importante de l'aire d'étude par les mammifères, en particulier la présence d'une importante blaireautière (plusieurs galeries actives) dans la partie Nord, en lisière de la parcelle de culture (cf. figure 9).

Un terrier isolé a également été repéré dans la haie centrale et qui serait probablement utilisé par le Renard roux. Un individu adulte a d'ailleurs été observé au sein de l'aire d'étude ainsi qu'un Chevreuil Européen.



Cliché 12 : Blaireautière

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Figure 9 : localisation de la blaireautière au sein du site d'étude

Famille	Nom commun	Nom latin	Liste rouge Bretagne 2015 LC = Préoccupation mineure	Responsabilité biologique régionale (Bretagne) 2015	Liste rouge France 2017 LC = Préoccupation mineure
Canidés	Renard roux	*Vulpes vulpes*	LC	Mineure	LC
Cervidés	Chevreuil Européen	*Capreolus capreolus*	LC	Mineure	LC
Mustélidés	Blaireau d'Europe	*Meles meles*	LC	Mineure	LC
Talpidés	Taupe d'Europe	*Talpa europaea*	LC	Mineure	LC

- Mammifères semi-aquatiques

L'absence de milieu aquatique ne permet pas d'identifier d'enjeu particulier pour les mammifères semi-aquatiques sur le site d'étude.

- Chiroptères

Plusieurs sujets anciens de chênes sont présents sur l'aire d'étude. Cependant, aucune cavité n'a pu être localisée en raison de la présence très couvrante du lierre sur les troncs et les branches principales. Cependant, il est probable que l'aire d'étude puisse constituer une zone de chasse et/ou de transit pour les chauves-souris (en particulier le long des haies situées dans la partie Centre-Ouest du périmètre d'analyse).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Amphibiens

Il n'a pas été identifié d'habitat favorable (mare, pièce d'eau, zone d'engorgement) sur le site d'étude qui soit susceptible d'être fréquenté par les amphibiens. Cette absence de milieu favorable ne permet pas non plus d'envisager de possible transit, ou alors seulement de manière occasionnelle et non prédictible.

Reptiles

Le site présente des habitats à priori favorables (lisières arbustives, ronciers, muret en pierre). Cependant les différents passages de terrain n'ont pas permis de faire d'observation. Il convient de souligner que les passages de printemps se sont déroulés dans des conditions climatiques plutôt défavorables à une détection des reptiles en phase de thermorégulation (vent pour le passage du 22 mai, couverture nuageuse importante le 20 juin).

Entomofaune

- Rhopalocères

Le périmètre d'analyse se compose d'une prairie de fauche dans la partie Sud qui constitue un espace favorable pour les rhopalocères. Les différents passages de terrain y ont permis d'observer 9 espèces relativement communes de papillons. Cette assez faible diversité pourrait s'expliquer par un climat local assez défavorable pour l'entomofaune de manière générale (humidité et températures peu élevées).

Famille	Nom commun	Nom latin	Liste rouge Bretagne 2018 LC = Préoccupation mineure	Responsabilité biologique régionale (Bretagne) 2018	Liste rouge France 2012 LC = Préoccupation mineure
Hespériidés	Héspérie du dactyle	*Thymelicus lineola*	LC	Mineure	LC
Lycaenidés	Cuivré commun	*Lycaena phlaeas*	LC	Mineure	LC
Nymphalidés	Fadet commun, Procris	*Coenonympha pamphilus*	LC	Mineure	LC
	Myrtil	*Maniola jurtina*	LC	Mineure	LC
	Paon du jour	*Inachis io*	LC	Mineure	LC
	Petite tortue	*Aglais urticae*	LC	Mineure	LC
	Robert-le-Diable	*Polygonia c-album*	LC	Mineure	LC
	Tircis	*Pararge aegeria*	LC	Mineure	LC
	Vulcain	*Vanessa atalanta*	LC	Mineure	LC

- Orthoptères

Comme pour les papillons, les secteurs favorables aux orthoptères se concentrent également à l'Est et au Sud du périmètre d'étude, au sein des prairies de fauche. Les lisières arbustives bordant les parcelles constituent également des habitats intéressants. Les recherches ont permis d'y observer 5 espèces très communes. Il n'a pas été identifié d'espèce supplémentaire en 2024 car le dernier passage (20 juin 2024) se situait avant le pic d'activité pour les orthoptères.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Famille	Nom commun	Nom latin	Liste rouge Bretagne (en cours)	Responsabilité biologique régionale (Bretagne) (en cours)	Liste rouge France (en cours)
Acrididés	Criquet des pâtures	*Chorthippus parallelus*	/	/	/
	Criquet duettiste	*Chorthippus brunneus*	/	/	/
	Criquet mélodieux	*Chorthippus biguttulus*	/	/	/
Gryllidés	Grillon des bois	*Nemobius sylvestris*	/	/	/
Tettigoniidés	Decticelle cendrée	*Pholidoptera griseoaptera*	/	/	/

- Odonates

Il n'a pas été identifié d'habitat susceptible d'être fréquenté par les odonates sur le site d'étude (pièce d'eau, mare, zone humide).

3. Synthèse des enjeux pour la faune

En conclusion, les prospections réalisées sur l'année 2024 ont permis de mettre en évidence une sensibilité principale liée à l'utilisation du site par 5 espèces d'oiseaux pour leur nidification (Fauvette à tête noire, Bruant, zizi, Rougegorge familier, Accenteur mouchet, Troglodyte mignon).

Par ailleurs, l'aire d'étude est bien fréquentée par les mammifères terrestres, en particulier le Blaireau Européen (même si non protégé) qui utilise la lisière Nord (présence de nombreuses galeries). Les investigations n'ont pas localisé d'arbre à cavité potentiellement favorables aux chiroptères ou à l'avifaune. Cependant, il est supposé que les chauves-souris puissent transiter préférentiellement au niveau de la haie bocagère centrale et sur la lisière du boisement à l'Ouest.

Au sujet des reptiles, il n'a pas été fait d'observation malgré des recherches systématiques sur les passages de 2023 et 2024. L'intérêt pour les reptiles apparait donc plutôt faible sur l'aire d'étude bien qu'il convienne de pondérer quelque peu l'absence d'observation par le fait que les conditions climatiques des passages printaniers n'étaient pas particulièrement favorables pour les détecter.

Enfin, l'intérêt pour l'entomofaune est plutôt limité et se concentre sur la prairie de fauche avec la présence d'espèces très communes et sans statut de protection particulier.

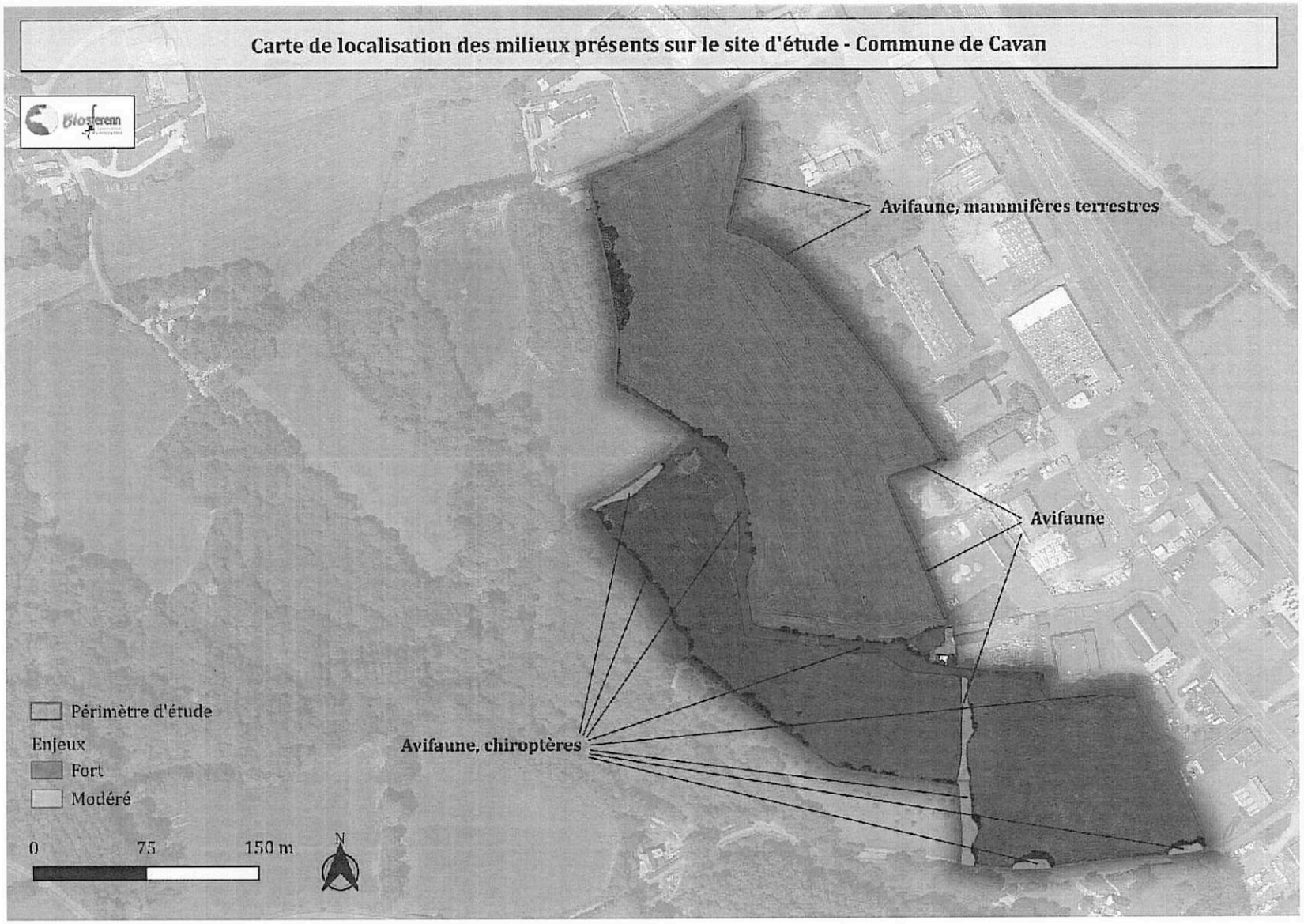


Figure 10 : localisation des enjeux faunistiques identifiés sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Conclusions du diagnostic flore-faune-habitats

L'analyse menée au cours des différentes périodes et conditions météorologiques a permis de voir le site et les espèces qui le fréquentent avec des optimums d'utilisations (périodes de pic de reproduction de la faune ou de développement végétatif de la flore), permettant de statuer sur de possibles incidences.

Parmi les particularités de l'année 2024 et de l'été 2023, il faut noter les conditions météorologiques plutôt fraîches.

Il ressort quelques enjeux sur la présence d'oiseaux nicheurs (certains) principalement liés à la présence de structures bocagères arborescentes / arbustives en partie centrale et sur un roncier situé en limite Est à proximité de secteurs aménagés.

Concernant le reste de la faune, il apparait que les amphibiens ne sont pas présents sur les secteurs d'analyses, tout comme les reptiles. Les conditions climatiques de la fin de printemps 2024 ont été particulièrement peu ensoleillées et plutôt fraîches, ce qui a pu limiter la détectabilité des reptiles sur les secteurs analysés.

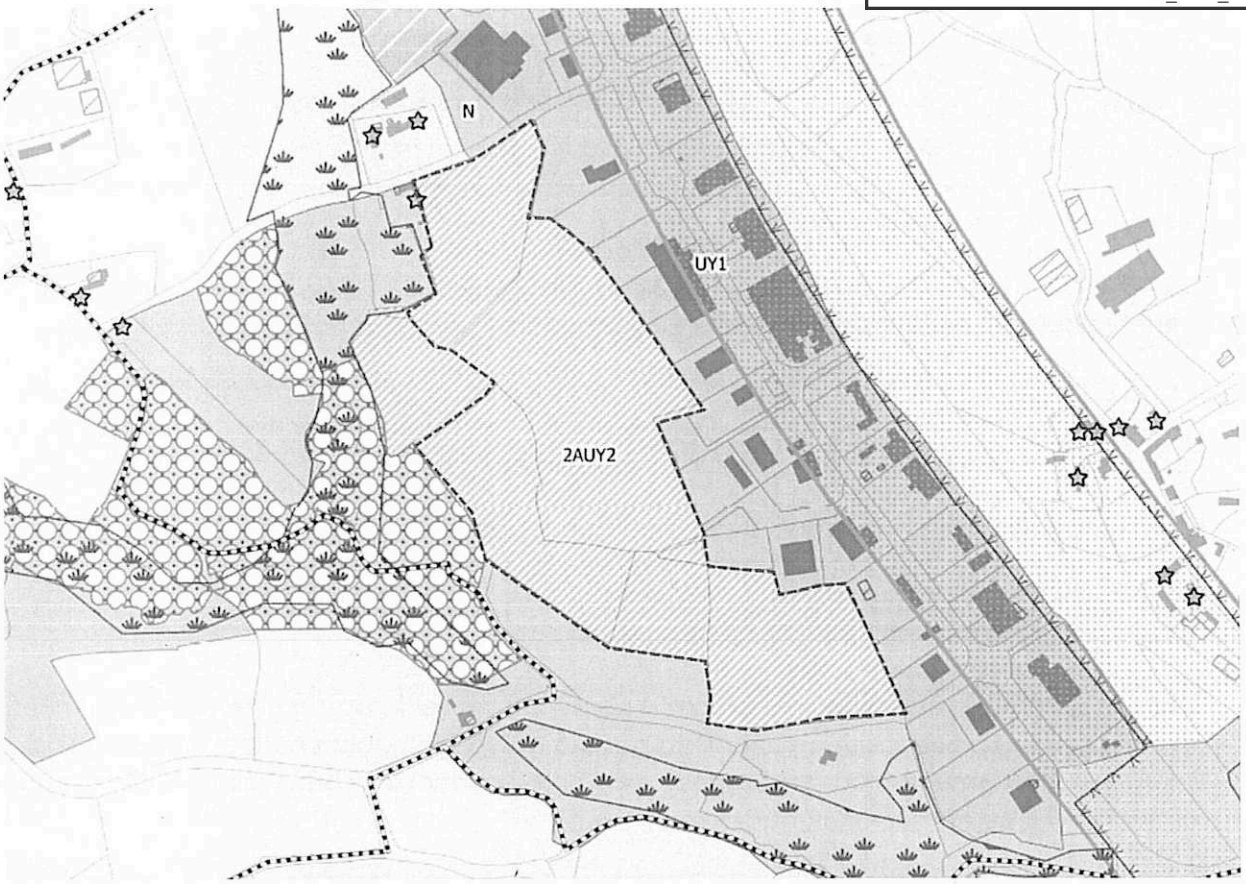
L'analyse menée sur les milieux et la flore a permis de vérifier la possible sensibilité des milieux et de la flore en présence. A ce titre, il n'a pas été observé d'habitat naturel bénéficiant d'un intérêt environnemental fort, ni d'espèce végétale patrimoniale bénéficiant d'un statut de protection ou de conservation particulier.

En résumé, il n'apparait pas de sensibilité écologique évidente en lien avec de possibles opérations sur les parcelles analysées, à condition cependant de conserver les éléments identifiés à enjeux. Il semble exister une petite adaptation possible sur la fragmentation de la haie centrale, mais la contrepartie serait d'améliorer les structures de haies existantes en confortant les espèces en place et leur utilisation des milieux. Par ailleurs, la question des marges de recul devra être clairement précisée pour permettre l'installation d'un espace de quiétude à proximité des alignements de la partie Ouest.

STATUT AU PLU

Le PLU classe la zone 2AUy2 en zone à urbaniser réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à accueillir de façon préférentielle des constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux, d'entrepôts et commerciale.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Extrait du zonage du PLU

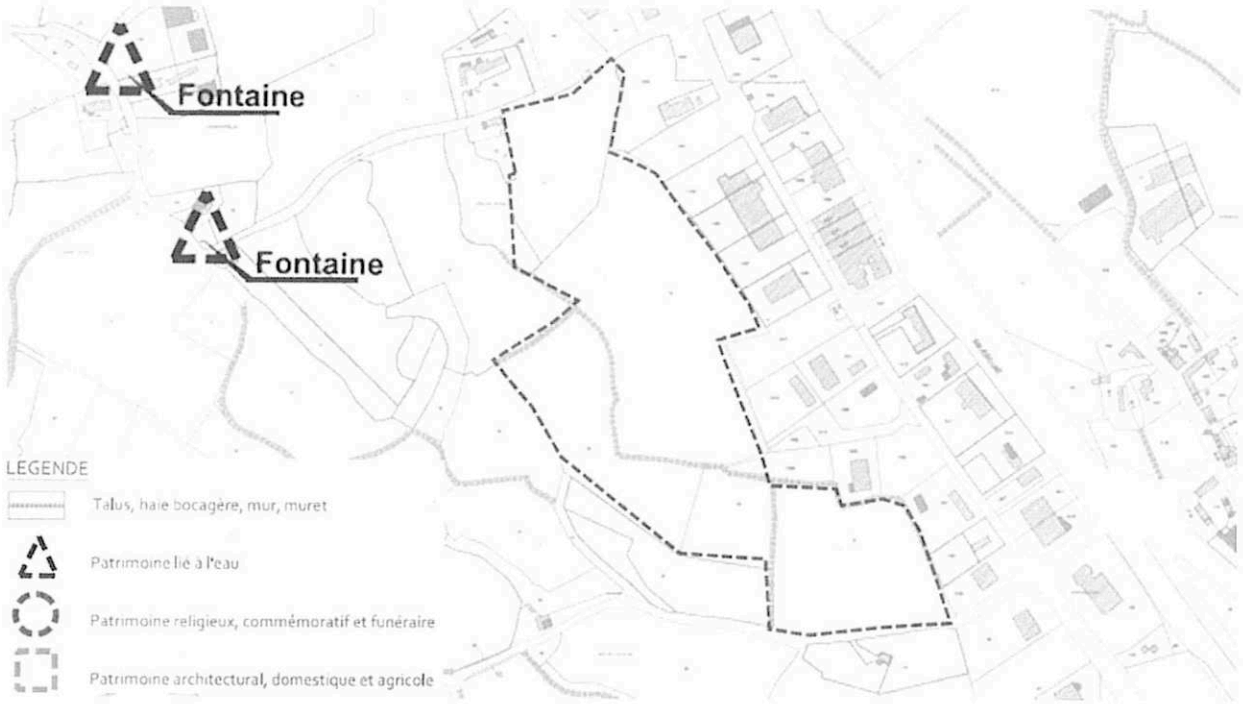
Sites et secteurs
- UY1 et UY2 : Zone urbaine réservée à l'accueil des activités économiques
- 1AUy1 et 1AUyc : Zone à urbaniser à court terme réservée à l'accueil des activités économiques
- 2AUY2 : Zone à urbaniser à moyen ou long terme réservée à l'accueil des activités économiques
- A : Zone agricole
- N : Zone naturelle à protéger

Prescriptions
- Espace boisé classé délimité en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
- Zone humide protégée en application des dispositions de l'article L.151-25 du code de l'urbanisme
- ☆ Bâtiment qui peut faire l'objet d'un changement de destination et identifié en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Marge de recul (par rapport à l'axe de la voie)
- Sentiers piétonniers et voies protégés en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme
- Secteurs affectés par le bruit en application de l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Un document graphique du PLU localisant les éléments de paysage dont la modification est soumise à déclaration préalable identifie plusieurs haies bocagères à préserver sur le site. Le règlement du PLU prévoit que « *toutes opérations ayant pour effet de faire disparaître totalement ou partiellement un élément paysager sont concernées par la déclaration préalable : arasement, abattage (coupe à blanc sans replantation ni régénération naturelle).*

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

La démolition éventuelle de ces éléments pourra faire l'objet de mesures compensatoires. Ils seront recréés dans des conditions similaires (hauteur de talus, longueur, type d'espèces végétales,...) sur un périmètre proche de la zone concernée ou replacés en retrait dans le cas d'élargissement de voirie. Ne sont pas concernées par la déclaration préalable les opérations d'entretien ou d'exploitation de la haie : élagage, taille de formation, balivage, recépage, abattage accompagné de replantation ou régénération naturelle. »



Extrait de la pièce graphique du PLU relative aux éléments protégés en application des articles L151-19 et L151-53 CU

La zone 2AUy2 est par ailleurs concernée par des orientations d'aménagement. Ces orientations, qui doivent s'appliquer dans une relation de compatibilité avec le futur projet, portent sur la question des voirie et l'intégration paysagère. Elles prévoient :

« Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- *Accès depuis la voie communale n°900, la voie principale de la zone d'activités de Kerbiquet et la voie communale n°8 pour la zone 2AUy2*
- *Accès individuels directs interdits depuis la VC n°900 et la VC n°8 pour la zone 2AUy2*

Fonctionnement

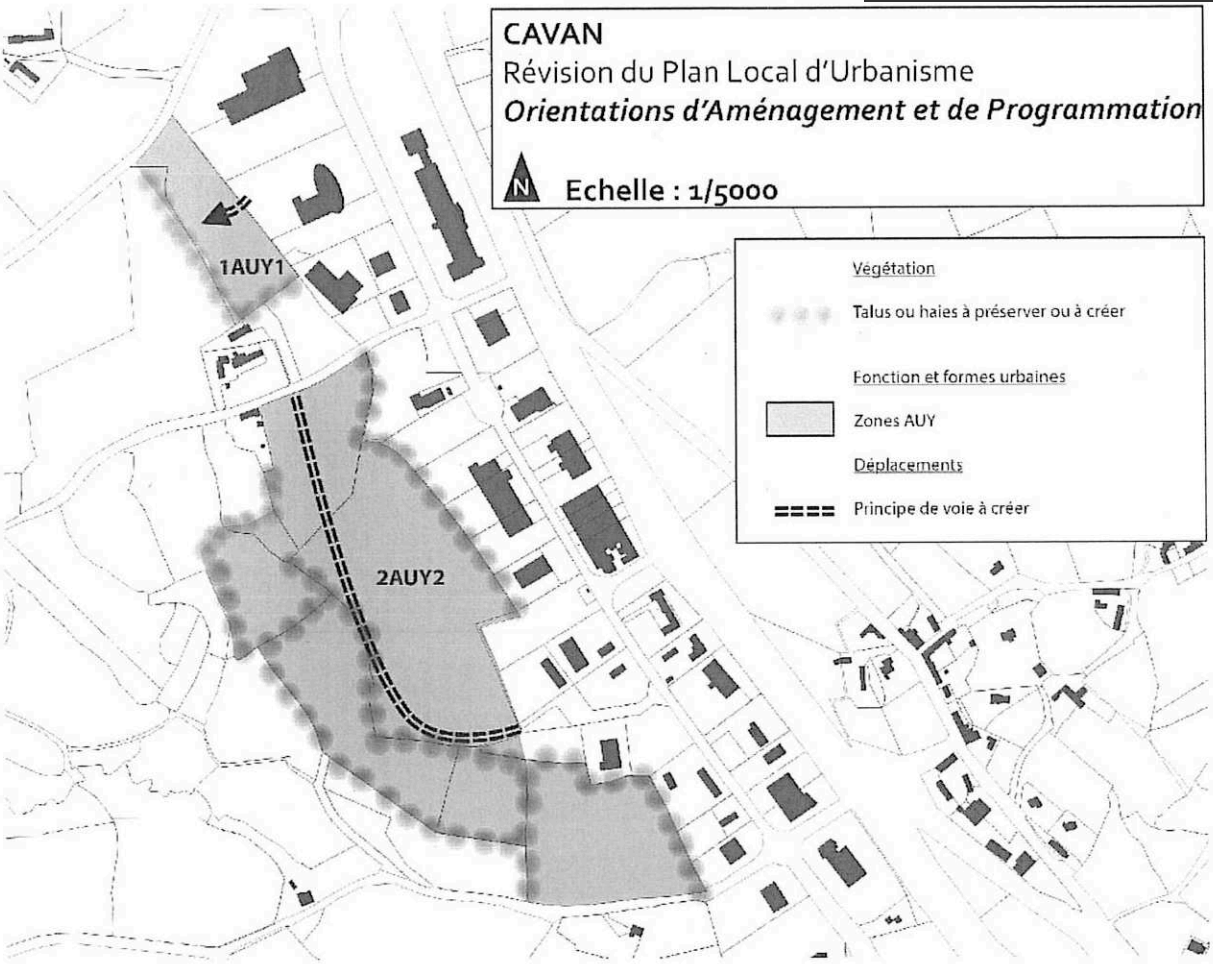
- *Création d'une voie traversante entre les accès mentionnés ci-dessus pour la zone 2AUy2*

Paysage

Une zone tampon devra être aménagée entre la zone 2AUY2 et la propriété bâtie située côté Nord-Ouest. Cette zone pourra notamment être doublée d'un talus et d'une haie bocagère. »

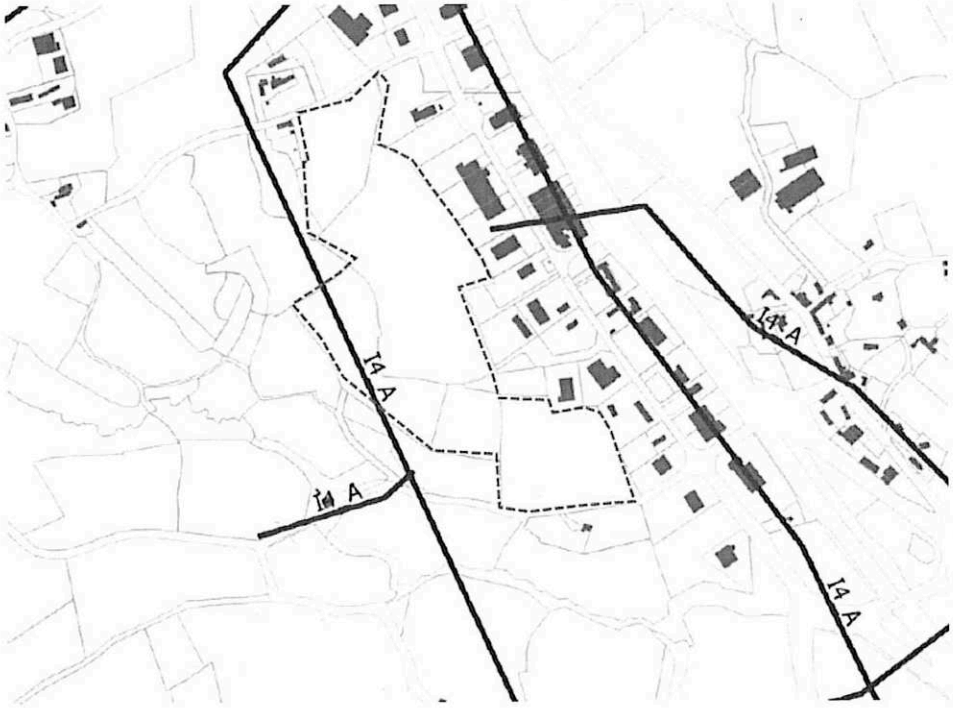
Le schéma qui complète ces dispositions écrites identifie par ailleurs l'ensemble des haies présentes sur le site comme à préserver.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Orientations d'aménagement du PLU relatives à la zone 2AUy2

Enfin, la zone 2AUy2 est affectée par une servitude d'utilité publique relative I4 relative au passage d'une ligne électrique moyenne tension.



