

CC 2023_0097

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 16 mai 2023

L'an deux mille vingt trois, le seize mai à 18 h 00, au siège de Lannion-Trégor Communauté, 1 rue Monge à Lannion, le Conseil de Communauté s'est réuni sous la présidence de M. Gervais EGAULT, après convocation adressée individuellement à chaque conseiller, le 5 mai 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 67 Procurations : 9

Étaient présents :

M. ARHANT Guirec , Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , Mme BOIRON Bénédicte , Mme BRAS-DENIS Annie , M. CALLAC Jean-Yves , M. CAMUS Sylvain , Mme COADIC Marie-Laure , M. COCADIN Romuald , M. COENT André , M. COLIN Guillaume , Mme CORVISIER Bernadette , Mme CRAVEC Sylvie , Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine , M. DELISLE Hervé , M. DROUMAGUET Jean , M. EGAULT Gervais , M. EVEN Michel , Mme GOURHANT Brigitte , M. GUELOU Hervé , M. HENRY Serge , M. HOUSSAIS Pierre , M. HOUZET Olivier , Mme HUE Carine , M. HUONNIC Pierre , M. JORAND Jean-Claude , M. JEFFROY Christian , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE JEUNE Joël , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. LEON Erven , M. L'HEREEC Patrick , Mme LOGNONÉ Jamila , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , Mme MAREC Danielle , M. MARTIN Xavier , M. MEHEUST Christian , M. NEDELLEC Yves , M. NICOLAS Gildas , Mme NIHOARN Françoise , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PIRIOU Karine , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUEGUINER Yannick , M. QUENIAT Jean-Claude , M. RANNOU Laurent , M. ROBERT Eric , M. ROBIN Jacques , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SEUREAU Cédric , Mme SAUVEE Julie , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie

Procurations :

M. BODIOU Henri à M. OFFRET Maurice , M. KERVAON Patrice à M. ROBERT Eric , M. LATIMIER Hervé à Mme KERRAIN Tréfina , Mme LE GUÉZIEC Patricia à M. PRIGENT François , M. LE HOUEROU Gilbert à M. PARANTHOEN Henri , Mme LE MEN Françoise à M. CAMUS Sylvain , M. NOEL Louis à Mme MAREC Danielle , Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian , M. ROGARD Didier à M. MAHE Loïc

Étaient absents excusés :

Mme AURIAC Cécile , M. GARZUEL Alain , M. LE BRAS Jean-François , M. LE GALL Jean-François , Mme NICOLAS Sonya , M. PONCHON François , M. POUGNARD Xavier , M. QUILIN Gérard , M. SALIOU Jean-François

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

Approbation - Modification du Plan local d'urbanisme n°2 de Lannion

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lannion a été approuvé le 30 janvier 2014 et a fait l'objet de plusieurs modifications et mises à jour.

La procédure de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Lannion a été engagée par arrêté du président n°195-2022 en date du 15 juillet 2022.

En matière d'approbation ou d'évolution des PLU, la procédure, qui relève de la compétence de Lannion-Trégor Communauté, ne peut être achevée qu'avec l'avis préalable du conseil municipal prévu par l'art. L. 5211-57 du Code général des collectivités territoriales.

Ces conditions étant remplies, par délibération du conseil municipal de Lannion du 15 mai 2022, il est proposé de finaliser la procédure de modification n°2 du PLU de Lannion.

Objets de la modification de droit commun n°2 du PLU de Lannion

Cette procédure vise à procéder aux modifications du règlement graphique et littéral, des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que du tableau des emplacements réservés, détaillées ci-après :

- La modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) "Armature Commerciale" afin que celle-ci soit rendue compatible avec le SCOT approuvé en février 2020 ainsi que la réalisation d'une OAP dans la zone UY sur la parcelle "I 1212" au lieu-dit Cruguill ;
- La réalisation d'une OAP pour le quartier dit du « CILOF » ;
- La modification du règlement écrit du PLU en tant qu'il concerne les dispositions relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux en zone UA ;
- L'intégration du jugement de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 22 octobre 2018, qui a annulé plusieurs secteurs du PLU ;
- La suppression d'une zone UYv destinée à la sédentarisation des gens du voyage sur la zone de Pégase suite à la réalisation du projet sur un autre site ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés contenus au PLU.

Les pièces du dossier de modification du PLU (voir en annexe de la présente délibération)

Le dossier comprend :

- une notice explicative exposant :
 - le contenu de la modification du PLU
 - la justification des choix et l'analyse des impacts
 - les changements apportés aux différentes pièces du dossier.
- les orientations d'aménagement,
- le règlement écrit modifié,
- le règlement graphique modifié.

La procédure

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, ces changements peuvent être apportés par le biais d'une procédure de modification de droit commun du PLU, puisqu'ils n'entrent pas dans le champ de la révision. En effet, les changements apportés ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- et créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Observations des Personnes publiques associées

Le projet a été notifié aux Personnes publiques associées par courrier en date du 17 novembre 2022.

La Région Bretagne a répondu en indiquant ne pas avoir de remarque particulière sur le dossier mais a rappelé à la collectivité l'importance de s'engager dans la démarche Breizh Cop et du respect du Schéma régional d'aménagement, de développement durables et d'égalité des territoires (SRADDET).

La Chambre de commerce et d'Industrie, le Département des Côtes d'Armor et la Chambre de métiers et de l'artisanat ont indiqué ne pas avoir de remarques sur le projet de modification du PLU.

La SNCF a émis des préconisations en cas de travaux situés à proximité d'emprise ferroviaires.

La DDTM 22, dans son avis du 2 février 2023, souligne que l'OAP du CILOF tend à la densification du secteur, mais sans aborder les critères de densité de logements à l'hectare et de production de logements sociaux et relève une erreur matérielle à corriger au sein de la notice du dossier de modification transmise.

Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Bretagne

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 Lannion le 17 novembre 2022.

La MRAE a notifié le 18 janvier 2023 à Lannion-Trégor Communauté une information relative à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme, suite à l'absence d'avis de la MRAE au terme du délai de 2 mois prévu par l'article R 104-35 du code de l'urbanisme après saisine du 17 novembre 2022.

Par délibération CC 2023-33 en date du 7 février 2023, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a pris acte de l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAE sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Déroulement de l'enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

Par décision n°E2300001/35 du 17 janvier 2023, du Tribunal Administratif de Rennes, M. Michel Caingnard a été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique sur la présente modification.

Par arrêté n° 2023/39 en date du 7 février 2023, le Président de Lannion-Trégor Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lannion

Le dossier a été soumis à enquête publique, conformément au Code de l'environnement. L'enquête a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires et s'est déroulée du 27 février au 28 mars 2023.

Le dossier était consultable à l'hôtel de ville de Lannion aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie :

- lundi au vendredi : de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- samedi : de 9h00 à 12h00.

Le dossier était également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté ainsi que sur le site de la mairie de Lannion.

Monsieur Caingnard a réalisé 4 permanences :

- lundi 27 février 2023 de 9h00 à 12h00
- samedi 18 mars 2023 de 9h00 à 12h00
- jeudi 23 mars 2023 de 9h00 à 12h00
- mardi 28 mars 2023 de 14h00 à 17h00

23 personnes ont été reçues lors de ces 4 permanences.

Au cours de l'enquête, 27 contributions ont été déposées, se répartissant comme suit :

- 15 contributions électroniques dont 1 pétition rassemblant 94 signataires (habitants des résidences Corlay et du Roux, quartier dit Cilof), certains ayant par ailleurs déposé une observation à titre individuel) ;
- 9 contributions par courrier au commissaire enquêteur dont une pétition rassemblant 101 signatures (l'Union des Commerçants Lannion Cœur de Ville) ;
- 3 contributions sur le registre papier en mairie.

Certaines contributions ont abordé plusieurs thèmes différents portant le total des observations à 35.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions et émis un avis favorable le 25 avril 2023.

A titre d'information, il y a lieu de rappeler que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur restent consultables pendant 1 an à compter de la clôture de l'enquête, au siège de Lannion Trégor Communauté et sur son site internet.

Adaptation du dossier avant approbation

Au vu des avis des Personnes publiques associées et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le dossier initial a été modifié comme suit :

- modification du titre de l'OAP du quartier Cilof qui précisera entre parenthèses « résidences du Roux et Corlay » pour plus de clarté ;
- précision sur le volume des futures constructions à respecter dans l'OAP du quartier Cilof : niveau R+ 0 (rez-de-chaussée) ;
- suppression de la parcelle bâtie cadastrée A1370, 5 rue du Marchallac'h, de l'inventaire des locaux commerciaux dont le changement de destination vers un usage d'habitation est interdit, en raison d'une erreur d'affectation ;
- correction d'une erreur matérielle relevée par la DDTM 22 dans la notice de présentation.

Avis de la ville de Lannion

Par délibération de son conseil municipal du 15 mai 2023, la commune de Lannion a émis, au titre de l'article L.5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation du dossier de modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme.

- VU** Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants relatifs à la procédure de modification de droit commun des plans locaux d'urbanisme
- VU** le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Lannion approuvé le 30 janvier 2014 par délibération du conseil municipal et ses évolutions ultérieures ;
- VU** la loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence "PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu de cartes communales" à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 mars 2017 ;
- VU** l'arrêté du Président de Lannion Trégor Communauté n°195-2022 en date du 15 juillet 2022 engageant la procédure de modification n°2 du PLU de Lannion ;
- VU** les avis des personnes publiques associées ;

- VU** l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, celle-ci n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par l'article R 104-35 du code de l'urbanisme après saisine du 17 novembre 2022 ;
- VU** la délibération CC-2023-033 du 7 février 2023 prenant acte de l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAe sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, celle-ci n'ayant pas rendu d'avis dans le délai de 2 mois prévu par l'article R 104-35 du code de l'urbanisme après saisine du 17 novembre 2022 ;
- VU** l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n° 2023/39 en date du 7 février 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lannion ;
- VU** l'enquête publique qui s'est déroulée du 27 février au 28 mars 2022 ;
- VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 25 avril 2023 ;
- VU** la délibération du conseil municipal de Lannion du 15 mai 2022 donnant, au titre de l'article L.5211-57 du CGCT, un avis favorable à l'approbation par le conseil d'agglomération de la modification n°2 du PLU de Lannion ;
- VU** les pièces du dossier en annexe ;
- CONSIDÉRANT** les objectifs poursuivis par Lannion-Trégor-Communauté dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de Lannion et mentionnés ci-avant ;

**Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ
(Par 76 pour)**

DÉCIDE DE :

APPROUVER la modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Lannion, telle qu'annexée à la présente délibération.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération et à procéder aux formalités nécessaires en vue de l'entrée en vigueur de la présente modification du Plan local d'urbanisme de la commune de Lannion.

