



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

ENQUETE PUBLIQUE DU 3 AVRIL AU 5 MAI 2023

Arrêté de Monsieur le Président de Lannion Trégor Communauté

AR n°23/88 du 20 mars 2023

Dossier E 230027/35

AVIS ET CONCLUSIONS

Anne RAMEAU

Commissaire enquêtrice

Table des matières

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Généralités | 4 |
| 1-1 | Contexte de l'enquête | 4 |
| 1-2 | Objet de l'enquête..... | 4 |
| 2 | Déroulement de l'enquête | 5 |
| 2-1 | Phase préalable à l'enquête | 5 |
| 2.2 | Phase d'enquête publique..... | 6 |
| | Mise à disposition de l'information | 6 |
| | Déroulement des permanences | 6 |
| | Clôture de l'enquête..... | 6 |
| 2-3 | Phase à l'issue de l'enquête | 6 |
| | Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations | 6 |
| | Procès-verbal de synthèse..... | 6 |
| | Mémoire en réponse | 6 |
| | Rapport | 6 |
| 3 | Observations formulées par le public..... | 7 |
| 4 | Mes observations et questions..... | 7 |
| 4.1 | Dossier, approche globale | 7 |
| 4.2 | Procédure | 7 |
| 4.3 | Justification du projet..... | 7 |
| 4.4 | Le projet de lotissement..... | 9 |
| 4.5 | L'impact environnemental..... | 9 |
| 5 | Conclusion | 10 |

1 Généralités

1-1 Contexte de l'enquête

Cavan fait partie de Lannion-Trégor Communauté (LTC) qui rassemble 57 communes et 118000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT du Trégor approuvé le 4 février 2020, et exécutoire depuis le 20 juillet 2020). La compétence urbanisme a été transférée à LTC, maître d'ouvrage de la modification.

Le PLU de Cavan a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une première modification en 2019 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc pour faciliter l'installation de services et d'activités du secteur tertiaire.

1-2 Objet de l'enquête

La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme.

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

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence 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 tandis que le PLU s'appuie sur une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

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

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

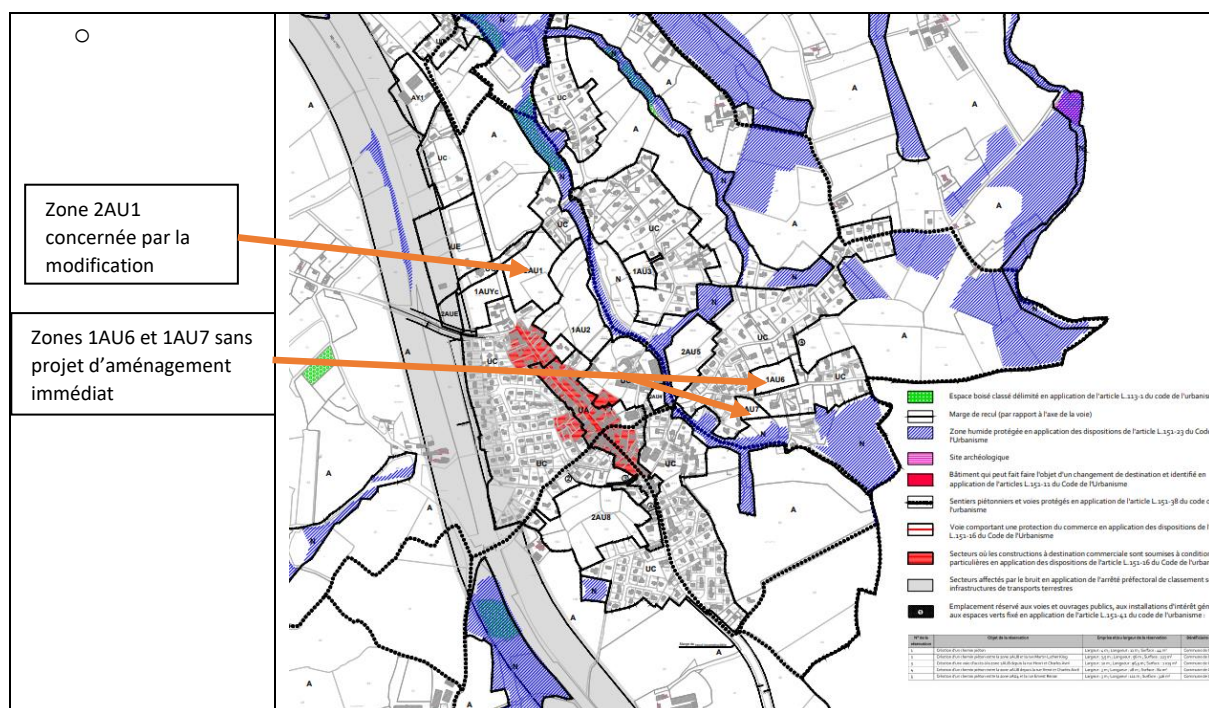
Cette zone fait l'objet d'un projet de lotissement public, projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor. Ce projet a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT, une possibilité adaptée à chaque profil dans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