Servitudes d'utilité publique présentes aux abords du site (source : PLU)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AUY2

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
• Site positionné à l'arrière de la zone d'activités existante vis-à-vis de la RD767 • Faible sensibilité écologique (monoculture, environnement urbain à l'est) en dehors des haies • Bonne intégration paysagère • Cadre paysager de grande qualité (trame bocagère, talus-murs, vallée du Poul Roudour) • Site desservi par les réseaux (hors assainissement collectif) avec un sol présentant une forte perméabilité • Proximité des bourgs de Cavan, Caouënnec-Lanvézéac et Tonquédec : accessibilité possible à vélo • Maitrise foncière par Lannion-Trégor Communauté et une entreprise	• Positionnement en amont de la vallée du Poul Roudour, continuité écologique structurante à l'échelle locale • Présence de haies à enjeux modérés à forts • Gabarit rural des VC 900 et 8 • Présence de talus-murs le long de la VC8 • Site exposé visuellement depuis sa limite nord • Terrain à usage agricole • 4 riverains à proximité immédiate

ENJEUX D'AMENAGEMENT DU SITE DE LA ZONE 2AUY2

Au regard du contexte socio-économique et environnemental et du diagnostic du site, les enjeux d'aménagement du site peuvent se résumer ainsi :

- Préserver la fonctionnalité écologique du site, basée sur un maillage de haies bocagères qualitatives,
- Maitriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans un milieu naturel sensible en aval,
- Assurer l'intégration paysagère du site vis-à-vis des riverains,
- Proposer un programme d'aménagement adapté aux besoins des entreprises et visant une optimisation de la consommation foncière,
- Eviter une desserte structurante du site par la VC8 au sud afin de préserver les talus-murs en place et de limiter les mouvements de terre,
- Requalifier la VC900 pour rendre son gabarit compatible avec la desserte d'une zone d'activités.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

2.4. INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR LE PLU

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La majeure partie de la zone 2AUy2 devient 1AUy2. Les zones 1AU gagnent donc 8,4 ha, au détriment des zones 2AU. Pour rappel, la partie restant en zone 2AUy2 sera réinterrogée dans le cadre du PLUIh en cours d'élaboration. Elle devrait y faire l'objet d'une zone naturelle.

Par ailleurs, la totalité des haies et talus-murs existants sur la zone est identifiée comme à préserver, contre seulement une partie aujourd'hui. 517 ml de haies sont ainsi nouvellement concernées, en limites nord-est et sud-ouest, ainsi que 158 ml de talus-murs en limite sud.

Légende

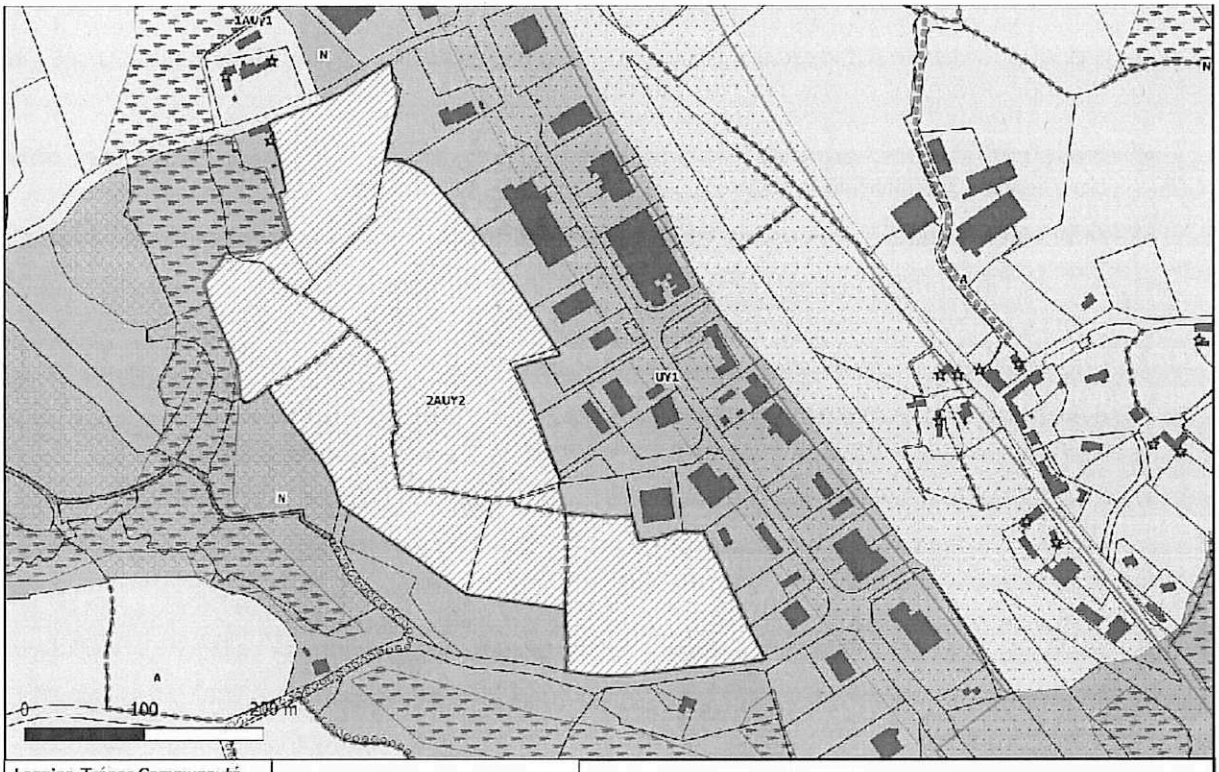
Prescriptions ponctuelles
- Bâtiment pouvant prétendre au changement de destination

Informations
- Bande de bruit

Prescriptions linéaires
- Haie à préserver
- Marge de recul inconstructible vis-à-vis de la RD767
- Itinéraire de randonnée à préserver

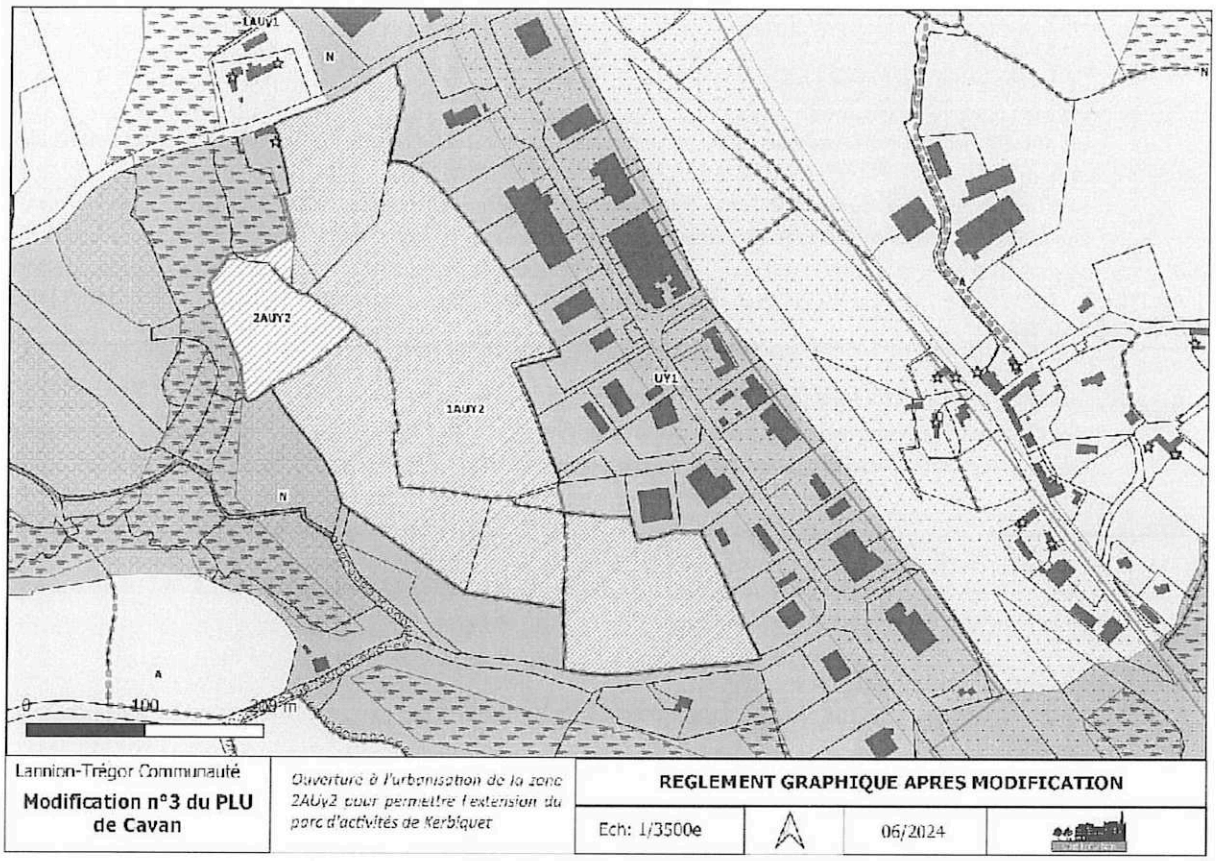
Prescriptions surfaciques
- Espace Boisé Classé
- Secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide protégée

Zones
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation destinée aux activités économiques 1AUy
- Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation destinée aux activités économiques 2AU
- Zone agricole A
- Zone naturelle et forestière N
- Zone urbaine destinée aux activités économiques UY



Lannion-Trégor Communauté **Modification n°3 du PLU de Cavan**	*Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 pour permettre l'extension du parc d'activités de Kerbiguet*	**REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION**	
		Ech: 1/3500e	06/2024

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement en vigueur s'appliquant aux zones 1AUy s'applique à la zone 1AUy2.

Il est toutefois proposé de modifier celui-ci afin d'optimiser la consommation foncière en permettant de construire plus haut et en réduisant les marges de recul pour les constructions. Le réhaussement des hauteurs autorisées s'accompagne néanmoins d'une mesure visant à limiter l'impact visuel pour les riverains. La réduction des marges de recul pour les constructions est étendue aux zones 1AUy1 et 2AUy2 pour favoriser la densité des lots et être cohérent vis-à-vis du règlement de la nouvelle zone 1AUy2.

Il est également proposer d'imposer une gestion des eaux pluviales en rétention et en infiltration à la parcelle, basée sur des pluies centennales.

Les modifications sont les suivantes (ajouts en jaune, suppressions raturées).

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUy (extraits concernés par des modifications)

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones 1AUY1, 1AUY2 et la zone 1AUYc :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

- Les constructions à destination d'habitation
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

ARTICLE AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones 1AUY1, 1AUY2 et la zone 1AUYc :

- Les constructions à destination commerciale correspondant aux groupes définis par la Nomenclature N.A.F de 2008 sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au Titre I « dispositions générales ».

Dans la zone 2AUY2 :

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones 1AUY1, 1AUY2, 2AUY2 et 1AUYc :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini :

- par les orientations d'aménagement et de programmation,
- par les principes de fonctionnement éventuellement figurés au document graphique.

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

ARTICLE AUY 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Dans la zone 1AUy2

Les eaux pluviales doivent être gérées de façon gravitaire, intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire :

- en gérant les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute ;
- en infiltrant les eaux pluviales de préférence à une profondeur faible, de l'ordre de d'une dizaine à quelques dizaines de centimètres ;
- en privilégiant les solutions multifonctionnelles, qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport, ou encore à une fonction d'espace de biodiversité;
- en privilégiant les solutions faciles à entretenir, c'est-à-dire principalement des solutions « à ciel ouvert » qui pourront être entretenues comme tout autre espace extérieur, généralement sans surcoût ;
- et en privilégiant les solutions d'impact environnemental limité, c'est-à-dire celles qui consomment peu de matériaux.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera réalisé selon l'une des deux méthodes explicitées ci-après. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif individuellement.

Par ailleurs, tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui provoqueront le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales aménagés. Cela implique d'identifier:

- la trajectoire des écoulements des eaux en excédent ;
- les zones où sont susceptibles de s'accumuler les eaux en excédent ;
- les enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés.

D'autre part, tout projet doit faire en sorte que ces débordements se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela implique de :

- concevoir le nivellement du projet en anticipant le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- prévoir des dispositions constructives permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Enfin, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être obligatoirement gravitaire et se faire par surverse en surface.

Méthode 1 – Dimensionnement d'un volume de 60 litres par mètre carré et surface d'infiltration minimale

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettront la rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport, surface définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé.
Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, la surface d'infiltration minimale à mettre en œuvre devra représenter au moins 10% de la surface d'apport. Il est recommandé d'augmenter la surface d'infiltration à 30 % de la surface d'apport.
Méthode 2 – Dimensionnement pour une pluie cinquantennale
Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale, en utilisant :
- une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », tenant compte de la surface d'apport (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée in situ) et de la surface d'infiltration ;
- des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion.
Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport.
Lorsque les conditions locales le nécessitent, notamment lorsque le parcours à moindre dommage de l'eau emprunte des terrains bâtis ou n'est pas clairement défini avant rejet au milieu naturel, il est fortement recommandé d'assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence centennale.

ARTICLE AUY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, ...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°33 au sud de la RD n°767, 21, 33A et 93.

~~Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.~~

Dans les zones 1AUy1, 1AUy2 et 2AUY2, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu)
~~Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.~~

Dans les zones 1AUy1, 1AUy2 et 2AUY2, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3m.

ARTICLE AUY 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.
Dans la zone 1AUY2, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 14 m. Cette hauteur sera toutefois limitée à 9m dans un rayon de 30m vis-à-vis des habitations riveraines.

INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'ouverture à l'urbanisation d'un site implique de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception d'un projet opérationnel respectueux des caractéristiques du

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

site et cohérent vis-à-vis de son environnement. Or la zone 2AUy2 dispose déjà d'une orientation d'aménagement au PLU en vigueur. Celle-ci porte sur la zone 2AUy2 et la zone 1AUy1 voisine. Une adaptation de ces dispositions est proposée afin de :

- **Préciser le sujet des accès :**
  L'OAP en vigueur autorise les accès groupés sur les voies communales qui bordent le site au nord et au sud, mais non les accès directs d'entreprises. Or, ces voies présentent déjà des accès directs d'entreprises. Admettre de tels accès permet de limiter la consommation foncière nécessaire à l'aménagement de voie tout en facilitant le découpage de petits lots afin de répondre au plus juste aux besoins des entreprises sans inciter à la surconsommation foncière. Il est donc proposé d'autoriser les accès directs sur ces voies.
  Le diagnostic du site a montré que la VC900, qui disposera alors d'un accès structurant à la zone d'extension du parc d'activités et d'accès directs potentiels, ne présente pas un gabarit adapté à une telle fonction. Elle doit donc faire l'objet d'une requalification.
  En outre, il n'apparait pas souhaitable de permettre un accès groupé sur la VC8 au sud du site, marqué par une déclivité importante entre le site et la voie. La parcelle sud étant détenue par une seule entreprise, il apparait néanmoins judicieux de permettre un accès direct réservé aux véhicules légers, limité à un et implanté en limite sud-est du site à l'emplacement d'un accès existant, de manière à ne pas endommager les talus-murs en place, à limiter la pente de l'accès et à rapprocher cet accès du reste de la zone d'activités. En cas de réalisation de cet accès, la sécurisation du tronçon entre cet accès direct et la voie principale de la zone d'activités sera à réaliser.
  Enfin, un positionnement de l'accès groupé au site depuis la VC900 au niveau de l'accès agricole existant le long de l'habitation riveraine, et non au milieu de la façade du site sur cette voie, comme figuré actuellement sur l'OAP en vigueur, apparait plus pertinent du point de vue de la topographie du site et permet de faciliter la gestion des eaux pluviales, et de maximiser le recul entre l'habitation existante et les futures constructions.

- **Améliorer son intégration paysagère, renforcer la préservation des haies sur le long terme et la fonctionnalité écologique du site:**
  Il est proposé de préciser et compléter la notion de bande tampon demandée en limite nord-ouest en demandant d'assurer :
  - un recul des futures constructions de 10m vis-à-vis des habitations riveraines,
  - la mise en place d'un talus bocager entre l'habitation riveraine au nord-ouest du site et les lots d'activités,
  - le renforcement d'une haie ou d'un talus bocager en limite nord du site,
  - la mise en place d'une bande paysagée de 30m en limite sud du site.

  Afin de renforcer la fonctionnalité écologique du site, il est également proposé de :
  - Préserver une bande non imperméabilisée (donc inconstructible) vis-à-vis des talus bocagers existants et des zones humides.
  - Conserver et renforcer la continuité du linéaire bocager, en favorisant les haies plurispécifiques (plusieurs essences locales) et multistratifiées et en préservant le roncier et les prunelliers en limite est, qui constituent l'habitat d'espèces protégées et assurent la continuité du maillage bocager, et en veillant à limiter les brèches.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

- Laisser les haies se densifier de façon spontanée et prévoir une gestion adaptée (intensité et période) aux espaces en place, favoriser une gestion différenciée des espaces verts,
- Privilégier le chêne, châtaignier (planter un nombre inférieur au nombre de chênes), noisetier, aubépine, prunellier et autres plantes du bocage du Trégor pour les plants,
- Créer des habitats favorables pour les reptiles via la création d'un talus en limite nord, accompagner le déplacement des blaireaux sur un site voisin et veiller à la perméabilité écologique des futures clôtures.
- Prendre des dispositions pour préserver la trame noire.

- **Proposer une orientation pour la partie nord-ouest du site non ouverte à l'urbanisation :** La collectivité souhaite privilégier un maintien de cette partie du site en espace naturel ou agricole.

La nouvelle OAP est ainsi la suivante (ajouts en jaune, suppressions raturées):

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Données de cadrage

Surface	1,1 ha (zone 1AUy1) 8,4 ha (zone 1AUy2) ~~9,2~~ 0,8 ha (zone 2AUy2)
Vocation principale	Activités économiques
Densité minimale de logements à respecter	Sans objet
Formes urbaines	Sans objet

Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès structurants depuis la voie communale n°900, la voie principale de la zone d'activités de Kerbiquet ~~et la voie communale n°8~~ pour la zone ~~2~~1AUy2
- Accès individuels directs ~~interdits depuis la VC n°900 et la VC n°8 pour la zone 2AUy2~~ possibles sur la VC900 et la VC8 (un seul accès direct autorisé pour la VC8, en limite est, réservé aux véhicules légers , et impliquant en cas de réalisation une sécurisation du tronçon de la VC8 située entre la voie principale de la zone d'activité de Kerbiquet et l'accès direct sur cette voie)
- VC900 à requalifier entre les accès à la zone 1AUy2 et la voie principale de la zone d'activités de Kerbiquet

Fonctionnement

- Création d'une voie traversante entre les accès mentionnés ci-dessus pour la zone ~~2~~1AUy2

Paysage et écologie

~~Une zone tampon devra être aménagée entre la zone 2AUY2 et la propriété bâtie située côté Nord Ouest. Cette zone pourra notamment être doublée d'un talus et d'une haie bocagère.~~
Afin d'améliorer l'intégration paysagère du site dans son environnement et vis-à-vis de riverains, de renforcer la préservation des haies sur le long terme et la fonctionnalité écologique du site, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Prévoir un recul des futures constructions de 10m vis-à-vis des habitations riveraines.
- Aménager un talus bocager entre l'habitation riveraine au nord-ouest du site et les lots d'activités, un talus bocager en limite nord du site et mettre en place d'une bande paysagée plantée de 30m en limite sud du site tout en préservant le talus-mur existant.
- Préserver une bande non imperméabilisée de 5m vis-à-vis des pieds de talus existants et futurs (avec possible intégration de noues peu profondes du côté de la nouvelle voie).
- Conserver, restaurer et renforcer la continuité du linéaire bocager, en favorisant les haies plurispécifiques (plusieurs essences locales) et multistratifiées et en préservant le roncier et les prunelliers en limite est, qui constituent l'habitat d'espèces protégées et assurent la continuité du maillage bocager.
- Limiter les accès à travers la haie centrale : une seule ouverture à privilégier, deux ouvertures maximum limitées à 6m de large, avec une neutralisation des effets via le confortement des haies latérales. En cas d'ouvertures complémentaires ou de positionnement différent des ouvertures proposées par le schéma ci-après, il sera opportun d'étudier la portée des effets des passages dans la haie (nécessité probable

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

de demander un dossier de dérogation espèces protégées pour cause de destruction ou d'altération de leur site de reproduction).

- *Laisser les haies se densifier de façon spontanée et prévoir une gestion adaptée (intensité et période) aux espaces en place, alimentant la filière bois-énergie, favoriser une gestion différenciée des espaces verts.*
- *Privilégier le chêne, châtaignier (planter un nombre inférieur au nombre de chênes), noisetier, aubépine, prunellier et autres plantes du bocage du Trégor pour les plants.*
- *Faciliter la migration des blaireaux vers un autre site en programmant les travaux à proximité entre mai et décembre, hors période de mise bas avec au préalable, l'aménagement d'un tas de terre à l'ouest dans le bosquet existant.*
- *Prévoir des clôtures inter-lots avec plantations privilégiées d'essences bocagères et si nécessaire, doublage par grillage rehaussé de 20cm pour passage de la petite faune.*
- *Ne pas prévoir d'implanter de dispositif au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités).*
- *Respecter un recul inconstructible non imperméabilisable de 10m vis-à-vis des zones humides.*

Le schéma qui complète ces dispositions écrites est également adapté en y faisant figurer :

- Les haies et talus dont la création est demandée en limite nord, nord-ouest et ainsi que le principe de bande paysagée au sud et d'espace naturel, agricole ou paysagé sur la partie du site restant en zone 2AUy2.
- Le principe de préservation du talus-mur au sud.
- Les mesures environnementales complémentaires : haie de ronce et prunellier à conserver en limite est, haie à reconstituer au sud-est, création d'habitats favorables au reptiles en limite nord avec la création d'une haie sur talus, etc.
- Le principe de requalification de la VC900.
- Le tracé revu de la voie structurante (le schéma ne localise par les accès directs).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

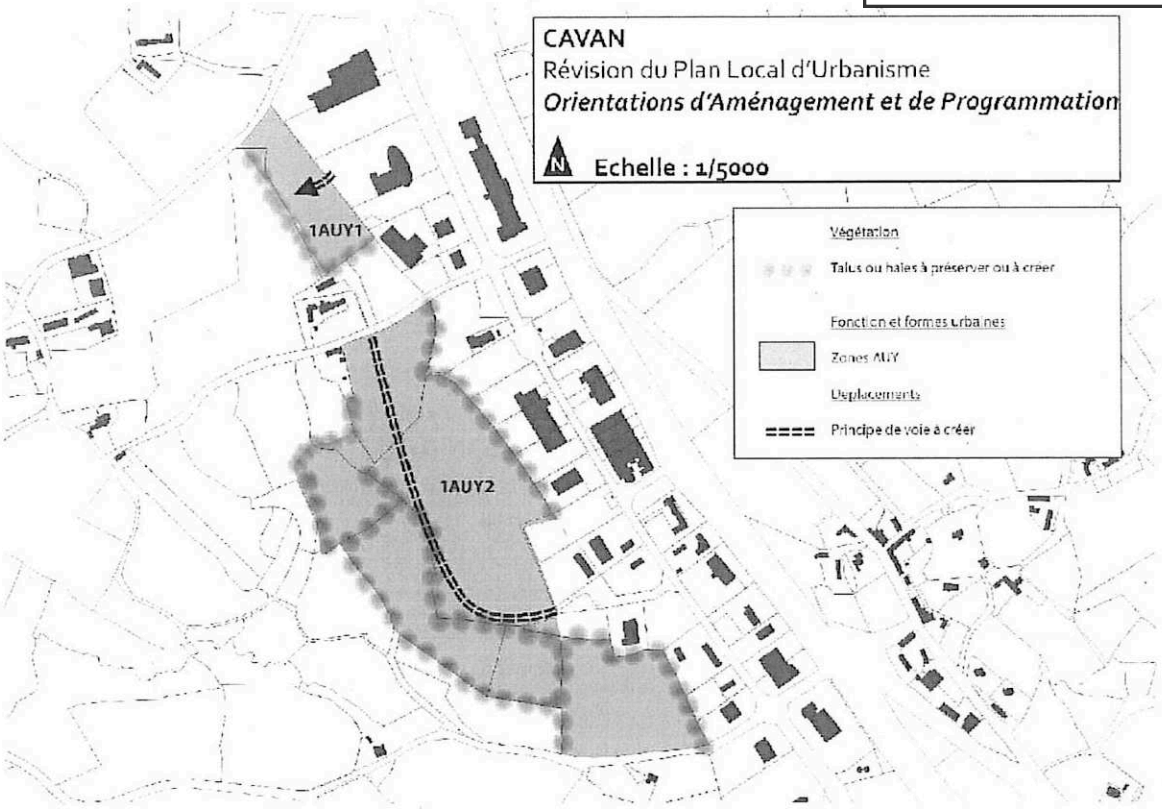
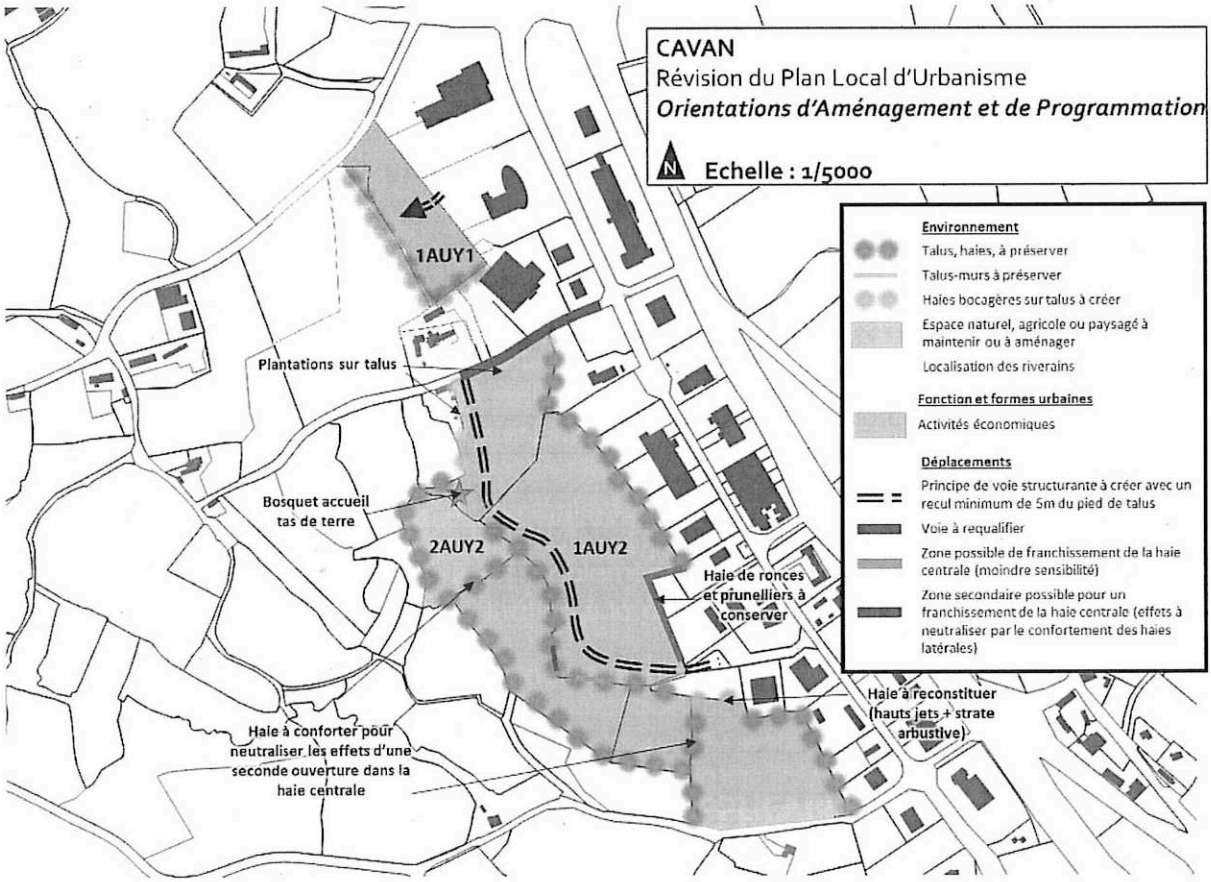


Schéma des orientations d'aménagement du PLU relatives à la zone 2AUy2 en vigueur



Futur schéma après modification du PLU

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

3. INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

3.1. ANALYSE SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor identifie sur son territoire une trame verte et bleue. Il est bien intégré que cette carte du SCoT doit être analysée à une échelle plus large, ce qui pose des principes relatifs aux connexions écologiques. A l'échelle régionale (SRCE), le site se trouve sur la partie Est du site GEP (Grand Ensemble de Perméabilité n°4 - le Trégor-Goëlo intérieur, de la rivière Léguer à la forêt de Lorge. Cette zone se trouve dans un grand ensemble de perméabilité ayant un niveau de connexion des milieux naturels élevé en lien avec le réseau hydrographique, les milieux bocagers / boisés et peu de littoral.