PRÉCISER

que la présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Lannion-Trégor Communauté et affichée au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'en mairie de Lannion durant un mois et que mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

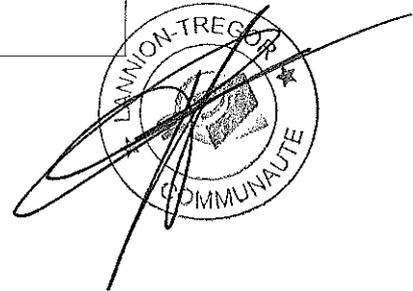
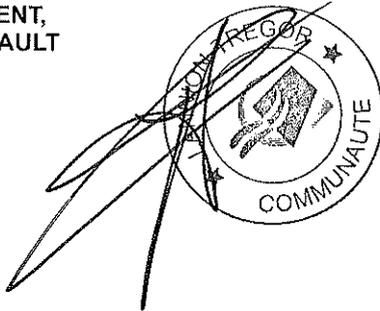
Le Président atteste le caractère exécutoire
de la présente délibération,
transmise au contrôle de légalité

par télétransmission le : 24 MAI 2023

Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : 24 MAI 2023

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT



SOMMAIRE

Sommaire 1

Préambule 2

Déroulement de la procédure 2

1. Présentation générale de la commune 3

 1.1. Contexte socio-économique 3

 1.2. Cadre environnemental 4

2. Modification de l’OAP Armature commerciale 6

3. Réalisation d’une OAP dans la zone UY du Cruguil 21

4. Réalisation d’une OAP pour le quartier du « CILOF » (résidences du Roux et Corlay)..... 31

5. Modification des dispositions relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux en zone UA au règlement écrit..... 50

6. Intégration des jugements de la Cour Administrative d’Appel de Nantes 55

7. Suppression d’une zone UYv destinée à la sédentarisation des gens du voyage sur la zone de Pégase suite à la réalisation du projet sur un autre site 63

8. Mise à jour de la liste des emplacements réservés contenus au PLU..... 68

9. Approche des incidences environnementales 74

PREAMBULE

Le PLU de Lannion a été approuvé le 30 janvier 2014 et a fait l'objet de plusieurs évolutions. Lannion-Trégor Communauté souhaite engager une modification afin d'améliorer ce document d'urbanisme et prendre en compte un certain nombre d'évolutions.

Cette modification a pour objectif :

- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Armature Commerciale » afin que celle-ci soit rendue compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor (SCOT) approuvé en février 2020 ;
- La réalisation d'une OAP dans la zone UY du Cruguil sur la parcelle « I 1212 » ;
- La réalisation d'une OAP pour le quartier du « CILOF » ;
- La modification du règlement écrit du PLU en tant qu'il concerne les dispositions relatives à la protection des rez-de-chaussée commerciaux en zone UA ;
- L'intégration des jugements de la Cour Administrative d'Appel de Nantes qui par jugement en date du 22 Octobre 2018 a annulé plusieurs secteurs du PLU ;
- La suppression d'une zone UYv destinée à la sédentarisation des gens du voyage sur la zone de Pégase suite à la réalisation du projet sur un autre site ;
- La mise à jour de la liste des emplacements réservés contenus au PLU.

Le dossier de modification comprend donc :

- la notice de présentation exposant les motifs de la modification, les caractéristiques des sites impactés, le contenu de la modification et une approche des incidences environnementales de la procédure vis-à-vis de la situation au PLU en vigueur,
- l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation,
- l'évolution du règlement écrit impacté par le projet de modification,
- l'évolution de la liste des emplacements réservés,
- l'évolution du règlement graphique.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

1/ Arrêté du président de Lannion-Trégor Communauté

2/ Élaboration du projet de modification

3/ Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas

4/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées.

5 / Enquête publique

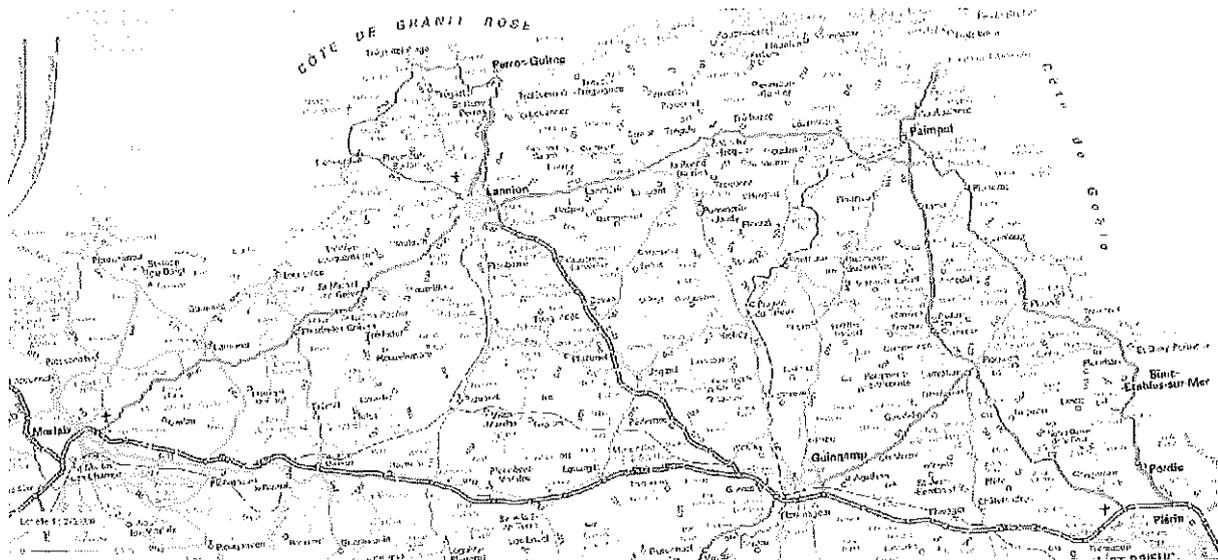
6/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de Lannion-Trégor Communauté (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur) et avis du conseil municipal de Lannion.

7/ Mesures de publicité

1. PRESENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Lannion se situe au nord-ouest du département des Côtes d'Armor, à proximité de la touristique Côte de Granit Rose. Avec 20 210 habitants en 2019, c'est la deuxième ville du département après Saint-Brieuc. Elle présente une position péninsulaire mais bénéficie d'une bonne desserte, en particulier par la RD 767 qui la relie à la RN 12 Rennes-Brest.



Localisation de Lannion (source : géoportail)

Commune moteur du territoire de par son activité économique, elle a pendant longtemps bénéficié d'un fort dynamisme démographique en cumulant un solde naturel et migratoire positif. A l'image du Trégor, elle a connu une dernière période de stagnation de la croissance démographique. Néanmoins, depuis plusieurs années, grâce notamment à un dynamisme communal qui s'exprime par la mise en place d'un schéma à l'échelle du centre-ville (« Lannion 2030 ») et d'actions de centralités portées en partenariat (Banque des Territoires, Lannion-Trégor Communauté, Région Bretagne...), l'attractivité de la ville-centre du territoire est importante et se concrétise par l'arrivée de nouvelles populations.

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,3	-0,2	0,2	0,9	0,8	-0,1	0,5
due au solde naturel en %	1,5	1,2	0,6	0,2	0,2	0,1	-0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,9	-1,4	-0,3	0,6	0,6	-0,2	0,8
Taux de natalité (‰)	24,4	20,3	14,5	12,0	11,8	10,3	7,9
Taux de mortalité (‰)	9,7	8,7	8,9	9,5	9,6	9,8	10,6

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Pôle économique du Trégor, Lannion bénéficie d'une forte concentration d'entreprises autrefois liée à la filière « Télécom » qui s'est développée vers la photonique et les nouvelles technologies. Elle bénéficie aussi d'une couverture industrielle de bon niveau. En 2019, Lannion

comprend 15197 emplois, soit 201 emplois pour 1 actif ayant un emploi résidant sur la commune (source INSEE).

En cohérence avec son statut de ville-centre, Lannion est très bien équipée : équipements culturels (Carré Magique, Imagerie, médiathèque, cinéma, etc.), établissements d'enseignements (dont 2 lycées et des formations supérieures de haut niveau liées à la technopôle), équipements sportifs (dont piscine et base de canoë-kayak), équipements sociaux, centre hospitalier et polyclinique, etc. Il s'agit également de l'un des principaux pôles commerciaux du département.

Lannion fait partie de Lannion-Trégor Communauté et est couverte par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Trégor approuvé en février 2020 par le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté.

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

Lannion s'inscrit dans un plateau côtier caractérisé par des contrastes de reliefs peu marqués sur lequel la rivière du Léguer a creusé une large vallée. Au sein de ce territoire, Lannion s'est développée historiquement dans la vallée du Léguer. D'abord établie au fond du talweg et sur les rives, l'urbanisation a conquis le plateau étape par étape.

La ville possède un patrimoine vert de 115 hectares. Elle comprend plusieurs grands sites naturels :

- L'estuaire du Léguer s'étend de la pointe de Serval jusqu'à la Corderie. Au-delà de la beauté de ses paysages, l'estuaire témoigne d'une grande biodiversité et fait l'objet d'un site Natura 2000 FR5300008 de la rivière du Léguer et forêts de Coat an Noz – Coat an Hay et de Beffou (directive Habitats) et de ZINEFF de type 1.
- Située en limite de la commune sur la partie littorale, la vallée de Goas Lagom (47 ha) est un petit bassin versant qui a fait l'objet de restauration des prairies, des talus et zones humides. Elle est classée ZNIEFF et appartient au conservatoire du littoral.
- La façade littorale lannionaise, qui fait également l'objet d'une ZNIEFF, comprend deux plages: Beg Léguer et Maez An Aod, enchâssées dans des falaises de granit pouvant atteindre jusqu'à 60 m de hauteur. La lande est dense sur la plus haute partie du site et contraste avec les affleurements de la roche où dominent les bruyères cendrées.

