

Département des Côtes d'Armor



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

Notice de présentation



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

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.

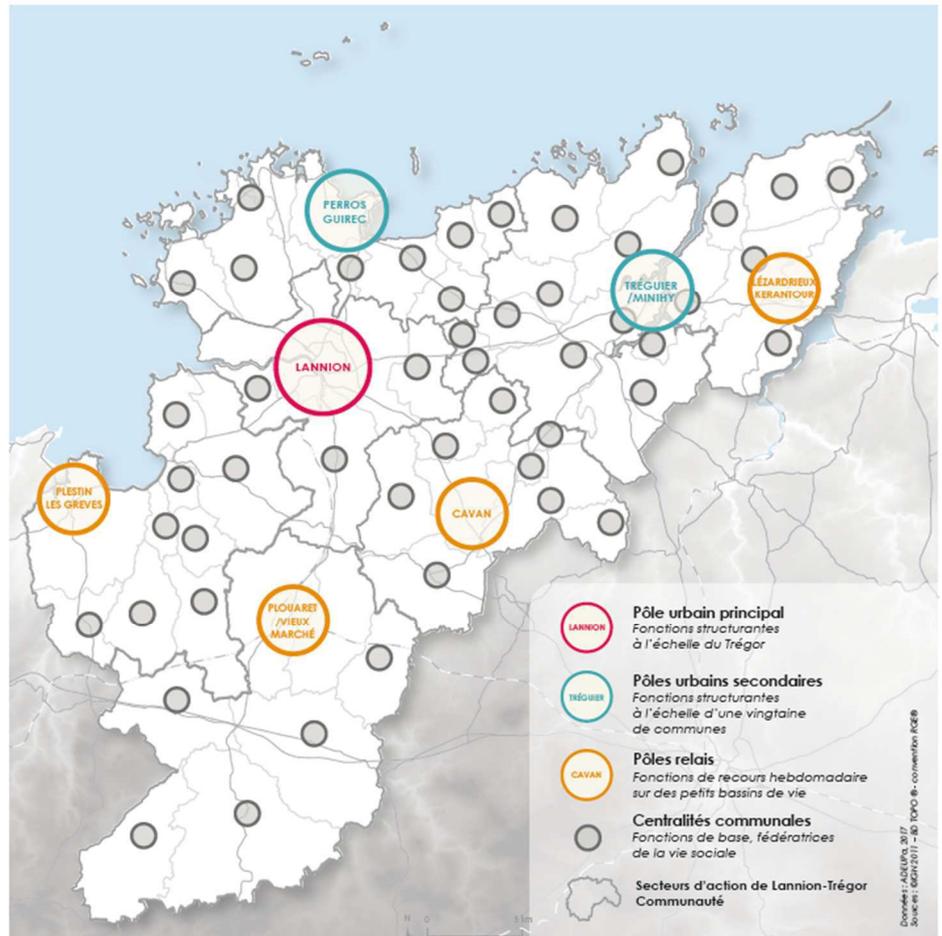
1. CONTEXTE GENERAL DU PROJET DE MODIFICATION

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

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

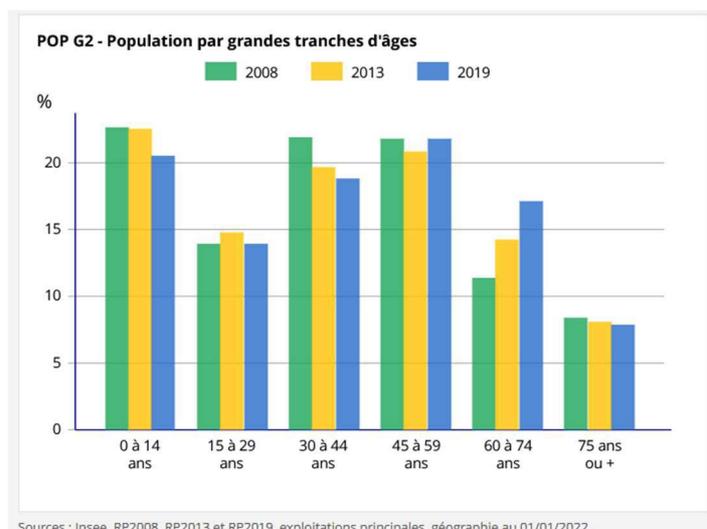


Extrait du PADD du SCOT 2020

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.

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.



POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

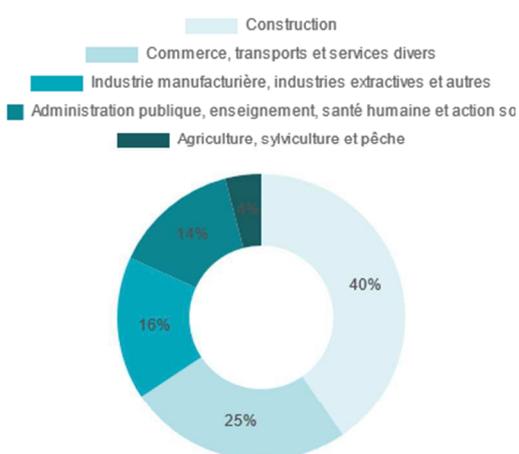
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,2	2,6	0,7	0,5	2,3	1,2	0,7
due au solde naturel en %	-0,5	-0,2	0,0	0,2	0,4	0,1	0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,6	2,8	0,6	0,3	1,9	1,1	0,5
Taux de natalité (‰)	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 dénombremments, 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.

Répartition des emplois en 5 secteurs en 2018



Source : Adeupa

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	652
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 dénombremments, 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%.

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

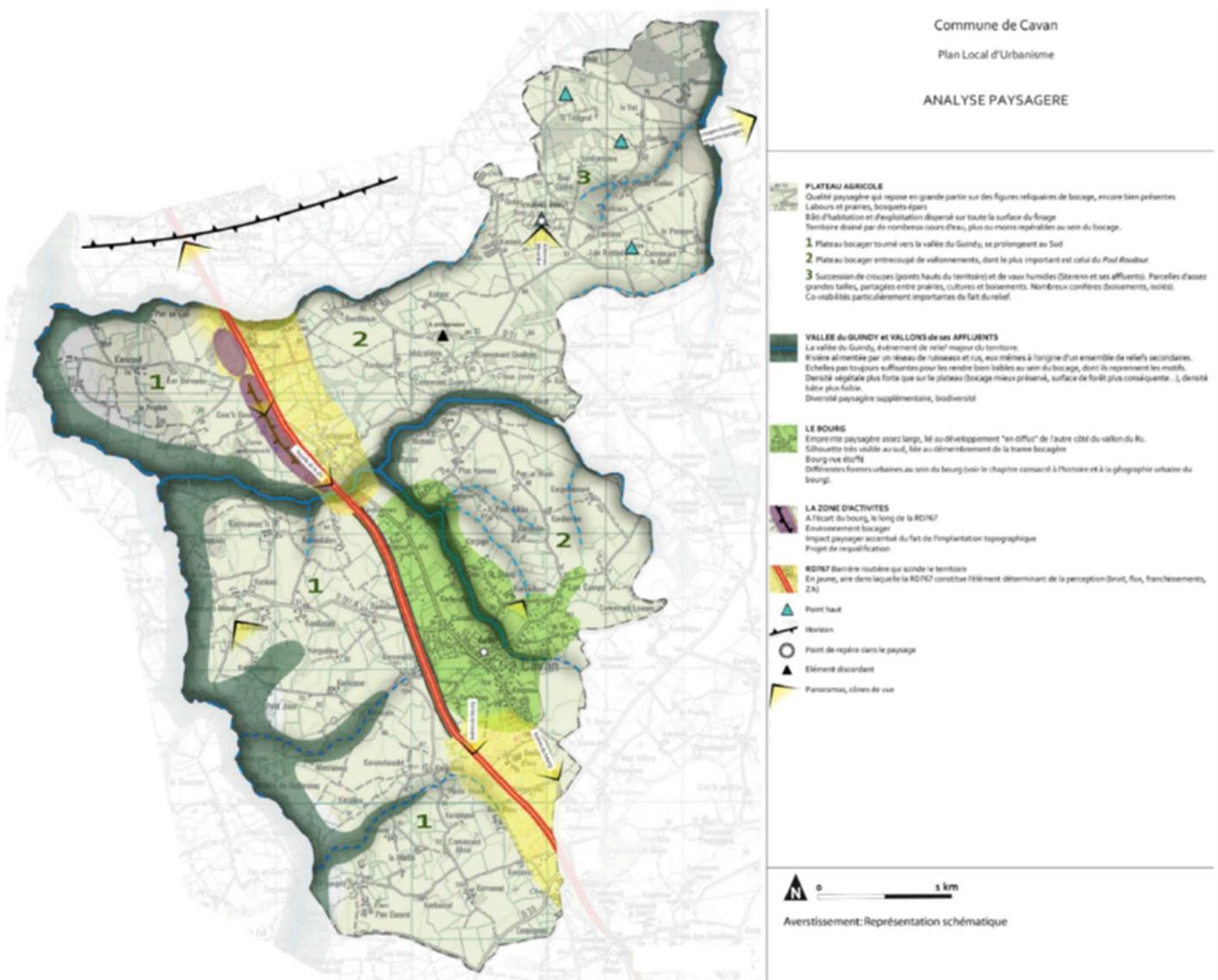
Le socle topographique est un plateau granitique drainé sur sa frange Ouest par la vallée du Guindy, événement de relief majeur sur la commune. La rivière est alimentée par un réseau de ruisseaux, ruisselets et rus eux-mêmes à l'origine d'un ensemble de vallons perpendiculaires qui entrecoupent l'étendue 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 maîtrisée dans la partie Ouest et une urbanisation spontanée et plus diffuse dans la partie Est