Le document reprend dans son Plan d'Actions Stratégiques (PAS) les points suivants :

Niveau de priorité 1
Trame bleue C 9.1 Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants. C 9.2 Préserver et restaurer : - les zones humides, - les connexions entre cours d'eau et zones humides, - les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques, et leurs fonctionnalités écologiques. C9.3 Préserver et restaurer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassin versant
Actions Agriculture C 10.1 Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir : - les haies et les talus, - les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc., qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels. C 10.2 Promouvoir, en zone de polycultures - élevage, des reconversions de zones humides cultivées en prairies naturelles humides. C 10.3 Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue.
Action Urbanisation D 13.1 Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Actions Infrastructures

D 15.1 Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique.

D 15.2 Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension

Les éléments tels que présentés dans le contenu du Plan sur ce secteur sont à adapter pour cadrer avec les possibles enjeux de la zone.

L'analyse du projet intègre les thématiques en lien avec l'aménagement et la prise en compte des zones humides par le biais d'un inventaire. L'agriculture devrait être intégrée par le biais d'une recherche d'intégration / de conservation des éléments bocager (haies et talus), même si cela sera transposé à une destination de zone aménagée.

Il semble donc pertinent que le projet intègre un taux de végétalisation satisfaisant, des objectifs de connectivité et d'intégration d'éléments fonctionnels pour la biodiversité, mais également des connexions fonctionnelles et une adaptation dans la gestion des éléments paysagers et écologiques du site.

L'analyse portant sur les éléments du SCoT du Trégor de 2020, répertorie les réservoirs et corridors sur la carte ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

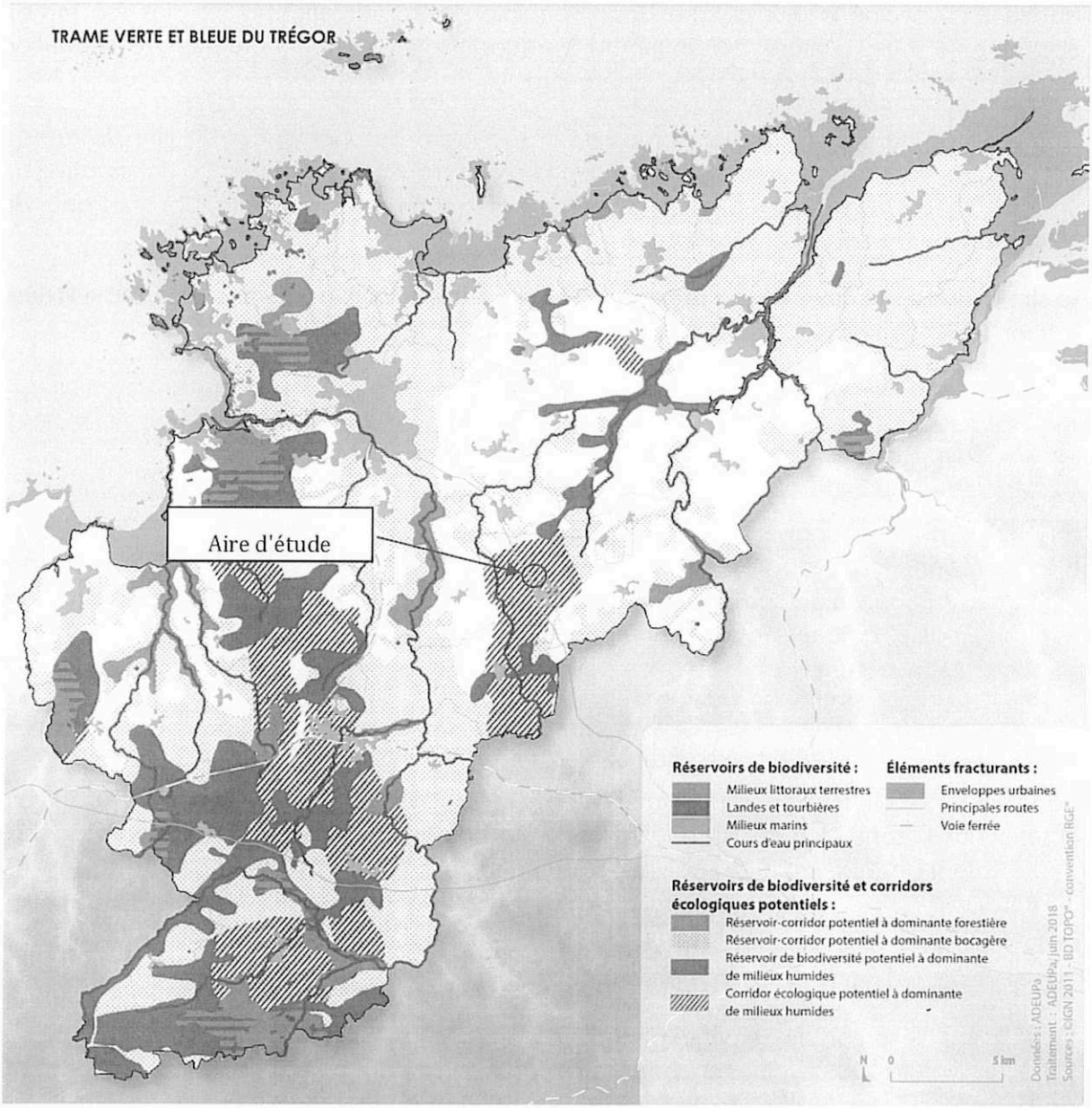


Figure 11 : carte de la Trame verte et bleue (fond : SCoT du Trégor)

La zone d'étude se trouve à l'interface entre un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère et un corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides. Cela conditionne une possible fréquentation ponctuelle par des espèces de milieux semi-ouverts ou humides avec une proximité certaine d'un élément fracturant : la route 2 x 2 voies proche.

3.2. ANALYSE SUR LE RESEAU NATURA 2000

ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Cette analyse se veut proportionnée aux possibles enjeux du secteur d'étude et aux milieux présents, ceci notamment compte tenu de la localisation du secteur et de la distance au site

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Natura 2000 évalué le plus proche (Zone Spéciale de Conservation). Il n'a pas été mis en évidence de milieu d'intérêt communautaire susceptible d'être concerné par une disparition ou une altération en lien de possibles opérations.

La réalisation du présent dossier comprend une analyse des incidences au titre du réseau Natura 2000 dont l'objectif est de vérifier que le projet n'aura pas d'incidence significative sur un site d'importance Européenne. En cas d'impact, des mesures seraient proposées pour en éviter/ réduire / compenser les effets.

Le site d'étude se trouve situé à proximité d'un site Natura 2000, à 3,2 km classé ZSC « Rivière Leguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay » (FR5300008).

ANALYSE DU PROJET SUR LES ESPECES ANIMALES ET VEGETALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE

A l'intérieur du site d'analyse, aucune espèce végétale ou animale d'intérêt communautaire n'a été répertoriée. Leur présence est envisageable (chiroptères surtout), mais n'a pas été mise en évidence, ce qui semble cohérent au regard des milieux évalués et de leur caractère remanié et assez proches de zones aménagées.

ANALYSE DU PROJET SUR LES HABITATS D'INTERET COMMUNAUTAIRE

L'analyse réalisée n'a pas permis de mettre en évidence d'habitat d'intérêt communautaire à l'intérieur de la zone étudiée. Par ailleurs, les milieux d'intérêt communautaire des zonages ZSC ne devraient pas être impactés par les opérations de manière directe ou indirecte.

SYNTHESE DE L'EVALUATION DES INCIDENCES AU TITRE DU RESEAU NATURA 2000

En définitive, l'examen de ce projet permet de considérer que l'incidence est peu significative sur le site Natura 2000 évalué, connecté de manière indirecte ou fréquenté par des espèces assez mobiles. Selon les termes de l'article R.414-21 du Code de l'Environnement, le contenu de ce volet "évaluation Natura 2000" se limitera à cet exposé, dès lors que l'analyse permet de conclure effectivement à l'absence d'incidence significative.

3.3. ANALYSE DES EFFETS POSSIBLES ET MESURES PROPOSEES PAR THEMATIQUES

INCIDENCES ET MESURES SUR LA FLORE ET LES HABITATS

Au regard des espèces et milieux présents, l'aménagement possible ne devrait pas provoquer de perte de milieu à enjeu ou d'espèce végétale protégée de manière directe ou indirecte.

IMPACTS ET MESURES SUR LES ZONES HUMIDES, COURS D'EAU ET LE MILIEU AQUATIQUE

Il n'a pas été mis en évidence de zone humide (critère floristique) ni de cours d'eau au sein du secteur analysé.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

IMPACTS ET MESURES SUR LA FAUNE

Les amphibiens, l'entomofaune tout comme les mammifères (terrestres et semi-aquatiques), ne sont pas des groupes à enjeux sur la zone au regard de l'opération.
Les possibles effets sur l'avifaune (et éventuellement les reptiles même si non observés) devraient être limités si le projet tient compte du maintien des alignements bocagers et de leur continuité. La conservation des éléments arbustifs des haies conditionnera l'absence d'effet notable direct en lien avec un programme d'aménagement sur la zone.

IMPACTS ET MESURES SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

Dans le cadre de cette analyse, il n'a pas été observé d'enjeu susceptible d'influer négativement sur la Trame verte et Bleue. Il devrait y avoir des propositions visant à améliorer la continuité par le biais de plantations (prévoir des essences locales uniquement pour augmenter la fonctionnalité et éviter des gestions au sol trop structurantes).

PROPOSITIONS POUR FAVORISER LA BIODIVERSITE DANS LE CADRE D'UN PROJET

Il conviendrait de supprimer les essences végétales exotiques envahissantes (Erable sycomore et Robinier faux-acacia) si elles sont bien présentes dans les parcelles au niveau foncier ; étant donné qu'elles sont situées en marges, il est possible que la cartographie mette en évidence des sujets dont les troncs sont situés sur la parcelle cadastrale adjacente.

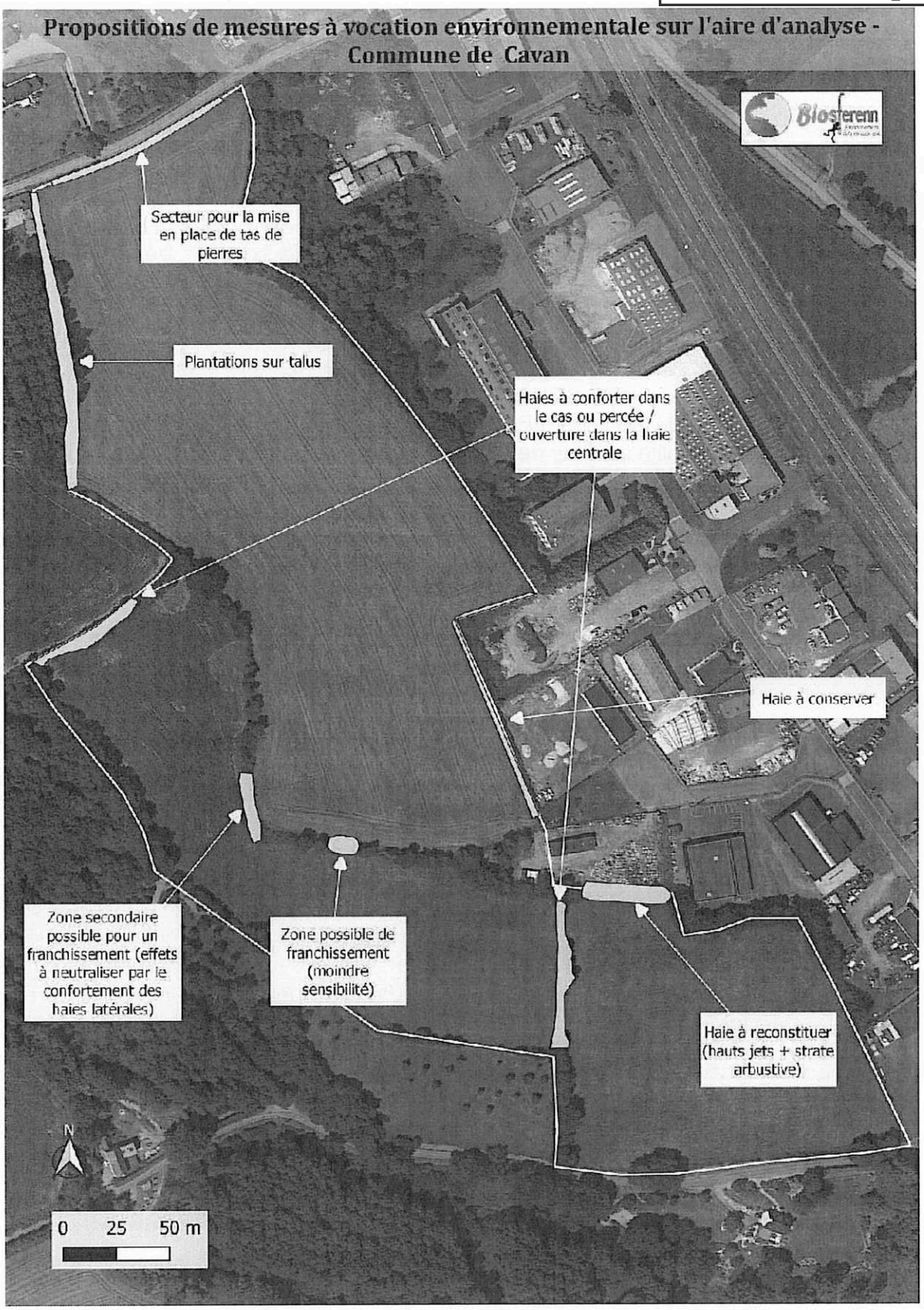
ANALYSE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) PROPOSEES

Les OAP proposées permettent d'intégrer les éléments naturels susceptibles de présenter des enjeux et proposent de renforcer la quantité d'éléments à vocation environnementale (sous réserve du caractère autochtone et du traitement de la strate basse).

En cas de création de percées dans la haie au centre, il est possible de réaliser une ouverture évitant toute incidence (cf. figure ci-après). Si des besoins supplémentaires étaient à prévoir, il faudrait alors qu'une démarche ERC (éviter/réduire/compenser) soit mise en place et les positionnements adaptés aux secteurs les moins sensibles (sur la partie centrale à proximité immédiate de l'ouverture et sous la ligne électrique). D'autres mesures pourraient être mises en place pour augmenter la qualité des linéaires de haies actuellement d'intérêt modéré (en augmentant leur largeur et en créant des formations épineuses basses et denses notamment).

Ces propositions sont dimensionnées pour neutraliser les possibles effets induits par l'aménagement du secteur, permettent de conforter la biodiversité en place. Après, une gestion adaptée reste importante pour avoir un véritable gain écologique.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Propositions de mesures environnementales sur le périmètre d'analyse (source fond : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Bilan à conduire tous les 5 ans

Thématiques	Sensibilités/ Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Faune/flore/ habitats	Faible sensibilité écologique du site en dehors des haies bocagères et d'un roncier, qui présentent des enjeux forts à modérés pour l'avifaune, les mammifères terrestres et les chiroptères. Il n'apparait pas de sensibilité écologique évidente en lien avec de possibles opérations sur les parcelles analysées, à condition de conserver les éléments identifiés à enjeux. Il semble exister une petite adaptation possible sur la fragmentation de la haie centrale, mais la contrepartie serait d'améliorer les structures de haies existantes en confortant les espèces en place et leur utilisation des milieux. Par ailleurs, la question des marges de recul devra être clairement précisée pour permettre l'installation d'un espace de quiétude à proximité des alignements de la partie Ouest.	Règlement graphique identifiant l'ensemble des haies bocagères et talus-mur comme à préserver. OAP visant à conserver, restaurer et renforcer la continuité du linéaire bocager et à maintenir le roncier, avec une gestion adaptée : maintien d'une bande non imperméabilisée pour préserver les systèmes racinaires et limiter le dérangement de la faune, choix des essences, densification spontanée, intensité et périodes d'interventions adaptées, gestion différenciée des espaces verts. OAP demandant de limiter les accès à travers la haie centrale : une seule ouverture à privilégier, deux ouvertures maximum limitées à 6m de large, avec une neutralisation des effets via le confortement des haies latérales. OAP prévoyant de faciliter la migration des blaireaux vers un autre site en programmant les travaux à proximité entre mai et décembre, hors période de mise bas avec au préalable, l'aménagement d'un tas de terre à l'ouest dans le bosquet existant.	Vérifier post-aménagement la conservation des haies et du roncier et bilan surfacique ou linéaire des zones fonctionnelles pour la biodiversité (haies / talus / espaces en gestion différenciée).
Zones humides	Absence de zones humides.	Préalablement à la procédure d'ouverture à l'urbanisation, un inventaire complémentaire des cours d'eau et zones humides a été réalisé sur le site, ce qui a conduit à exclure une partie de la zone 2AUy de la procédure, concernée par des zones humides. Elle sera reclassée en zone agricole ou naturelle au PLUi-H en cours d'élaboration.	/

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Thématiques	Sensibilités/ Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Paysage et patrimoine	Création d'une zone aménagée dans un secteur bocager à l'interface entre zone d'activités et espace naturel, en troisième rideau par rapport à la RD767. Bonne intégration paysagère en dehors d'une vue proche sur le site depuis la voie au nord. Présence d'un talus-mur qualitatif en limite sud du site.	OAP préservant les éléments bocagers existants qui confèrent au site une bonne intégration paysagère. OAP prévoyant l'aménagement d'un talus bocager sur la limite nord du site actuellement exposée. OAP prévoyant une bande paysagée de 30m en limite sud du site. Talus-mur nouvellement protégé par le règlement graphique.	Vérification de l'impact post-aménagement suite à la mise en place de mesures d'intégrations (vérifier la réelle portée paysagère depuis les espaces publics).
Trame Verte et Bleue	La zone d'étude se trouve à l'interface entre un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère et un corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides. Cela conditionne une possible fréquentation ponctuelle par des espèces de milieux semi-ouverts ou humides avec une proximité certaine d'un élément fracturant : la route 2 x 2 voies proche.	Le projet intègre un taux de végétalisation satisfaisant, des objectifs de connectivité et d'intégration d'éléments fonctionnels pour la biodiversité, et une adaptation dans la gestion des éléments paysagers et écologiques du site (perméabilité des clôtures, gestion différenciée, etc.).	Vérifier post-aménagement la conservation des haies et du roncier et bilan surfacique ou linéaire des zones fonctionnelles pour la biodiversité (haies / talus / espaces en gestion différenciée).
Zonages environnement aux	Le site d'étude se trouve à 3,2 km d'un site Natura 2000, classé ZSC « Rivière Leguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay » (FR5300008). Aucun habitat, espèce végétale ou animal d'intérêt communautaire n'a été répertorié. L'examen du projet permet de considérer que l'incidence est peu significative sur le site Natura 2000 évalué, connecté de manière indirecte ou fréquenté par des espèces assez mobiles.	/	/

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Thématiques	Sensibilités /Effets	Mesures d'évitement / réduction	Indicateurs de suivi
Espèces exotiques envahissantes	Présence d'essences végétales exotiques envahissantes en limite sud-ouest du site (Erable sycomore et Robinier faux-acacia).	Il conviendrait de supprimer les essences végétales exotiques envahissantes si elles sont bien présentes dans les parcelles au niveau foncier. Règlement écrit interdisant déjà les espèces invasives dont la liste figure en annexe du règlement.	Vérification post-aménagement de la suppression des essences invasives.
Artificialisation	8,4 ha d'espaces agricoles consommés par le projet.	Consommation intégrée dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière prévue par le ZAN et déclinée par le SRADDET Bretagne, le SCOT du Trégor rn cours de modification et le PLUiH en projet. Choix d'un site en extension d'une zone d'activité majeure à l'échelle du territoire communautaire, fléché par le SCOT du Trégor.	Bilan de la consommation d'ENAF 2021-2031.
Activités agricoles	Incidence par perte d'usage agricole de cette parcelle.	Deux exploitants sont concernés par le projet : o Une EURL de Tonquédec basée à 2-3 km. La vente de ces parcelles dont elle est propriétaire va lui permettre de dégager un financement pour investir sur des terres plus proches de son exploitation. o Un locataire dont l'exploitation (environ 60 ha) est localisée à environ 500 m du site. En compensation, un bail précaire pour l'exploitation des terrains de la zone dans l'attente de leur vente a été négocié avec ce locataire. Des démarches ont été entreprises par Lannion-Trégor Communauté pour acheter des terres agricoles permettant de compenser la consommation de terres agricoles. Ce projet n'a pu aboutir faute d'accord avec la SBAFER.	Bilan SAU communale.
Effet de l'imperméabilisation et assainissement des eaux pluviales	Modification du régime d'infiltration des eaux pluviales par imperméabilisation. Sols présentant globalement des perméabilités fortes à faible profondeur, favorables à la	Règlement imposant une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, dimensionnée pour des pluies centennales.	Analyse du fonctionnement / de la bonne gestion des surfaces destinées à l'infiltration.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

	gestion des eaux pluviales du site en infiltration.		
Nuisances, risques, santé humaine	4 riverains à proximité immédiate. Trafic généré par le projet évalué à 140 véhicules légers et 15 véhicules lourds par jour (sur la base indicative de l'installation de 14 nouvelles entreprises employant 10 personnes chacune et d'une circulation moyenne d'un poids lourds par entreprise), se répartissant entre la VC900 (50% des flux) et la voie de desserte de la zone d'activités de Kerbiquet (50% des flux). Circulation potentielle de véhicules légers (type Fenwick) sur un tronçon de la VC8.	OAP prévoyant des dispositions spécifiques à proximité des riverains : règlement limitant les hauteurs à proximité des habitations, création de talus bocagers ou d'une bande paysagée de 30m entre les riverains et le site. OAP prévoyant de requalifier la VC900 à entre les accès à la zone 1AUy2 et la voie principale de la zone d'activités de Kerbiquet afin de l'adapter aux futurs flux. OAP prévoyant exclusivement un accès direct en amont du talus-mur sur la VC8 et en le réservant aux véhicules légers.	Vérification des incidences post-aménagement sur les riverains et la sécurité routière.
Assainissement des eaux usées	Effluents supplémentaires évalués à 140 EH (sur la base d'implantation d'entreprises artisanales). Sols apte à l'assainissement autonome.	Mise en œuvre de dispositifs d'assainissement individuels.	Vérification de conformité des dispositifs par le SPANC (contrôles réguliers).
Déplacements et énergies	Site accessible potentiellement à vélo depuis plusieurs agglomérations et desservi par la ligne départementale Lannion-Guingamp-Saint-Brieuc. Consommation d'énergie par les entreprises et l'éclairage public.	Règlement imposant la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dans le cadre de la construction de bureaux. Envisager de ne pas implanter de système d'éclairage collectif. Valorisation de l'entretien des haies pour la filière bois-énergie.	Evaluation de la production de bois-énergie. Détail du nombre d'actifs usagers du bus. Production globale d'énergie renouvelable Emissions de GES

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

4. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS ET PROGRAMMES

ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLU DE CAVAN

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Cavan prévoit, dans son axe 3.1, de « Renforcer le parc d'activités d'intérêt communautaire de Kerbiquet », et pour cela de « Etendre le parc d'activités de manière à offrir des capacités nouvelles pour l'accueil d'unités industrielles et artisanales. Il s'agit de répondre aux objectifs de développement géographiquement équilibrée de l'activité économique fixés par le Scot Trégor qui qualifie cet espace de « parc stratégique ». Les capacités mentionnées ci-dessus sont fixées à environ 10,3 ha » et de « Développer un urbanisme de qualité pour l'aménagement de ce parc d'activités, au service d'une attractivité renforcée et de projets intégrés à leur environnement. »

L'ouverture à l'urbanisation de la zone répond pleinement à ces objectifs.