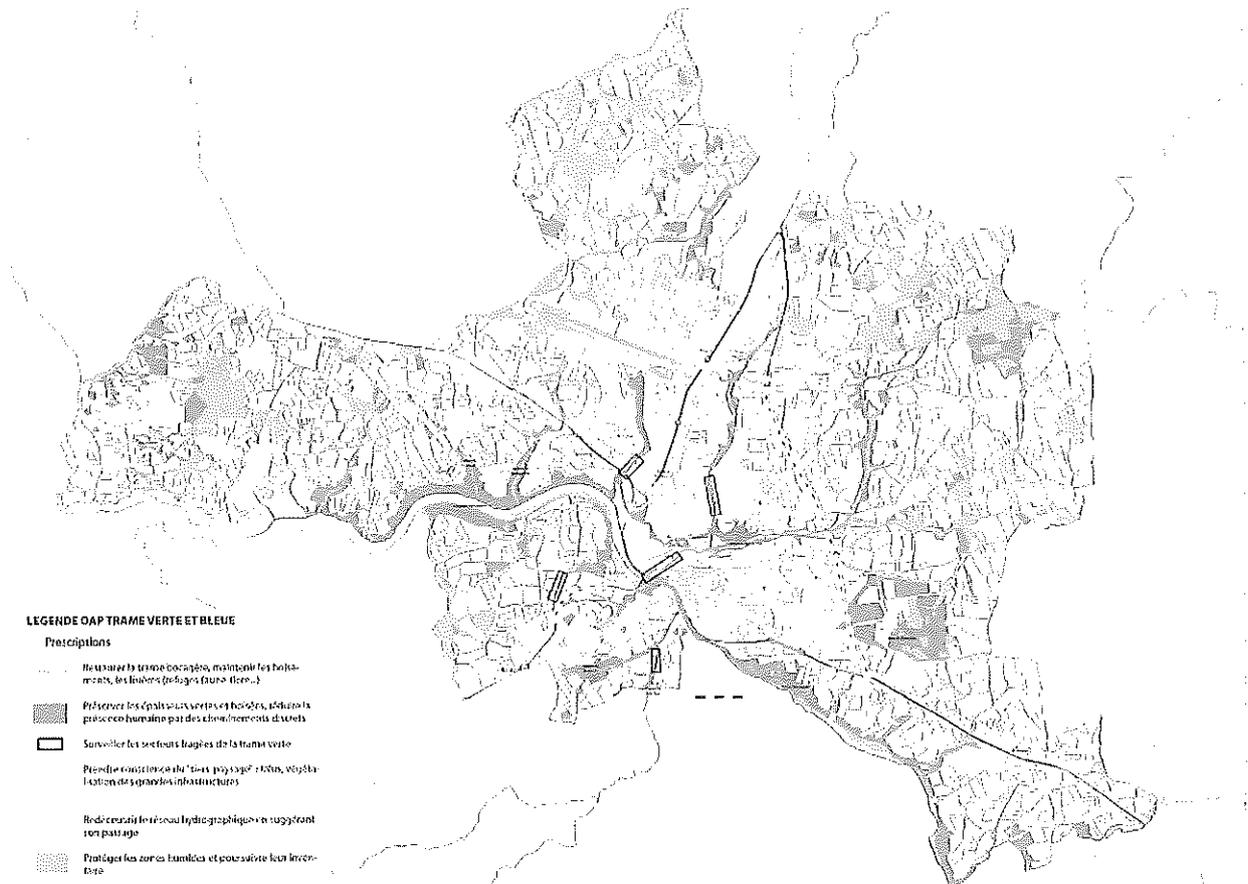
Lannion comprend également plusieurs espaces naturels péri-urbains :

- Située vers Ker-Uhel, la vallée de Kerrous est un chemin de verdure qui conduit les piétons au chemin de halage. Un petit ruisseau serpente parmi les prés et les bocages. Sur Kerligonan, la nature est entretenue sous forme de prairies. Cet espace vert est en quelque sorte un tampon entre la zone urbaine et l'espace vert situé au-delà du chemin de halage.
- Le site du moulin du Duc (8 ha) se trouve en amont de la ville, en bordure du Léguer. Le site a été exploité en tant que carrière jusqu'en 1975, puis comme zone de remblai de 1989 à 1992. Il est finalement réhabilité dans les années 2000 et équipé avec des installations de sports et loisirs (piste BMX, accrobranche, jeux pour enfants).
- La vallée de Pen Ar Biez, est un site de bocage d'une superficie de 10 ha. Cette zone verte est remarquable par ses talus, ses prairies, ainsi que par ses vallons et ses parcelles boisées.
- Dans le vallon de Trorozec, trois grands types de milieux sont reconnaissables. Sur la partie centrale, on retrouve deux prairies humides, représentant une surface de 2,5 ha. Bordant ces prairies, situées sur les zones pentues du vallon, on aperçoit une zone boisée d'une surface de 4,22 ha. Et enfin, aux deux extrémités ouest du vallon se situent

deux prairies d'une surface inférieure à 1 ha, ce sont des anciens potagers et vergers. Ce site est une enclave naturelle, assurant le rôle de corridor écologique.

Ces différents sites naturels comprennent des habitats remarquables : tourbière, landes humides, prairies à molinie, mégaphorbiaies, hêtraies à if et à houx, tourbière boisée, rivière à renoncules, estuaire, falaises littorales, landes littorales et vasières.

Ils abritent par ailleurs plusieurs espèces remarquables : fougère Trichomanes, chauves-souris, loutre, truite fario, saumon d'Atlantique, lamproie marine, lamproie planer, chabot, escargot de Quimper, damier de la Succise, etc.



La trame verte et bleue de Lannion
(source : OAP du PLU)

Par ailleurs, Lannion dispose d'un paysage bocager important, même si celui-ci a subi de nombreuses atteintes en raison de l'urbanisation et des réaménagements fonciers. Il fait l'objet d'une protection au PLU de Lannion.

2. MODIFICATION DE L'OAP ARMAITURE COMMERCIALE

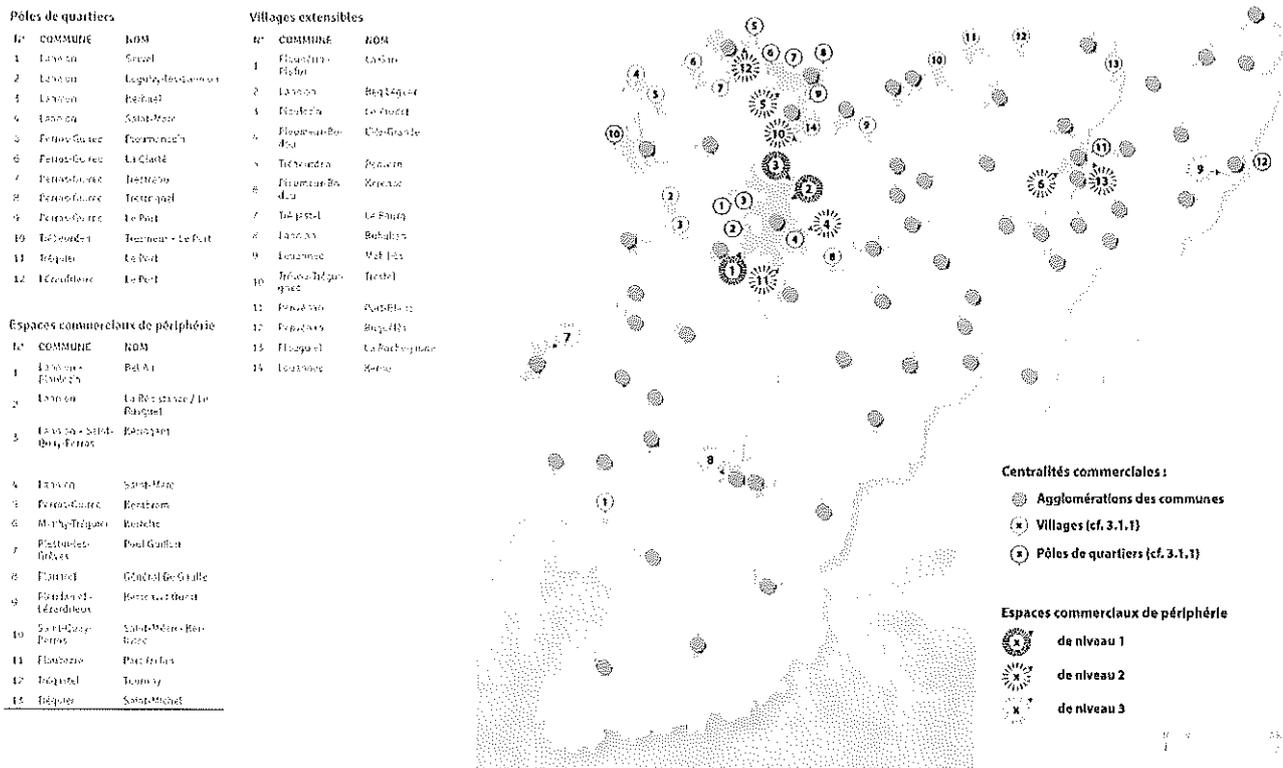
EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

L'un des objets de la présente procédure de modification vise à revoir l'orientation d'aménagement de de programmation (OAP) n°11 portant sur « L'armature commerciale » de Lannion.

Le PLU de Lannion avait intégré les dispositions du document d'aménagement commercial du premier schéma de cohérence territoriale du Trégor (SCoT 1) approuvé en 2013 au sein de son PLU sous la forme d'une OAP thématique « Armature Commerciale ».

Le SCOT 2 du Trégor, approuvé le 2 février 2020 est venu modifier les dispositions relatives à l'implantation des commerces. Ces dispositions sont précisées au sein du document d'orientations et d'objectifs du SCOT (pièces écrite et graphique).

Document graphique n°8
L'aménagement commercial
LE COMMERCE



Extrait du document d'orientations et d'objectifs du SCOT du Trégor 2020 (pièce graphique)

Ces évolutions concernent à la fois :

- Les anciens Espaces de Développement Commercial (EDC) devenus des Espaces Commerciaux de Périphérie (ECP) :
 - le site de la Résistance passe d'un EDC de niveau 2 à un ECP de niveau 1,
 - 3 nouveaux ECP sont identifiés et classés en niveau 1 (Rusquet et Keringant) et 2 (Saint Marc). A noter que le Rusquet et Saint Marc sont actuellement identifiés comme centralités de quartier au PLU en vigueur.
 - les périmètres des ECP ne sont plus délimités à la parcelle par le SCOT, il revient donc aux PLU de déterminer précisément ces périmètres. En particulier, le

périmètre de l'ECP de Bel Air évolue afin qu'il corresponde sur Lannion aux commerces existants,

- Les pôles de quartier : le SCOT1 recommandait une liste de centralités de quartier « pouvant être complétées par les PLU » tandis que le SCOT2 propose une liste sans apporter cette précision. La collectivité a donc fait le choix de se limiter aux pôles identifiés, ce qui exclut les sites du boulevard La Fayette et de la section sud de l'avenue de la Résistance (près du quai de la Corderie) actuellement identifiés au PLU.
- Les types de commerces et les surfaces autorisés en fonction de l'espace dans lesquels ils peuvent s'établir,

Afin d'assurer la compatibilité du PLU de Lannion avec le SCOT du Trégor en vigueur, l'OAP Armature commerciale est donc modifiée pour prendre en compte ces évolutions.