Analyse paysagère (source PLU)

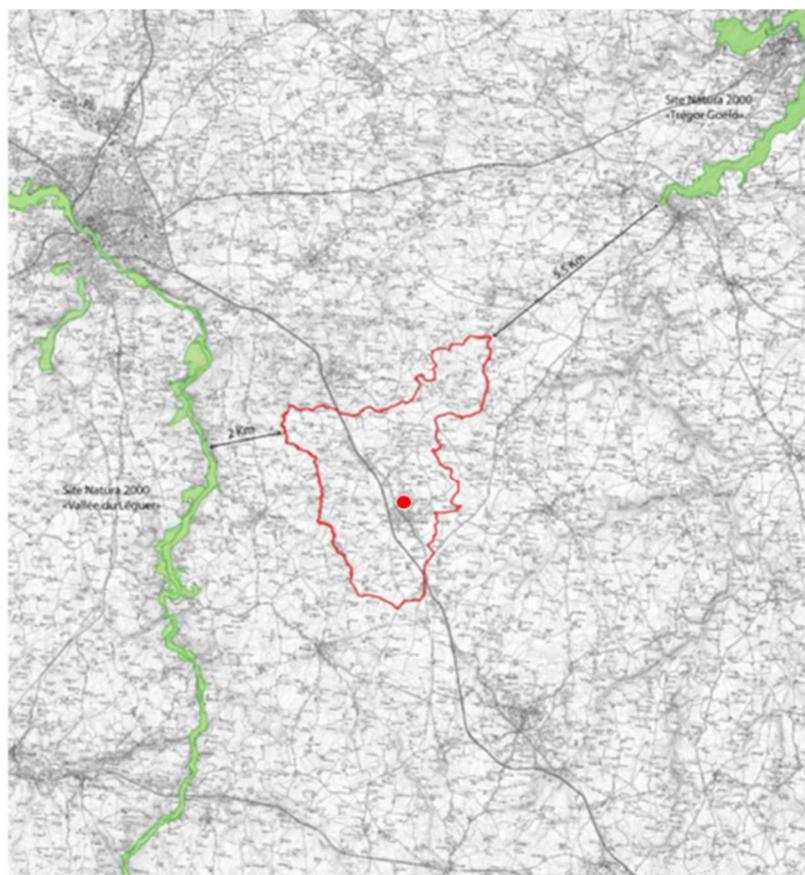
La commune compte également un espace urbanisé correspondant au parc d'activités de Kerbiquet qui s'est développé sous une forme linéaire le long de la RD n°767. Cette 2 x 2 voies borde également le bourg et génère une bande de bruit.

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).

Localisation du site concerné par la modification par rapport aux sites naturels protégés (source PLU)

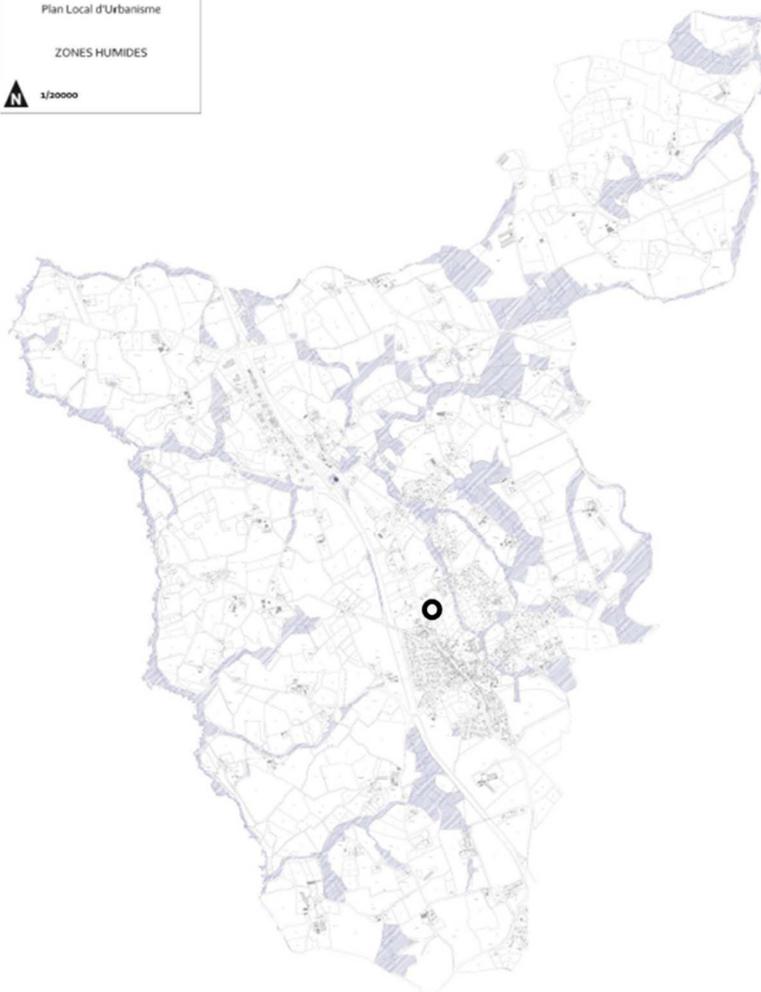


En 2012, un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune de Cavan. L'ensemble des milieux humides recensés représente une surface globale de plus de 231,8 hectares, soit 14,1 % de la surface du territoire communal de Cavan.



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.



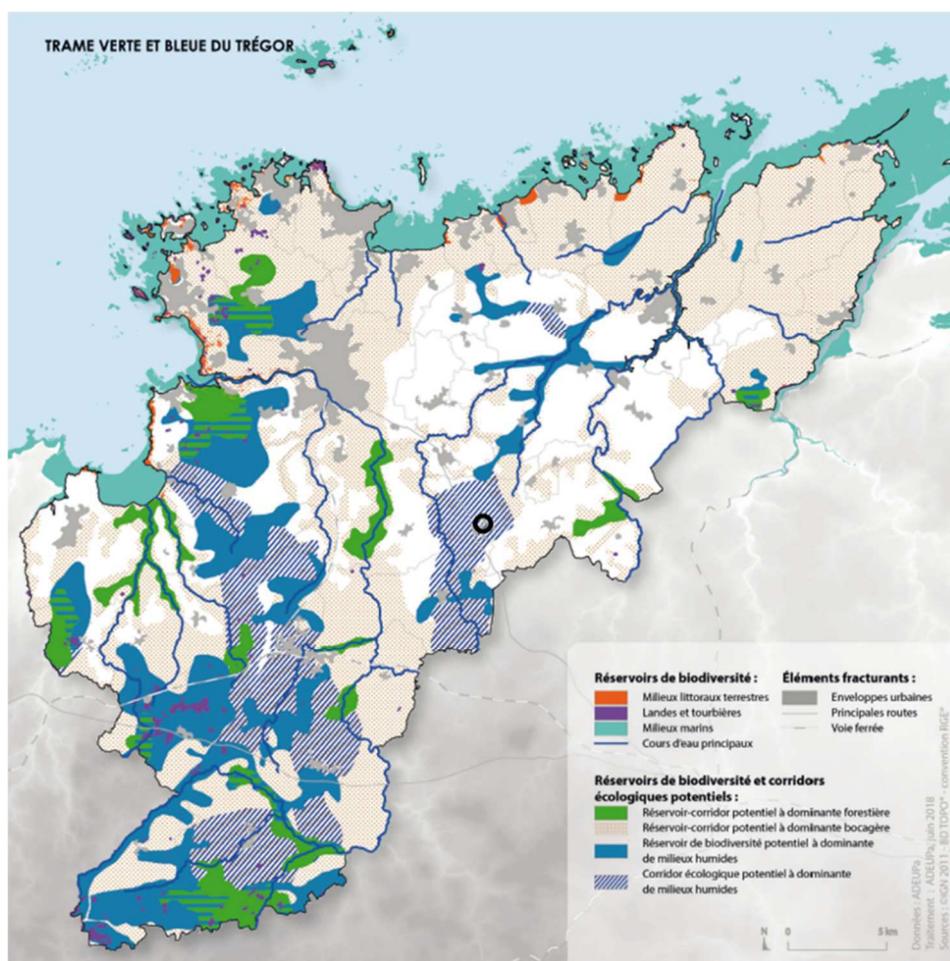
Localisation du site concerné par la modification du PLU sur la carte d'inventaire des zones humides

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 apparaît 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.