Les différents objets de la modification sont les suivants :

- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT¹ (densité de 17 logements²s 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.

¹Schéma de cohérence territoriale

² Le SCOT définit la densité d'une opération d'habitat comme une densité brute de laquelle sont déduits les espaces non-urbanisables, les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat, les installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).



2 Déroulement de l'enquête

2-1 Phase préalable à l'enquête

Le 21 février 2023, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes nomme Anne RAMEAU, commissaire chargée de diligenter l'enquête.

Après contact pris avec le service urbanisme de LTC, une réunion préparatoire s'est tenue le 8 mars en présence de Monsieur Maurice OFFRET, maire de Cavan, Monsieur Jean-Paul LE CANN conseiller délégué au patrimoine culturel et historique, Madame Lucie BOUCHER chargée de mission planification à LTC.

Lors de cette réunion ont été fixés :

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

Autres moyens de communication

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

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

Publicité de l'enquête

Presse : Le 21 mars, le 1er avis d'enquête 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 complétant le dispositif d'information du public.

Le 3 avril, le dossier, ainsi que le registre d'enquête, sont paraphés et l'enregistrement des observations, des pièces jointes, des courriers ainsi que leur transmission sont formalisés.

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

2.2 Phase d'enquête publique

Mise à disposition de l'information

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

Le dossier numérique était mis en ligne sur [le site de LTC](#).

Déroulement des permanences

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée. J'ai pu échanger avec Monsieur Le Maire qui a répondu à mes interrogations. Les questions ont été reprises dans le PV de synthèse.

Clôture de l'enquête

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

2-3 Phase à l'issue de l'enquête

Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée.

Quelques personnes ont consulté le dossier ou se sont renseignées de façon informelle en dehors des permanences.

Procès-verbal de synthèse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par courriel, le 9 mai à LTC représenté par Madame Lucie BOUCHER, chargée de mission planification.

Il comprenait le compte-rendu du déroulé de l'enquête, et mes questions.

Cf Annexe 6 du rapport

Mémoire en réponse

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

Cf Annexe 7 du rapport

Rapport

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

Il comporte deux parties :

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

- Une partie « avis et conclusions »

3 Observations formulées par le public

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée.

4 Mes observations et questions

4.1 Dossier, approche globale

Le dossier comporte toutes les pièces réglementaires.

Le contexte et le projet sont exposés de façon claire. Les nombreuses illustrations (plans, photos) permettent de visualiser précisément les lieux et les incidences de l'aménagement.

Je considère que le public a eu accès à tous les éléments d'information nécessaires à la compréhension des enjeux, du contexte, du projet et de ses incidences.

4.2 Procédure

Les différentes étapes de la procédure ont été respectées et les conditions d'accès au dossier et aux permanences étaient satisfaisantes.

