



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 Territoriale (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 SEM¹ 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.

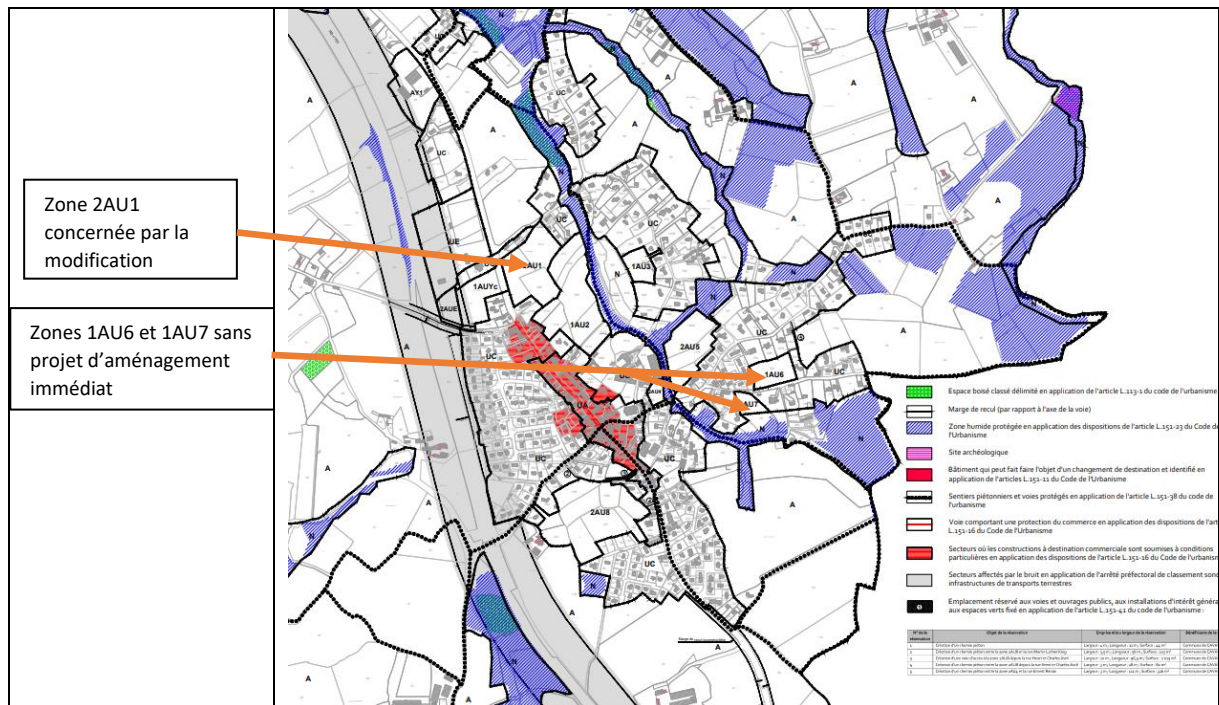
Les différents objets de la modification sont les suivants :

- 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 SCoT² (densité de 17 logements³ 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 LTC⁴, 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 MRAE⁵, de la DDTM⁶, de la Direction de l'environnement, de la CCI⁷, de la CMA⁸, 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 SCOT⁹ (densité de 17 logements¹⁰s 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.