La liste des différents espaces à vocation commerciale est mise à jour en reprenant exclusivement ceux prévus par le SCOT 2 approuvé en février 2020, tandis que la cartographie délimitant les emprises de ces espaces est également actualisée. Les emprises reprennent principalement celles figurées au PLU en vigueur, avec un changement de statut pour certaines (Rusquet, Saint Marc) et les adaptations ci-après :



L'ECP du Rusquet

L'emprise de Saint-Marc est revue à la baisse. L'ECP de Bel Air est repositionné sur les commerces existants, le SCOT ne prévoyant qu'un renouvellement ou une densification des espaces déjà urbanisés sur Lannion à cet endroit. Comme prévue par le nouveau SCOT, une nouvelle emprise est figurée à Keringant (secteur Décathlon). Les périmètres du boulevard La Fayette et de la section sud de l'avenue de la Résistance (près du quai de la Corderie), non prévus au SCOT, sont supprimés. Les emprises de certains périmètres ont pu être ajustés pour tenir compte des milieux naturels et du zonage du PLU en vigueur.

Par ailleurs, la définition des commerces concernés par la règle est modifiée de manière à reprendre celle du SCOT2, qui ne s'appuie plus sur une liste de codes NAF.

Le tableau synthétisant les conditions d'implantation et d'extension des commerces est également mis à jour. Il reprend strictement celui du SCOT, en ne conservant que les champs pertinents pour la commune de Lannion et en nommant les centralités commerciales.

Enfin, la manière de calculer la surface de vente fait l'objet de précisions afin d'éviter les erreurs d'interprétation et une application contraire à l'esprit de la disposition, qui vise à privilégier le développement commercial dans les centralités en ne permettant dans les ECP que les commerces qui peuvent difficilement y trouver place en raison de leur surface de vente importante, des produits pondéreux vendus, de la circulation ou des besoins en stationnement générés par ces commerces. La notion d'ensemble commercial utilisée pour permettre ces précisions est également clarifiée par une illustration de tous les ensembles commerciaux recensés sur la commune de Lannion.

Synthèse du DAAC

Conditions de création et d'extension des commerces

Localisation		Création de nouveaux commerces		Extension de commerces existants	
		Conditions de surface de vente			
		minimale	maximale	minimale	maximale
Centralités commerciales (2.3.1 bis)	En agglomération de Lannion	-	7 500 m ²	-	7 500 m ²
	Dans les autres agglomérations	-	3 500 m ²	-	3 500 m ² , avec majoration possible de 10% pour les magasins de 3 182 m ² et plus
	En village au sens du 3.1.1. et pôles de quartiers	-	300 m ²	-	300 m ²
Espaces commerciaux de périphéries (2.3.2 bis)	De niveau 1	300 m ²	5 000 m ² , ou 7 500 m ² pour les créations en renouvellement urbain	-	5 000 m ² , ou 7 500 m ² pour les créations en renouvellement urbain
	De niveau 2	300 m ²	3 500 m ²	-	3 500 m ² , avec majoration possible de 10% pour les magasins de 3 182 m ² et plus
	De niveau 3	300 m ²	2 000 m ²	-	2 000 m ² , avec majoration possible de 10% pour les magasins de 1 818 m ² et plus
Hors des espaces à vocation commerciale (2.3.3 bis)	Commerce déjà existant	Sans objet	Sans objet	-	10 % max de la surface de vente à l'approbation du SCoT, dans la limite de 2 000 m ²
	Adossé à un site ou équipement touristique	-	300 m ²	-	300 m ²
	Adossé à une entreprise déjà existante	-	300 m ²	-	300 m ²
	Au sein d'une gare	-	100 m ²	-	100 m ²

24 DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

Extrait du document d'orientations et d'objectifs du SCOT du Trégor 2020 (pièce écrite)

PROJET DE MODIFICATION

L'OAP Armature commerciale évolue de la manière suivante (suppressions raturées, ajout en surlignage jaune) :

OAP 11 L'armature commerciale

Objectif : Affirmer l'armature commerciale de Lannion en cohérence avec l'évolution urbaine de la ville

Le dynamisme commercial de Lannion repose à la fois sur les commerces de proximité et les commerces dont le rayonnement s'étend au Trégor. Afin de maintenir les équilibres entre ces deux dimensions commerciales, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect du Document d'Aménagement Commercial du SCoT du Trégor, détermine les conditions d'implantation et d'extension des commerces sur le territoire de Lannion.

Présentation de l'armature commerciale :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation décline la programmation commerciale du DAC, en créant 3 indices « C » :

Indice « C1 » : correspondant à l'Espace de Développement Commercial de niveau 1 du DAC sur Bel Air,

Indice « C2 » correspondant à l'Espace de Développement Commercial de niveau 2 du DAC, avenue de la Résistance,

~~Indice « C3 » aux centralités à l'échelle de la ville et des quartiers
Ce dispositif est complété deux déclinaisons du périmètre C3 (selon la situation par rapport au centre ville, et selon la proximité des axes de voirie assimilables à des aires de Chalandise « indice C3bis »).
Tout comme le DAC, l'OAP ne couvre que les activités commerciales dont le code NAF figure dans le tableau~~

~~Les implantations commerciales sont autorisées dans les 3 secteurs indicés « C » aux conditions suivantes :~~

~~L'indice « C1 » de Bel Air, autorise la (les) création(s), extension (s), et modification(s) de tous types de commerces, à l'exception des petits commerces de moins de 300 m² de surface de vente. Cela correspond au statut d'Espace de Développement Commercial de niveau 1 au SCoT.~~

~~L'indice « C2 » de l'avenue de la Résistance, autorise la (les) création(s), extension (s), et modification(s) de tous types de commerces jusqu'à 3 500 m² de SDP, à l'exception des petits commerces de moins de 300 m² de surface de vente. Cela correspond au statut d'Espace de Développement Commercial de niveau 2 au SCoT.~~

~~L'indice « C3 » couvrant les centres et les pôles de quartiers, fait l'objet de la sectorisation suivante :~~

- ~~- Sous secteur « C3 en zone UA » du centre ville, autorisant la (les) création(s), extension (s), et modification(s) de tous types de commerces, sans restriction de superficie,~~
- ~~- Sous secteur « C3 en dehors de la zone UA », couvrant les centres et les pôles de quartiers, autorisant la (les) création(s), extension (s), et modification(s) de tous types de Sous-secteur « C3 bis », sur les abords des grands axes de déplacement au sein des quartiers, autorisant la (les) création(s), extension(s), et modification(s) de tous types de commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m², et dont la surface de Plancher n'excèdent pas 2 000 m²~~

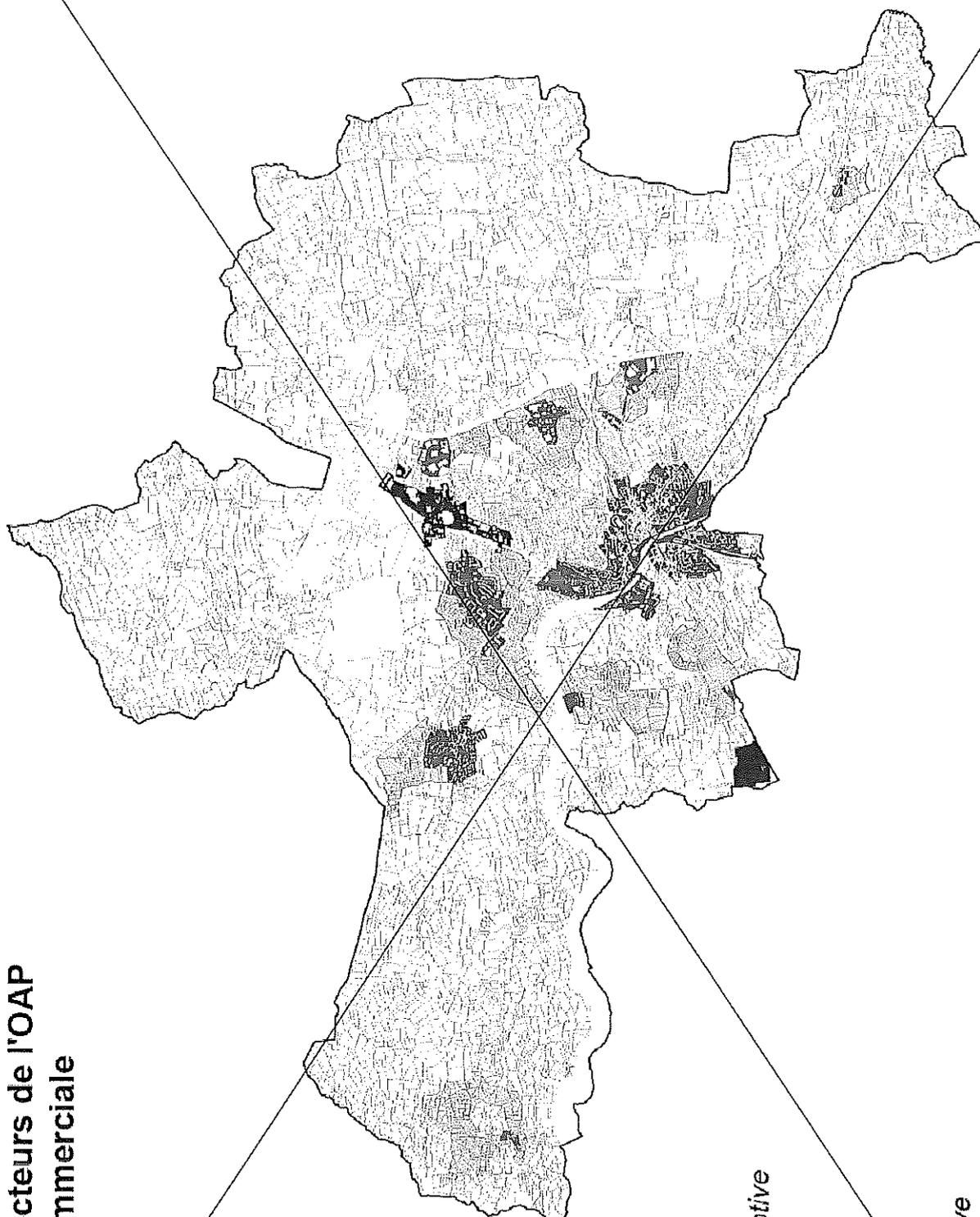
~~Conformément au DAC du SCoT, certaines activités commerciales font l'objet d'un traitement particulier. Il est en ainsi :~~