L'enquête a fait l'objet de la publicité légale complétée par le tableau numérique de la mairie. Quelques personnes ont consulté le dossier hors permanence et se sont renseignées sur le projet.

Je constate que celui-ci ne suscite aucune opposition, compte-tenu probablement de sa localisation qui se trouve en continuité d'un lotissement récemment aménagé, de l'absence d'enjeu environnemental et paysager. A l'inverse, le projet suscite de fortes attentes des candidats potentiels dans un contexte de pénurie de logements et de terrains.

4.3 Justification du projet

La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme. Ces besoins sont liés à la forte attractivité de la commune, du fait de sa situation géographique et de son rôle de pôle disposant de nombreux équipements, commerces et services.

Elle répond aux objectifs du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, qui prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 selon une densité de 17 logements à l'hectare.

L'aménagement des deux zones 1AU encore disponibles est bloqué par les propriétaires des parcelles, et leur contenance ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée.

La zone 2AU1 concernée se trouve en continuité avec un lotissement déjà aménagé (Kerhuellan), à proximité du centre bourg. Il est prévu d'y construire 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social.

Le projet consiste en l'aménagement d'un projet de lotissement public, porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM³ Lannion-Trégor.

AVIS DE LA MRAe : en l'absence de l'avis conforme au terme du délai de deux mois, avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une étude environnementale.

AVIS DES PPA :

La DDTM :

- Demande d'afficher une densité de 18 logements à l'hectare conformément à l'arrêt communautaire du 23 mars 2022 (et non 17 comme indiqué dans les documents) ;
- Demande des précisions sur la maîtrise foncière de la parcelle et l'impact foncier et économique sur l'exploitant agricole.

³ SEM : Société d'Economie Mixte

Direction de l'environnement : pas d'observation, demande de transmission du PLU actualisé en version numérique.

CCI : Pas de remarque.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat : pas d'observation. Avis favorable.

MES QUESTIONS :

- Quelle est la situation actuelle de la commune pour les logements sociaux et quelle sera-t-elle à l'issue du projet de lotissement ?
- Quel est l'impact des urbanisations prévues sur l'activité agricole de la commune ?
- La commune envisage-t-elle une révision des surfaces urbanisables dans leur ensemble ?

REPOSE DE LTC :

- Densité de logements :

Le projet évoqué dans la délibération ne couvre pas la totalité du périmètre à l'ouest mais inclut une partie de zone 1AU au nord-est. Le dossier s'en tenait aux dispositions prévues par le SCOT pour la zone 2AU1, indépendamment du futur projet. Toutefois, pour plus de cohérence et afin de garantir la densité de 18 logements à l'hectare affichée dans la délibération de prescription, le règlement et l'OAP seront donc revus pour indiquer une densité minimum de 18 logements à l'hectare à respecter.

- Situation du foncier et incidence sur l'activité agricole

A l'exception de la parcelle B1327 en cours d'acquisition, les parcelles sont sous portage foncier de la SPLA⁴. Il n'y a pas de bail agricole sur les parcelles du site. Par rapport à la situation actuelle, l'ouverture à l'urbanisation est donc sans incidence sur le foncier utilisé par les exploitations agricoles.

- Situation du logement social :

D'après les données de l'Etat (www.demande-logement-social.gouv.fr), Cavan disposait de 27 logements sociaux gérés par des bailleurs au 1er janvier 2021. Depuis, 6 logements sociaux ont été livrés en 2021 dans la première tranche du lotissement de Kerhuellan tandis que la commune a réhabilité une maison en centre-bourg, livrée en 2022.

Le projet de lotissement actuellement conduit par la SPLA (société publique locale d'aménagement) et Cavan prévoit la réalisation d'au minimum 6 logements intermédiaires.

- Evolution des surfaces urbanisables :

Le PLUI-H de Lannion-Trégor communauté a été prescrit en 2019. Son approbation est prévue pour février 2026 Ce document supra-communal réinterrogera l'ensemble des dispositions du PLU de Cavan vis-à-vis des dernières législations et enjeux relevés à l'échelle du territoire communautaire.