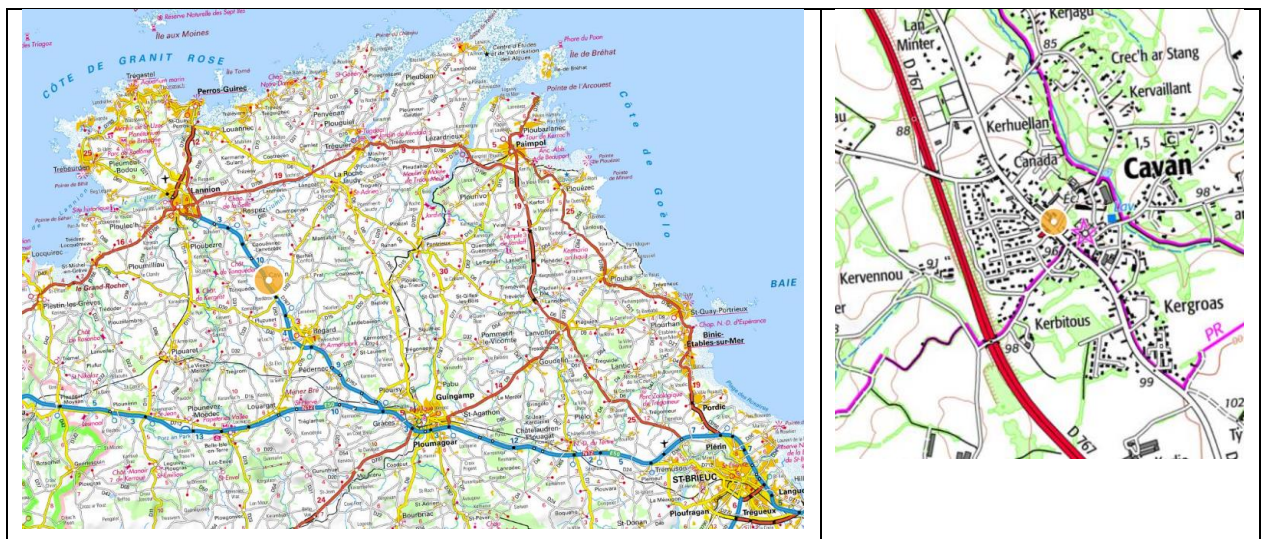
L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes est précisée.

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 :



⁹Schéma 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 maîtrisé 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 apparaît 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 SAGE¹¹ Argoat-Trégor-Goëlo et du SDAGE¹² 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 connaît 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 8300m² et 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.

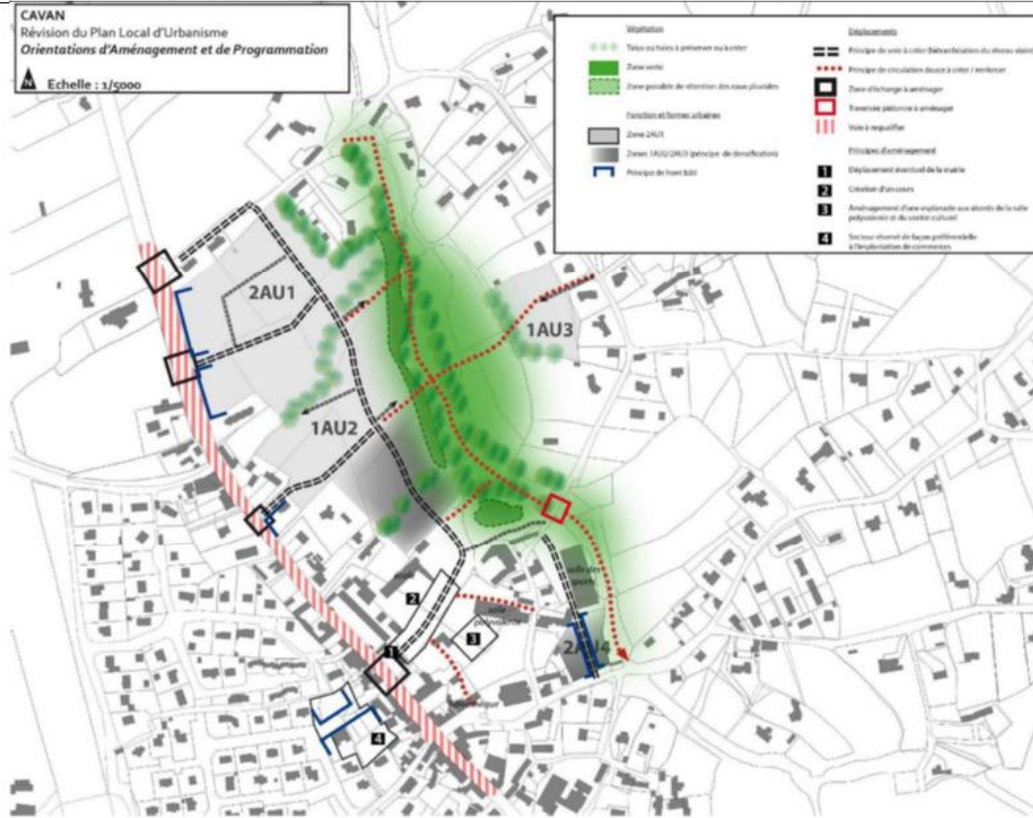
Conformément à l'OAP, le projet prévoit de conforter les circulations douces et de connecter ce nouvel ensemble aux quartiers existants et aux services du centre-bourg. La création de ce lotissement permettra donc un renforcement du centre bourg dans une logique d'aménagement durable.