ARTICULATION AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU TREGOR

L'espace d'activités de Kerbiquet fait partie des 8 espaces d'activités stratégiques » à conforter fléchés au Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, approuvé le 4 février 2020, bénéficiant de droits à l'extension. Un potentiel d'extension de 19 ha est ainsi prévu par le SCOT. L'ouverture à l'urbanisation proposée par la présente procédure, qui implique une extension de 8,4 ha de l'espace d'activités de Kerbiquet, répond donc aux objectifs du SCOT.

Le site concerné par la modification se situe au sein d'un vaste corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides identifié par le SCOT (cf carte §1.2) qui couvre près de la totalité du territoire communal. L'extension du parc d'activités se positionne en dehors des zones humides et prévoit la préservation et le renforcement de la trame bocagère en place.

ARTICULATION AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H), LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET) EN PROJET ET L'OBJECTIF « ZERO ARTIFICALISATION NETTE » DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

Le PLUi-H est en cours d'élaboration. Son élaboration a été prescrite par délibération en date du 25 Juin 2019. Un plan de mobilité et un PCAET sont également à l'étude sur le même territoire. Le PADD du PLUI-H a été débattu le 26 septembre 2023.

La loi 2021-1104 dite "Climat et résilience" adoptée le 22 août 2021 a posé le principe dans son article 194, de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de l'artificialisation des sols, au travers des différents documents de planification et par paliers dans le temps visant une absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Charge aux SRADDET (Schéma régionaux de développement et d'égalité des territoires) et par la suite aux SCOT de fixer un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols par

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

tranche de 10 années qui débute à la date de promulgation de la loi Climat, soit le 22 août 2021.

Le SRADDET de la région Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, fait l'objet d'une modification en vue de traduire des évolutions législatives et règlementaires, dont notamment la loi Climat et Résilience. Concernant ce volet de la lutte contre l'artificialisation des sols, la modification du SRADDET porte sur la territorialisation de l'enveloppe foncière en affectant une part à chaque territoire de SCoT pouvant effectivement être consommée. Ainsi, pour le SCoT du Trégor, l'enveloppe foncière affectée au territoire par le SRADDET pour la période 2021-2031 est de 203 ha.

Il a été retenu de travailler sur un compte foncier global de 300 ha sur la période d'application du SCoT et du PLUI-h en cours d'élaboration prévue jusqu'en 2040, réparti comme suit :

- 200 ha sur la période 2021-2031 correspondant à un objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers compatible avec l'enveloppe prévue par le SRADDET;
- 100 ha estimés sur la période 2031-2041 correspondant à un objectif d'artificialisation des sols (-50% de la consommation de la décennie précédente) en vue de tendre vers le ZAN à horizon 2050.

Aussi, par arrêté n° 24–03 du 22 janvier 2024 le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit le lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du SCoT du Trégor afin d'intégrer ces objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation. Son contenu est encore en cours de réflexion à ce stade. Il est envisagé de dédier une enveloppe foncière de 45 hectares aux parcs d'activités économiques pour la période 2021-2040. La mobilisation de la zone ciblée par la présente modification, qui constitue une consommation foncière d'espaces agricoles d'une emprise de 8,4 ha, sera intégrée à cette enveloppe foncière, permettant de garantir l'atteinte des objectifs de la loi Climat et Résilience et de répondre aux besoins économiques.

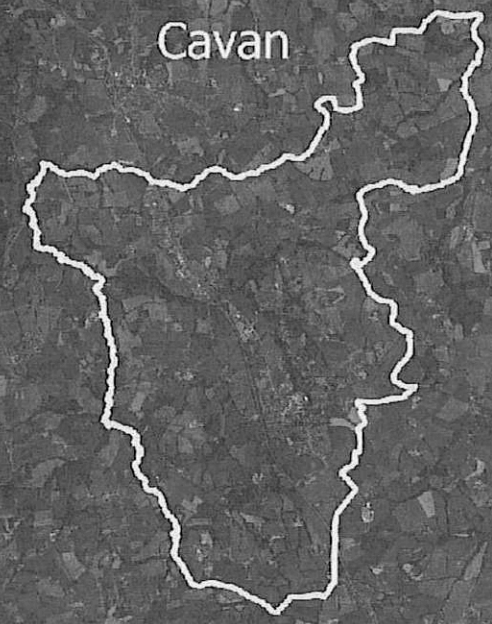
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Diagnostic faune-flore et habitats

Projet de modification du PLU d'une zone 2AUy2

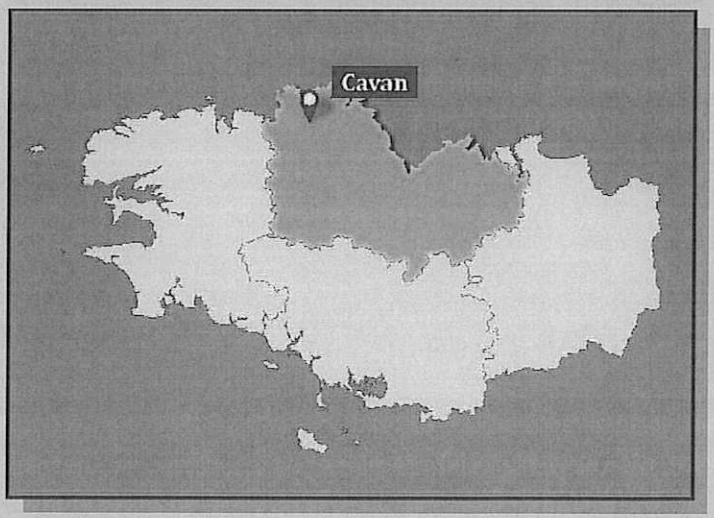
-

Commune de Cavan



CAVAN KAWAN

Septembre 2024



BIOSFERENN
2 rue de Haute Bretagne
35380 TREFFENDEL
biosferenn@gmail.com

Personne en charge du dossier :
Romain MICHELON
Ecologue
06.10.52.09.48

Biosferenn Environnement & Aménagement

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

SOMMAIRE

I. Introduction 1

II. Aspects environnementaux (bibliographie et zonages) 4

1. Analyse bibliographique 4
2. Analyse du milieu naturel 6

III. Diagnostic flore – analyse des milieux 12

1. Caractérisation de la flore – habitats / Campagnes de terrain 12
2. Méthode 12
3. Définition de l'intérêt de la flore 12
4. Définition de l'intérêt des habitats 13
5. Diagnostic habitats-flore 13
6. Synthèse des enjeux pour la flore et les habitats 21

IV. Caractérisation de la faune 23

1. Campagnes de terrain, méthode et définition de l'intérêt de la faune 23
2. Diagnostic faunistique 24
3. Synthèse des enjeux pour la faune 30

V. Analyse de la Trame verte et bleue 32

VI. Analyse sur le réseau Natura 2000 34

VII. Analyse des effets possibles et mesures proposées par thématiques 35

VIII. Présentation de l'OAP modifiée du secteur et ses dispositions 36

IX. Conclusion 41

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

I. Introduction

Ce rapport est réalisé dans le cadre d'une demande d'expertise qui porte sur la production d'un volet environnemental sur une zone 2AUy2 devant être ouverte à l'urbanisation (parcelles ZR21 en partie, ZR22, ZR23, ZR25 et ZR26), dans le cadre de l'extension de l'espace d'activités communautaire de Kerbiquet. La surface de la zone ayant été expertisée est d'environ **8,3 hectares.** L'analyse menée a été réalisée sur deux passages en fin d'été 2023 et a repris au printemps 2024 avec trois passages supplémentaires (cf. tableau avec les dates de passages).

Le contenu du dossier comprend la réalisation d'un état initial des zonages environnementaux proches, un diagnostic de la faune et de la flore / des habitats présents sur l'aire d'étude. L'étude concerne une parcelle actuellement occupée par des cultures (principalement), des prairies, une zone de travaux et des alignements bocagers anciens, dont beaucoup comportent des sujets anciens de Chêne pédonculé notamment.

L'objectif du diagnostic consiste à identifier les espèces animales et végétales colonisant la parcelle d'étude et de déterminer les possibles effets sur ces dernières, en lien avec un éventuel projet / programme de travaux. Il convient de préciser que le diagnostic a été mené sur une période et sous des conditions plutôt favorables (même si le printemps 2024 a été assez frais et peu ensoleillé) et que donc cette analyse propose une vision plutôt précise des enjeux sur l'emprise du projet d'aménagement.

Le tableau ci-dessous permet de préciser les dates d'interventions, les conditions et la nature des analyses réalisées.

Dates des passages	Conditions d'observations	Vent	Températures	Nature des investigations
21/08/2023	Matinée Ensoleillées + quelques nuages	Faible	13 degrés le matin 26 degrés en journée	Avifaune, reptiles, mammifères, entomofaune
28/09/2023	Fin de matinée Ensoleillées	Modéré	11 degrés le matin 18 degrés en journée	Avifaune, reptiles, mammifères, entomofaune
25/04/2024	Milieu de journée Variables	Faible	10 degrés le matin 14 degrés en journée	Flore, habitats, avifaune et mammifères
22/05/2024	Matinée Variable	Modéré	15 degrés le matin 17 degrés en journée	Avifaune, reptiles, mammifères terrestres, arbres à cavité, entomofaune
20/06/2024	Milieu de journée Nuageuses	Faible	17 degrés en fin de matinée 20 degrés en journée	Avifaune, reptiles, mammifères terrestres, entomofaune

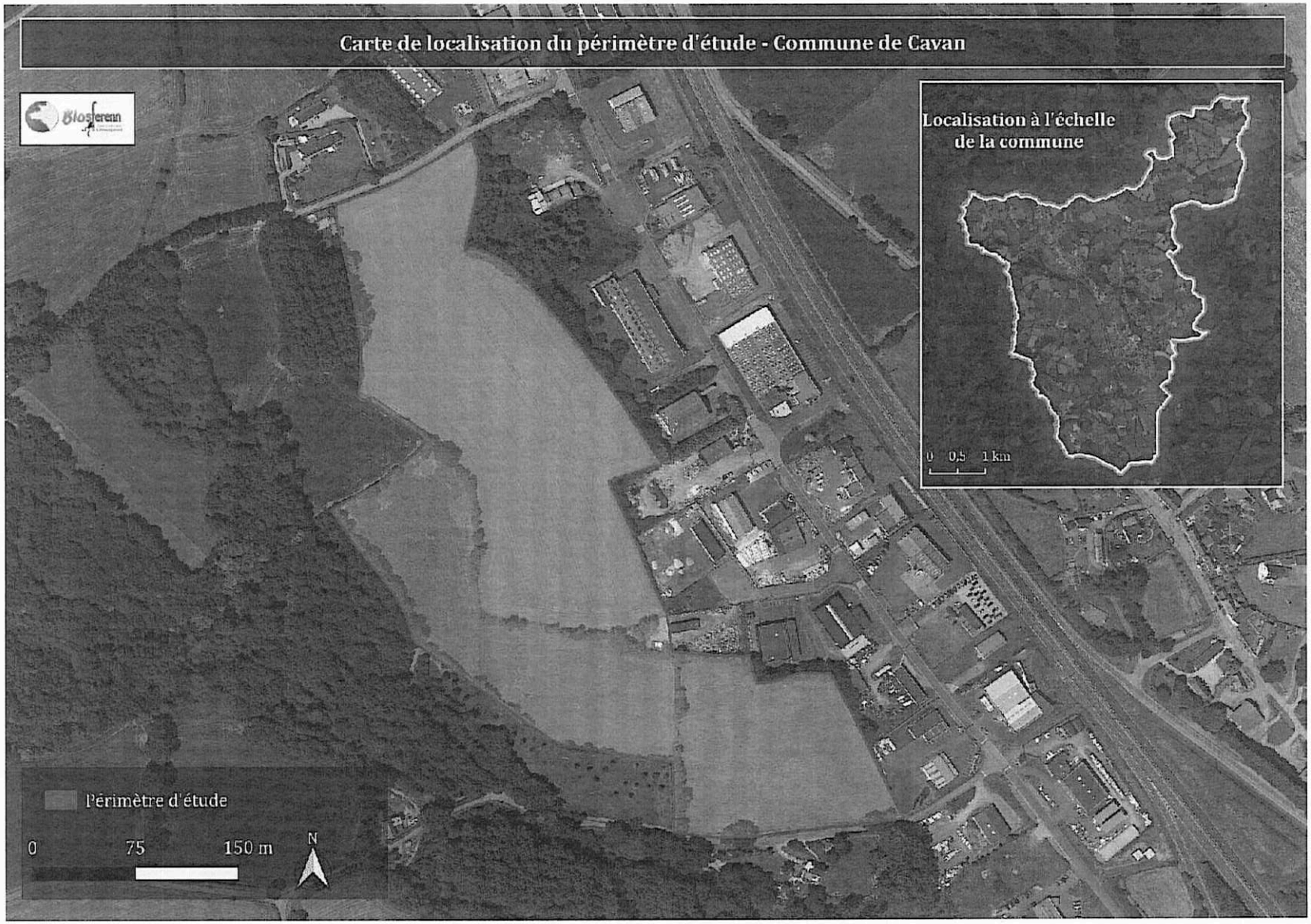


Figure 1 : carte de localisation du périmètre d'étude (source fond : Google Satellite)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

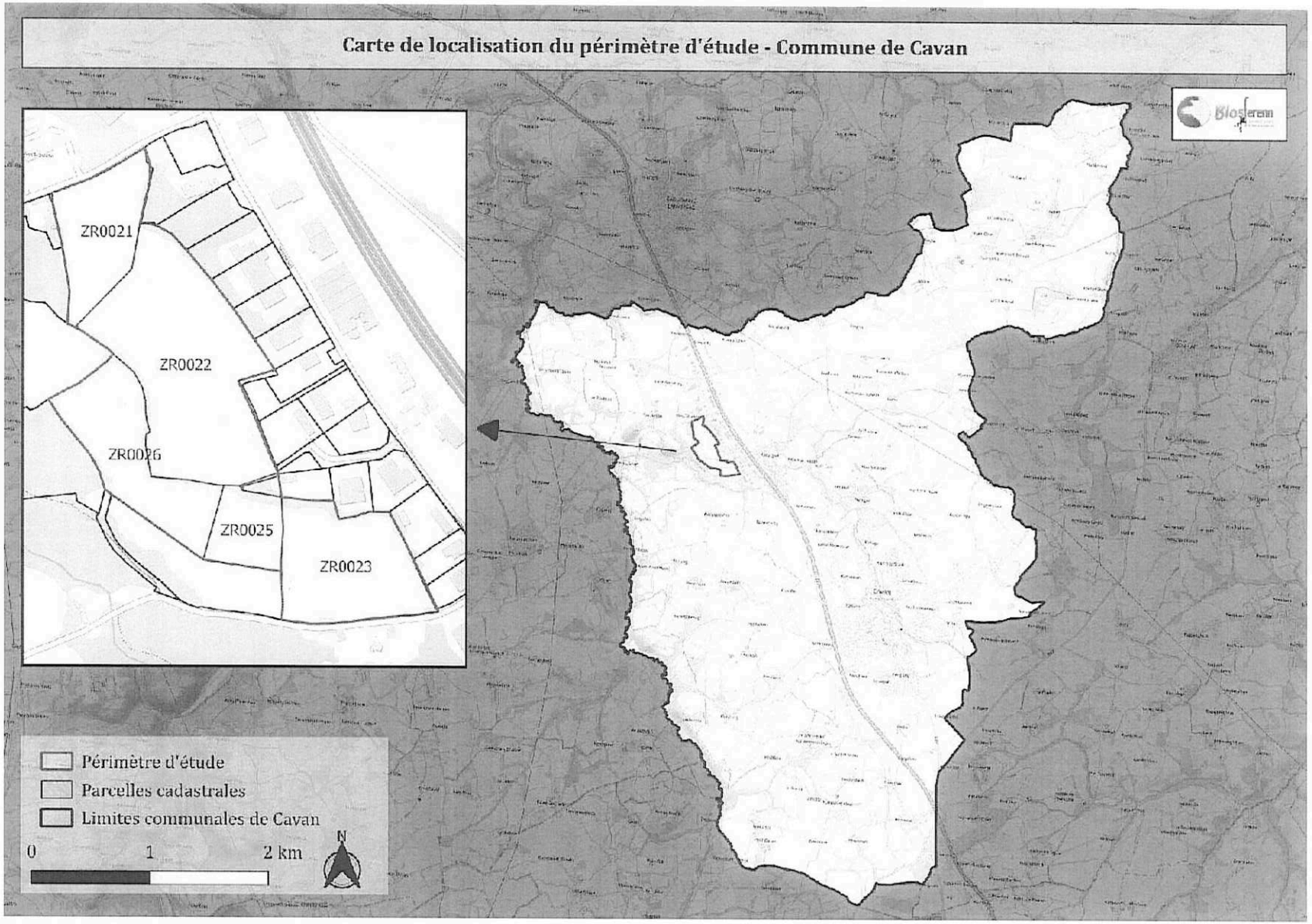


Figure 2 : carte de localisation du périmètre d'étude (source fond : Plan IGN)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

II. Aspects environnementaux (bibliographie et zonages)

1. Analyse bibliographique

Présentation des données naturalistes communales connues

D'après la base de données en ligne eCalluna du conservatoire Botanique National de Brest (consultée le 26/07/2024), aucune espèce protégée et/ou menacée n'a été répertoriée par des observateurs contributeurs au CBNB sur les 228 espèces inventoriées sur la commune de Cavan.

A noter également que 2 plantes invasives avérées et 2 espèces potentiellement invasives ont été observées sur la commune.

Tableau 1 : Synthèse des espèces invasives dans la base eCalluna du CBNB (Commune de Cavan)

Nom de l'espèce	Nom français	Invasive	Dernière observation
Acer pseudoplatanus L.	Erablemore / Erable faux-platane	Potentielle	2011
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Gynérium	Avérée	2011
Prunus laurocerasus L.	Laurier palme	Avérée	2011
Robinia pseudoacacia L.	Acacia / Robinier faux-acacia	Potentielle	2011

Concernant la faune, voici les données récupérées d'après les données communales de la base Faune-Bretagne (consultée le 26/07/2024).

Faune	Nombre d'espèces	Faune	Nombre d'espèces	Faune	Nombre d'espèces
Oiseaux	60	Reptiles	0	Papillons de jour	1
Chauves-souris	0	Amphibiens	1	Papillons de nuit	4
Mammifères	8	Odonates	0	Orthoptères	2

Tableau 2 : Synthèse des données d'oiseaux issues de la base faune-Bretagne (60 espèces)

Oiseaux			
Nom français	**Nom latin**	**Nom français**	**Nom latin**
Tadorne de Belon	*Tadorna tadorna*	**Accenteur mouchet**	*Prunella modularis*
Canard colvert	*Anas platyrhynchos*	**Rougegorge familier**	*Erithacus rubecula*
Faisan de Colchide	*Phasianus colchicus*	**Tarier pâtre**	*Saxicola rubicola*
Vautour fauve	*Gyps fulvus*	**Merle noir**	*Turdus merula*
Busard Saint-Martin	*Circus cyaneus*	**Grive litorne**	*Turdus pilaris*
Buse variable	*Buteo buteo*	**Grive musicienne**	*Turdus philomelos*
Faucon crécerelle	*Falco tinnunculus*	**Grive mauvis**	*Turdus iliacus*
Faucon pèlerin	*Falco peregrinus*	**Grive draine**	*Turdus viscivorus*
Pluvier doré	*Pluvialis apricaria*	**Fauvette à tête noire**	*Sylvia atricapilla*
Vanneau huppé	*Vanellus vanellus*	**Pouillot véloce**	*Phylloscopus collybita*
Bécassine des marais	*Gallinago gallinago*	**Roitelet huppé**	*Regulus regulus*
Mouette mélanocéphale	*Ichthyaetus melanocephalus*	**Roitelet à triple bandeau**	*Regulus ignicapilla*
Mouette rieuse	*Chroicocephalus ridibundus*	**Mésange à longue queue**	*Aegithalos caudatus*

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Goéland argenté	*Larus argentatus*	**Mésange bleue**	*Cyanistes caeruleus*
Pigeon biset domestique	*Columba livia f. domestica*	**Mésange charbonnière**	*Parus major*
Pigeon ramier	*Columba palumbus*	**Geai des chênes**	*Garrulus glandarius*
Tourterelle turque	*Streptopelia decaocto*	**Pie bavarde**	*Pica pica*
Tourterelle des bois	*Streptopelia turtur*	**Choucas des tours**	*Coloeus monedula*
Effraie des clochers	*Tyto alba*	**Corbeau freux**	*Corvus frugilegus*
Chevêche d'Athéna	*Athene noctua*	**Corneille noire**	*Corvus corone*
Chouette hulotte	*Strix aluco*	**Grand Corbeau**	*Corvus corax*
Martinet noir	*Apus apus*	**Étourneau sansonnet**	*Sturnus vulgaris*
Pic vert	*Picus viridis*	**Moineau domestique**	*Passer domesticus*
Pic épeiche	*Dendrocopos major*	**Pinson des arbres**	*Fringilla coelebs*
Pic épeichette	*Dryobates minor*	**Verdier d'Europe**	*Chloris chloris*
Alouette des champs	*Alauda arvensis*	**Chardonneret élégant**	*Carduelis carduelis*
Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	**Linotte mélodieuse**	*Linaria cannabina*
Pipit farlouse	*Anthus pratensis*	**Bouvreuil pivoine**	*Pyrrhula pyrrhula*
Bergeronnette grise	*Motacilla alba*	**Bruant jaune**	*Emberiza citrinella*
Troglodyte mignon	*Troglodytes troglodytes*	**Bruant zizi**	*Emberiza cirlus*

Tableau 3 : Synthèse des données de mammifères issues de la base faune-Bretagne (8 espèces)

Mammifères			
Nom français	**Nom latin**	**Nom français**	**Nom latin**
Lièvre d'Europe	*Lepus europaeus*	**Putois d'Europe**	*Mustela putorius*
Hérisson d'Europe	*Erinaceus europaeus*	**Martre / Fouine**	*Martes martes / foina*
Taupe d'Europe	*Talpa europaea*	**Blaireau européen**	*Meles meles*
Renard roux	*Vulpes vulpes*	**Chevreuil européen**	*Capreolus capreolus*

Tableau 4 : Synthèse des données d'amphibiens issues de la base faune-Bretagne (1 espèce)

Amphibiens	
Nom français	**Nom latin**
Salamandre tachetée	*Salamandra salamandra*

Tableau 5 : Synthèse des données des papillons de jour issues de la base faune-Bretagne (1 espèce)

Papillon de jour	
Nom français	**Nom latin**
Petite Tortue	*Aglais urticae*

Tableau 6 : Synthèse des données des papillons de nuit issues de la base faune-Bretagne (4 espèces)

Papillons de nuit			
Nom français	**Nom latin**	**Nom français**	**Nom latin**
Fausse-Eupithécie	*Gymnoscelis rufifasciata*	**Désignée**	*Xanthorhoe designata*
Acidalie picotée	*Scopula marginepunctata*	**Lupérine testacée**	*Luperina testacea*

Tableau 7 : Synthèse des données d'orthoptères issues de la base faune-Bretagne (2 espèces)

Orthoptères			
Nom français	**Nom latin**	**Nom français**	**Nom latin**
Pholidoptère cendrée	*Pholidoptera griseoaptera*	**Decticelle bariolée**	*Roeseliana roeselii*

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Présentation des zonages environnementaux ZNIEFF les plus proches

Le secteur d'étude se trouve situé à proximité de 2 ZNIEFF de type I et la ZNIEFF de type II la plus proche se situe à plus de 19 km (ESTUAIRES DU TRIEUX ET DU JAUDY, code 530014726).

La détermination et la délimitation de ZNIEFF trouvent leur origine dans les objectifs de connaissance de la faune et de la flore locale, puisque ce sont des inventaires scientifiques permettant d'identifier d'éventuels éléments rares, protégés ou menacés.

Ces zones ne bénéficient d'aucune portée réglementaire directe. Cependant, elles peuvent héberger des espèces protégées et, par conséquent, la réglementation environnementale s'y référant.

Les ZNIEFF peuvent être de deux grandes catégories (marine ou continentale), elles-mêmes décomposées en deux typologies (type I ou II).

- Les ZNIEFF de type I comportent des espèces ou des habitats remarquables caractéristiques de la région.
- Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés ou offrant de fortes potentialités biologiques.

Voici les 2 ZNIEFF de type I Continentales présentes à proximité de la zone du projet :

Code	Nom de la ZNIEFF de type I	Distance du site d'étude
530020016	LE LEGUER AVAL	2 780 m
530020210	ESTUAIRE DU LEGUER	9 140 m

La carte ci-après les localise :

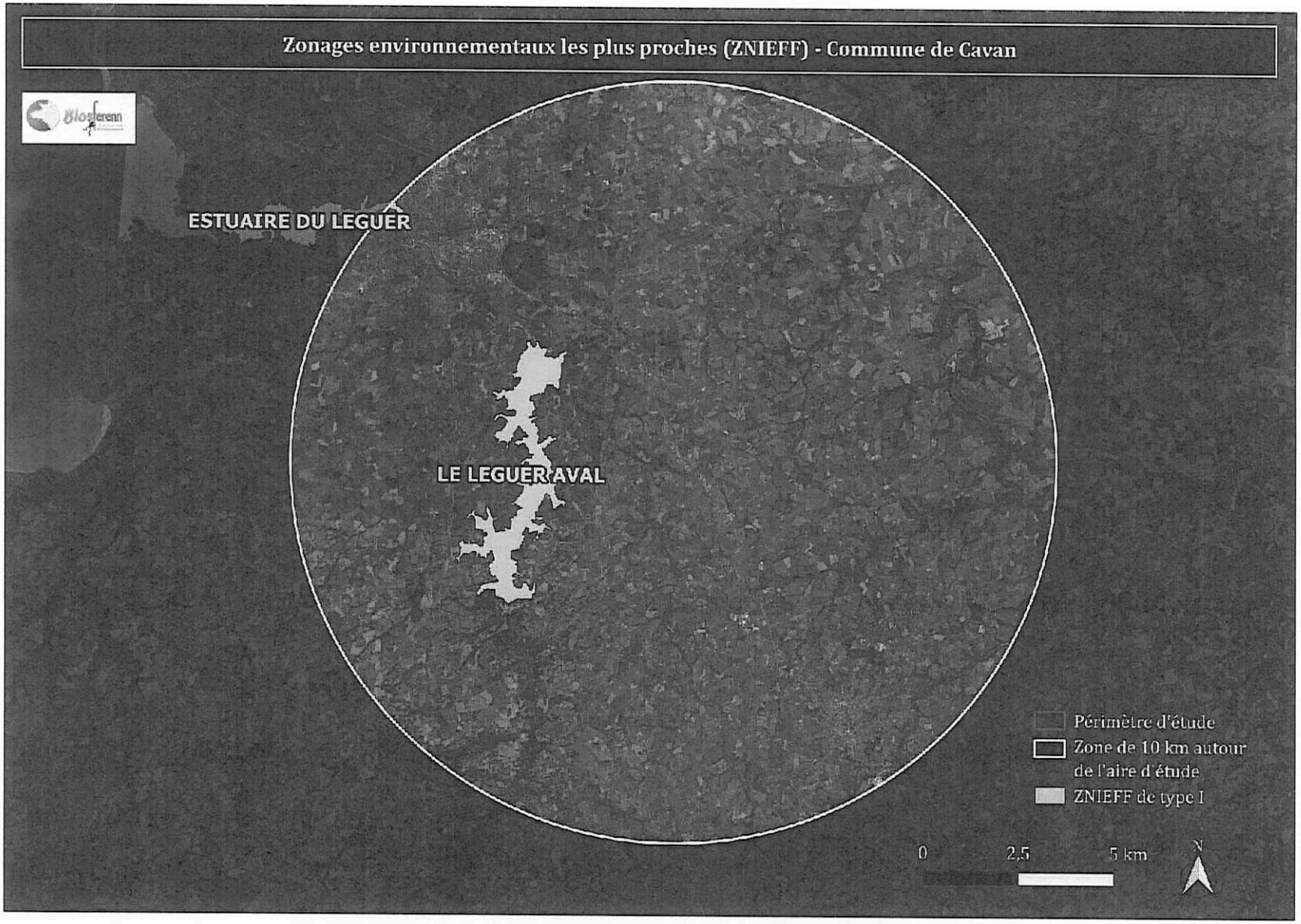


Figure 3 : carte des ZNIEFF de type I les plus proches (source : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Descriptif des sites Natura 2000 les plus proches

Les zonages Natura 2000 sont issus de la transposition et l'application des Directives Européennes Habitats et Oiseaux. Un des objectifs est de constituer un réseau de sites naturels protégés à l'échelle européenne permettant de préserver les espèces et les habitats rares, menacés et/ou remarquables à l'échelle Européenne.