MON APPRECIATION

La mise en œuvre de cet aménagement, d'une part répond aux attentes de la population, et d'autre part rentre dans l'objectif de production de logements fixé par le Schéma de Cohérence Territorial de LTC⁵. Par ailleurs, le relèvement de la densité qui passe de 15 à 18 logements à l'hectare, participe à la volonté de réduction de l'artificialisation des sols qui va s'accroître dans les prochaines années.

La proportion de logements sociaux répond aux enjeux de mixité sociale et d'accession facilitée au logement. La maîtrise foncière et l'aménagement par la collectivité permettent le maintien de coûts accessibles.

⁴ Société Publique Locale d'Aménagement Lannion Trégor Aménagement

⁵ Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT approuvé le 4 février 2020 prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 avec un objectif de densité de 17 logements à l'hectare.

4.4 Le projet de lotissement

MES QUESTIONS :

- Gestion des eaux pluviales : comment le coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% sera-t-il décliné au niveau des parcelles ?
- Aménagement du lotissement : une concertation avec les acquéreurs est-elle envisagée, notamment pour optimiser l'usage de l'espace public et réduire les covisibilités ? Des dispositions seront-elles imposées pour la transition énergétique et la gestion de l'eau et des déchets ?
 - A-t-on une estimation du prix du m2 viabilisé ?
 - Pouvez-vous fournir un échéancier même approximatif des futures opérations ?
 - L'achat de parcelle est-il assorti d'une obligation de construire, et si oui dans quels délais ?

REPOSE DE LTC :

- Aménagement du lotissement :
Toutes les questions relèvent du projet opérationnel et non de la procédure de modification du PLU. Or, celui-ci n'est pas encore finalisé.
 - Les tarifs des lots ne sont pas encore calculés précisément, ils devraient être au moins égaux aux tarifs pratiqués à l'occasion de la première tranche. ⁶
 - Le permis d'aménager sera déposé à l'issue de la procédure, 6 mois de travaux seront nécessaires pour aménager les terrains et ces derniers seront commercialisés à l'été 2024.
 - L'achat des terrains sera assorti d'une obligation de construire dans les 3 ans.

MON APPRECIATION

Les questions relatives à l'aménagement du lotissement ne concernent effectivement pas la procédure d'enquête publique. L'augmentation de la densité de logements constitue un contexte nouveau qui remet en cause l'image traditionnelle du pavillon individuel avec jardin. La transition énergétique, la gestion de l'eau et des déchets sont également des sujets de plus en plus pregnants. J'espère que la prise en compte de ces éléments se traduira par des propositions innovantes susceptibles de créer un cadre de vie satisfaisant et de répondre aux nouveaux enjeux de sobriété énergétique, de consommation d'eau et de gestion des déchets.

4.5 L'impact environnemental

MON APPRECIATION

Le site présente un intérêt écologique limité : il ne comporte pas de zones humides et est éloigné des sites naturels. Lors de ma visite sur les lieux, j'ai pu constater que l'intérêt paysager est également limité (anciennes parcelles agricoles). Le linéaire bocager a été identifié et ses éléments significatifs repérés.

Il se situe à moins de 250m de la vallée du Ru, identifiée comme une continuité structurante de la trame verte et bleue. Je considère que les éléments fournis sur la gestion des eaux pluviales et le raccordement au réseau des eaux usées garantissent la protection de cet espace sensible.

Je note que le lotissement sera desservi par des voies douces et la circulation automobile régulée pour assurer la tranquillité et la sécurité des résidents.