ANNEXE 1 : situation des parcelles concernées

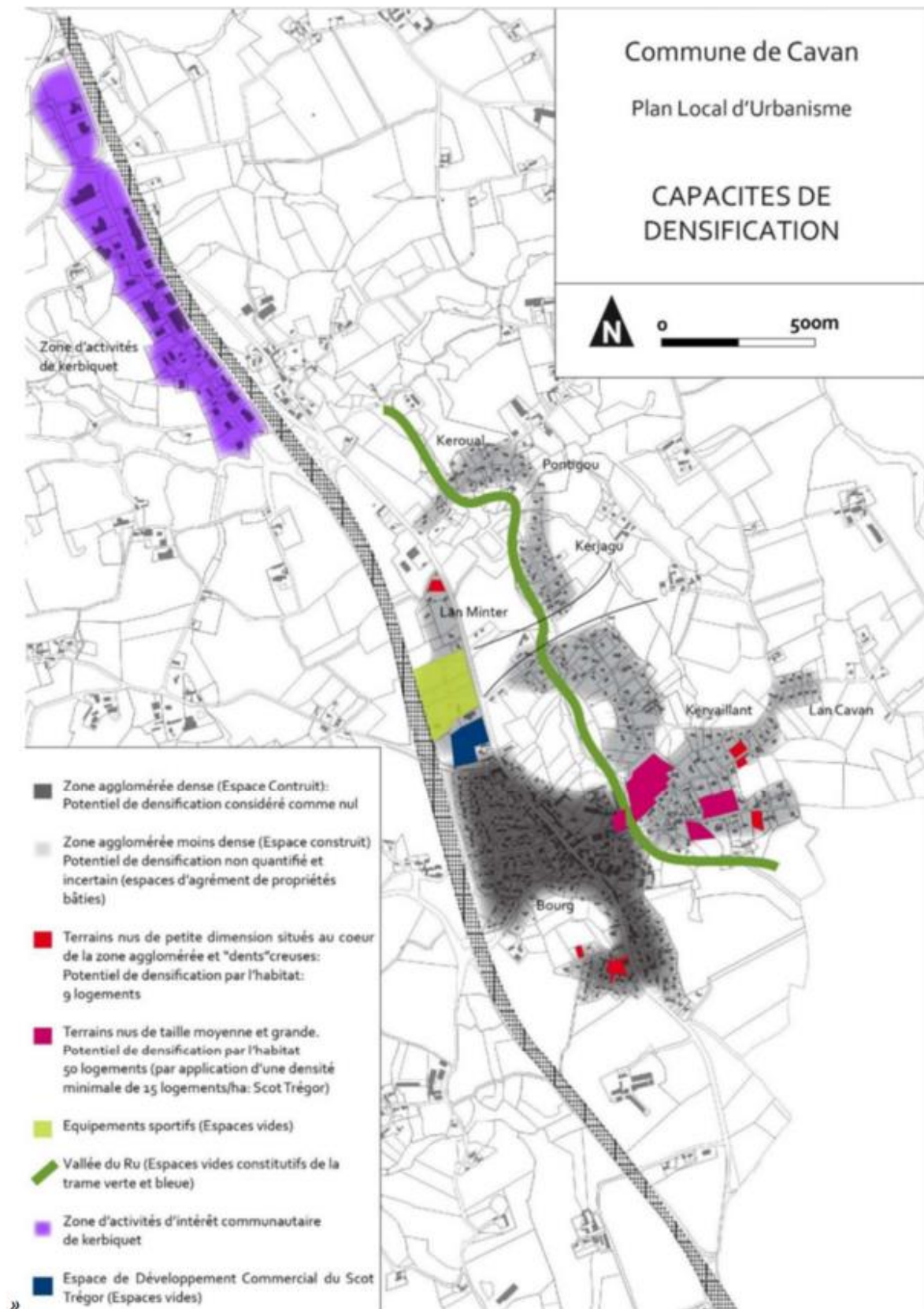


-  Zone 2AU1
-  Zone 1AU2 (lotissement SEM)

ANNEXE 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation



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



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

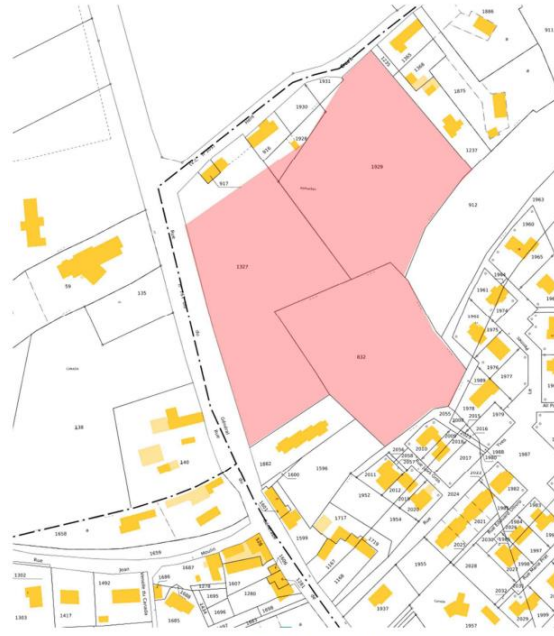


La zone 2AU1 et son environnement

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 3¹³. La zone 2AU1 se situe intégralement en dehors de la bande de bruit. Le site apparaît 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 SDAP¹⁴ 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