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 :

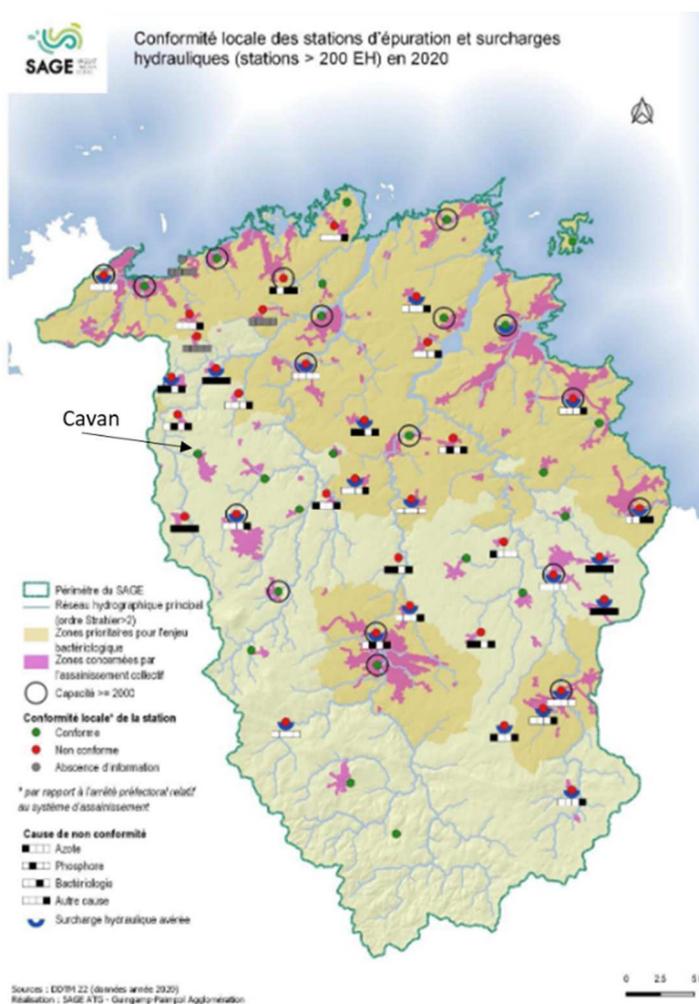
- 2022 : consultation pour la maîtrise d'œuvre et la rédaction du dossier Loi sur l'Eau
- 2023 : réalisation de la maîtrise d'œuvre et dépôt du dossier Loi sur l'Eau
- 2024 : consultation pour la réalisation des travaux
- 2025-2026 : réalisation des travaux

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.



2. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU1

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 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). Selon les données INSEE en date du 1^{er} 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 1^{er} 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).

- 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 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.

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.

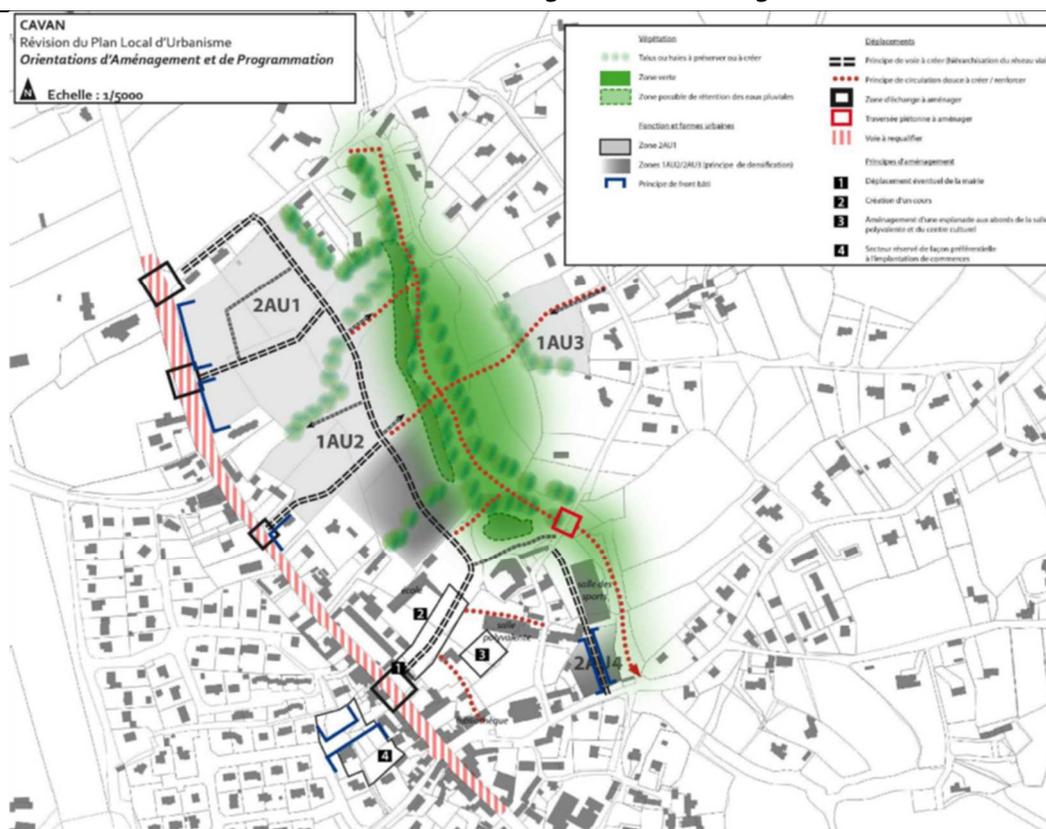
La création de ce lotissement permettra donc un renforcement du centre bourg dans une logique d'aménagement durable. »

ANNEXE 1 : situation des parcelles concernées

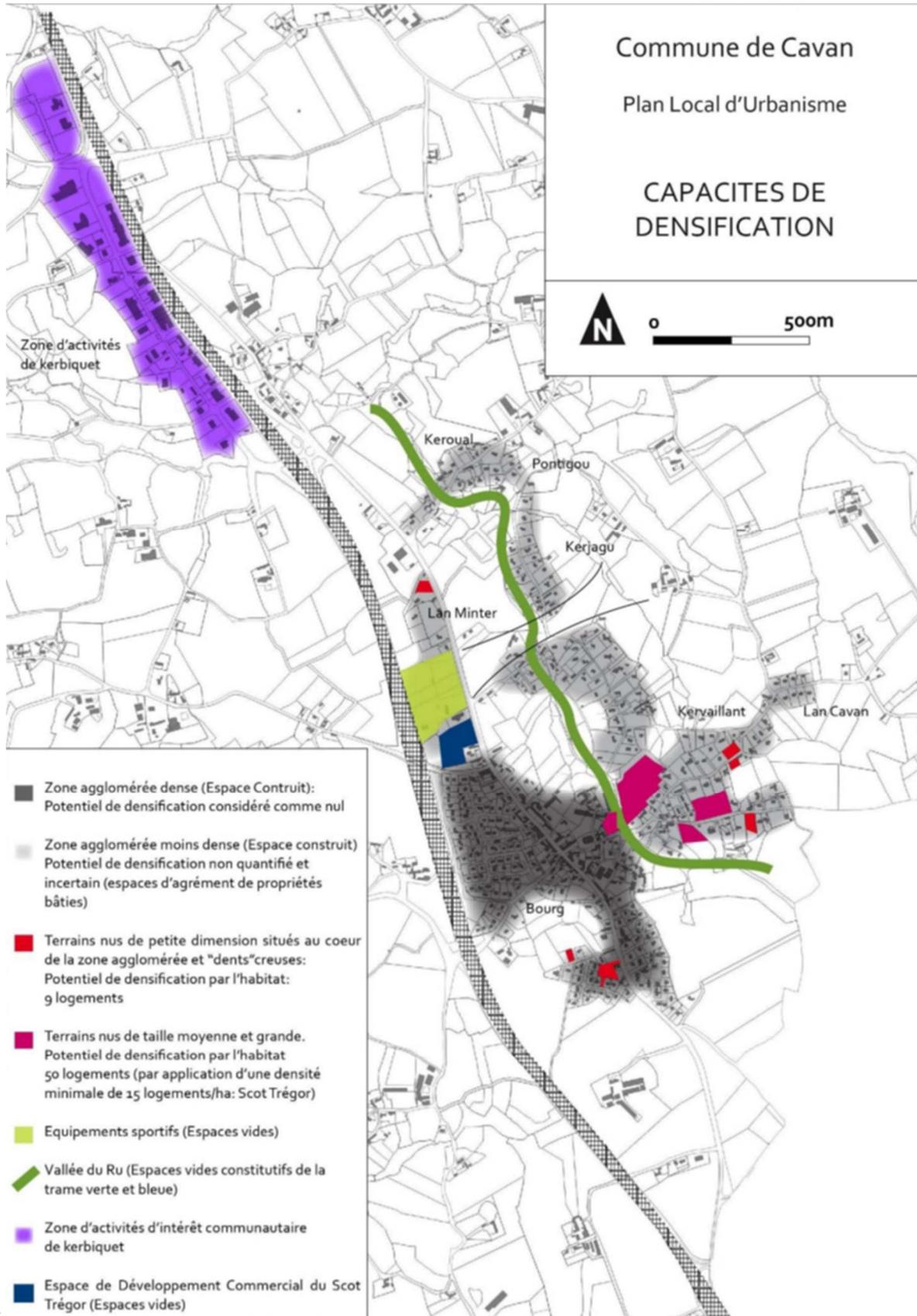


-  Zone 2AU1
-  Zone 1AU2 (lotissement SEM)