⁶ NDLR : 60 € le m2 en moyenne

5 Conclusion

Le projet de lotissement de Cavan se situe dans un contexte général de pénurie de logements dans le Trégor. Cette situation concerne aussi bien les candidats à l'accès à la propriété (construction de logement neuf ou rachat d'habitations existantes) que le secteur locatif à fortiori le logement social. La presse s'en fait régulièrement l'écho, les institutionnels et les politiques se sont saisis de cette problématique. Le phénomène est accentué sur le littoral mais la pression sur les communes péri-urbaines est également de plus en plus forte.

C'est le cas de la commune de Cavan : en plus de ses besoins propres liés notamment au développement de sa zone d'activité, elle attire de nombreux ménages du fait de sa proximité avec les pôles d'emploi de Lannion (7 mn) et de Guingamp (20 mn), de son cadre de vie et de son niveau de services et d'équipements.

L'aménagement de la zone 2AU1 prévoit sur une surface de 2,23 ha, la production de 42 logements dont 6 destinés au parc locatif social, avec une densité de 18 logements à l'hectare.

Je considère que la mise en œuvre de cet aménagement, d'une part répond aux attentes de la population, et d'autre part rentre dans l'objectif de production de logements fixé par le Schéma de Cohérence Territoriale de LTC⁷. Par ailleurs, le relèvement de la densité qui passera de 15 à 18 logements à l'hectare, participe à la volonté de réduction de l'artificialisation des sols qui va s'accroître dans les prochaines années.

La modification du zonage n'augmente pas la surface urbanisable définie au PLU mais permet de débloquer du foncier urbanisable à court terme alors que l'urbanisation de deux zones 1AU1 (1,2 ha au total) est en suspens. Cette zone proche des points d'intérêt du bourg est particulièrement propice à l'aménagement d'un lotissement qui constituera une extension du lotissement de Kerhuellan récemment aménagé. La proportion de logements sociaux sera de 14%, donc supérieure aux 10 % définis dans l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme.

Je considère que cette modification est conforme au projet inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme⁸ et que la proportion de logements sociaux répond aux enjeux de mixité sociale et d'accession facilitée au logement. Je note que la maîtrise foncière et l'aménagement par la collectivité permettent le maintien de coûts accessibles.

Le projet concerne d'anciennes parcelles agricoles qui ne sont plus exploitées depuis 2021. Elles ne présentent pas de sensibilité écologique, les talus et haies bocagères étant limités et de peu d'intérêt hormis des tronçons ponctuels qui seront préservés.

Je considère que l'aménagement de ces parcelles n'aura pas d'impact sur l'environnement et l'activité agricole. La modification de l'article AU4 du règlement définissant un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% et les mesures compensatoires constitue une avancée dans la gestion des eaux pluviales.

Les voies d'accès sont définies avec un souci de sécurité et de cadre de vie pour l'ensemble de la zone (Kerhuellan et futur lotissement) et les liaisons douces sont programmées. Les principes d'aménagement ne sont pas définis hormis la constitution d'un front bâti le long de la rue du Général de Gaulle. L'OAP définit quelques principes relatifs aux formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions.

⁷ Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT approuvé le 4 février 2020 prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 avec un objectif de densité de 17 logements à l'hectare.

⁸ Le PADD du PLU approuvé en 2016 fixe comme perspective de développement démographique, une croissance annuelle de 2,5% entre 2011 et 2015 (585 nouveaux résidents).

Je comprends qu'à ce stade, la programmation d'aménagement se limite aux accès et aux réseaux. Les interrogations sur le parcellaire, la disposition des habitations et la mise en place de certaines contraintes ne sont pas du ressort de l'enquête.

Cependant il me semble souhaitable que dans le contexte de limitation des surfaces (actuelles et à venir), et des nouveaux enjeux (énergie, eau, déchets, climat), la réflexion soit menée pour concevoir des nouvelles formes de partage et de gestion des zones d'habitat.

Au vu de tous ces éléments,

Je donne **un avis favorable à la modification numéro 2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Cavan.**

A Trébeurden, le 30 mai 2023

Anne Rameau

A handwritten signature in blue ink that reads "A. Rameau" with a horizontal line underneath the name.