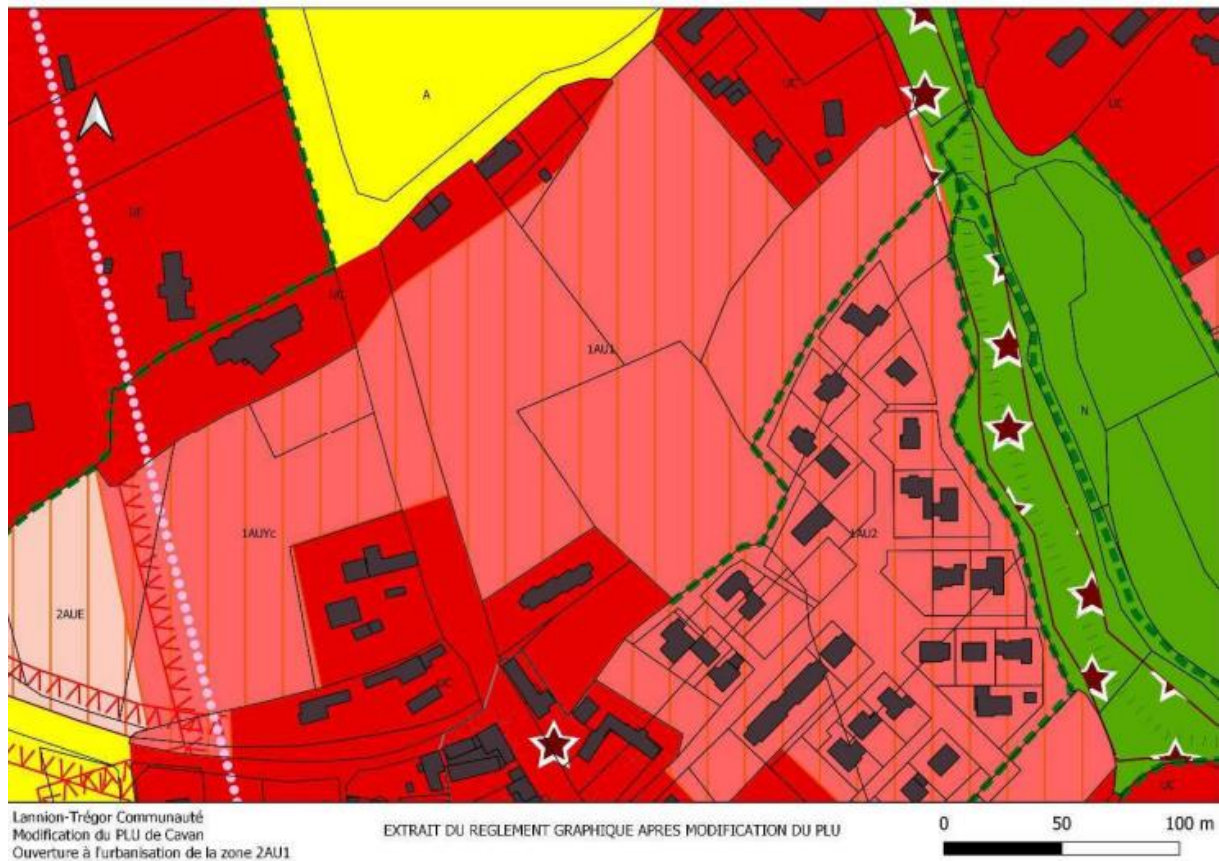
Le PLU classe la zone 2AU1 en zone à urbaniser à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

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 constructions ; 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
<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 bord immédiat rue du Général de Gaulle • Essences invasives identifiées sur un talus

¹⁴ Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales



Zonage futur

EGENDE 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)

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 février 2023 : 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 MRAe¹⁵, de la DDTM¹⁶, de la CCI¹⁷, de la CMA¹⁸, 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 paraît 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

<div data-bbox="333 293 566 363" style="text-align: center;">  <p>Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ Lannion-Trégor Communauté</p> </div> <div data-bbox="714 268 963 338" style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Envoyé en préfecture le 01/03/2022 Reçu en préfecture le 07/03/2022 Affiché le _____ ID : 025-200699206-20220303-22_046702</p> </div> <div data-bbox="647 331 934 389" style="text-align: center;"> <p>Portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cavan</p> </div> <p>Monsieur Joël LE JEUNE, Président de la Communauté d'Agglomération 'Lannion-Trégor Communauté' ;</p> <p>VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;</p> <p>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 ;</p> <p>VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.121-15-1 et suivants ;</p> <p>VU la délibération du Conseil Municipal en date du 28 novembre 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Cavan ;</p> <p>VU la loi