~~De la (les) création(s), extension (s), et modification(s) de magasins d'une superficie égale ou inférieure à 300 m² de surface de vente, dès lors que leur activité génère des besoins particuliers liées aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus, ne sont autorisés qu'en indice « C2 »,~~

~~De la (les) création(s), extension (s), et modification(s) de magasins d'une superficie égale ou inférieure à 300 m² de surface de vente, dès lors qu'aucun espace commercial adapté à la nature de leur activité n'est disponible au sein des périmètres C 3 et C 3 bis, ne sont autorisés qu'en indice « C2 »,~~

~~De la (les) création(s), extension (s), et modification(s) de magasins constituant un espace de vente de détail d'une entreprise de production située sur la même zone d'activités, et dont la surface totale n'excède pas 200 m² de surface de vente, qui ne sont interdits qu'en périmètres indicés « C1 » et « C2 ».~~

Carte des secteurs de l'OAP armature commerciale



Légende

Légende prescriptive

- C1
- C2
- C3
- C3bis

Légende indicative

- Périmètres de quartiers

Les commerces concernés par les dispositions de la présente OAP, introduite en application du volet « Document d'Aménagement Commercial » du SCoT approuvé le 5 décembre 2012, sont ceux correspondant à la nomenclature NAF, figurant dans la suite de l'OAP.
Les autres types de commerces ne sont pas concernés par la présente OAP.

Les seuils exprimés en surface de vente ou en surface de plancher des constructions sont calculés extension(s) comprise(s) le cas échéant.

Les « ± » signifient que les magasins figurant dans la colonne de gauche sont autorisés dans les secteurs mentionnés en colonnes.

Prescriptions relatives aux commerces						
Type de magasins autorisés	Hors périmètres C1, C2, C3, et C3-bis	Périmètres				
		C1	C2	C3		C3 bis
				C3 hors zone-LIA	C3 en zone-LIA	
La création, extension (s), et modification(s) de magasins ne relevant pas des codes NAF figurant dans la suite de l'OAP	±	±	±	±	±	±
La création, extension (s), et modification(s) de magasins relevant des codes NAF figurant dans la suite de l'OAP						
• Magasins d'une superficie égale ou inférieure à 300 m ² de surface de vente				±	±	
• Magasins d'une superficie égale ou inférieure à 300 m ² de surface de vente, dès lors que leur activité génère des besoins particuliers liées aux conditions de livraison ou à l'encombrement des produits vendus.			±			
• Magasins : • constituant un espace de vente de détail d'une entreprise de production située sur la même zone d'activités, • et dont la surface totale n'excède pas 200 m ² de surface de vente	±			±	±	±
• Magasins d'une superficie égale ou inférieure à 300 m ² de surface de vente, dès lors • qu'aucun espace commercial adapté à la nature de leur activité n'est disponible au sein des périmètres C 3 et C 3-bis.			±			

• Magasins d'une superficie supérieure à 300 m ² de surface de vente, et qui n'excèdent pas 2 000 m ² de SDP.		±	±	±	±	±
• Magasins d'une superficie supérieure à 2 000 m ² de surface de vente, et qui n'excèdent pas 3 500 m ² de SDP.		±	±		±	
• Magasins d'une superficie supérieure à 3 500 m ² de SDP.		±			±	
La création extension(s) d'équipements cinématographiques					±	

Il est rappeler que les créations et extensions des commerces autorisées par l'OAP, doivent également être conformes aux prescriptions du règlement et du zonage du PLU.

Nomenclature NAF du Code « NAF », définissant les activités commerciales concernées par les prescriptions de la présente OAP :

47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11E	Magasins multi-commerces
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
47.21Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
47.30Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé
47.41Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42Z	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé
47.51Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
47.52B	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en grandes surfaces (400 m ² et plus)
47.53Z	Commerce de détail de tapis, moquettes, revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé

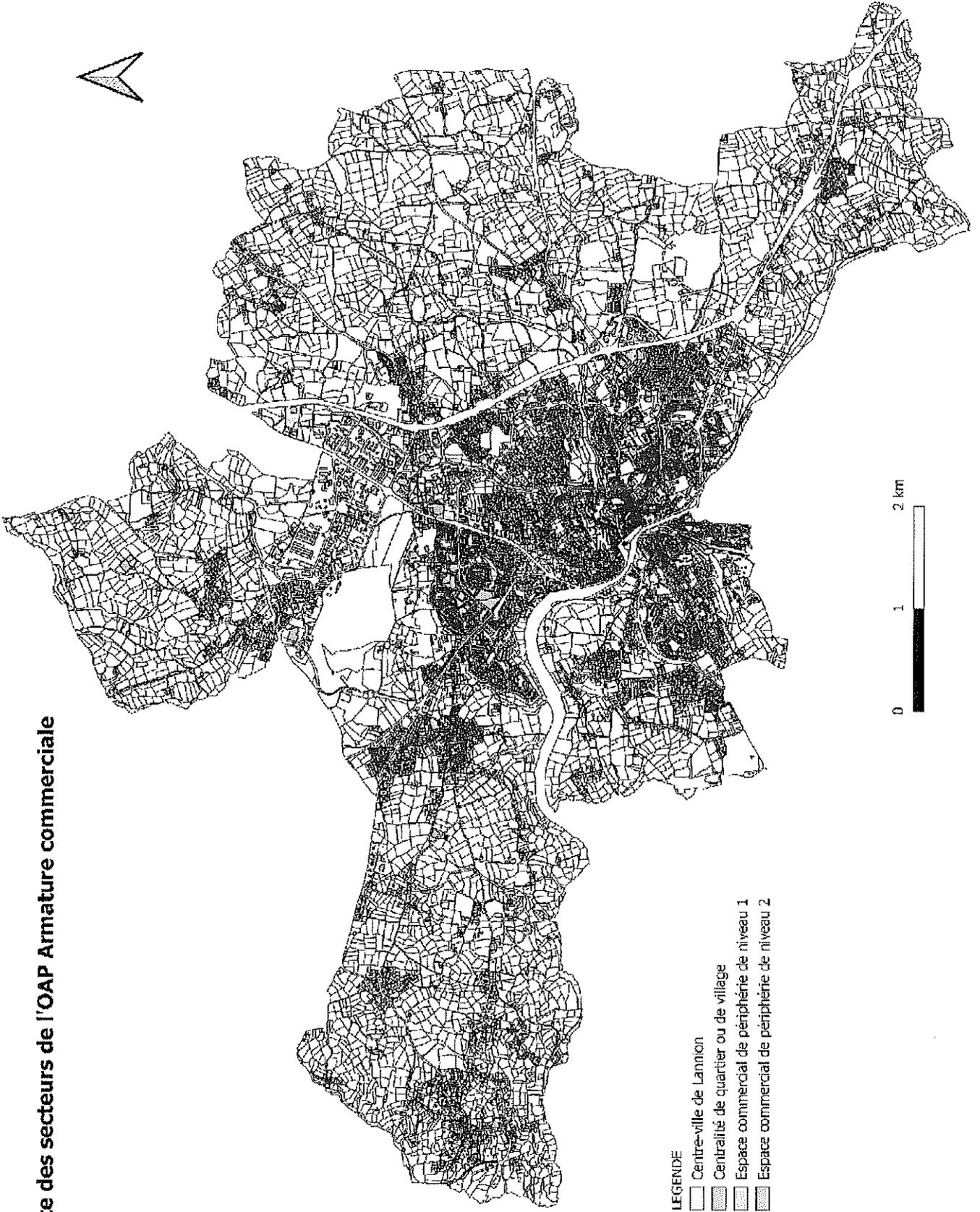
47.54Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59A	Commerce de détail de meubles
47.59B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer
47.61Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
47.73Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
47.74Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78B	Commerces de détail de charbons et combustibles
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
<i>Les super (47.11D) et hypermarchés (47.11F) ont une S.H.O.N qui permet leur présence en espace d'activités.</i>	

L'orientation d'aménagement et de programmation décline le document d'aménagement artisanal et commercial du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, en identifiant plusieurs types d'espaces à vocation commerciale :

- *Les centralités commerciales :*
 - *Le centre-ville de Lannion*
 - *Les centralités des quartiers de Serval, Loguivy-lès-Lannion, Kerhuel et Saint-Marc*
 - *Les centralités des villages de Buhulien et Beg-Léguer*
- *Les espaces commerciaux de périphéries :*
 - *Les espaces commerciaux de périphérie de niveau 1 : Bel Air, La Résistance/ Le Rusquet, Kéringant,*
 - *Les espaces commerciaux de périphérie de niveau 2 : Saint-Marc*

Les emprises de ces différents espaces sont figurées sur la carte ci-après :