Le réseau Natura 2000 comprend :

- des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour le maintien des habitats naturels et d'espèces de faune et de flore sauvages figurant aux Annexes I et II de la directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992, dite Directive « Habitats » ;

- des Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'Annexe I de la directive 74/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979, dite Directive « Oiseaux ».

Le site d'étude se trouve situé à proximité d'un site Natura 2000, à 3,2 km classé ZSC « Rivière Léguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay » (FR5300008).

La carte ci-après localise le site Natura 2000 :

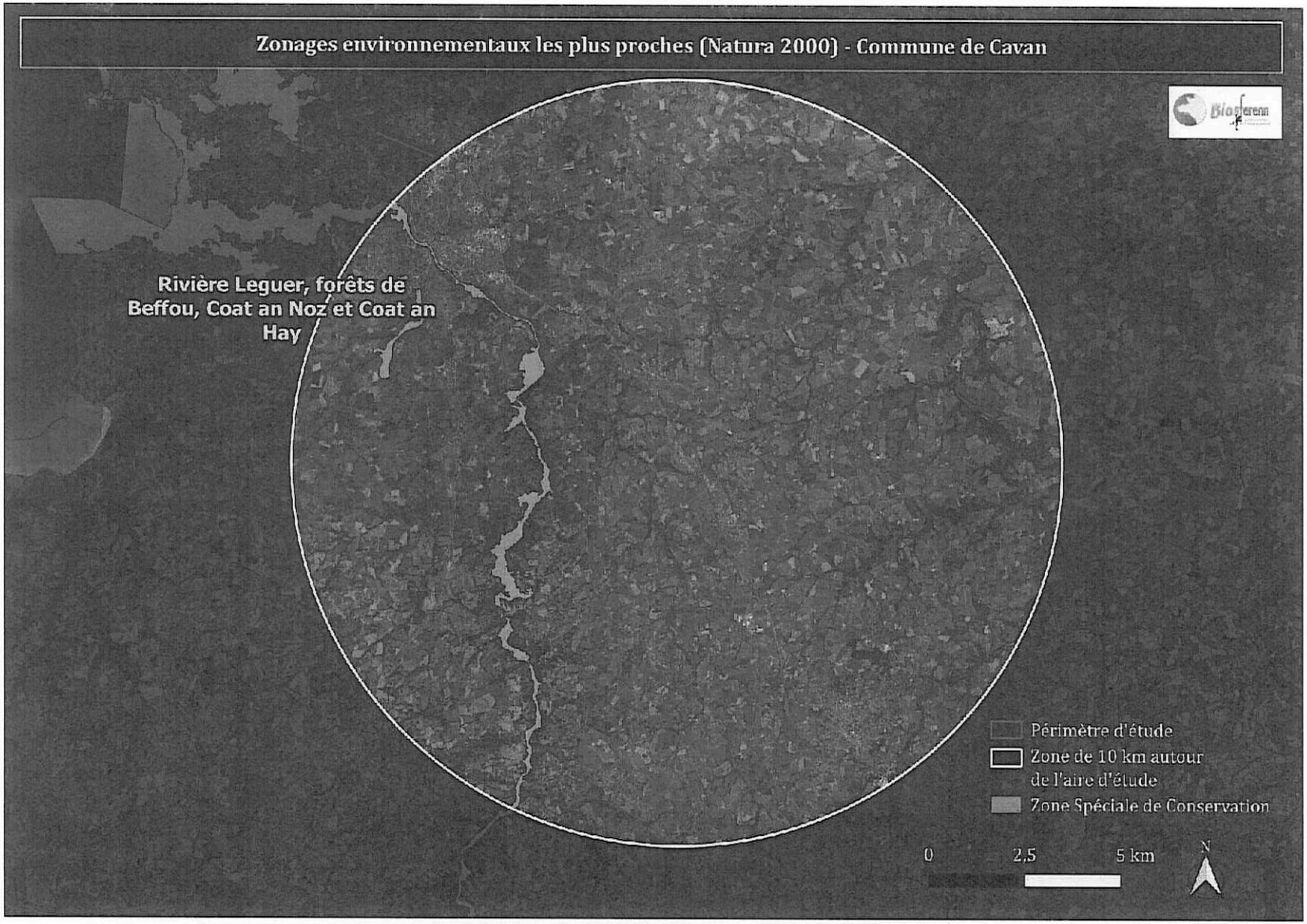


Figure 4 : carte du site Natura 2000 le plus proche (source : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Qualité et importance

Présence, juste en amont de l'estuaire, d'un habitat forestier thermophile rare : la chênaie sessiflore à Alisier torminal localement pénétrée de fourrés d'Arbousier (espèce méditerranéenne-atlantique) en situation apparemment spontanée. Les fonds de vallée sur le cours moyen du Léguer abritent des banquettes alluvionnaires riches en plantes neutrophiles encadrées par des mosaïques de landes et de végétations chasmophytiques sur affleurement granitiques. Les vallées boisées et les cours d'eau présentent un intérêt majeur pour la faune ichtyologique (Saumon atlantique) et mammalogique (Loutre d'Europe et chiroptères). Parmi les habitats d'intérêt communautaire, on note en particulier la végétation flottante de renoncules des rivières planitiaires, les hêtraies neutrophiles de *l'Asperulo-Fagetum* et les forêts alluviales résiduelles des domaines medio-européen et atlantique (habitat prioritaire). Son extension en 2015 enrichit le site en habitats marin et littoraux parmi lesquels une lagune (habitat prioritaire) et en landes mésophiles intérieures...

Vulnérabilité

Le maintien d'une qualité satisfaisante des habitats d'intérêt communautaire dépend dans une large mesure de la conduite de la gestion sylvicole. L'extension des secteurs enrésinés, la pratique des coupes à blanc, d'estoc et d'enlèvement des arbres morts ou mal conformés (présence de cavité favorables aux chiroptères notamment) sont à proscrire. Il conviendra également de veiller au maintien de l'ouverture des milieux de types landes, tourbières et prairies offrant une mosaïque intéressante. Ceux-ci se raréfient du fait du caractère boisé et encaissé de cette vallée. La dégradation de la qualité des eaux de surface (pisciculture, pollution d'origine agricole) est susceptible de fragiliser l'équilibre des populations de salmonidés. Enfin, depuis l'intégration d'habitats littoraux au site Natura 2000, la fréquentation du public prend une dimension plus importante qu'il faudra maîtriser et canaliser au mieux afin de limiter les impacts sur les milieux.

Habitats d'intérêt communautaire terrestre du site Natura 2000 ZSC évalué FR5300008 - (source : INPN)

Habitats d'intérêt communautaire	Code
Estuaire	1130
Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	1140
Lagunes côtières*	1150
Récifs	1170
Végétation annuelle des laisses de mer	1210
Végétation vivace des rivages de galets	1220
Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	1230
Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	1310
Prés-salés atlantiques (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*)	1330
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	3260

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Landes humides atlantiques tempérées à Erica ciliaris et Erica tetralix*	4020
Landes sèches européennes	4030
Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*)	6410
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires des étages montagnards à alpin	6430
Tourbières hautes actives*	7110
Tourbières de transition et tremblantes	7140
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	8220
Tourbières boisées*	91D0
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)*	91E0
Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à Ilex et parfois à Taxus (*Quercion robori-petraeae ou Ilici-Fagenion*)	9120
Hêtraies de *l'Asperulo-fagetum*	9130

***Forme prioritaire de l'habitat (en gras)**

Espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000 ZSC évalué - FR5300008 - (source : INPN)

Espèces référencées dans l'Annexe II de la Directive 92/43/CEE	Précisions du statut
Mammifères	
Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)	Espèce résidente
Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)	Espèce résidente
Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*)	Espèce résidente
Murin de Bechstein (*Myotis bechsteinii*)	Espèce résidente
Grand Murin (*Myotis myotis*)	Espèce résidente
Loutre d'Europe (*Lutra lutra*)	Espèce résidente
Poissons	
Lamproie marine *(Petromyzon marinus)*	Reproduction
Lamproie de Planer *(Lampetra planeri)*	Espèce résidente
Alose feinte (*Alosa fallax*)	Concentration /reproduction
Grande Alose (*Alosa alosa*)	Concentration /reproduction
Chabot commun (*Cottus gobio*)	Espèce résidente
Saumon atlantique (*Salmo salar*)	Reproduction
Insectes	
Lucane Cerf-volant (*Lucanus cervus*)	Espèce résidente
Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia)*	Espèce résidente
Mollusques	
Escargot de Quimper (Elona quimperiana)	Espèce résidente
Plantes	
Trichomanès remarquable (*Vandenboschia speciosa*)	Espèce résidente
Flûteau nageant (*Luronium natans*)	Espèce résidente

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

III. Diagnostic flore – analyse des milieux

1. Caractérisation de la flore – habitats / Campagnes de terrain

L'analyse comprend des prospections visant à couvrir l'ensemble du périmètre définis à différentes période de l'année et au cours de deux saisons. Le diagnostic proposé pour cette étude permet d'appréhender la présence d'espèces à enjeu de conservation / de milieux humides. L'objectif principal vise à définir si la zone d'analyse possède les caractéristiques nécessaires pour héberger des espèces végétales protégées / rares ou menacées.

2. Méthode

La méthode employée pour la réalisation de cette analyse comprend plusieurs objectifs : localiser les habitats / la flore et définir si des enjeux découlent de cette présence.

Pour cette étude, la végétation (habitats) est étudiée par le biais de relevés floristiques sur les différentes formations végétales. Ceci doit permettre un rattachement des unités de végétation à la typologie Corine Biotope/EUNIS. La cartographie comprend une localisation des habitats naturels et des éventuels habitats ou taches de végétations humides. Les listings globaux des espèces de ces groupements végétaux sont présentés en Annexe I.

3. Définition de l'intérêt de la flore

Cet intérêt s'apprécie au regard d'un niveau d'enjeu des espèces qui colonisent le site d'analyse. Pour ce faire, le diagnostic met en parallèle les statuts des espèces que cela soit en termes de protection ou de menaces (régression).

L'évaluation se base sur les différents arrêtés ou textes officiels de protection :

- Liste des espèces végétales protégées en Région Bretagne,
- Liste des espèces végétales protégées au niveau national en France,
- Liste des espèces végétales de l'Annexe II de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation,
- Liste des espèces végétales de l'Annexe IV de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte,
- Liste des espèces végétales de l'Annexe V de la Directive Habitat n°92/43/CEE : espèces végétales et animales d'intérêt communautaire dont les prélèvements ne doivent pas nuire à un niveau de conservation satisfaisant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

4. Définition de l'intérêt des habitats

Comme pour les espèces végétales prises seules, les habitats ou groupements d'espèces aboutissant à des formations végétales typées, la définition de l'intérêt d'un habitat se manifeste au regard d'un niveau de rareté à l'échelon local ou européen.

La codification des habitats est effectuée sur la base d'un rattachement à la typologie **Corine Biotope/EUNIS**.

5. Diagnostic habitats-flore

L'analyse effectuée sur le périmètre d'étude relatif au programme de travaux a permis de mettre en évidence la présence de différents milieux listés ci-dessous :

L'habitat de haie abattue en 2023 n'est pas décrit puisque cette opération a été réalisée avant l'inventaire.

Les milieux présents sur le site d'étude – Secteur d'étude : Cavan			
Milieux présents / occupation des sols	**Codes Corine Biotope**	**Codes EUNIS**	**Surface en (m²)**
Haie abattue en 2023	/	/	156,3
Talus enfrichés (avec quelques ligneux)	31.8	F3.1	813,4
Fourrés à Prunellier et roncier	31.8 x 31.831	F3.1 x F3.131	284,7
Prairie de fauche	38.21	E2.21	9852
Frange d'un boisement	41.2	G1.A1	847,2
Cultures	82.11	I1.1	49673,3
Frange d'un patch boisé mixte (feuillus et résineux)	83.31 / 83.32	G3.F / G1.C	986,2
Haies bocagères variées (anciennes, hautes, sujets isolés ...)	84.1	G5.1	4160
Alignement comprenant des ornementales et talus	85.1 et 85.12	G5 et E2.64	966
Secteur aménagé (ou en cours d'aménagement)	86	J2.7	15 146
Friche	87.2	E5.12	29,2
Total (en ha)			8,32

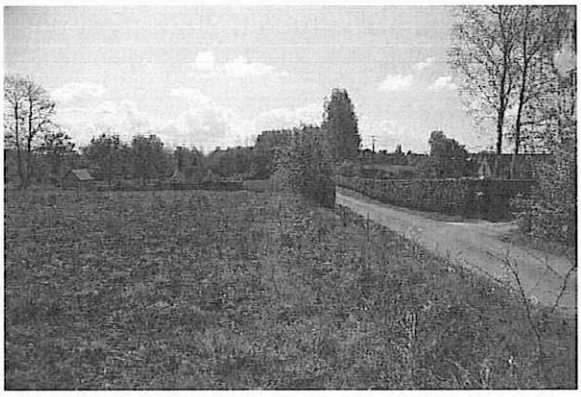
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Talus enfrichés (avec quelques ligneux), fourrés à Prunellier et roncier et friche

Codes Corine : 31.8, 31.8 x 31.831 et 87.2 - EUNIS : F3.1, F3.1 x F3.131 et E5.12
Surface occupée : 0,11 ha

Description et localisation

Ces milieux sont situés en périphérie de la parcelle de culture située au Nord de l'aire d'analyse. La structure de ces milieux varie de la formation herbeuse basse à la formation ligneuse basse avec une possible évolution vers une structure comprenant plus d'arbustes. La gestion y semble peu présente en dehors de la lisière Nord située en bord de route.

Clichés 1 et 2 : vues sur le roncier et le talus enfriché

Possible intérêt écologique et sensibilité

L'ensemble des espèces de ces formations ne traduisent pas d'un éventuel caractère humide du milieu. Il existe une diversité floristique plutôt faible, mais la présence de ronce bénéficie clairement à l'avifaune avec la présence d'Accenteur mouchet notamment sur la zone.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Il conviendrait de conserver la formation comprenant le roncier, notamment pour la présence d'une espèce nicheuse. En cas d'impact sur ce dernier, les fonctionnalités pourraient être réduites. Un risque de dérangement est possible en cas de travaux, il pourrait être réduit en proposant une marge de recul.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Prairie de fauche

Code Corine :38.21 - EUNIS : E2.21
Surface occupée : 0,99 ha

Description et localisation

Cette formation prairiale constitue la principale occupation de sol naturelle sur l'aire d'analyse. La structure y est exclusivement dominée par des espèces herbacées basses avec une gestion pressentie par fauche avec exportation. Cette prairie est bordée par des haies, des plantations et une zone boisée proche.



Cliché 3 : Vue sur la prairie

Possible intérêt écologique et sensibilité

L'intérêt floristique est modéré pour cet espace avec une petite tendance non négligeable à l'enfrichement ou la possible évolution vers une zone de fourré. Il est supposé que certaines zones soient assez peu profondes en terre végétale et la présence de roche y semble possible (présence d'espèce de milieux plutôt à tendance landicole). Les espèces de types prairiales qui dominent les formations sont les graminées. Cette prairie possède un intérêt faunistique par la disponibilité en ressources nutritives pour l'entomofaune, et présente ainsi un potentiel pour les papillons et orthoptères. L'avifaune est susceptible de venir s'y nourrir et les mammifères d'y transiter.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Les enjeux concernent essentiellement l'entomofaune sur ces secteurs et est limitée à quelques espèces non patrimoniales. Des zones prairiales sont présentes à proximité, permettant l'accueil de ces populations (pour leur report). Néanmoins si des marges peuvent être conservées à proximité des haies, cela bénéficierait aux espèces présentes.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Frange d'un boisement et frange d'un patch boisé mixte (feuillus et résineux)

Codes Corine : 41.2, 83.31 / 83.32 - EUNIS : G1.A1, G3.F et G1.C
Surface occupée : 0,18 ha

Description et localisation

Ces deux espaces sont situés sur les limites Nord-Est et Sud-Ouest du périmètre d'étude. Il s'agit soit de patchs boisés en résineux et feuillus, soit d'une lisière de boisement de taille plus importante connectée à la trame verte et bleue. Dans les deux cas la strate arborescente y est bien présente.




Clichés 4 et 5 : vues sur les franges boisés avec feuillus (gauche) et résineux (droite)

Possible intérêt écologique et sensibilité

Il existe une certaine diversité floristique avec une présence d'espèces non autochtones et un degré de naturalité plutôt bon. La faune y est assez présente, surtout les mammifères qui semblent y transiter ou y résider (blaireautière et présence de Renard roux). L'avifaune y est présente et probablement nicheuse de manière proche, mais plutôt hors périmètre d'analyse et en continuité immédiate.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Il conviendrait de conserver ces formations le plus possible et, en cas d'impact sur ces milieux, les fonctionnalités devront être neutralisées à l'échelle du projet. Un risque de dérangement est possible en cas de travaux, mais des formations similaires sont présentes à proximité permettant l'accueil temporaire des populations.

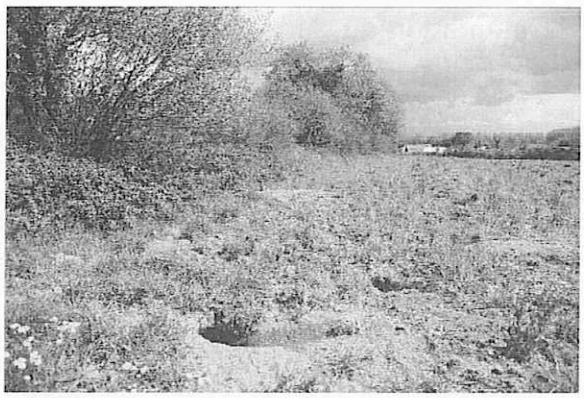
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Cultures

Code Corine : 82.11 - EUNIS : I1.1
Surface occupée : 4,97 ha

Description et localisation

Ces milieux sont situés plutôt sur la partie Nord de l'aire d'analyse et sont déterminés par rapport à une production agricole. L'activité génère des retournements de terrains annuels pour l'implantation des couverts végétaux et de possibles intrants doivent y être apportés.

Clichés 6 et 7 : vues sur la culture en début de printemps 2024 et les terriers de Blaireau en culture

Possible intérêt écologique et sensibilité

L'intérêt de ce type de formation est plutôt limité en règle générale, mais il est à noter que la blaireautière s'étend sur une portion de la parcelle agricole. Cette espèce ne bénéficiant pas de statut, il n'est pas réglementairement nécessaire de la conserver, en revanche elle possède une fonction écologique. Il semble qu'une portion ait fait l'objet de dépôts de terres en 2023.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Il conviendrait de limiter le plus possible les dérangements sur le Blaireau et de viser à ne pas aménager au droit de son habitat, pour éviter les dérangements trop importants susceptibles de provoquer son départ du site.

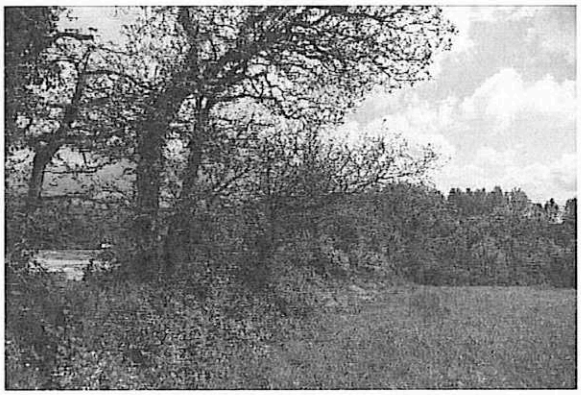
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Haies bocagères variées (anciennes, hautes, sujets isolés ...) et alignement comprenant des ornementales et talus

Codes Corine : 84.1 et 85.1 et 85.12 - EUNIS : G5.1 et G5 et E2.64
Surface occupée : 0,51 ha

Description et localisation

Ces milieux sont situés sur les lisières et à l'intérieur du périmètre d'étude. Il semble important de préciser que la structure est assez souvent plutôt arborescente avec des sujets de qualité. Les strates arbustives et herbacées y sont plutôt bien présentes également mais parfois de qualité moindre. La gestion y semble plutôt adaptée. A noter, sur la plantation au Sud, la présence plutôt significative de Robinier faux acacia, une espèce invasive.




Clichés 8 et 9 : v ues sur les haies bocagères

Possible intérêt écologique et sensibilité

Il existe une diversité floristique plutôt bonne, certes avec une présence d'espèces ornementales et d'autres autochtones. L'intérêt pour la faune y est réel avec la nidification de plusieurs espèces de passereaux (surtout au niveau de la haie au centre), une fréquentation par les mammifères terrestres et une possible utilisation comme zone de chasse par les chiroptères. Les catégories d'espèces non observées et donc peu présentes sont les amphibiens et les reptiles, ce qui pourrait s'expliquer par la présence de cultures à proximité.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Il conviendrait de conserver ces formations. En cas d'impact sur ces milieux, leurs fonctionnalités pourraient être réduites. En cas d'effets sur les habitats d'espèces, il serait indispensable de rechercher prioritairement un évitement, puis une réduction des impacts. A défaut, une compensation pourrait être envisagée et un dossier de dérogation déposé pour obtenir une autorisation.

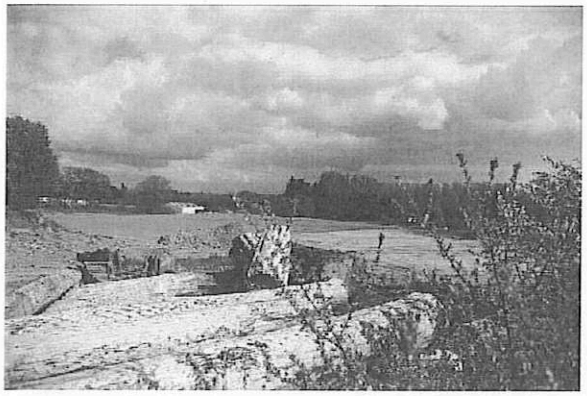
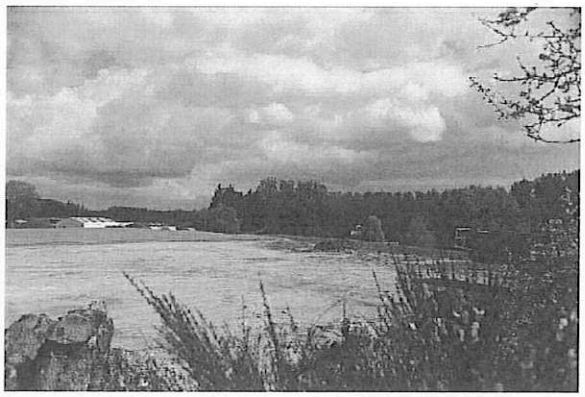
Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Secteur aménagé (ou en cours d'aménagement)

Code Corine : 86 - EUNIS : J2.7
Surface occupée : 1,51 ha

Description et localisation

Cette zone était en cours d'aménagement lors des différents passages.

Clichés 10 et 11 : vues sur la zone aménagée

Possible intérêt écologique et sensibilité

Aucun compte tenu des travaux opérés sur la zone.

Potentiels enjeux / points de vigilance

Il n'a pas pu être expertisé la haie disparue pour l'accès à cette parcelle. Des mesures d'accompagnement visant à reconstituer un milieu équivalent pourraient être envisagées pour neutraliser les possibles effets.