n°2014-395 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 ;</p> <p>VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor approuvé le 4 février 2020 ;</p> <p>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 ;</p> <p>VU la délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 16 juillet 2020, donnant délégation de pouvoirs à son Président.</p> <p>CONSIDERANT que la modification envisagée ici n'a pas pour conséquence de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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</p>	<div data-bbox="1653 268 1901 338" style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Envoyé en préfecture le 07/03/2022 Reçu en préfecture le 07/03/2022 Affiché le _____ ID : 025-200699206-20220303-22_046702</p> </div> <p>CONSIDERANT que la modification envisagée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cavan, en 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,</p> <p>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 ;</p> <p>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 ;</p> <p>CONSIDERANT que la procédure entre donc dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU ;</p> <p>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 ;</p> <p>CONSIDERANT que la procédure rentre donc dans le champ de la modification de droit commun de PLU ;</p> <p>CONSIDERANT que la procédure de modification du PLU de la Commune de Cavan, est menée à l'initiative du Président de Lannion-Trégor Communauté ;</p> <p>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.</p> <p style="text-align: center;">ARRETE</p> <p>Article 1 Il est prescrit une procédure de modification du PLU de la Commune de Cavan en application des articles L.153-36 et L.153-37 du Code de l'urbanisme.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---	--