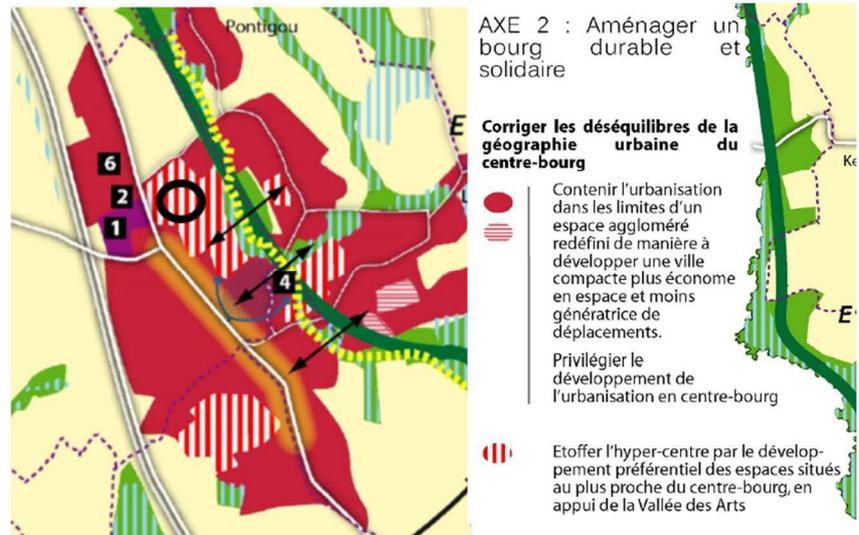
ANNEXE 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation



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



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 Crech'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

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.

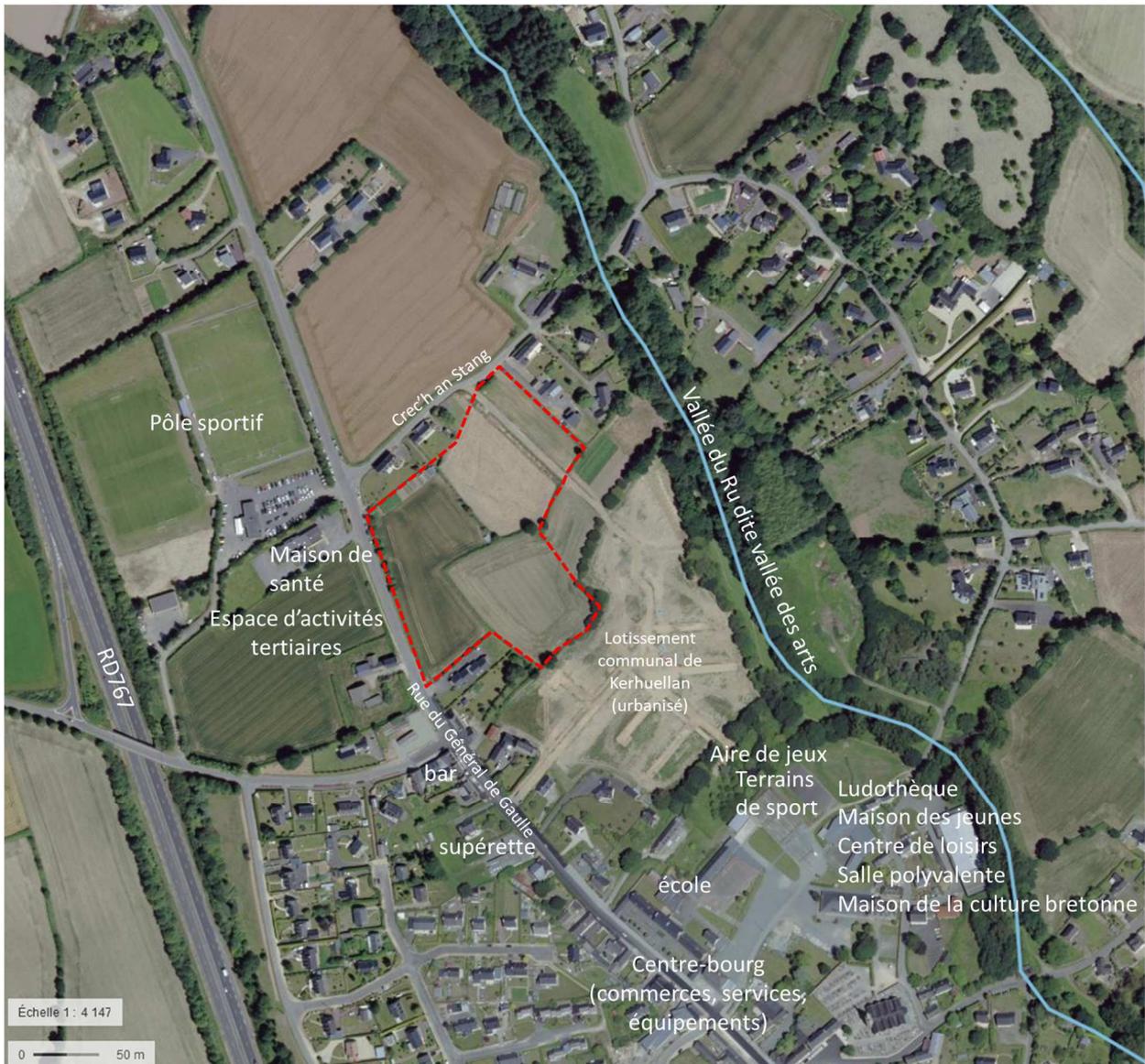
Habitations et zone agricole au nord du site



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.



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

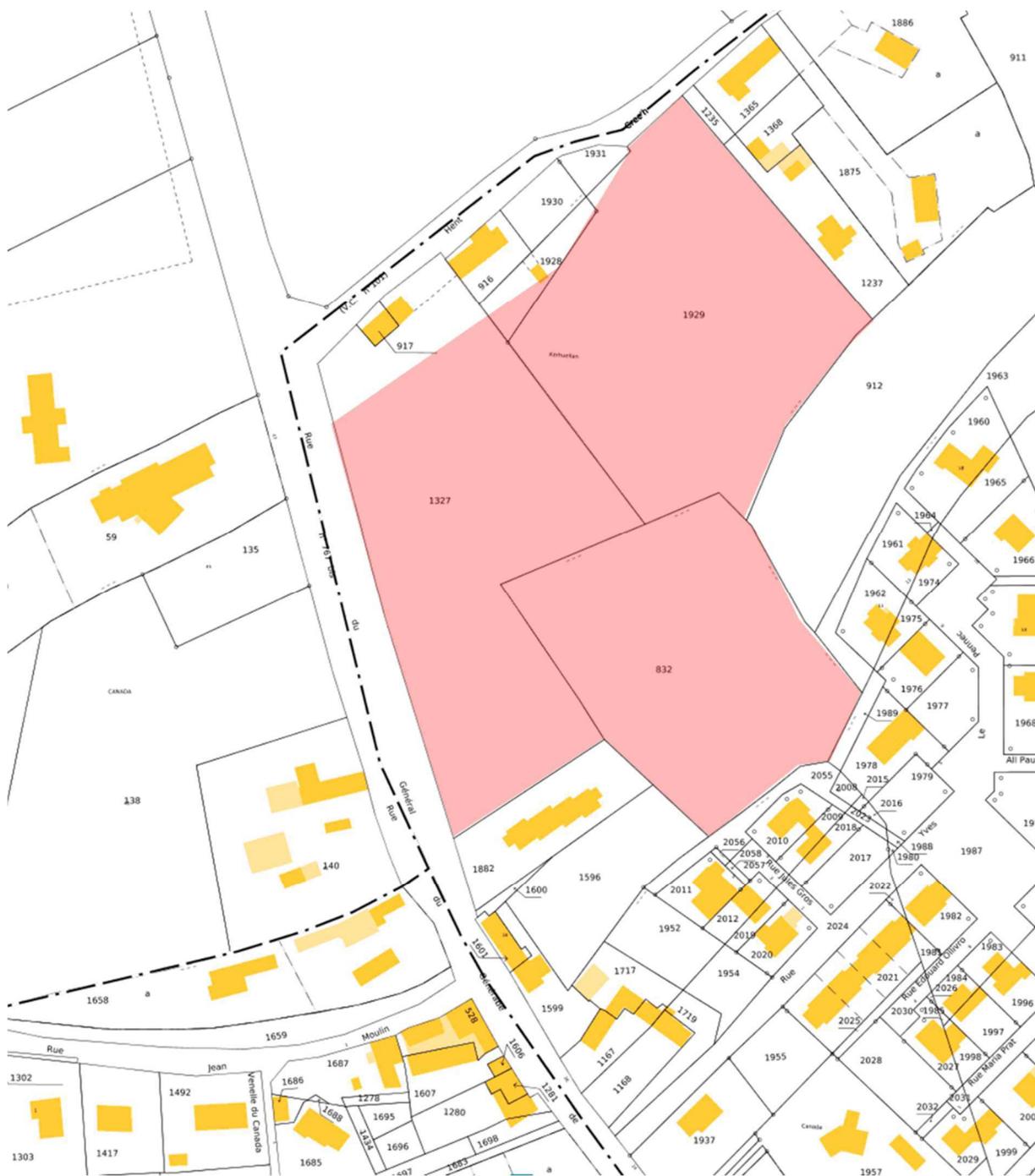
OCCUPATION DU SOL

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.