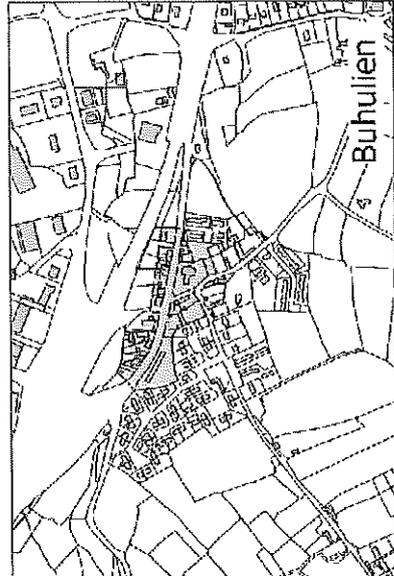
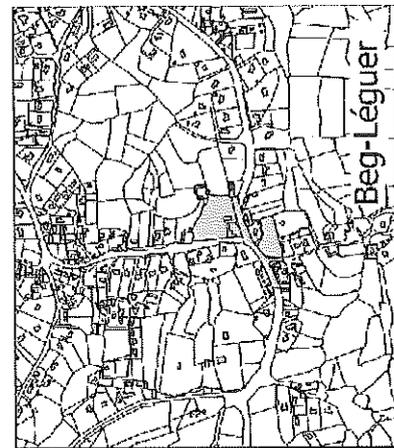
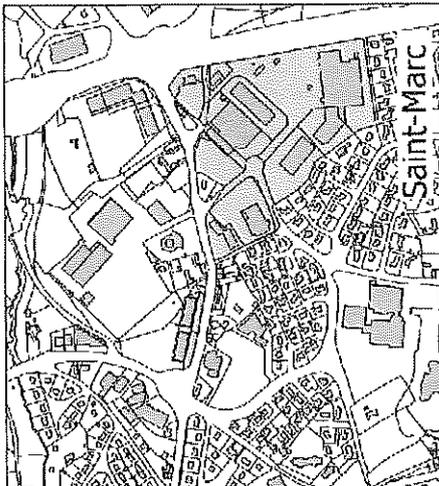
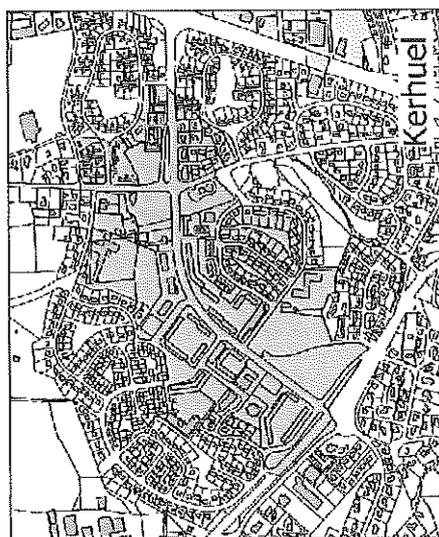
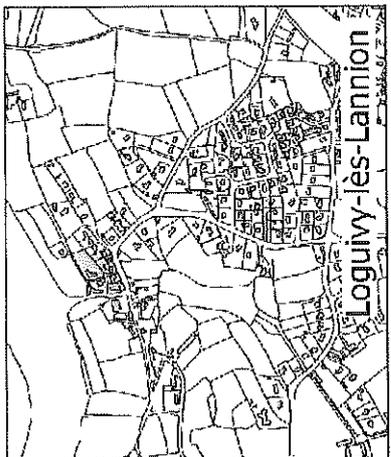
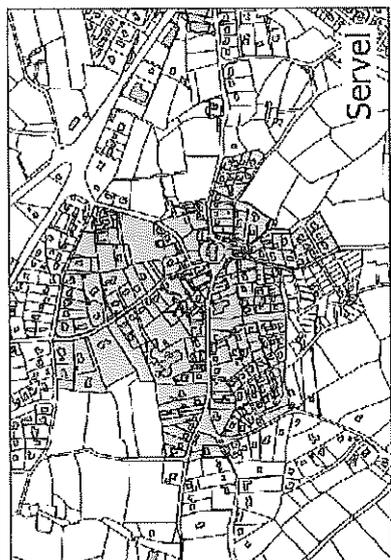
Carte des secteurs de l'OAP Armature commerciale



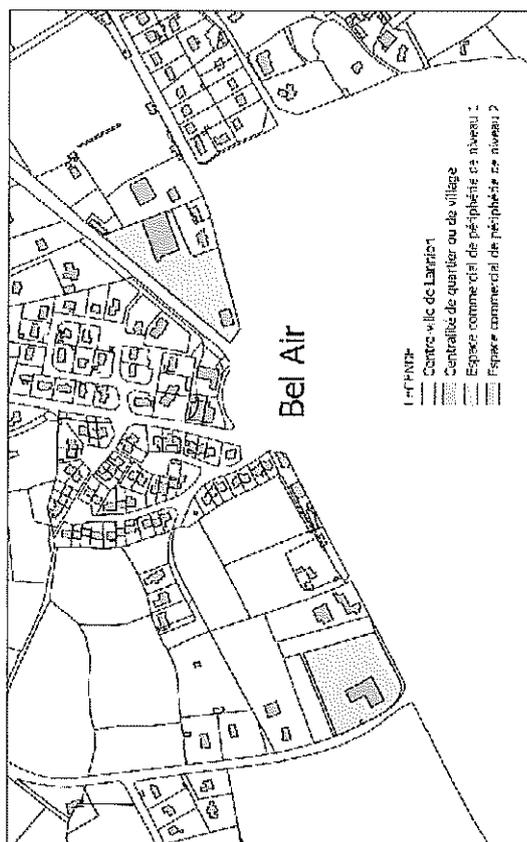
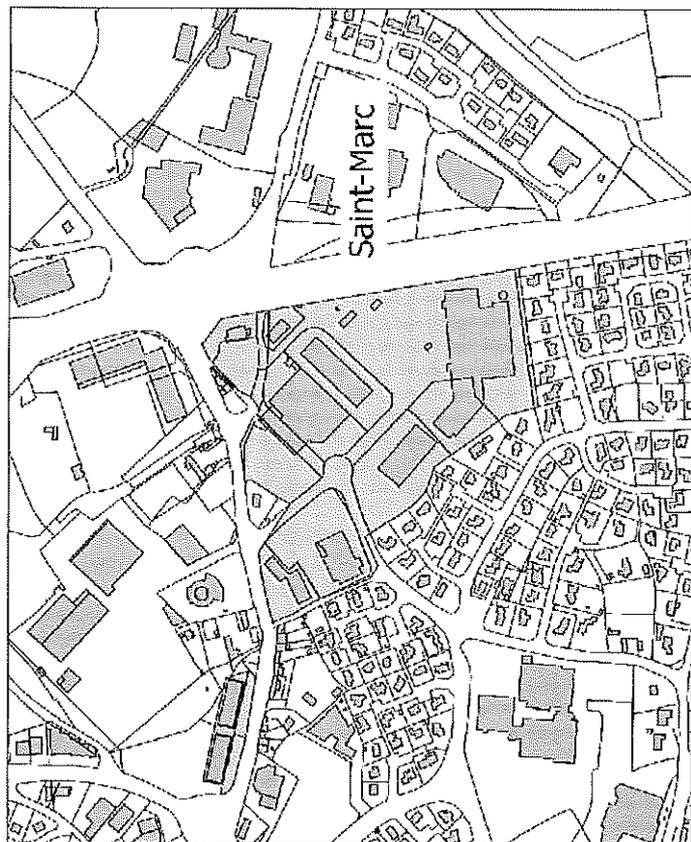
LEGENDE

-  Centre-ville de Lannion
-  Centralité de quartier ou de village
-  Espace commercial de périphérie de niveau 1
-  Espace commercial de périphérie de niveau 2

Carte des secteurs de l'OAP Armature commerciale : zoom sur le centre-ville de Lannion, les centralités de quartier et de villages



Carte des secteurs de l'OAP Armature commerciale : zoom sur les espaces commerciaux de périphérie (ECP)



- Legend for the maps:
- Centre ville de Lannion
 - Centrale de quartier ou de village
 - Espace commercial de périphérie de niveau 1
 - Espace commercial de périphérie de niveau 2
 - Espace commercial de périphérie de niveau 3



Prescriptions

Les règles suivantes s'appliquent aux commerces de détail :

- aux implantations, extensions, transferts d'activités existantes et changements de secteurs d'activités d'artisanat à caractère commercial et de commerces de détails ;
- aux commerces de véhicules automobiles et de motocycles ;
- aux drives ;
- aux équipements cinématographiques.

Elles ne s'appliquent pas en revanche aux cafés, hôtels et restaurants.

Les implantations commerciales doivent répondre aux conditions suivantes :

	Localisation	Création de nouveaux commerces		Extension de commerces existants	
		Conditions de surface de vente		Conditions de surface de vente	
		minimale	maximale	minimale	maximale
Centralités commerciales définies sur la carte ci-avant	Au centre-ville de Lannion	-	7 500 m ²	-	7 500 m ²
	En villages de Buhulien, Beg-Léguer et dans les pôles de quartiers de Servel, Loguivy, Kerhuel et St Marc	-	300 m ²	-	300 m ²
Espaces commerciaux de périphéries définis sur la carte ci-avant	De niveau 1	300 m ²	5 000 m ² , ou 7 500 m ² pour les créations en renouvellement urbain	-	5 000 m ² , ou 7 500 m ² pour les créations en renouvellement urbain
	De niveau 2	300 m ²	3 500 m ²	-	3 500 m ² , avec majoration possible de 10% pour les magasins de 3 182 m ² et plus

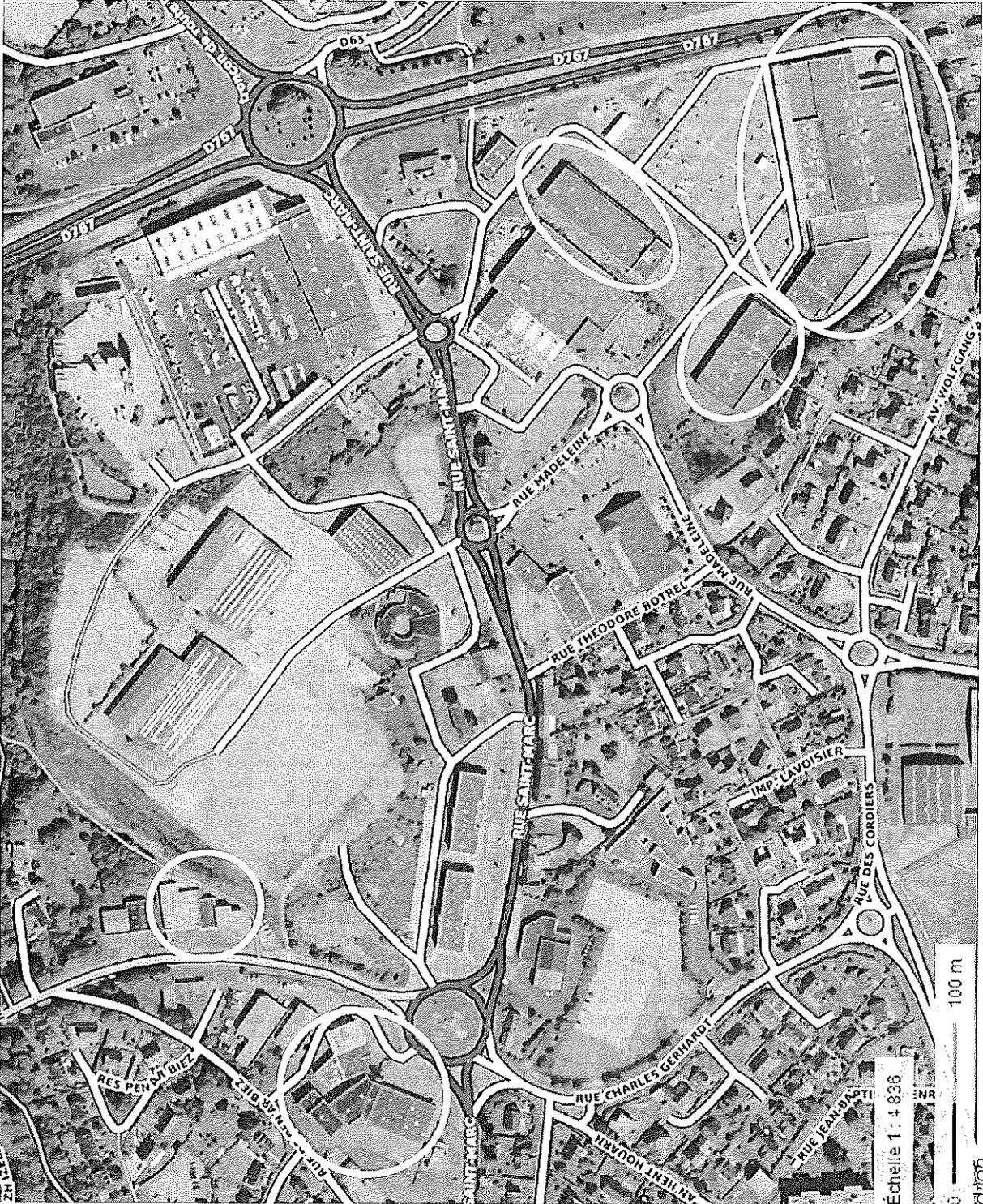
Localisation	Création de nouveaux commerces		Extension de commerces existants	
	Conditions de surface de vente		Conditions de surface de vente	
	minimale	maximale	minimale	maximale
Hors des espaces à vocation commerciale	Commerce déjà existant	Sans objet	Sans objet	10 % max de la surface de vente existante à l'approbation du SCOT le 04/02/2020, dans la limite de 2000m ²
	Adossé à un site ou équipement touristique	-	300 m ²	300 m ²
	Adossé à une entreprise déjà existante	-	300 m ²	300 m ²
	Au sein d'une gare	-	100 m ²	100 m ²
	Autres sites	interdite	-	10 % max de la surface de vente existante à l'approbation du SCOT le 04/02/2020, dans la limite de 2000m ²