Envoyé en préfecture le 07/03/2022
Reçu en préfecture le 07/03/2022
Affiché le
R1 : 025-20060508-20220303-25_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 ARRÊTES


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

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

<div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> Envoyé en préfecture le 29/03/2023 Reçu en préfecture le 29/03/2023 Affiché le 20 MARS 2023 ID : 023-2023-0027-35-2023-10_23_08-08 </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p>ARRETE n° 23/88 Prescrivant l'enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme de CAVAN</p> </div> <p>Monsieur Gervais EGAULT, Président de la Communauté d'Agglomération Lannion-Trégor Communauté,</p> <p>VU le code général des collectivités territoriales ;</p> <p>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 ;</p> <p>VU le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;</p> <p>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 ;</p> <p>VU l'arrêté 22-046 en date du 3 mars 2022 engageant la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de CAVAN ;</p> <p>VU la décision du Tribunal administratif de Rennes en date du 21 février 2023 désignant Mme Anne RAMEAU en tant que commissaire enquêteur ;</p> <p>VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;</p> <p>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 ;</p> <p>VU la délibération du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté en date du 13 septembre 2022, donnant délégation de pouvoirs à son Président ;</p> <p style="text-align: center;">ARRETE</p> <p>Article 1 : Objet et durée</p> <p>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.</p> <p>La modification du PLU de Cavan a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 située dans le bourg de Cavan.</p> <p>Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du code de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La notice de présentation - L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne - Les avis des Personnes publiques associées 	<div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> Envoyé en préfecture le 29/03/2023 Reçu en préfecture le 29/03/2023 Affiché le 20 MARS 2023 ID : 023-2023-0027-35-2023-10_23_08-08 </div> <p>Article 2 : Objectifs du projet d'évolution du PLU</p> <p>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 Kethuelhan.</p> <p>Article 3 : Durée de l'enquête publique</p> <p>L'enquête publique se déroulera du lundi 3 avril 2023 à 9h00 au vendredi 5 mai 2023 à 12h00.</p> <p>Article 4 : Nomination de la commissaire enquêteur</p> <p>Madame Anne RAMEAU, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision du 21 février 2023 du Tribunal administratif de Rennes.</p> <p>Article 5 : Siège de l'enquête publique</p> <p>Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Cavan, 2 rue Maurice Denis, 22140 Cavan.</p> <p>Article 6 : Consultation du dossier d'enquête publique - Observations</p> <p>Les pièces du dossier en version papier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Madame Anne Rameau, commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Cavan aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :</p> <p>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 de 14h00 à 17h00 Samedi : de 9h00 à 12h00</p> <p>Le dossier sera également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté à l'adresse suivante : https://www.lannion-tregor.com/</p> <p>Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 la commissaire enquêteur 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 sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté (https://www.lannion-tregor.com/). <p>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.</p> <p>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.</p> <div style="text-align: right; border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 20px auto;"> 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. </div>
--	--

Envoyé en préfecture le 20/03/2023
 Reçu en préfecture le 20/03/2023
 Affiché le **20 MARS 2023**
 ID : 022-00086028-20230317-ARRETE_23_86-08

Les observations déposées seront consultables et communicables qui en fait la demande, au tarif de reproduction en vigueur, 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 1^{ère} insertion et au cours de l'enquête pour la 2^{ème} 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.

4 / 4

Envoyé en préfecture le 20/03/2023
 Reçu en préfecture le 20/03/2023
 Affiché le **20 MARS 2023**
 ID : 022-00086028-20230317-ARRETE_23_86-08

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 98 05 09 00 ou par courriel à : pluh@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 17 MARS 2023

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES ARRETES

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 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.