Emprise cadastrale de la zone 2AU1



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

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



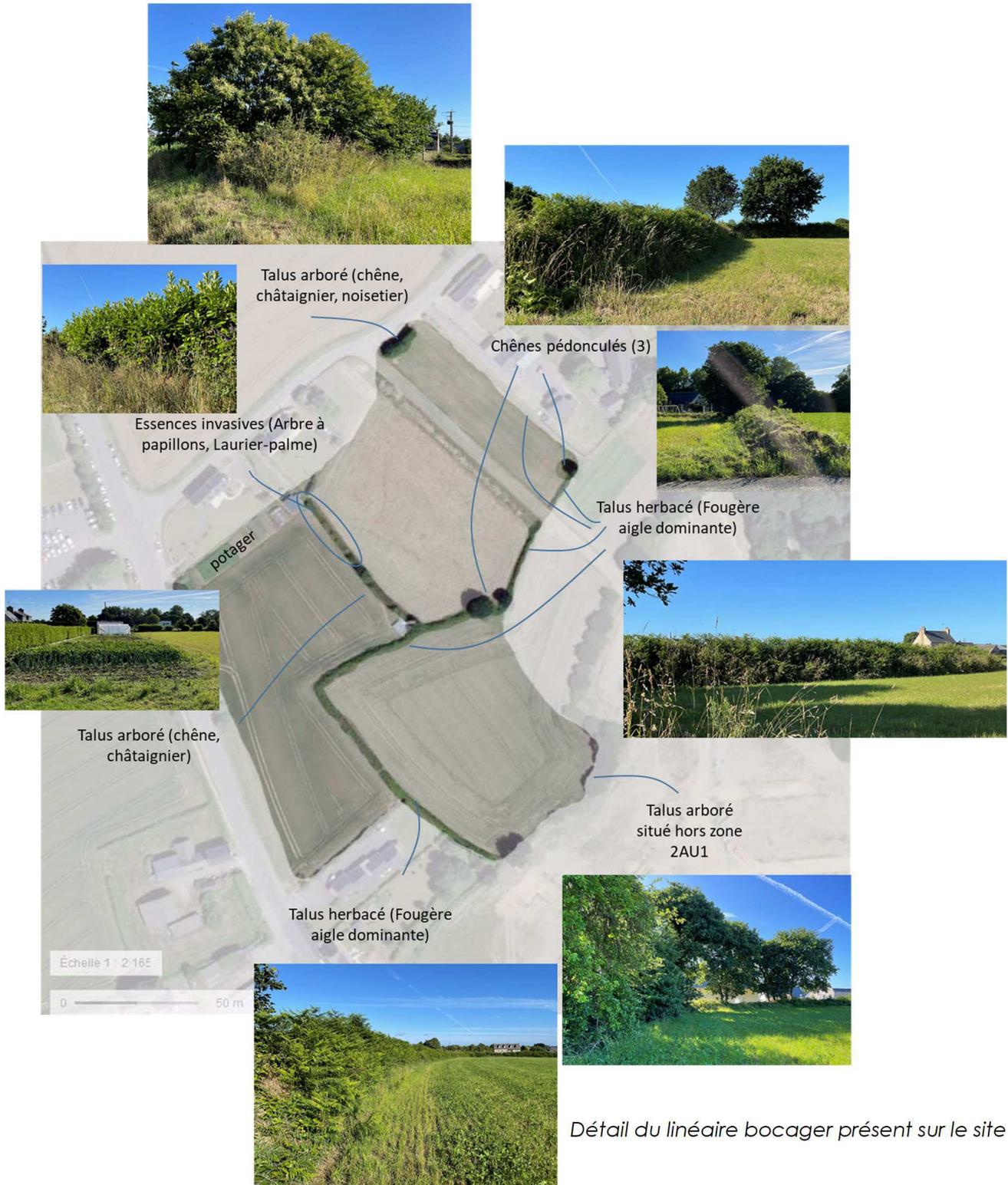
Vue de la partie nord du site depuis la pointe sud de la parcelle OB1929



Vue de la partie sud du site depuis la pointe sud



Vue de la partie ouest du site depuis la rue du Général de Gaulle



Détail du linéaire bocager présent sur le site

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).

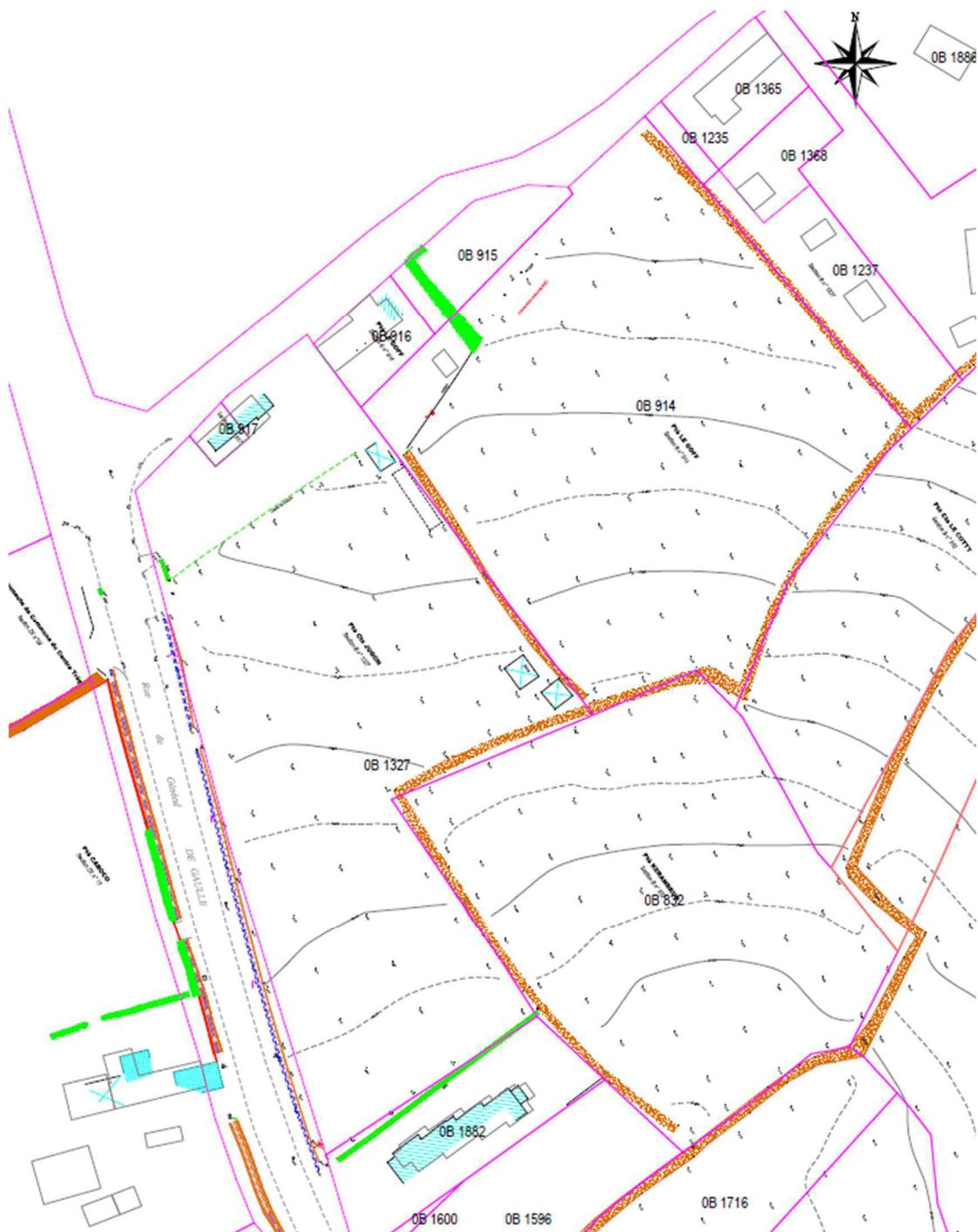


Clôture et haie monoespèce au nord du site

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.