En outre, la création de nouveaux équipements cinématographiques se fera exclusivement dans les centralités commerciales.

Afin de répondre aux enjeux de renforcement commercial du centre-ville de Lannion et des centralités de quartier et villages identifiés par le SCOT du Trégor et le PADD du PLU de Lannion, la notion de surface de vente s'apprécie différemment selon qu'il s'agisse du seuil minimal ou maximal :

La surface de vente minimale acceptée se calcule à l'échelle de chaque cellule individuelle accueillant du public et non à l'échelle de l'ensemble commercial. Ainsi, un commerce de moins de 300m² ne peut s'implanter en galerie marchande ou au sein d'un ensemble commercial.

La surface de vente maximale acceptée se calcule à l'échelle de l'ensemble commercial. Ainsi, les cellules commerciales se cumulent lorsqu'elles sont situées dans le même ensemble commercial. Les ensembles commerciaux sont identifiés sur vues aériennes ci-après (cercles jaunes).



EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

La parcelle I 1212 est aujourd'hui une dent creuse au sein de la zone urbaine à vocation d'activités Uy.

Elle est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°9.1 concernant l'avenue de la Résistance /Pégase.

Compte tenu de la taille de la parcelle (plus d'un hectare), de son positionnement en entrée de ville et des problématiques paysagères rencontrées sur cette entrée de ville, la collectivité souhaite que l'orientation d'aménagement en vigueur, d'ordre générale, soit précisée sur ce terrain pour garantir l'intégration paysagère et fonctionnelle de cette parcelle.

CARACTERISTIQUES DU SITE



Localisation du site (fond de plan géoportail)

OCCUPATION DU SITE ET ENVIRONNEMENT

Le site concerné se situe en limite nord de la commune de Lannion, entre la RD788 qui la borde et la rocade est.

Il est bordé à l'ouest par la zone commerciale de Keringant, et au sud par la zone d'activités dite du Cruguil, qui présente également une vocation commerciale.



Enseigne commerciale au sud-est du site

Au nord-est, le site présente un environnement boisé et agricole.

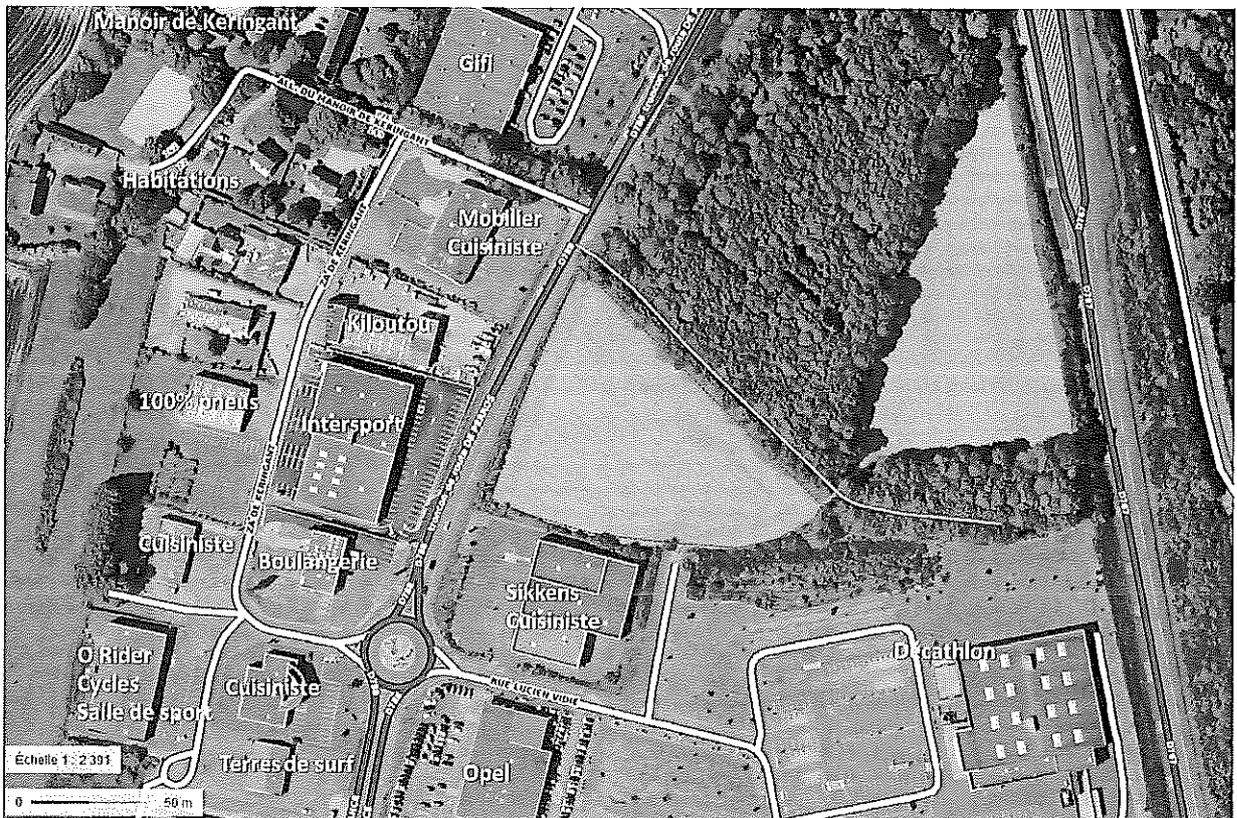


Boisement et parcelle agricole au nord-est du site

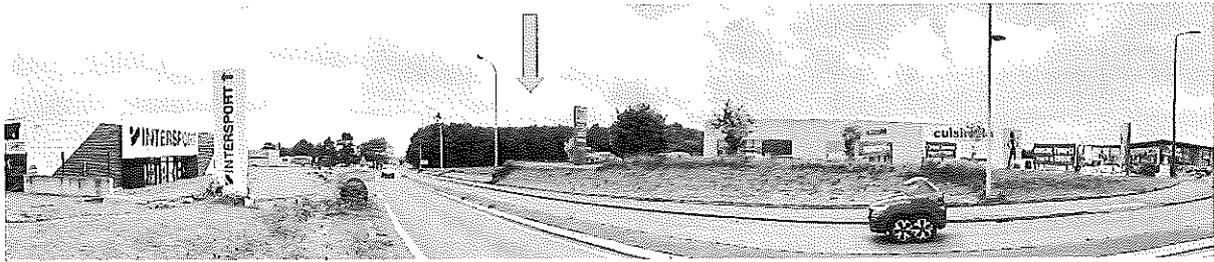
La limite nord du site est marquée par un chemin bordé de part et d'autre d'alignements de hêtres, doublé côté site d'un talus sur lequel se trouve ponctuellement quelques arbres bocagers (chênes, châtaigniers).



Allée de hêtres en limite nord du site



Environnement et desserte du site



Vue du site depuis la RD788 au sud

OCCUPATION DU SITE, MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE

La parcelle 11212 présente une superficie de 10 600m² d'après cadastre. Il s'agit d'un site en culture (maïs en 2022) ne comportant aucun élément paysagé en dehors d'une haie de saules occupant la partie est du talutage gérant le dénivelé avec le terrain au sud.

Du fait de son occupation entièrement en culture qui ne permet pas l'expression d'une végétation spontanée, le site ne semble pas présenter d'intérêt floristique.