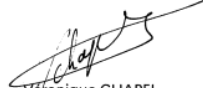
4 / 4

4 Avis MRAe

<p style="text-align: center;"> Mission régionale d'autorité environnementale BRETAGNE</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center;"><p>Information de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Cavan (22)</p></div> <p style="text-align: center; background-color: #800000; color: white; padding: 2px;">n° MRAe 2022-010213</p> <p>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.</p> <p>La présente information sera :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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). <p style="text-align: center;">Fait à Rennes, le 22 décembre 2022 Pour la MRAe Bretagne, le président</p> <p style="text-align: center;">Signé</p> <p style="text-align: center;">Philippe Viroulaud</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">Information en date du 22 décembre 2022 Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE</p>		
---	--	--

5 Avis des personnes Publiques Associées

Avis DDTM (Préfet)

 <p>PRÉFET DES CÔTES- D'ARMOR</p> <p><i>Liberté Égalité Fraternité</i></p> <p>Direction départementale des territoires et de la mer</p> <p>Saint-Brieuc, le 28.FEV. 2023</p> <p>Monsieur le président de Lannion-Trégor Communauté 1 rue Monge CS 10761 22307 LANNION CEDEX</p> <p>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</p>	<p>Objet : CAVAN – Modification n° 2 du plan local d'urbanisme</p> <p>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.</p> <p>Cette procédure de modification, prescrite par délibération du 31 mars 2022, porte sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Le dossier et les items suivants appellent les observations suivantes.</p> <p>🕒 Modification du règlement littéral et de l'OAP en lien avec cette nouvelle zone 1AU1.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>Siège et adresse postale : 1 rue du Parc – CS 52256 – 22022 SAINT-BRIEUC CEDEX Adresse géographique du site : 5, rue Jules-Vallès à SAINT-BRIEUC www.cotes-darmor.gouv.fr</p> <p>Accueil téléphonique : 9 h / 12 h et 14 h / 17 h sauf le vendredi 16 h Accueil du public dans les services du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et l'après-midi exclusivement sur rendez-vous de 14 h à 16 h 30</p> <p>1/2</p>	<p>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.</p> <p>Le nombre de logements et le nombre de logements sociaux seront des seuils minimums à corrélés 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).</p> <p>Par ailleurs, l'éventuelle maîtrise foncière par la collectivité n'est pas clairement indiquée dans la notice de présentation.</p> <p>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.</p> <p>Enfin, l'impact foncier et économique du projet sur l'exploitant agricole devra clairement être affiché.</p> <p>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,</p> <p> Véronique CHAPEL</p> <p>2/2</p>
--	---	--

Avis Direction de l'environnement

Direction de l'environnement
9 place du Général de Gaulle
CS 42371
22023 SAINT-BRIEUC CEDEX 1



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

Joël OLLIVIER

LTC - N° 01180 Président DGS
V/D V/D V/D

Avis CCI, Avis CMA



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
 Tél. : 02 96 78 62 00
 Mail : helene.lepajolec@cotescarmor.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 BALANAN

16 rue de Guernsey | CS 10514 | 22005 Saint-Brieuc Cedex 1
 T. 02 96 78 62 00 | F. 02 96 78 62 10 | www.cotescarmor.cci.fr



Monsieur Paul LE BIHAN
 Vice-Président
 Lannion Trégor Communauté
 1 rue Monge
 CS 10761
 22307 LANNION CEDEX

Ploufragan, le 30 janvier 2023

LI-09-MP - 2023 - 01 - 005

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.