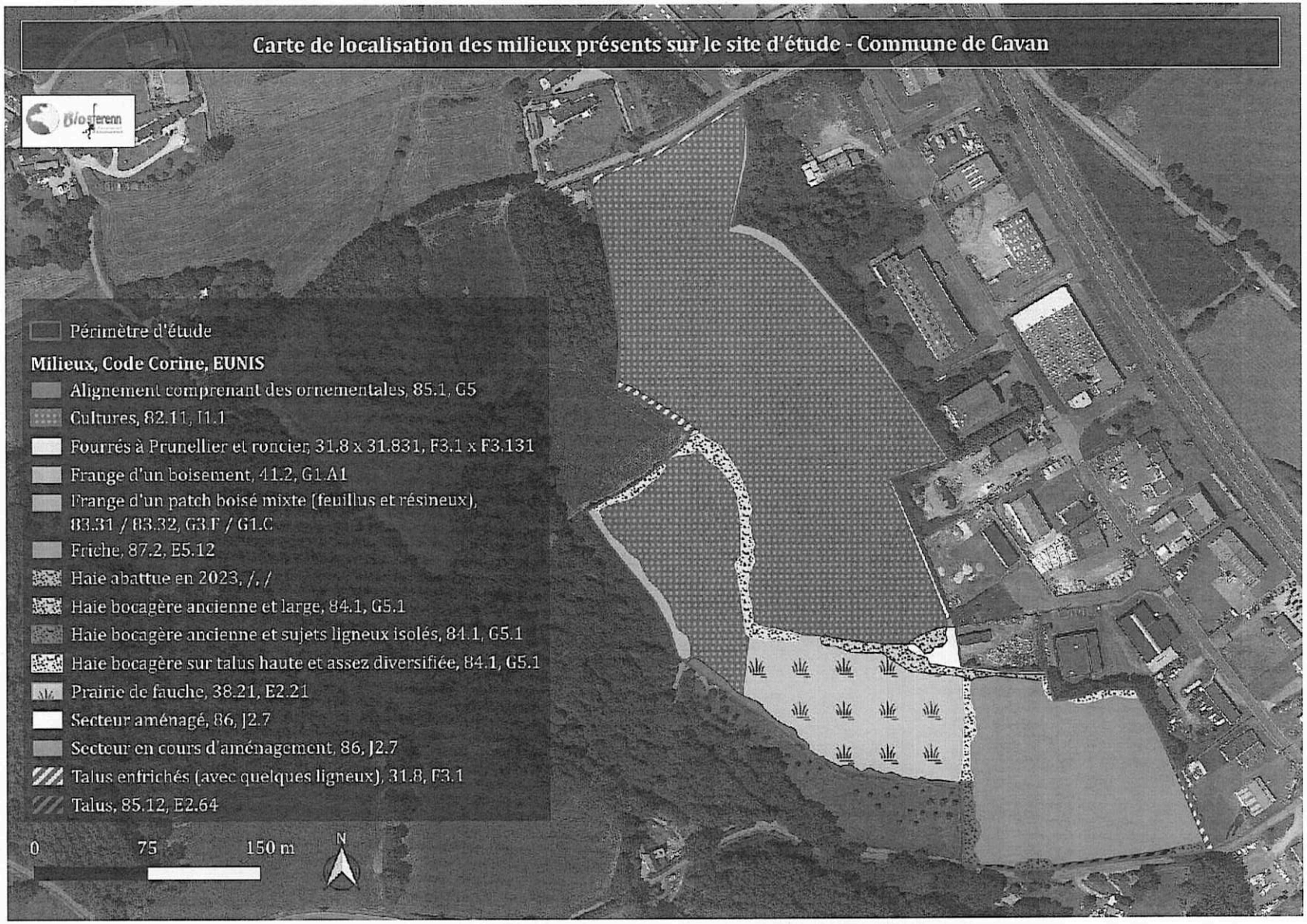


Figure 1 : cartographie des habitats sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

6. Synthèse des enjeux pour la flore et les habitats

Habitats

L'analyse a mis en évidence une faible diversité d'habitats, avec une majorité des surfaces occupées de zones cultivées, d'une prairie et d'un terrain en cours d'aménagement. A noter que les milieux sont plutôt bien délimités par des haies bocagères sur la partie Sud. Ces habitats sont liés aux modalités de gestion mises en place (culture) et aux espaces plus artificialisés, ce qui limiter la capacité d'expression de nombreuses espèces de plantes. La topographie influence légèrement les espèces prairiales présentes sans pour autant constituer une réelle zone avec des milieux secs en partie haute et des milieux humides dans les points bas.

Les enjeux mis en évidence sont ainsi plutôt liés à la faune qu'à la qualité des milieux présents, même si la structure des haies influe fortement sur cet intérêt.

Flore

La flore est globalement assez peu diversifiée, avec 62 espèces recensées, dont 4 indicatrices de zones humides, 2 espèces potentiellement invasives ou à surveiller, 2 espèce invasives avérées, 3 espèces ornementales et 3 espèces indicatrices de zones humides. Cette diversité s'explique par l'absence de milieux à fort degré de naturalité, à la proximité de milieux anthropisés (Parc d'activité) ou d'une zone de travaux en cours. Aucune espèce protégée, rare ou menacée n'a été recensée. C'est la présence d'une prairie et d'alignements bocagers / talus ou zones de friches qui permet d'avoir une diversité floristique sur la zone.

Flore invasive

L'analyse a permis de mettre en évidence au moins la présence de 2 espèces classées espèces invasives avérées (Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne, CBNB, 2024), il s'agit du Robinier faux-acacia et de l'Erable sycomore, présents tous deux sur la limite Ouest du périmètre d'analyse.

Les secteurs de présence de ces espèces sont cartographiés sur la figure ci-dessous :



Figure 2 : localisation des secteurs colonisés d'espèces exotiques envahissantes sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

IV. Caractérisation de la faune

1. Campagnes de terrain, méthode et définition de l'intérêt de la faune

Les prospections ont été réalisées au cours de l'été 2023 et du printemps 2024, dans des conditions climatiques plutôt variables sur les passages de 2024 compte tenu d'une couverture nuageuse assez importante, rendant moins favorable la détection des reptiles et l'activité de l'entomofaune.

L'avifaune a été prospectée en période d'activité reproductrice (avril, mai et juin 2024) par le biais d'observations directes (transits) et de points d'écoutes sur le périmètre d'analyse (cf figure 7).



Figure 7 : localisation des points d'écoute de l'avifaune sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Concernant les amphibiens, en l'absence d'habitat favorable au sein du site d'étude (mare/pièce d'eau, zones d'engorgements temporaires, etc...), il n'a pas été jugé pertinent ni proportionné de réaliser une prospection nocturne, mais des contacts opportunistes le long des lisières (surtout près de la zone boisée) ont été recherchés.

La présence éventuelle de reptiles a été recherchée au niveau des lisières et ronciers bien exposés.

La fréquentation par les mammifères terrestres a été principalement étudiée au travers d'observations directes et indirectes (terriers, empreintes, coulées, fèces, etc.) et des

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

investigations ont été menées afin de trouver d'éventuels arbres à cavité favorables aux chiroptères et à l'avifaune.

Enfin, concernant l'entomofaune, les rhopalocères (papillons de jour), odonates et orthoptères ont été principalement recherchés.

Cette évaluation des statuts des espèces se base sur les différents arrêtés ou textes officiels de protection :

- Liste des espèces animales protégées en Région Bretagne,

- Liste des espèces animales protégées au niveau national en France,

- Liste des espèces référencées dans différentes annexes des Directives Européennes.

2. Diagnostic faunistique

Avifaune

Le site d'étude présente des haies arborescentes, des haies arbustives denses et des ronciers qui constituent des milieux particulièrement favorables à l'avifaune, aussi bien comme zone d'alimentation que de nidification. Les différents passages de terrain ont ainsi permis de mettre en évidence la présence de 25 espèces au sein de l'aire d'analyse, en survol ou bien en périphérie immédiate.

Une session de points d'écoute de 5 à 10 minutes a été mise en place le 22 mai 2024 afin d'obtenir des informations générales sur les espèces fréquentant l'aire d'étude (cf. figure 8). Le tableau ci-après illustre la synthèse des observations faites lors de cette session :

Espèces	Point d'écoute A	Point d'écoute B	Point d'écoute C	Point d'écoute D
Pigeon ramier	x	x	x	x
Corneille noire	x			
Pinson des arbres	x	x	x	x
Rougegorge familier	x	x	x	x
Mésange bleue	x			x
Pouillot véloce	x	x		x
Pic épeiche	x			
Roitelet triple bandeau	x			
Fauvette à tête noire	x			x
Troglodyte mignon	x	x	x	x
Grive musicienne	x			
Merle noir	x	x	x	
Total	**12 espèces**	**6 espèces**	**5 espèces**	**7 espèces**

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Seules douze espèces très communes ont été vues ou entendues au cours de cette écoute, possiblement en raison de la présence d'un vent modéré qui a réduit l'activité de l'avifaune (notamment les chants). C'est sur le point d'écoute A que le plus grand nombre d'espèces ont été contactées, probablement en raison de la proximité immédiate du boisement.

Les investigations ont néanmoins permis de mettre en évidence la nidification certaine de :

- trois espèces d'oiseaux dans la haie bocagère centrale (Bruant zizi, Fauvette à tête noire, Rougegorge familier),
- l'Accenteur mouchet dans les fourrés de ronciers/prunelliers sur le secteur Centre-Est,
- du Troglodyte mignon au niveau de la haie bocagère ancienne composée de chênes couverts de lierre (partie Sud-Est de la grande zone de culture).

La figure ci-après localise les sites de nidification de ces cinq espèces.

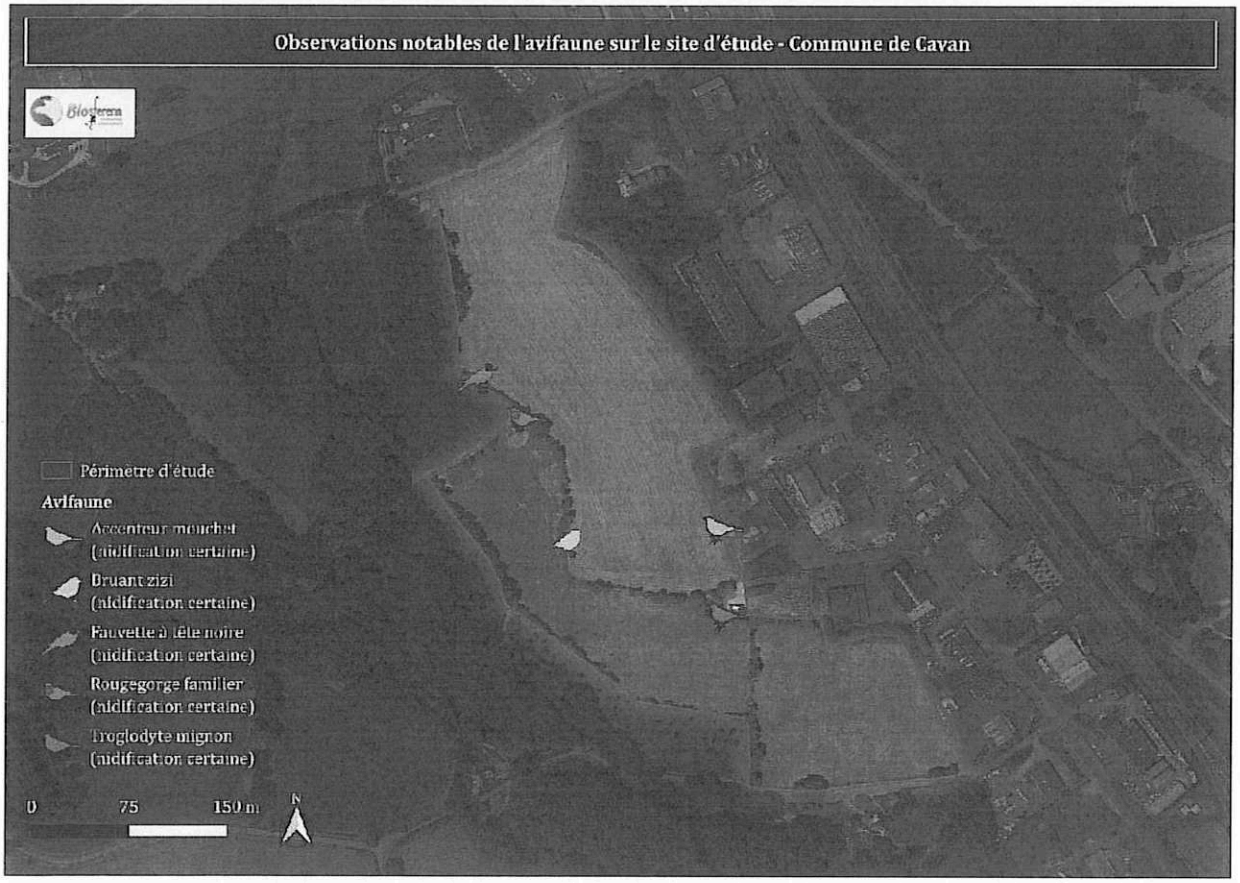


Figure 8 : localisation des sites de nidification de l'avifaune identifiés sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Famille	Nom commun	Nom latin	Statut nicheur	Statut de protection / conservation PN= Protection nationale	Liste rouge Bretagne 2015 LC = Préoccupation mineure	Liste rouge Bretagne 2021 LC = Préoccupation mineure	Responsabilité biologique régionale (Bretagne) 2015	Responsabilité biologique régionale (Bretagne) 2021	Liste rouge France 2016 VU = Vulnérable NT = Quasi menacée LC = Préoccupation mineure
Accipitridés	Buse variable	*Buteo buteo*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Certhiidés	Grimpereau des jardins	*Certhia brachydactyla*	Possible	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Columbidés	Pigeon ramier	*Columba palumbus*	Possible	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Tourterelle turque	*Streptopelia decaocto*	Hors site	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Corvidés	Corneille noire	*Corvus corone*	Hors site	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Pie bavarde	*Pica pica*	Hors site	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Emberizidés	Bruant zizi	*Emberiza cirlus*	Certain	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Fringillidés	Chardonneret élégant	*Carduelis carduelis*	Possible	PN	LC	LC	Mineure	Élevée	VU
	Pinson des arbres	*Fringilla coelebs*	Probable	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Serin cini	*Serinus serinus*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	VU
	Verdier d'Europe	*Chloris chloris*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Élevée	VU
Hirundinidés	Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	NT
Muscicapidés	Rougegorge familier	*Erithacus rubecula*	Certain	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Paridés	Mésange bleue	*Cyanistes caeruleus*	Possible	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Mésange charbonnière	*Parus major*	Possible	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Phylloscopidés	Pouillot véloce	*Phylloscopus collybita*	Probable	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Picidés	Pic épeiche	*Dendrocopos major*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Prunellidés	Accenteur mouchet	*Prunella modularis*	Certain	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Régulidés	Roitelet à triple bandeau	*Regulus ignicapilla*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Sittidés	Sittelle torchepot	*Sitta europaea*	Possible	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Sylviidés	Fauvette à tête noire	*Sylvia atricapilla*	Certain	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Fauvette des jardins	*Sylvia borin*	Hors site	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	NT
Troglodytidés	Troglodyte mignon	*Troglodytes troglodytes*	Certain	PN	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
Turdidés	Grive musicienne	*Turdus philomelos*	Probable	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC
	Merle noir	*Turdus merula*	Probable	/	LC	LC	Mineure	Modérée	LC

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

- Mammifères terrestres

Les secteurs Sud et Ouest du site apparaissent très bien connectés à la vallée humide et boisée du ruisseau de Poul Roudour. En revanche, la proximité immédiate de la zone d'activité de Kerbiquet et de la RD767 au Nord constitue des éléments contraignants pour d'éventuel transits.

Il a été constaté une fréquentation assez importante de l'aire d'étude par les mammifères, en particulier la présence d'une importante blaireautière (plusieurs galeries actives) dans la partie Nord, en lisière de la parcelle de culture (cf. figure 9).

Un terrier isolé a également été repéré dans la haie centrale et qui serait probablement utilisé par le Renard roux. Un individu adulte a d'ailleurs été observé au sein de l'aire d'étude ainsi qu'un Chevreuil Européen.



Cliché 12 : Blaireautière

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Figure 9 : localisation de la blaireautière au sein du site d'étude

Famille	Nom commun	Nom latin	Liste rouge Bretagne 2015 LC = Préoccupation mineure	Responsabilité biologique régionale (Bretagne) 2015	Liste rouge France 2017 LC = Préoccupation mineure
Canidés	Renard roux	*Vulpes vulpes*	LC	Mineure	LC
Cervidés	Chevreuil Européen	*Capreolus capreolus*	LC	Mineure	LC
Mustélidés	Blaireau d'Europe	*Meles meles*	LC	Mineure	LC
Talpidés	Taupe d'Europe	*Talpa europaea*	LC	Mineure	LC

- Mammifères semi-aquatiques

L'absence de milieu aquatique ne permet pas d'identifier d'enjeu particulier pour les mammifères semi-aquatiques sur le site d'étude.

- Chiroptères

Plusieurs sujets anciens de chênes sont présents sur l'aire d'étude. Cependant, aucune cavité n'a pu être localisée en raison de la présence très couvrante du lierre sur les troncs et les branches principales. Cependant, il est probable que l'aire d'étude puisse constituer une zone de chasse et/ou de transit pour les chauves-souris (en particulier le long des haies situées dans la partie Centre-Ouest du périmètre d'analyse).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Amphibiens

Il n'a pas été identifié d'habitat favorable (mare, pièce d'eau, zone d'engorgement) sur le site d'étude qui soit susceptible d'être fréquenté par les amphibiens. Cette absence de milieu favorable ne permet pas non plus d'envisager de possible transit, ou alors seulement de manière occasionnelle et non prédictible.

Reptiles

Le site présente des habitats à priori favorables (lisières arbustives, ronciers, muret en pierre). Cependant les différents passages de terrain n'ont pas permis de faire d'observation. Il convient de souligner que les passages de printemps se sont déroulés dans des conditions climatiques plutôt défavorables à une détection des reptiles en phase de thermorégulation (vent pour le passage du 22 mai, couverture nuageuse importante le 20 juin).

Entomofaune

- Rhopalocères

Le périmètre d'analyse se compose d'une prairie de fauche dans la partie Sud qui constitue un espace favorable pour les rhopalocères. Les différents passages de terrain y ont permis d'observer 9 espèces relativement communes de papillons. Cette assez faible diversité pourrait s'expliquer par un climat local assez défavorable pour l'entomofaune de manière générale (humidité et températures peu élevées).

Famille	Nom commun	Nom latin	Liste rouge Bretagne 2018 LC = Préoccupation mineure	Responsabilité biologique régionale (Bretagne) 2018	Liste rouge France 2012 LC = Préoccupation mineure
Hespériidés	Hespérie du dactyle	*Thymelicus lineola*	LC	Mineure	LC
Lycaenidés	Cuivré commun	*Lycaena phlaeas*	LC	Mineure	LC
Nymphalidés	Fadet commun, Procris	*Coenonympha pamphilus*	LC	Mineure	LC
	Myrtil	*Maniola jurtina*	LC	Mineure	LC
	Paon du jour	*Inachis io*	LC	Mineure	LC
	Petite tortue	*Aglais urticae*	LC	Mineure	LC
	Robert-le-Diable	*Polygonia c-album*	LC	Mineure	LC
	Tircis	*Pararge aegeria*	LC	Mineure	LC
	Vulcain	*Vanessa atalanta*	LC	Mineure	LC

- Orthoptères

Comme pour les papillons, les secteurs favorables aux orthoptères se concentrent également à l'Est et au Sud du périmètre d'étude, au sein des prairies de fauche. Les lisières arbustives bordant les parcelles constituent également des habitats intéressants. Les recherches ont permis d'y observer 5 espèces très communes. Il n'a pas été identifié d'espèce supplémentaire en 2024 car le dernier passage (20 juin 2024) se situait avant le pic d'activité pour les orthoptères.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Famille	Nom commun	Nom latin	Liste rouge Bretagne (en cours)	Responsabilité biologique régionale (Bretagne) (en cours)	Liste rouge France (en cours)
Acrididés	Criquet des pâtures	*Chorthippus parallelus*	/	/	/
	Criquet duettiste	*Chorthippus brunneus*	/	/	/
	Criquet mélodieux	*Chorthippus biguttulus*	/	/	/
Gryllidés	Grillon des bois	*Nemobius sylvestris*	/	/	/
Tettigoniidés	Decticelle cendrée	*Pholidoptera griseoaptera*	/	/	/

- odonates

Il n'a pas été identifié d'habitat susceptible d'être fréquenté par les odonates sur le site d'étude (pièce d'eau, mare, zone humide).

3. Synthèse des enjeux pour la faune

En conclusion, les prospections réalisées sur l'année 2024 ont permis de mettre en évidence une sensibilité principale liée à l'utilisation du site par 5 espèces d'oiseaux pour leur nidification (Fauvette à tête noire, Bruant, zizi, Rougegorge familier, Accenteur mouchet, Troglodyte mignon).

Par ailleurs, l'aire d'étude est bien fréquentée par les mammifères terrestres, en particulier le Blaireau Européen (même si non protégé) qui utilise la lisière Nord (présence de nombreuses galeries). Les investigations n'ont pas localisé d'arbre à cavité potentiellement favorables aux chiroptères ou à l'avifaune. Cependant, il est supposé que les chauves-souris puissent transiter préférentiellement au niveau de la haie bocagère centrale et sur la lisière du boisement à l'Ouest.

Au sujet des reptiles, il n'a pas été fait d'observation malgré des recherches systématiques sur les passages de 2023 et 2024. L'intérêt pour les reptiles apparait donc plutôt faible sur l'aire d'étude bien qu'il convienne de pondérer quelque peu l'absence d'observation par le fait que les conditions climatiques des passages printaniers n'étaient pas particulièrement favorables pour les détecter.

Enfin, l'intérêt pour l'entomofaune est plutôt limité et se concentre sur la prairie de fauche avec la présence d'espèces très communes et sans statut de protection particulier.

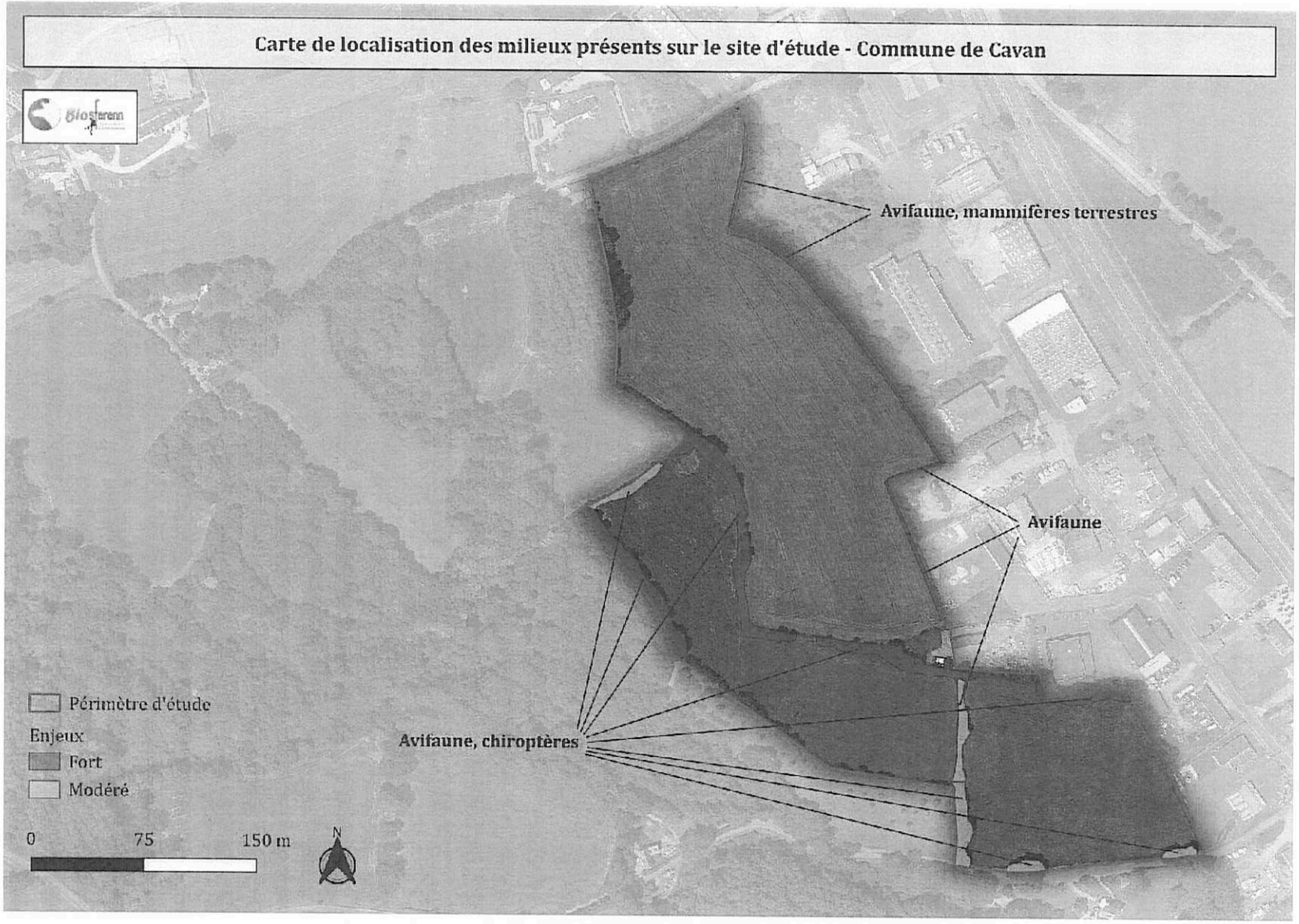


Figure 10 : localisation des enjeux faunistiques identifiés sur le site d'étude (source fond : Géobretagne)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

V. Analyse de la Trame verte et bleue

Il est bien intégré que la carte du SCoT doit être analysée à une échelle plus large, ce qui pose des principes relatifs aux connexions écologiques. A l'échelle régionale (SRCE), le site se trouve sur la partie Est du site GEP (Grand Ensemble de Perméabilité n°4 - le Trégor- Goëlo intérieur, de la rivière Léguer à la forêt de Lorge. Cette zone se trouve dans un grand ensemble de perméabilité ayant un niveau de connexion des milieux naturels élevé en lien avec le réseau hydrographique, les milieux bocagers / boisés et peu de littoral.

Le document reprend dans son Plan d'Actions stratégique (PAS) les points suivants :

Niveau de priorité 1
Trame bleue C 9.1 Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants. C 9.2 Préserver et restaurer : - les zones humides, - les connexions entre cours d'eau et zones humides, - les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques, et leurs fonctionnalités écologiques. C9.3 Préserver et restaurer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassin versant
Actions Agriculture C 10.1 Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir : - les haies et les talus, - les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc., qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels. C 10.2 Promouvoir, en zone de polycultures - élevage, des reconversions de zones humides cultivées en prairies naturelles humides. C 10.3 Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue.
Action Urbanisation D 13.1 Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.
Actions Infrastructures D 15.1 Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique. D 15.2 Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Les éléments tels que présentés dans le contenu du Plan sur ce secteur sont à adapter pour cadrer avec les possibles enjeux de la zone.

L'analyse du projet intègre les thématiques en lien avec l'aménagement et la prise en compte des zones humides par le biais d'un inventaire. L'agriculture devrait être intégrée par le biais d'une recherche d'intégration / de conservation des éléments bocager (haies et talus), même si cela sera transposé à une destination de zone aménagée.

Il semble donc pertinent que le projet intègre un taux de végétalisation satisfaisant, des objectifs de connectivité et d'intégration d'éléments fonctionnels pour la biodiversité, mais également des connexions fonctionnelles et une adaptation dans la gestion des éléments paysagers et écologiques du site.

L'analyse portant sur les éléments du SCoT du Trégor de 2020, répertorie les réservoirs et corridors sur la carte ci-dessous.