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

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)*

Code station (ATO) : ATO_028
Cours d'eau : Ruisseau de Poul Roudour
Nom de la station : 2 - aval
Date de prelevement : 13/10/2015
Date de reception au laboratoire : 13/10/2015
Nom du preleveur : H. LE FALHER

Localisation du Site

Accès : Par la route d'accès à la STEP de Crech Maçon - Station 100 m en amont de la STEP
Coordonnées Lambert 93 : E = 232664 N = 6861486
Largeur du lit moutille (m) : 1
Altitude (m) : 74

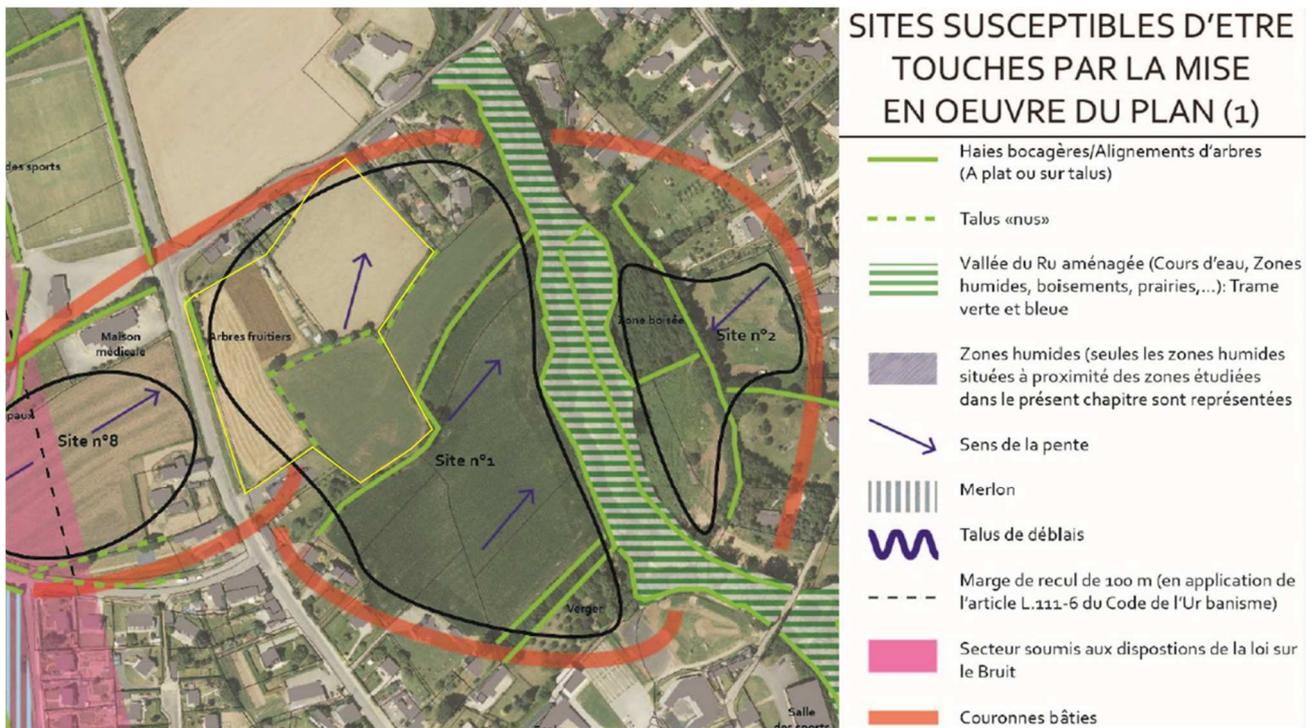


Photo aerienn

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.

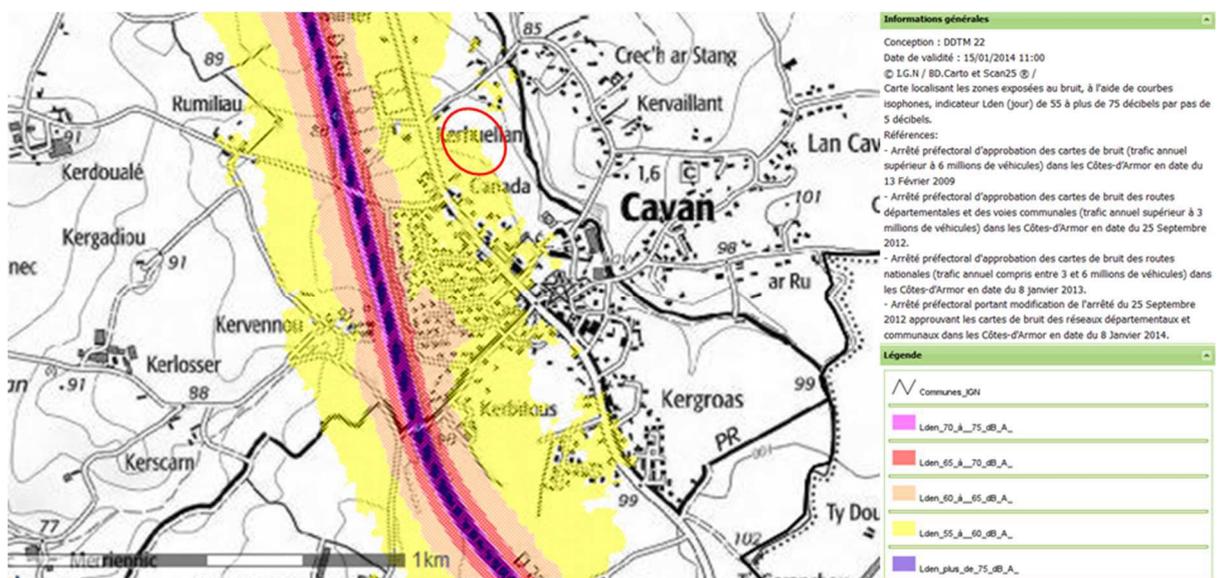
Site n°1	
Superficie totale	6 ha
Potentiel « libre de construction » (hors zones humides, hors propriétés bâties,...)	6 ha
Nature du processus d'urbanisation	Extension
Environnement	Couronne bâtie côté Nord, Ouest et Sud
	Vallée du Ru côté Est
Occupation des sols	Terrain agricole (cultures) Verger
Valeur 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



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 apparaît partiellement exposé au bruit en journée (mais non la nuit) avec une partie ouest située dans une courbe isophone comprise entre 55 et 60 dB A d'après la carte localisation les zones exposées au bruit de la DDTM22. L'encassement de la RD767 au droit du site limite néanmoins fortement la diffusion du bruit.



Exposition au bruit généré par la RD767 (source : DDTM22)

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.

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

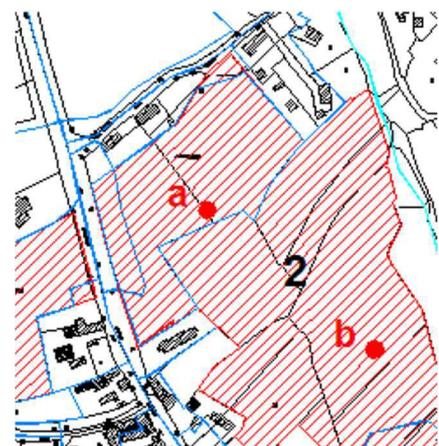


Le site est desservi par tous les réseaux et notamment le réseau d'assainissement des eaux usées situé rue du Général de Gaulle et rue de Crec'h ar Stang.

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.

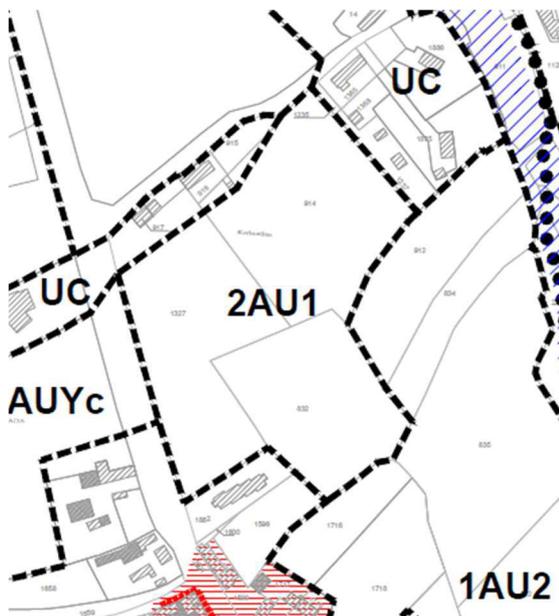
Le règlement des zones AU du PLU prévoit par ailleurs de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation du sol.