Le Président,

 Ludovic LORRE

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne - 0290 22
 Direction Territoriale 22
 Centre de l'Artisanat et des Métiers
 CS 9001
 22140 PLOUFRAGAN

LTC-AT	<input checked="" type="checkbox"/>	Président	<input type="checkbox"/>	DGS	<input type="checkbox"/>
VP	<input type="checkbox"/>	VP	<input type="checkbox"/>	VP	<input type="checkbox"/>
BSA Adm	<input type="checkbox"/>	Stat & Proj	<input type="checkbox"/>	BSA Sup	<input type="checkbox"/>
Eco	<input type="checkbox"/>	ESM	<input type="checkbox"/>	+ RH	<input type="checkbox"/>
Tourisme	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	AJOP	<input type="checkbox"/>
Sport	<input type="checkbox"/>	02 FEV. 2023	<input type="checkbox"/>	As	<input type="checkbox"/>
BSA Sup	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	OB	<input type="checkbox"/>
Part. Sup	<input type="checkbox"/>	DCA Mch. Sup. L.L.	<input type="checkbox"/>	BSA Adm	<input type="checkbox"/>
Stat. Proj	<input type="checkbox"/>	CS - DGS	<input type="checkbox"/>	Annuaire	<input checked="" type="checkbox"/>
Comp. ext	<input type="checkbox"/>	CS - Stat. Proj	<input type="checkbox"/>	Stat. Proj	<input type="checkbox"/>
CS	<input type="checkbox"/>	CS - Stat. Proj	<input type="checkbox"/>	CS	<input type="checkbox"/>

Avis LTC

	Affiché le ID : 022-200068928-20220329-CC_2022_0042-DE
CC_2022_0042 Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 29 mars 2022	
<p>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.</p>	
<p>Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants Présents ce jour : 68 Procureurs : 12</p>	<p>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 Territoriale (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.</p>
<p>Étaient présents : M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , M. BODIQUO 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 DANGLUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M. EGALTY 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 GUEZIEC 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. QUELIN Gérard , M. ROBIN Jacques , M. ROGARD Didier , M. SALIOU Jean-François , Mme SAUVÉE Julie (suppléante de M. STEUNOU Philippe) , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie</p>	<p>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.</p>
<p>Procureurs : M. COENT André à M. BOURIOT François, M. HUONNIC Pierre à M. KERGOAT Yann, M. KERVAVON 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. EGALTY Gervais, M. SEUREAU Cédric à Mme HUE Carine</p>	<p>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. »</p>
<p>Étaient absents/excusés : M. LE BRAS Jean-François, M. LE GALL Jean-François, M. NOEL Louis, M. QUENIAT Jean-Claude, M. RANNOU Laurent</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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</p>	<p>II. L'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbanisées et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU1</p>
<p>Exposé des motifs</p>	<p>Du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2021, il a été accordé 70 autorisations d'urbanisme ouvrant des droits à la construction :</p>
<p>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 ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Par arrêté n°022/046 en date du 03 mars 2022, Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture à l'urbanisation de ladite zone.</p>	<p>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.</p>
<p>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</p>	<p>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).</p>
<p>1/7</p>	<p>2/7</p>

Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065926-20220329-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 1^{er} 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'OAAP, 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.

3/7

Envoyé en préfecture le 31/03/2022
Reçu en préfecture le 31/03/2022
Affiché le
ID : 022-200065926-20220329-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 DUMENT 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



4/7

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. HOUSAIS Pierre, M. HOUZET Olivier, Mme HUE Carine, M. JORAND Jean-Claude, M. JEFFROY Christian, M. KERGOAT Yann, Mme KERRAIN Tréfinia, 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 NIHOJARN 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. BÉTOULE Christophe à M. LEON Erven, M. COLIN Guillaume à M. LE ROI Christian, M. HUONNIC Pierre à M. KERGOAT Yann, M. KÉRVAON Patrice à Mme CORVISIER Bernadette, M. LE ROLLAND Yves à M. THEBAULT Christophe, M. MAÏNAGE Jacques à Mme BOIRON Bénédicte, M. NEDELLEC Yves à M. LATIMIER Hervé

Étaient 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 SAUVÉE 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 2^{ème} 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.

1/3

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 ;

2/3

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 DUMENT 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



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'apparaît 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.