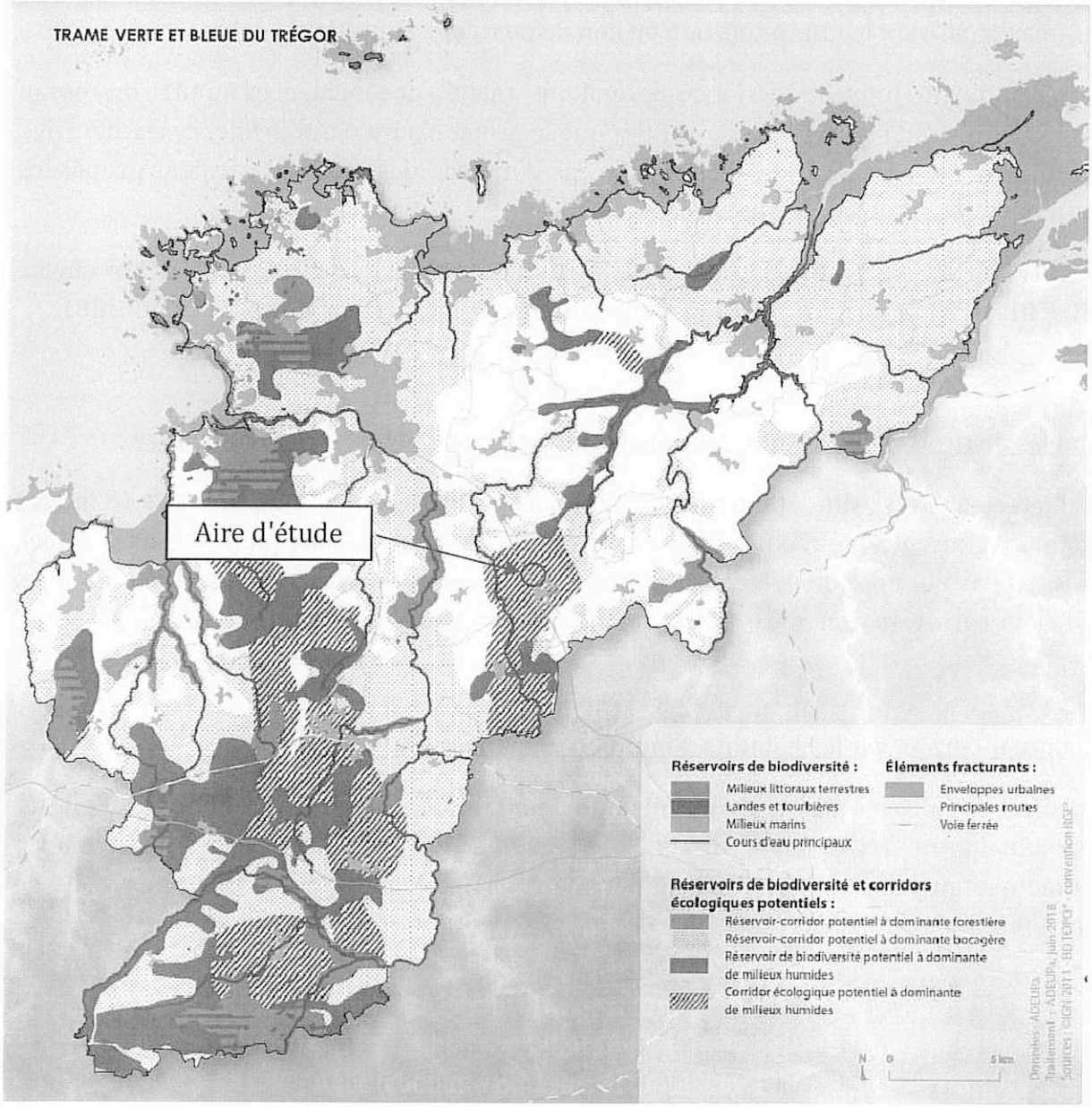


Figure 11 : carte de la Trame verte et bleue (fond : SCoT du Trégor)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

La zone d'étude se trouve à l'interface entre un réservoir-corridor potentiel à dominante bocagère et un corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides. Cela conditionne une possible fréquentation ponctuelle par des espèces de milieux semi-ouverts ou humides avec une proximité certaine d'un élément fracturant : la route 2 x 2 voies proche.

VI. Analyse sur le réseau Natura 2000

Analyse des incidences sur le réseau Natura 2000

Cette analyse se veut proportionnée aux possibles enjeux du secteur d'étude et aux milieux présents, ceci notamment compte tenu de la localisation du secteur et de la distance au site Natura 2000 évalué le plus proche (Zone Spéciale de Conservation). Il n'a pas été mis en évidence de milieu d'intérêt communautaire susceptible d'être concerné par une disparition ou une altération en lien de possibles opérations.

La réalisation du présent dossier comprend une analyse des incidences au titre du réseau Natura 2000 dont l'objectif est de vérifier que le projet n'aura pas d'incidence significative sur un site d'importance Européenne. En cas d'impact, des mesures seraient proposées pour en éviter/ réduire / compenser les effets.

Le site d'étude se trouve situé à proximité d'un site Natura 2000, à 3,2 km classé ZSC « Rivière Leguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay » (FR5300008).

Analyse du projet sur les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire

A l'intérieur du site d'analyse, aucune espèce végétale ou animale d'intérêt communautaire n'a été répertoriée. Leur présence est envisageable (chiroptères surtout), mais n'a pas été mise en évidence, ce qui semble cohérent au regard des milieux évalués et de leur caractère remanié et assez proches de zones aménagées.

Analyse du projet sur les habitats d'intérêt communautaire

L'analyse réalisée n'a pas permis de mettre en évidence d'habitat d'intérêt communautaire à l'intérieur de la zone étudiée. Par ailleurs, les milieux d'intérêt communautaire des zonages ZSC ne devraient pas être impactés par les opérations de manière directe ou indirecte.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Synthèse de l'évaluation des incidences au titre du réseau Natura 2000

En définitive, l'examen de ce projet permet de considérer que l'incidence est peu significative sur le site Natura 2000 évalué, connecté de manière indirecte ou fréquenté par des espèces assez mobiles. Selon les termes de l'article R.414-21 du Code de l'Environnement, le contenu de ce volet "évaluation Natura 2000" se limitera à cet exposé, dès lors que l'analyse permet de conclure effectivement à l'absence d'incidence significative.

VII. Analyse des effets possibles et mesures proposées par thématiques

Incidences et mesures sur la flore et les habitats

Au regard des espèces et milieux présents, l'aménagement possible ne devrait pas provoquer de perte de milieu à enjeu ou d'espèce végétale protégée de manière directe ou indirecte.

Impacts et mesures sur les zones humides et les cours d'eau et le milieu aquatique

Il n'a pas été mis en évidence de zone humide (critère floristique) ni de cours d'eau au sein du secteur analysé.

Impacts et mesures sur la faune

Les amphibiens, l'entomofaune tout comme les mammifères (terrestres et semi-aquatiques), ne sont pas des groupes à enjeux sur la zone au regard de l'opération.

Les possibles effets sur l'avifaune (et éventuellement les reptiles même si non observés) devraient être limités si le projet tient compte du maintien des alignements bocagers et de leur continuité. La conservation des éléments arbustifs des haies conditionnera l'absence d'effet notable direct en lien avec un programme d'aménagement sur la zone.

Impacts et mesures sur la Trame verte et bleue

Dans le cadre de cette analyse, il n'a pas été observé d'enjeu susceptible d'influer négativement sur la Trame verte et Bleue. Il devrait y avoir des propositions visant à améliorer la continuité par le biais de plantations (prévoir des essences locales

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

uniquement pour augmenter la fonctionnalité et éviter des gestions au sol trop structurantes).

Propositions pour favoriser la biodiversité dans le cadre d'un projet

Il conviendrait de supprimer les essences végétales exotiques envahissantes (Erable sycomore et Robinier faux-acacia) si elles sont bien présentes dans les parcelles au niveau foncier ; étant donné qu'elles sont situées en marges, il est possible que la cartographie mette en évidence des sujets dont les troncs sont situés sur la parcelle cadastrale adjacente.

VIII. Présentation de l'OAP modifiée du secteur et ses dispositions

L'ouverture à l'urbanisation d'un site implique de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception d'un projet opérationnel respectueux des caractéristiques du site et cohérent vis-à-vis de son environnement. Or la zone 2AUy2 dispose déjà d'une orientation d'aménagement au PLU en vigueur. Celle-ci porte sur la zone 2AUy2 et la zone 1AUy1 voisine. Une adaptation de ces dispositions est proposée afin de :

- **Améliorer son intégration paysagère, renforcer la préservation des haies sur le long terme et la fonctionnalité écologique du site :**
  Il est proposé de préciser et compléter la notion de bande tampon demandée en limite nord-ouest en demandant d'assurer :
  - un recul des futures constructions de 10m vis-à-vis des habitations riveraines,
  - la mise en place d'un talus bocager entre l'habitation riveraine au Nord-Ouest du site et les lots d'activités,
  - le renforcement d'une haie ou d'un talus bocager en limite Nord du site,
  - la mise en place d'une bande paysagée de 30m en limite Sud du site.

  Afin de renforcer la fonctionnalité écologique du site, il est également proposé de :
  - Préserver une bande non imperméabilisée (donc inconstructible) vis-à-vis des troncs des haies existantes
  - Conserver et renforcer la continuité du linéaire bocager, en favorisant les haies plurispécifiques (plusieurs essences locales) et multistratifiées et en préservant le roncier et les prunelliers en limite Est, qui constituent l'habitat d'une espèce d'oiseau protégée et assurent la continuité du maillage bocager

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

- Laisser les haies se densifier de façon spontanée et prévoir une gestion adaptée (en intensité et période) aux espaces en place, favoriser une gestion différenciée des espaces verts
- Privilégier le chêne, châtaignier (planter un nombre inférieur au nombre de chênes), noisetier, aubépine, prunellier et autres plantes du bocage du Trégor
- Créer des habitats favorables pour les reptiles (pierrier / tas de bois) dans le talus créé en limite nord.

- **Proposer une orientation pour la partie Nord-Ouest du site non ouverte à l'urbanisation :**
  La collectivité souhaite privilégier un maintien de cette partie du site en espace naturel ou agricole.

La nouvelle OAP est ainsi la suivante :

Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- Accès structurants depuis la voie communale n°900, la voie principale de la zone d'activités de Kerbiquet pour la zone 1AUy2
- Accès individuels directs possibles sur la VC900 et la VC8 (un seul accès direct autorisé pour la VC8, en limite est, réservé aux véhicules légers)
- VC900 à requalifier entre les accès à la zone 1AUy2 et la voie principale de la zone d'activités de Kerbiquet

Fonctionnement

- Création d'une voie traversante entre les accès mentionnés ci-dessus pour la zone 1AUy2

Paysage et écologie

Afin d'améliorer l'intégration paysagère du site dans son environnement et vis-à-vis de riverains, de renforcer la préservation des haies sur le long terme et la fonctionnalité écologique du site, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Prévoir un recul des futures constructions de 10m vis-à-vis des habitations riveraines.
- Aménager un talus bocager entre l'habitation riveraine au nord-ouest du site et les lots d'activités, une haie ou d'un talus bocager en limite nord du site et mettre en place d'une bande paysagée plantée de 30m en limite sud du site,
- Préserver une bande non imperméabilisée vis-à-vis des troncs des haies existantes,
- Conserver et renforcer la continuité du linéaire bocager, en favorisant les haies plurispécifiques (plusieurs essences locales) et multistratifiées et en préservant le

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

roncier et les prunelliers en limite est, qui constituent l'habitat d'espèces protégées et assurent la continuité du maillage bocager,

- Laisser les haies se densifier de façon spontanée et prévoir une gestion adaptée (intensité et période) aux espaces en place, favoriser une gestion différenciée des espaces verts,
- Privilégier le chêne, châtaignier (planter un nombre inférieur au nombre de chênes), noisetier, aubépine, prunellier et autres plantes du bocage du Trégor pour les plants,
- Créer des habitats favorables pour les reptiles (pierrier / tas de bois) dans le talus créé en limite Nord.

Le schéma qui complète ces dispositions écrites est également adapté en y faisant figurer :

- Les haies et talus dont la création est demandée en limite Nord, Nord-Ouest et ainsi que le principe de bande paysagée au Sud et d'espace naturel, agricole ou paysager sur la partie du site restant en zone 2AUy2.
- Le principe de préservation du talus-mur au Sud
- Les mesures environnementales complémentaires : haie de ronce et prunellier à conserver en limite Est, haie à reconstituer au Sud-Est, création d'habitats favorables aux reptiles en limite Nord… ,
- Le principe de requalification de la VC900,
- Le tracé revu de la voie structurante.

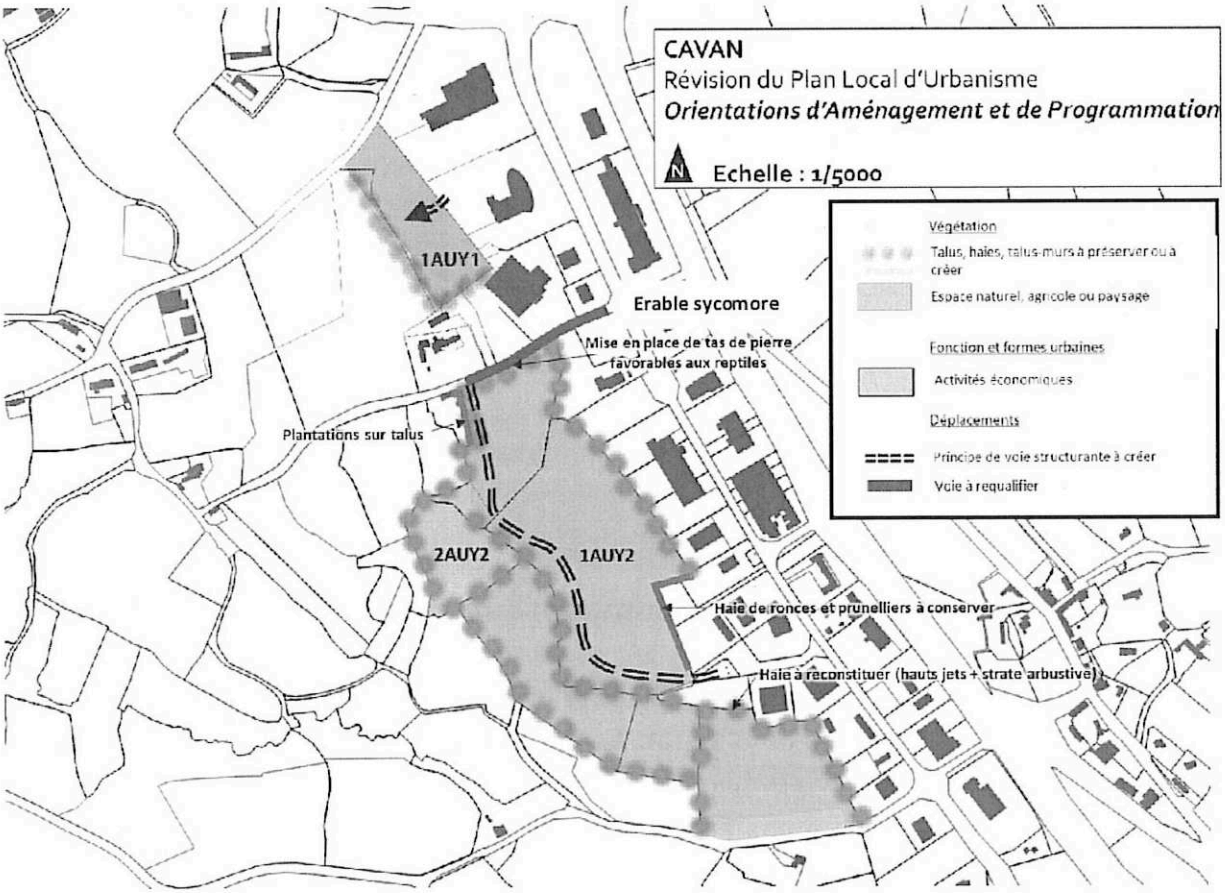


Figure 12 : OAP proposées sur la zone (août 2024)

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Cette OAP permet d'intégrer les éléments naturels susceptibles de présenter des enjeux (conservation de la haie au Sud et de l'arbre isolé) et propose de traiter renforcer la quantité d'éléments à vocation environnementale (sous réserve du caractère autochtone et du traitement de la strate basse)

En cas de création de percées dans la haie au centre, il est possible de réaliser une ouverture évitant toute incidence (cf. figure 13). Si des besoins supplémentaires étaient à prévoir, il faudrait alors qu'une démarche ERC soit mise en place et les positionnements adaptés aux secteurs les moins sensibles (sur la partie centrale à proximité immédiate de l'ouverture et sous la ligne électrique). D'autres mesures pourraient être mises en place pour augmenter la qualité des linéaires de haies actuellement d'intérêt modéré (en augmentant leur largeur en créant des formations épineuses basses et denses notamment).

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

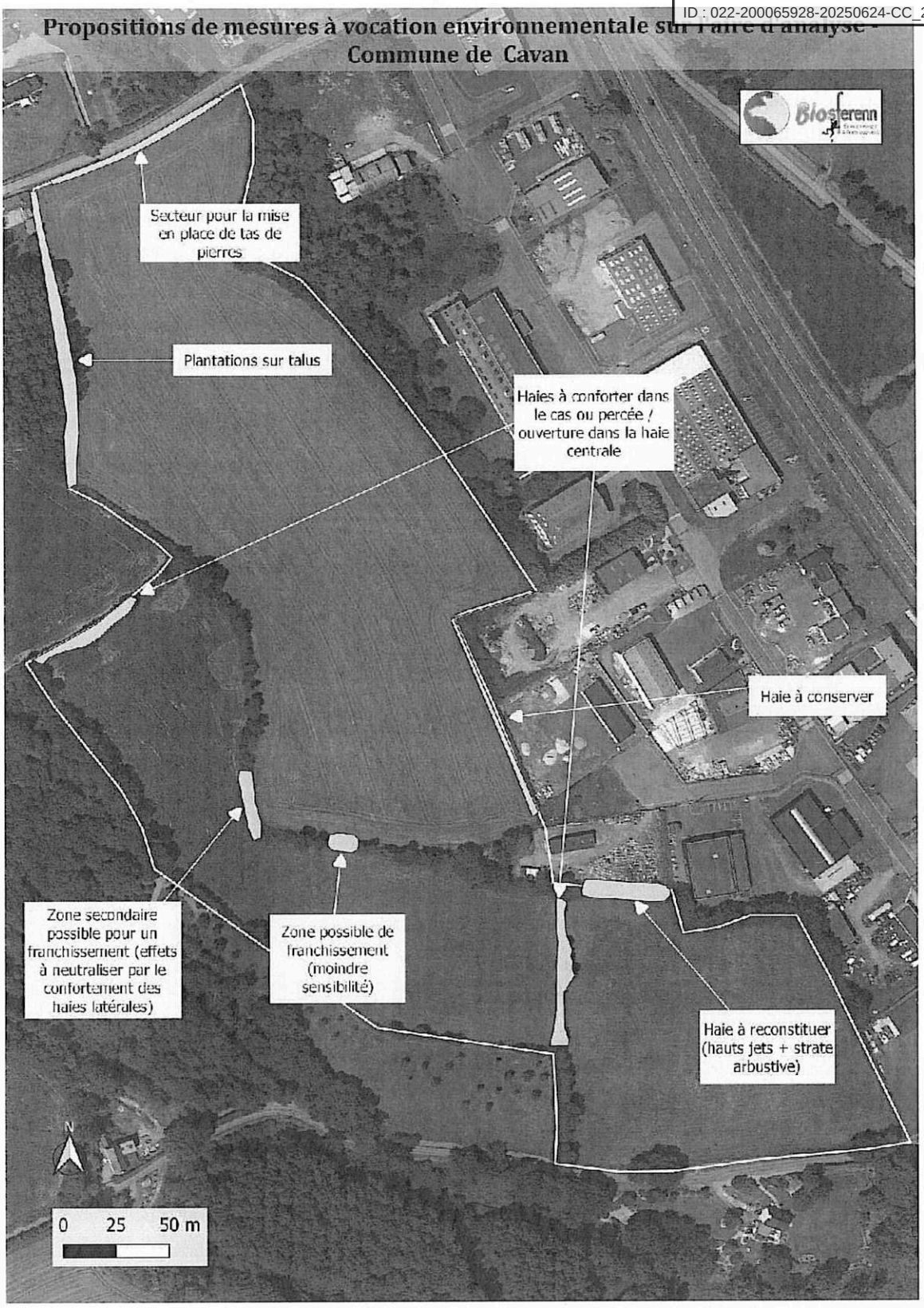


Figure 13 : propositions de mesures environnementales sur le périmètre d'analyse (source fond : Géobretagne)

Ces propositions sont dimensionnées pour neutraliser les possibles effets induits par l'aménagement du secteur, permettent de conforter la biodiversité en place. Après, une gestion adaptée reste importante pour avoir un véritable gain écologique.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

IX. Conclusion

L'analyse menée au cours des différentes périodes et conditions météorologiques ont permis de voir le site et les espèces qui le fréquentent avec des optimums d'utilisations (périodes de pic de reproduction de la faune ou de développement végétatif de la flore), permettant de statuer sur de possibles incidences.

Parmi les particularités de l'année 2024 et de l'été 2023, il faut noter les conditions météorologiques plutôt fraîches.

Il ressort quelques enjeux sur la présence d'oiseaux nicheurs (certains) principalement liés à la présence de structures bocagères arborescentes / arbustives en partie centrale et sur un roncier situé en limite Est à proximité de secteurs aménagés.

Concernant le reste de la faune, il apparait que les amphibiens ne sont pas présents sur les secteurs d'analyses, tout comme les reptiles. Les conditions climatiques de la fin de printemps 2024 ont été particulièrement peu ensoleillées et plutôt fraîches, ce qui a pu limiter la détectabilité des reptiles sur les secteurs analysés.

L'analyse menée sur les milieux et la flore a permis de vérifier la possible sensibilité des milieux et de la flore en présence. A ce titre, il n'a pas été observé d'habitat naturel bénéficiant d'un intérêt environnemental fort, ni d'espèce végétale patrimoniale bénéficiant d'un statut de protection ou de conservation particulier.

En résumé, il n'apparait pas de sensibilité écologique évidente en lien avec de possibles opérations sur les parcelles analysées, à condition cependant de conserver les éléments identifiés à enjeux. Il semble exister une petite adaptation possible sur la fragmentation de la haie centrale, mais la contrepartie serait d'améliorer les structures de haies existantes en confortant les espèces en place et leur utilisation des milieux. Par ailleurs, la question des marges de recul devra être clairement précisée pour permettre l'installation d'un espace de quiétude à proximité des alignements de la partie Ouest.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Annexe I : Listing des espèces végétales

Nom commun	*Nom latin*	Liste rouge Bretagne juin 2015
Erable champêtre	*Acer campestre*	LC
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*	/
Agrostide commune	*Agrostis capillaris*	LC
Mouron rouge	*Anagallis arvensis*	/
Flouve odorante	*Anthoxanthum odoratum*	LC
Arroche hastée	*Atriplex hastata*	/
Châtaignier	*Castanea sativa*	LC
Chénopode blanc	*Chenopodium ablum*	LC
Cirse des champs	*Cirsium arvense*	/
Cirse commun	*Cirsium vulgare*	LC
Vergerette	*Conyza sp.*	/
Noisetier	*Corylus avellana*	LC
Aubépine	*Crataegus monogyna*	LC
Crépide bisanuelle	*Crepis biennis*	/
Cyprès	*Cupressus sp.*	/
Chiendent pied de poule	*Cynodon dactylon*	LC
Genêt à balai	*Cytisus scoparius (L.) Link*	/
Dactyle aggloméré	*Dactylis glomerata*	LC
Carotte sauvage	*Daucus carota*	LC
Digitale pourpre	*Digitalis purpurea*	LC
Panic pied-de-coq	*Echinochloa crus-galli*	LC
Bec-de-grue à feuilles de ciguë	*Erodium cicutarium*	LC
Hêtre	*Fagus sylvatica*	LC
Fétuque élevée	*Festuca arundinacea*	/
Fumeterre	*Fumaria officinalis*	LC
Gnaphale des fanges	*Gnaphalium uliginosum*	LC
Houlque laineuse	*Holcus lanatus*	LC
Millepertuis couché	*Hypericum humifusum*	LC
Porcelle enracinée	*Hypochaeris radicata*	LC
Chèvrefeuille des bois	*Lonicera periclymenum*	LC
Mauve musquée	*Malva moschata*	LC
Myosotis bicolore	*Myosotis discolor*	DD
Pin sylvestre	*Pinus sylvestris*	/
Pâturin annuel	*Poa annua*	/
Pâturin des prés	*Poa pratensis*	LC
Pâturin commun	*Poa trivialis*	LC
Renouée persicaire	*Polygonum persicaria*	/
Polypode commun	*Polypodium vulgare*	LC
Peuplier	*Populus sp.*	/
Merisier	*Prunus avium*	LC
Prunellier	*Prunus spinosa*	LC
Fougère aigle	*Pteridium aquilinum*	/
Poirasse	*Pyrus cordata*	LC
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	LC
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*	/
Ronce	*Rubus gr. fruticosus*	/
Ronce à feuilles d'orme	*Rubus ulmifolius*	DD
Oseille commune	*Rumex acetosa*	LC
Petite oseille	*Rumex acetosella*	LC
Patience à feuilles obtuses	*Rumex obtusifolius*	LC
Saule roux	*Salix atrocinerea*	LC
Sureau noir	*Sambucus nigra*	LC
Sénéçon de Jacob	*Senecio jacobaea*	/
Sénéçon commun	*Senecio vulgaris*	LC
Compagnon rouge	*Silene dioica*	LC
Compagnon blanc	*Silene latifolia*	LC
Stellaire holostée	*Stellaria holostea*	LC
Mouron des oiseaux	*Stellaria media*	LC
Germandrée scorodoine	*Teucrium scorodonia*	LC
Camomille inodore	*Tripleurospermum inodorum*	LC
Ajonc d'Europe	*Ulex europaeus*	/
Nombril de Vénus	*Umbilicus rupestris*	LC
Ortie dioïque	*Urtica dioica*	LC

Espèce invasive (avérée)	*LR : Liste rouge*
Espèce ornementale	LC : préoccupation mineure
Espèce de zone humide	DD : données insuffisantes

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Département des Côtes d'Armor

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

MODIFICATION n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

Evolution du règlement graphique

CAVAN KAWAN

Biosferenn Environnement & Aménagement

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Légende

Prescriptions ponctuelles

- ☆ Bâtiment pouvant prétendre au changement de destination

Informations

- Bande de bruit

Prescriptions linéaires

- Haie à préserver
- Marge de recul inconstructible vis-à-vis de la RD767
- Itinéraire de randonnée à préserver