Localisation du sondage réalisé sur le site (2a) dans le cadre du SDAP (source : AT Ouest, SDAP)

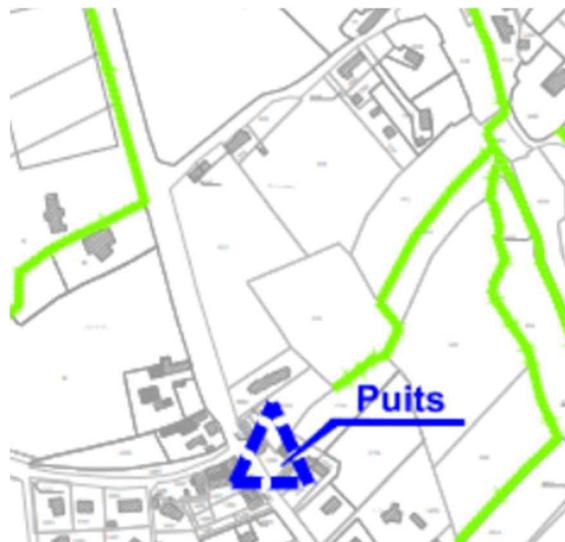


STATUT AU PLU

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

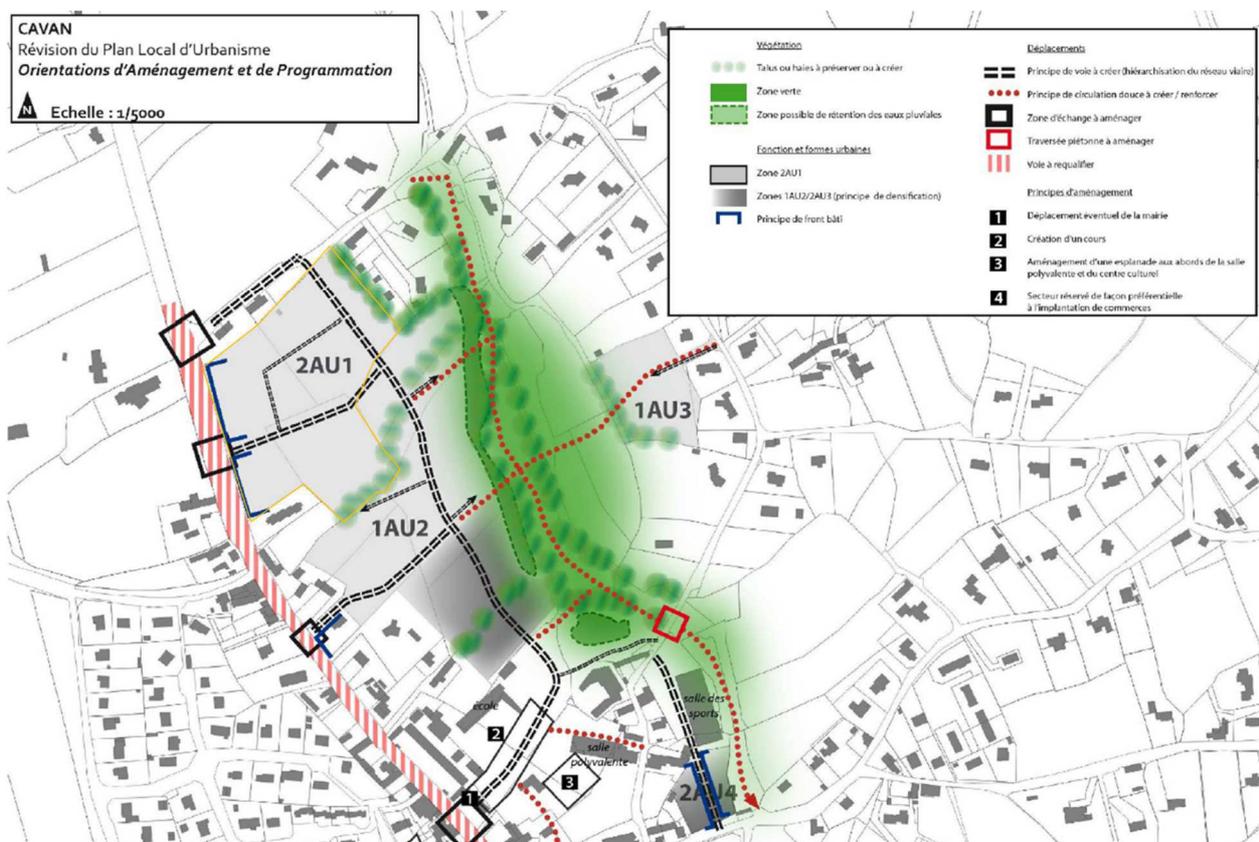
- Desserte du site via la rue du Général de Gaulle (un accès groupé uniquement), la rue de Crec'h ar Stang et le pôle d'équipement
- Hiérarchisation du réseau viaire en fonction de l'usage des voies et de l'intensité du trafic (traitement de l'espace public, gabarit,...) : Création de voies secondaires 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

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.





CAVAN
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et de Programmation

N Sans échelle

- La vallée du Ru: Espace de loisirs et de promenade/ Liasion privilégiée entre le coeur de bourg et les quartiers résidentiels les plus éloignés.
- Les «passerelles» (existantes ou à créer) de coeur de bourg et de desserte des services de centralité. Principe de partage de l'espace public à renforcer.
- Les «passerelles» de deuxième couronne: développer les accès à la vallée du Ru depuis les quartiers résidentiels/ Liasions entre les quartiers résidentiels situés de part et d'autre de la vallée. Principe de séparation des déplacements à privilégier (chemins piétons et/ou trottoirs). Ces chemins ont notamment vocation à être créés dans les zones à urbaniser (Zones AU).
- Les liaisons transversales de coeur de bourg à créer ou à renforcer. Principe de partage de l'espace public à renforcer.
- Les liaisons transversales des quartiers résidentiels. Principe de séparation des déplacements à privilégier (chemins piétons et/ou trottoirs). Ces chemins ont notamment vocation à être créés dans les zones à urbaniser (Zones AU).
- Opération de coeur de bourg. Principe de partage de l'espace public
- Requalification de l'espace public (Rue Charles de Gaulle) au service d'une circulation apaisée et de déplacements sécurisés pour les piétons.

Extrait des orientations d'aménagement du PLU

La zone 2AU1 fait enfin l'objet de dispositions réglementaires 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
<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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

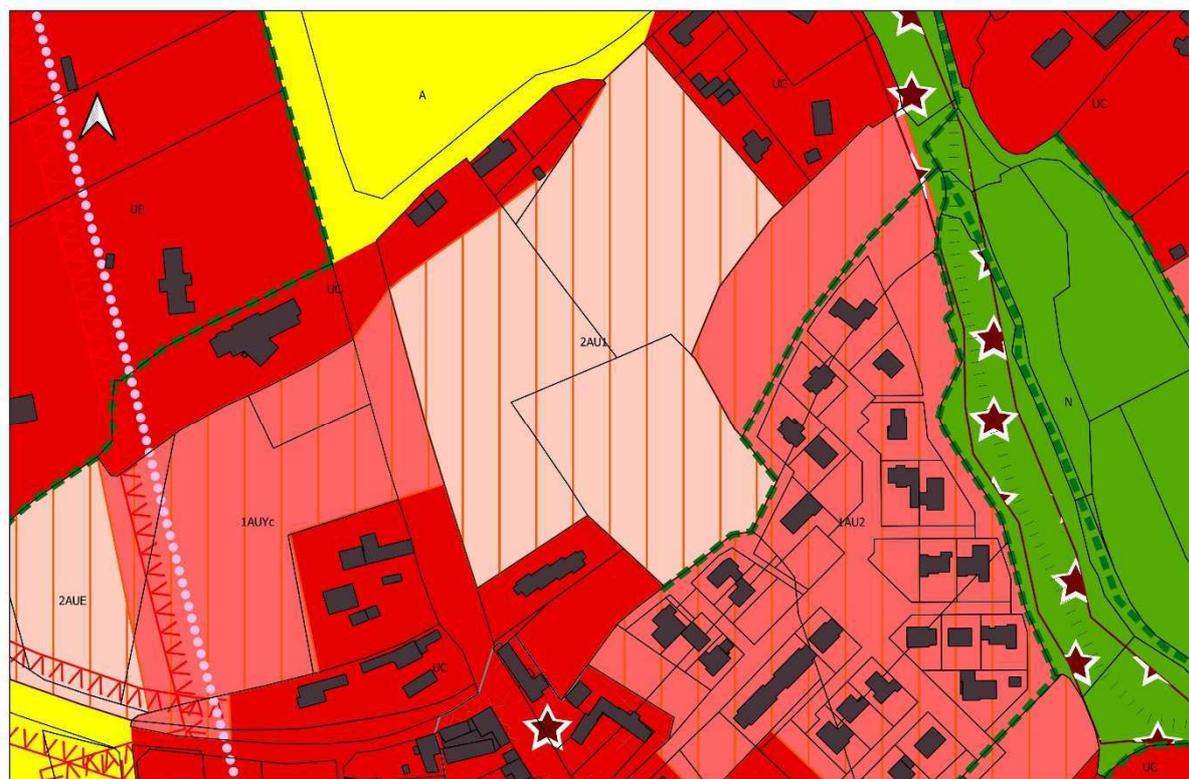
l'est, centre-bourg via les liaisons douces de la rue du Général de Gaulle, équipements au sud

- Maîtriser 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
- Maîtriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans le milieu naturel
- Maîtriser 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.



Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Cavan
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Zonage actuel



Zonage futur

LEGENDE DES EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Zones

- Zone agricole
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU)
- Zone à 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 ou écologique
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Diversité commerciale à protéger ou à développer

Information

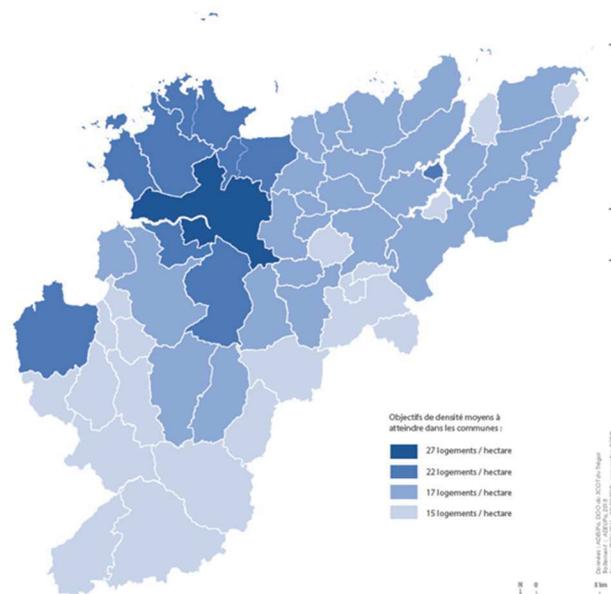
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre

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'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1.

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'appellation 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)

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.

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	15 logements 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 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. 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 apparaît 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

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 toitures 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 précisant 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.

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 :

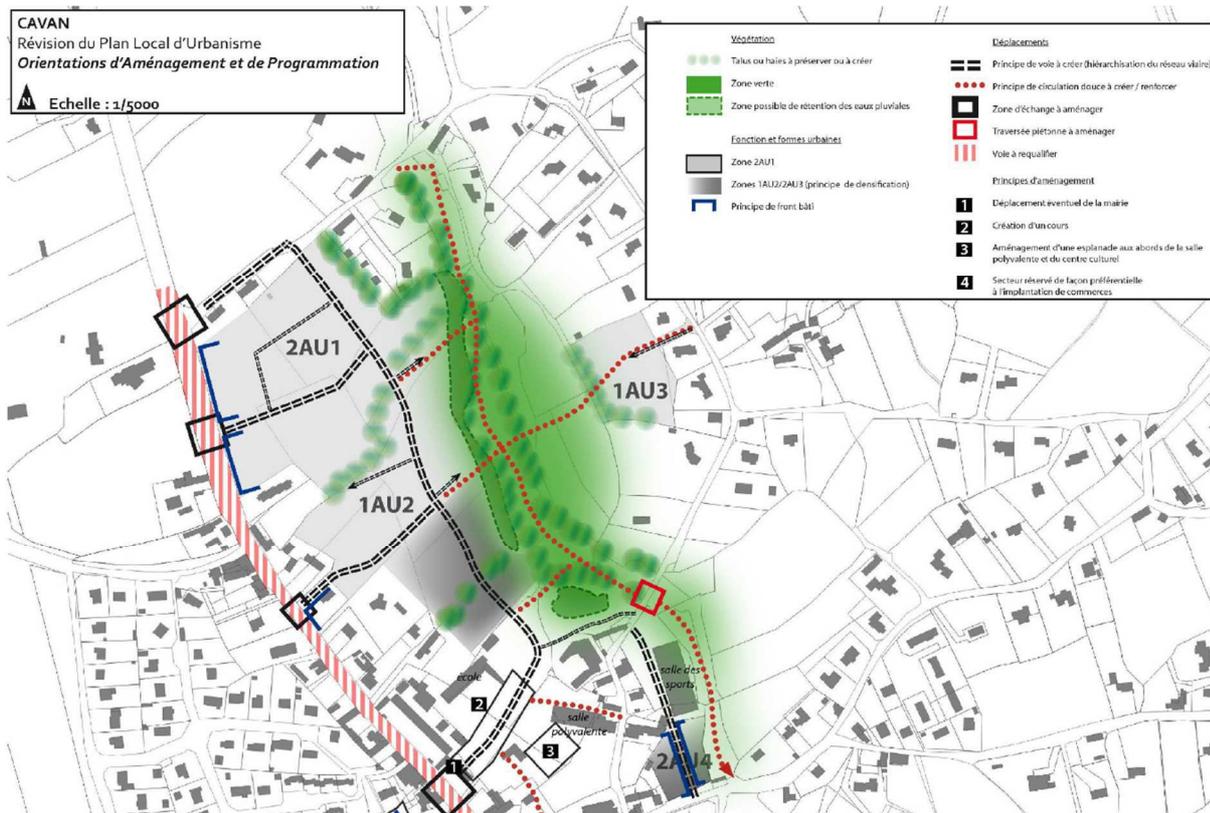


Schéma de l'OAP avant modification

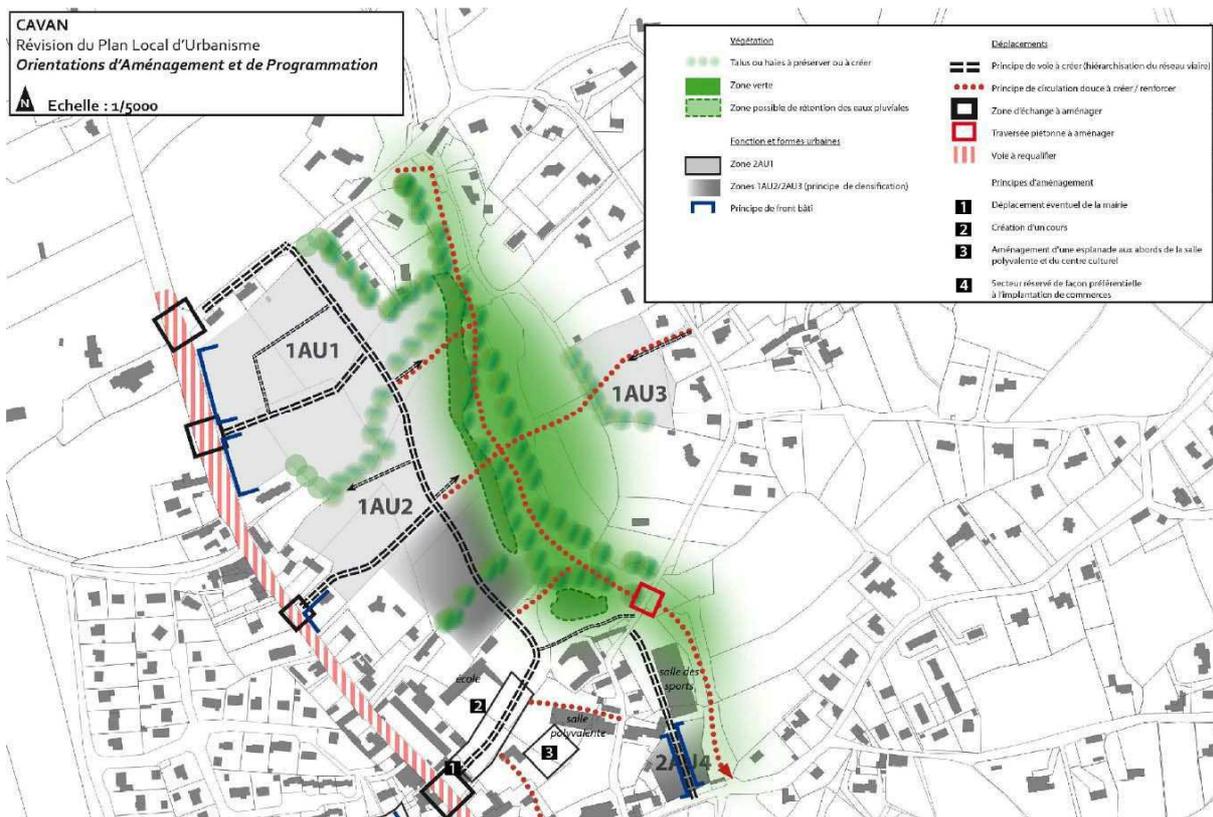


Schéma de l'OAP après modification

- 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 :

- 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 :
 - o Création d'un parvis aux abords de l'éventuelle nouvelle mairie.
 - o Révision des conditions de stationnement et de déplacements (Le cours des écoles).
 - o 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 21AU1, 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 21AU1 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 21AU1, 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**

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	<p>Nulle</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Forte par consommation nouvelle d'espace agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 maîtrise 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	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Forte par transformation d'un espace agricole en espace urbanisé</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation protègent le bocage structurant et assure l'intégration paysagère en maîtrisant 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	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 résonance 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	<p>Nulle</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

4. 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. »