Prescriptions surfaciques

- Espace Boisé Classé
- Secteur soumis à orientations d'aménagement et de programmation
- Zone humide protégée

Zones

- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation destinée aux activités économiques 1AUy
- Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation destinée aux activités économiques 2AU
- Zone agricole A
- Zone naturelle et forestière N
- Zone urbaine destinée aux activités économiques UY



Lannion-Trégor Communauté

Modification n°3 du PLU de Cavan

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 pour permettre l'extension du parc d'activités de Kerbiquet

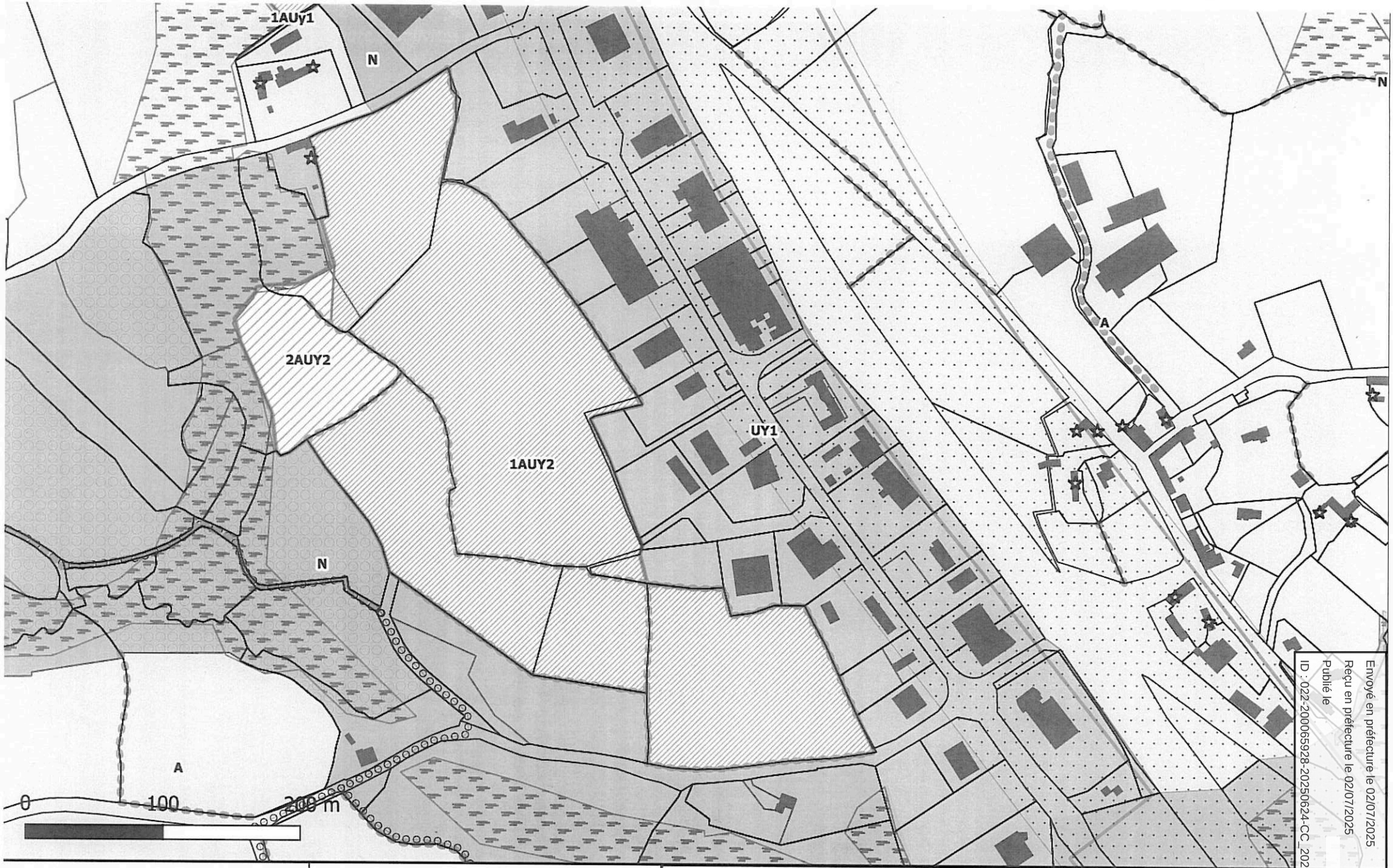
REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATIO

Ech: 1/3500e

06/2024

L'atelier urbain

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE



Lannion-Trégor Communauté

Modification n°3 du PLU de Cavan

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUy2 pour permettre l'extension du parc d'activités de Kerbiquet

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION

Ech: 1/3500e

06/2024

L'atelier urbain

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Département des Côtes d'Armor

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

MODIFICATION n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

Evolution du règlement écrit (extrait)

CAVAN KAWAN

Biosferenn Environnement & Aménagement

L'atelier urbain 153/171 Urbanisme et aménagement

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

L'extrait du règlement ci-après correspond au chapitre relatif aux zones à urbaniser AUy qui s'applique aux zones 2AUy et 1AUy.

Les évolutions du règlement écrit de la zone AUy apparaissent en raturé pour les suppressions et en surlignage jaune pour les ajouts.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUY

La zone AU correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
La zone 2AUY est réservée à l'accueil des activités économiques. Elle est destinée à accueillir de façon préférentielle des constructions à destination industrielle, artisanale, de bureaux, d'entrepôts et commerciale.
La zone 1AUYc est réservée à l'accueil des constructions à destination commerciale (sous conditions), de bureaux et de services.

Elle comprend :

- Une zone 1AUY1, 1AUY2 et une zone 1AUYc qui peuvent s'urbaniser conformément au présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement.
- Une zone 2AUY2 dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une ouverture à l'urbanisation partielle, il conviendra de prendre impérativement en compte les contraintes de desserte et de fonctionnement du surplus de la zone qui demeure dans l'immédiat non urbanisable.

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones 1AUY1, 1AUY2 et la zone 1AUYc :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'habitation
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les parcs d'attraction
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone.
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

En outre, dans la zone 1AUYc :

- Les constructions à destination industrielle et artisanale

Dans la zone 2AUY2 :

- Les constructions et installations de toute nature susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur des zones dont il s'agit, sauf dispositions particulières prévues à l'article AU2
- Tous travaux relevant du domaine de l'urbanisme et affectant le fonctionnement et les caractéristiques des zones humides, sauf dispositions particulières prévues au Titre I du présent règlement.

ARTICLE AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones 1AUY1, 1AUY2 et la zone 1AUYc :

- Les constructions à destination commerciale correspondant aux groupes définis par la Nomenclature N.A.F de 2008 sous réserve qu'elles respectent les dispositions particulières qui les concernent et exprimées au Titre I « dispositions générales ».

Dans la zone 2AUY2 :

- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (wc, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation...) ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation.

Dans les zones 1AUY1, 1AUY2, 2AUY2 et 1AUYc :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini :

- par les orientations d'aménagement et de programmation,
- par les principes de fonctionnement éventuellement figurés au document graphique.

Ces zones peuvent être urbanisées par tranches fonctionnelles, étant précisé que chaque tranche ne doit pas faire obstacle à l'aménagement rationnel des zones en leur entier.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

ARTICLE AUY 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.
Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.
Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.
Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE AUY 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable
Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la règlementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement.
Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux création et extension de réseaux quand celles-ci sont prévues.
Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.
En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.
Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Dans la zone 1AUy2
Les eaux pluviales doivent être gérées de façon gravitaire, intégrée aux aménagements réalisés, c'est-à-dire :

- en gérant les eaux pluviales à la source, au plus près de leur point de chute ;
- en infiltrant les eaux pluviales de préférence à une profondeur faible, de l'ordre de d'une dizaine à quelques dizaines de centimètres ;
- en privilégiant les solutions multifonctionnelles, qui permettent de superposer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à d'autres fonctions telles que la circulation, le stationnement, le repos, la récréation, le sport, ou encore à une fonction d'espace de biodiversité;
- en privilégiant les solutions faciles à entretenir, c'est-à-dire principalement des solutions « à ciel ouvert » qui pourront être entretenues comme tout autre espace extérieur, généralement sans surcoût ;
- et en privilégiant les solutions d'impact environnemental limité, c'est-à-dire celles qui consomment peu de matériaux.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sera réalisé selon l'une des deux méthodes explicitées ci-après. Lorsque le projet comporte plusieurs dispositifs, il est obligatoire de réaliser un dimensionnement pour chaque dispositif individuellement.
Par ailleurs, tout projet d'aménagement doit anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, c'est-à-dire celles qui provoqueront le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales aménagés. Cela implique d'identifier:

- la trajectoire des écoulements des eaux en excédent ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

- les zones où sont susceptibles de s'accumuler les eaux en excédent ;
- les enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés.

D'autre part, tout projet doit faire en sorte que ces débordements se fassent selon le parcours à moindre dommage pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela implique de :

- concevoir le nivellement du projet en anticipant le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- prévoir des dispositions constructives permettant de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes.

Enfin, le débordement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit être obligatoirement gravitaire et se faire par surverse en surface.

Méthode 1 – Dimensionnement d'un volume de 60 litres par mètre carré et surface d'infiltration minimale

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales permettront la rétention temporaire et l'infiltration d'un volume d'au moins 60 litres par mètre carré de surface d'apport, surface définie comme la somme des surfaces bâties et des surfaces au sol revêtues, et ce quel que soit le type de revêtement employé.

Pour garantir le bon fonctionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales, la surface d'infiltration minimale à mettre en œuvre devra représenter au moins 10% de la surface d'apport. Il est recommandé d'augmenter la surface d'infiltration à 30 % de la surface d'apport.

Méthode 2 – Dimensionnement pour une pluie cinquantennale

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés pour assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence cinquantennale, en utilisant :

- une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », tenant compte de la surface d'apport (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée in situ) et de la surface d'infiltration ;
- des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lannion.

Dans tous les cas, la surface d'infiltration aménagée sera au moins égale à 10 % de la surface d'apport.

Lorsque les conditions locales le nécessitent, notamment lorsque le parcours à moindre dommage de l'eau emprunte des terrains bâtis ou n'est pas clairement défini avant rejet au milieu naturel, il est fortement recommandé d'assurer la rétention temporaire et l'infiltration d'une pluie d'occurrence centennale.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE AUY 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions et installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, ...) sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°767
- 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions de part et d'autre de l'axe le plus proche de la RD n°33 au nord de la RD n°767,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe le plus proche des RD n°33 au sud de la RD n°767, 21, 33A et 93.

~~Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.~~

Dans les zones 1AUy1, 1AUy2 et 2AUY2, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans la zone 1AUYc, le long des autres voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des motifs liés à la sécurité des accès, à l'accessibilité des constructions.
- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul existant.
- tenir compte des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions avoisinants, dès lors où la construction nouvelle s'insère au milieu de celle-ci.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

ARTICLE AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée. Dans ce cas, des mesures suffisantes et adaptées devront être prises pour éviter la propagation des incendies (dispositif coupe-feu)

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, ~~si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.~~

Dans les zones 1AUy1, 1AUy2 et 2AUY2, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3m.

Dans la zone 1AUYc, si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,90 m.

Cependant si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

- les réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires, dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserves qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUY 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUY 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 m.

Dans la zone 1AUY2, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 14 m. Cette hauteur sera toutefois limitée à 9m dans un rayon de 30m vis-à-vis des habitations riveraines.

Dans la zone 1AUYc, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 9 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur des constructions pourra atteindre pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la côte d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif mais elle ne devra pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

ARTICLE AUY 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie dans la couleur et le choix des matériaux.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.
Les constructions doivent présenter des volumes simples et harmonieux évitant les trop nombreux décrochements. La volumétrie des constructions sera sobre et devra viser l'horizontalité afin de s'inscrire le plus discrètement dans le site. Les toitures seront de type toit-terrasse ou à faible pente. Dans tous les cas, la hauteur d'acrotère devra être suffisante pour masquer la pente et tous les éléments techniques apparents en toiture.

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Dans la zone 1AUY1 et la zone 2AUY2, les prescriptions suivantes devront respecter : un minimum de 75% des murs sera :

- soit en bardages extérieurs, soit en mur. Ils auront une couleur faisant partie de la famille dite « 7 et/ou 8» du nuancier des couleurs « RAL » à savoir du n° 7000 (petit gris) au n°7047 (télégris4) et / ou bien à savoir du n° 8000 (brun vert) et n°8028 (brun terre) ;
- soit en matériaux naturels (pierre, bois...) et devront garder leur teinte d'origine.

Les couleurs vives sont uniquement autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux. En revanche, l'application de couleurs vives à des éléments constructifs isolés (cornières, couvertines, menuiseries,...) pour souligner l'identité commerciale de l'entreprise est à éviter.
L'emploi de matériau brillant galvanisé de tôle brute est interdit.

Clôtures
Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.
Les talus existants et les murets traditionnels existants constituent des clôtures à maintenir et à entretenir sauf impossibilité technique dûment justifiée.
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) est interdit.
L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.
Les haies mono-spécifiques sont strictement interdites et devront être composées d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales de préférence (voir annexe).
L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.
Les clôtures nouvelles ne devront excéder 1,80m de hauteur.
Les soubassements sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 0.5m.
Les clôtures seront constituées d'une haie libre constituée d'un mélange d'au moins 3 essences bocagères, éventuellement doublée d'un grillage en panneaux de treillis soudé monté sur poteaux de même hauteur et de même nature, le tout de teinte gris sombre.
Les portillons et les portails doivent être de même hauteur et de même teinte que les grillages. Ils seront métalliques, barreaudés (les portails et portillons pleins sont interdits).
Des prescriptions particulières pourront être imposées pour des motifs de sécurité routière.

Eclairage
Les lumières fluorescentes ou clignotantes sont interdites.

ARTICLE AUY 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.
Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

ARTICLE AUY 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.
Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage [illegible] être aménagés en espaces verts.
Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe.
L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE AUY 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AUY 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de fourreaux en attente pourra être imposée pour permettre une éventuelle desserte par le réseau de fibre optique.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Département des Côtes d'Armor

LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ
LANNUON-TREGER KUMUNIEZH

MODIFICATION n° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CAVAN

Evolution des orientations d'aménagement et de programmation

CAVAN KAWAN

Biosferenn Environnement & Aménagement

L'atelier urbain 162/171
Urbanisme et aménagement

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

L'extrait des orientations d'aménagement et de programmation ci-après correspond aux dispositions qui s'appliquent à la zone concernée par la procédure de modification.

Les évolutions apparaissent en raturé pour les suppressions et en surlignage jaune pour les ajouts.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

1. DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1.1. Article L.151-2

« Le plan local d'urbanisme comprend :
1° Un rapport de présentation ;
2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
4° Un règlement ;
5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.2. Article L.151-6 (Extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
[...] »

1.3. Article L.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

2. LECTURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-après exposées sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité.
Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

1. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES

1.1. Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions concernant les formes urbaines, la distribution ou l'implantation des constructions, sauf dispositions particulières figurés sur les documents graphiques ci-après. D'une manière générale, le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui :

- optimisent les apports solaires,
- dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- autorisent des extensions dans le temps.

Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixées par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif fixé concernant la densité de constructions.

1.2. Voiries et circulations piétonnes

Le plan de fonctionnement et de circulation devra être conçu dans un rapport de compatibilité avec les principes figurés au document graphique. Le tracé des voies (routières et piétonnes) est schématique. Il s'agira notamment de :

- Hiérarchiser le réseau viaire en fonction de l'usage des voies et de l'intensité du trafic (traitement de l'espace public, gabarit,...) : Voie principale, voie secondaire, ruelle, venelle, cours,...
- Promouvoir le partage de la rue entre l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons,...)
- Prévoir la création d'espaces publics qui ponctuent le réseau viaire (zone d'échange, carrefour, places, cours pour les voies traitées en impasse). Ces espaces publics pourront abriter des aires de stationnement et des espaces d'agrément.
- Prévoir que les voies traitées en impasse (dont le nombre devra être limité dans la mesure du possible) prennent la forme de cours ou de placettes qui n'ont pas pour seul objectif le retournement des véhicules.
- Soigner l'intégration des aires de stationnement collectives
- Prendre les mesures nécessaires à la sécurisation des déplacements dans le cadre de l'aménagement des zones d'échanges figurées de façon schématique sur les documents ci-après.

2

1.3. Paysage

La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux, sécurité des déplacements,...).
Pour la zone 2AUy2, la suppression des haies et talus situés au cœur du site est possible si cette suppression est utile à la création de terrains adaptés à l'accueil des entreprises. Dans ce cas, ces talus et haies seront recréés dans le site ou à ses abords.
L'emprise des « zones vertes » ou « zones tampons » définis au document graphique n'est pas déterminée. Leur définition est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage, mais cette emprise devra néanmoins être suffisamment étendue de manière à jouer le rôle qui leur est consacré.

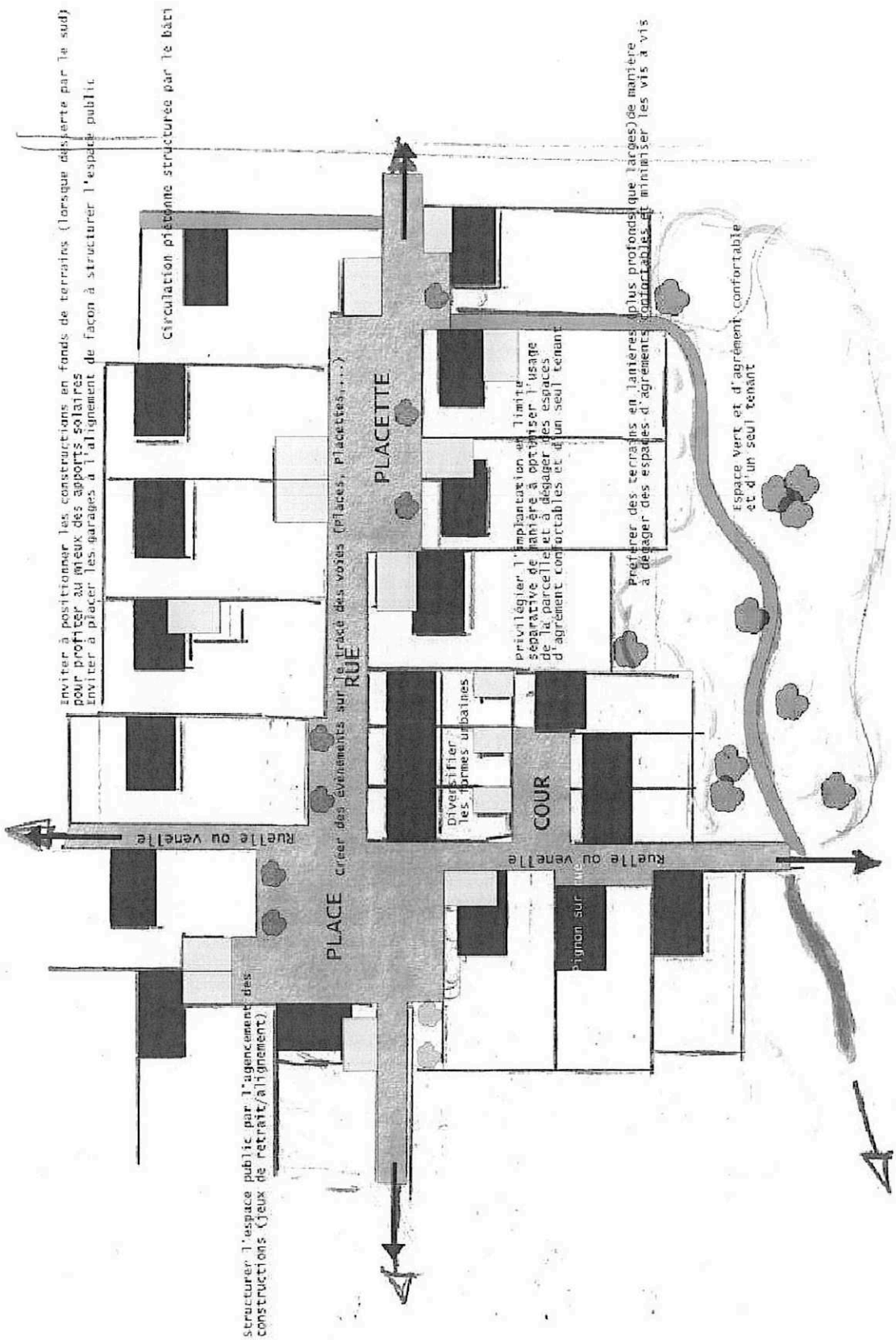
1.4. Réseaux et gestion des déchets

La collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...) sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, volume d'eaux pluviales à récolter...).
Le traitement des eaux pluviales à la parcelle doit également être privilégié.
L'emploi de matériaux perméables doit être privilégié pour le traitement des sols, à chaque fois que cela raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).
L'aménagement de la zone doit obligatoirement prévoir la création (dans l'éventualité où ce mode de collecte est retenu), d'un ou plusieurs espaces pour entreposer les ordures ménagères en attente de collecte étant précisé que ces espaces doivent être correctement intégrés dans leur environnement et qu'ils doivent être positionnés de façon à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

Principes d'aménagement à privilégier pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

Principes d'aménagement à privilégier



3

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Zones 1AUY1 , 1AUY2 et 2AUY2

2.1.1. Données de cadrage

Surface	1,1 ha (zone 1AUy1) 8,4 ha (zone 1AUy2) ~~9,2~~ 0,8 ha (zone 2AUy2)
Vocation principale	Activités économiques
Densité minimale de logements à respecter	Sans objet
Formes urbaines	Sans objet

2.1.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

- *Accès structurants depuis la voie communale n°900, la voie principale de la zone d'activités de Kerbiquet ~~et la voie communale n°8~~ pour la zone ~~2~~1AUy2*
- *Accès individuels directs ~~interdits depuis la VC n°900 et la VC n°8 pour la zone 2AUy2~~ possibles sur la VC900 et la VC8 (un seul accès direct autorisé pour la VC8, en limite est, réservé aux véhicules légers, et impliquant en cas de réalisation une sécurisation du tronçon de la VC8 située entre la voie principale de la zone d'activité de Kerbiquet et l'accès direct sur cette voie)*
- *VC900 à requalifier entre les accès à la zone 1AUy2 et la voie principale de la zone d'activités de Kerbiquet*

Fonctionnement

- Création d'une voie traversante entre les accès mentionnés ci-dessus pour la zone ~~2~~1AUy2

2.1.3. Paysage et écologie

- Une zone tampon devra être aménagée entre la zone 1AUY1 et les propriétés bâties situées côté Sud. Cette zone pourra notamment être doublée d'un talus et d'une haie bocagère.
- ~~Une zone tampon devra être aménagée entre la zone 2AUY2 et la propriété bâtie située côté Nord-Ouest. Cette zone pourra notamment être doublée d'un talus et d'une haie bocagère.~~

Afin d'améliorer l'intégration paysagère du site dans son environnement et vis-à-vis de riverains, de renforcer la préservation des haies sur le long terme et la fonctionnalité écologique du site de la zone 1AUy2, les dispositions suivantes devront être respectées :

- Prévoir un recul des futures constructions de 10m vis-à-vis des habitations riveraines.
- Aménager un talus bocager entre l'habitation riveraine au nord-ouest du site et les lots d'activités, un talus bocager en limite nord du site et mettre en place d'une bande paysagée plantée de 30m en limite sud du site tout en préservant le talus-mur existant.
- Préserver une bande non imperméabilisée de 5m vis-à-vis des pieds de talus existants et futurs (avec possible intégration de noues peu profondes du côté de la nouvelle voie).
- Conserver, restaurer et renforcer la continuité du linéaire bocager, en favorisant les haies plurispécifiques (plusieurs essences locales) et multistratifiées et en préservant le roncier et les prunelliers en limite est, qui constituent l'habitat d'espèces protégées et assurent la continuité du maillage bocager.
- Limiter les accès à travers la haie centrale : une seule ouverture à privilégier, deux ouvertures maximum limitées à 6m de large, avec une neutralisation des effets via le confortement des haies latérales. En cas d'ouvertures complémentaires ou de positionnement différent des ouvertures proposées par le schéma ci-après, il sera opportun d'étudier la portée des effets des passages dans la haie (nécessité probable de demander un dossier de dérogation espèces protégées pour cause de destruction ou d'altération de leur site de reproduction).
- Laisser les haies se densifier de façon spontanée et prévoir une gestion adaptée (intensité et période) aux espaces en place, alimentant la filière bois-énergie, favoriser une gestion différenciée des espaces verts.
- Privilégier le chêne, châtaignier (planter un nombre inférieur au nombre de chênes), noisetier, aubépine, prunellier et autres plantes du bocage du Trégor pour les plants.
- Faciliter la migration des blaireaux vers un autre site en programmant les travaux à proximité entre mai et décembre, hors période de mise bas avec au préalable, l'aménagement d'un tas de terre à l'ouest dans le bosquet existant.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

- Prévoir des clôtures inter-lots avec plantations privilégiées d'essences bocagères et si nécessaire, doublage par grillage rehaussé de 20cm pour passage de la petite faune.

- Ne pas prévoir d'implanter de dispositif au droit des haies ou de limiter l'éclairage aux abords des haies, fourrés et boisements afin de limiter les perturbations sur la faune nocturne (orientation vers le sol, avec un angle de projection de 70° maximum, privilégier les ampoules LED dans un spectre de couleurs orangées / ambrées, horaires limités).

- Respecter un recul inconstructible non imperméabilisable de 10m vis-à-vis des zones humides.

5

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

CAVAN
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et de Programmation

N

Echelle : 1/5000

Végétation

Talus ou haies à préserver ou à créer

Fonction et formes urbaines

Zones AUY

Déplacements

Principe de voie à créer

1AUY1

2AUY2

6

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE

CAVAN
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Echelle : 1/5000

Environnement
- Talus, haies, à préserver
- Talus-murs à préserver
- Haies bocagères sur talus à créer
- Espace naturel, agricole ou paysagé à maintenir ou à aménager
- Création d'un tas de terre dans un bosquet
- Localisation des riverains

Fonction et formes urbaines
- Activités économiques

Déplacements
- Principe de voie structurante à créer avec un recul minimum de 5m du pied de talus
- Voie à requalifier
- Zone possible de franchissement de la haie centrale (moindre sensibilité)
- Zone secondaire possible pour un franchissement de la haie centrale (effets à neutraliser par le confortement des haies latérales)

1AUY1
1AUY2
2AUY2
Haie de ronces et prunelliers à conserver
Haie à reconstituer (hauts jets + strate arbustive)
Plantations sur talus
Haie à conforter pour neutraliser les effets d'une seconde ouverture dans la haie centrale

7

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 022-200065928-20250624-CC_2025_0091-DE