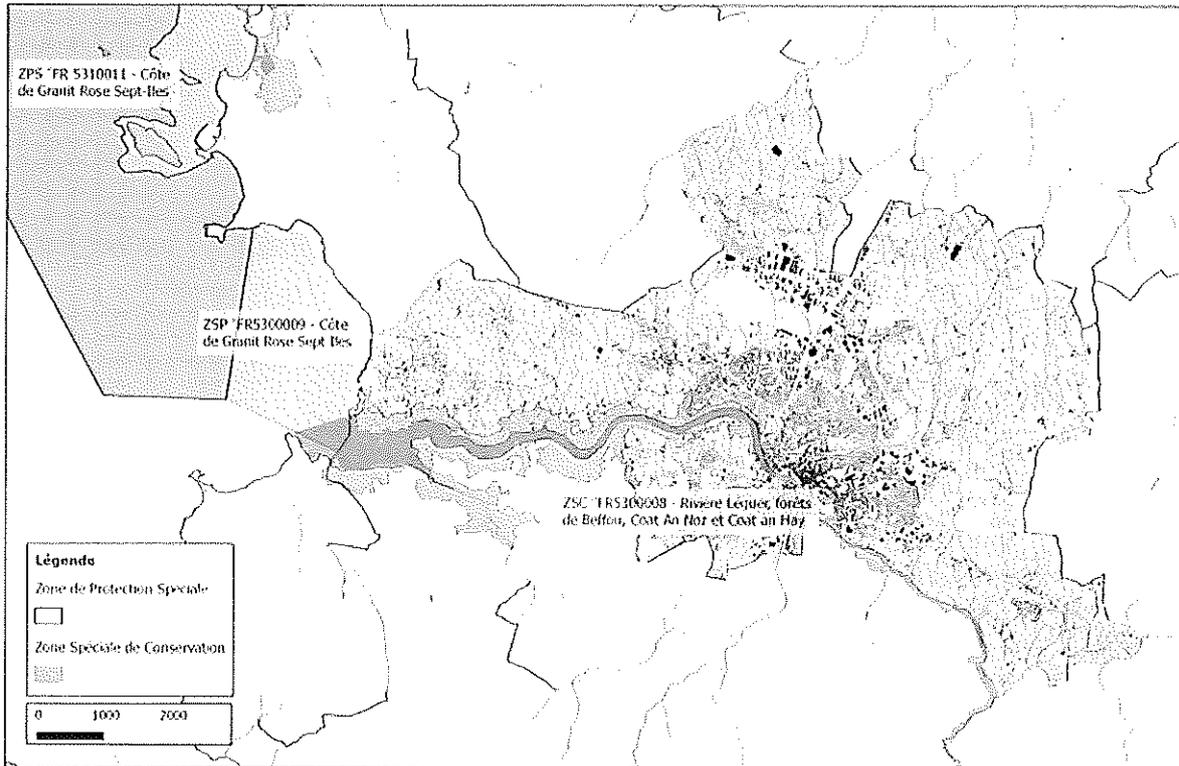


Haie de saules



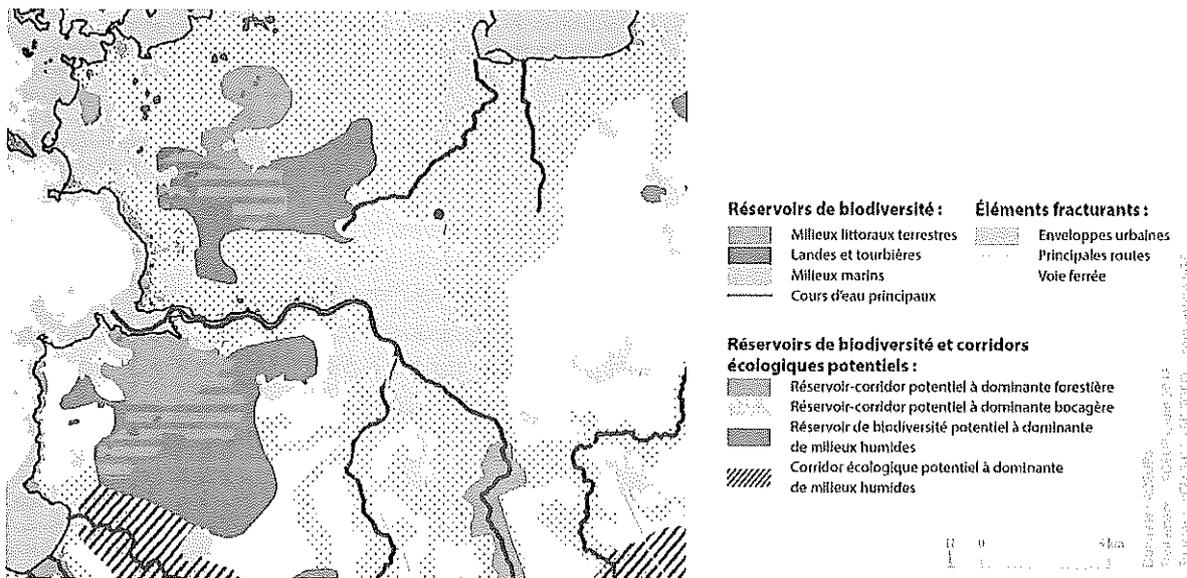
Vue du site depuis son accès

Si l'environnement du site est majoritairement urbain et routier, l'atlas de la biodiversité de Lannion-Trégor Communauté relève cependant plusieurs observations d'oiseaux à proximité du site (dans les deux dernières années), en particulier sur les boisements situés à proximité : Pouillot véloce, Pie bavarde, Pigeon ramier, Chardonneret élégant, Pic vert.



Localisation du site vis-à-vis des sites Natura 2000 (source : PLU)

Le site ne comporte pas de zones humides. Il se situe à l'écart des sites Natura 2000 les plus proches, desquels il est séparé par des espaces urbanisés, et ne fait pas partie de la trame verte et bleue identifiée à l'échelle du SCOT du Trégor, le site étant considéré comme inséré dans l'enveloppe urbaine.



Positionnement du site dans la trame verte et bleue du Trégor (extrait de la pièce graphique du document d'orientations et d'objectifs du SCOT)

INSERTION PAYSAGERE ET TOPOGRAPHIE

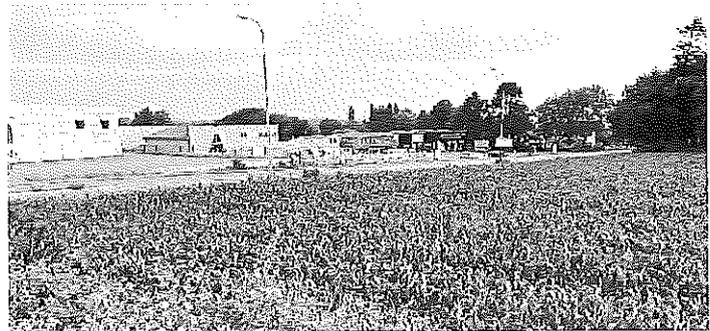
Le site est très visible mais uniquement en vues proches : son exposition est presque limitée au droit au site en raison du bois présent au nord et du dénivelé négatif vis-à-vis de la parcelle située au sud tandis qu'il fait face à des espaces bâtis.



Vue du site depuis ses abords immédiats

Le site présente une pente douce avec un point bas à l'angle nord du site (en bordure de la RD788).

Vue du site depuis sa limite sud



DESERTE DU SITE

La desserte du site a été anticipée dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités situées au sud. Ainsi, une voie conduit au site depuis la rue Lucien Vidie desservant Décathlon. Cette voie est sécurisée par un rond-point sur la RD788 et présente donc de bonnes conditions de sécurité routière.



Accès existant rue Lucien Vidie

Des voies douces aménagées sont par ailleurs aménagées au pied du site côté RD788 et le long de la rue Lucien Vidie.

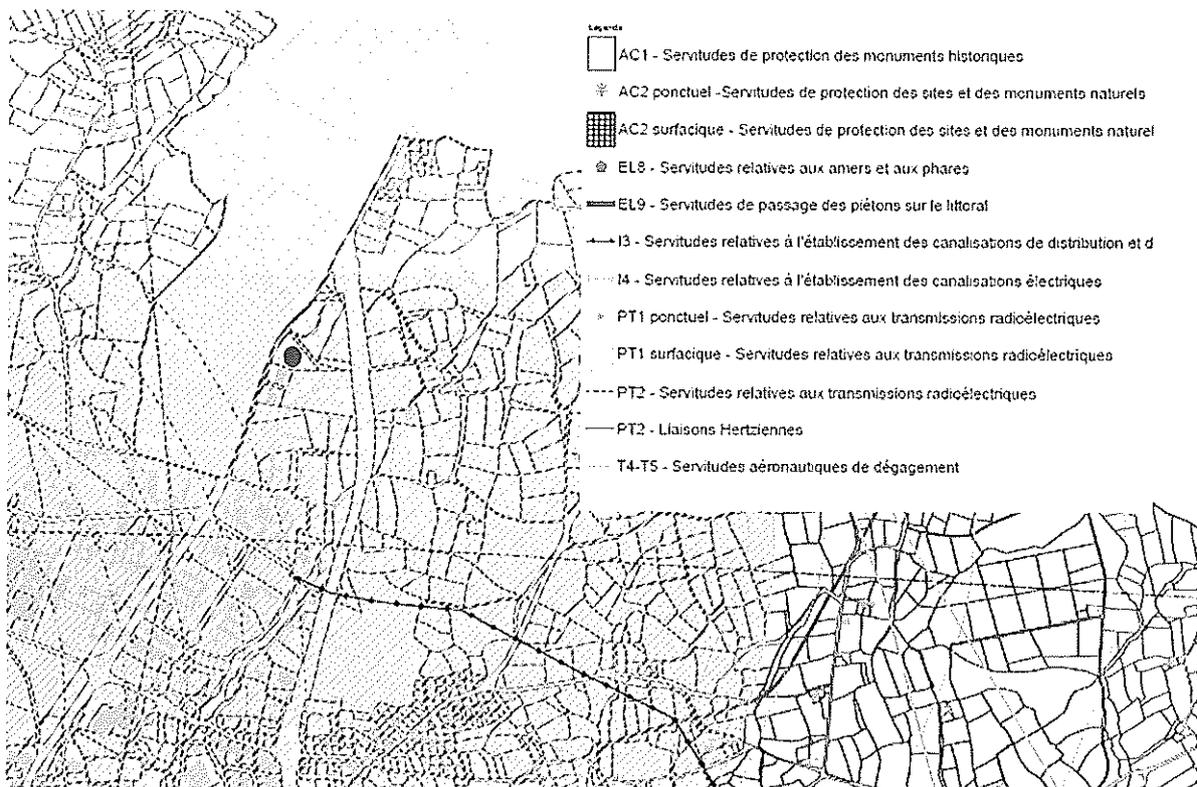


Voies douce le long de la RD788 et rue Lucien Vidie

A noter que le site se place en bordure de la RD788 sans nouvel accès routier possible.

RESEAUX ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le site est affecté par des servitudes liées à l'aéroport. Il est desservi par l'ensemble des réseaux.



Extrait du plan des servitudes du PLU

Le site est par ailleurs concerné par les dispositions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales dont le règlement prévoit pour le site, compte-tenu de sa superficie et de sa vocation, les prescriptions qualitatives suivantes : une décantation et rétention des macro-déchets, un aménagement permettant de procéder à des mesures de débit avec

prélèvements et un examen dans le cadre des procédures « A/D » d'éventuelles mesures justifiées par la vulnérabilité des milieux récepteurs. Le projet d'urbanisation devra s'accompagner d'un dossier loi sur l'eau.

RISQUES

Le site ne présente pas de risques supplémentaires par rapport à ceux qui concernent l'ensemble de la commune (séisme, radon, tempête, etc.).

STATUT AU REGLEMENT DU PLU

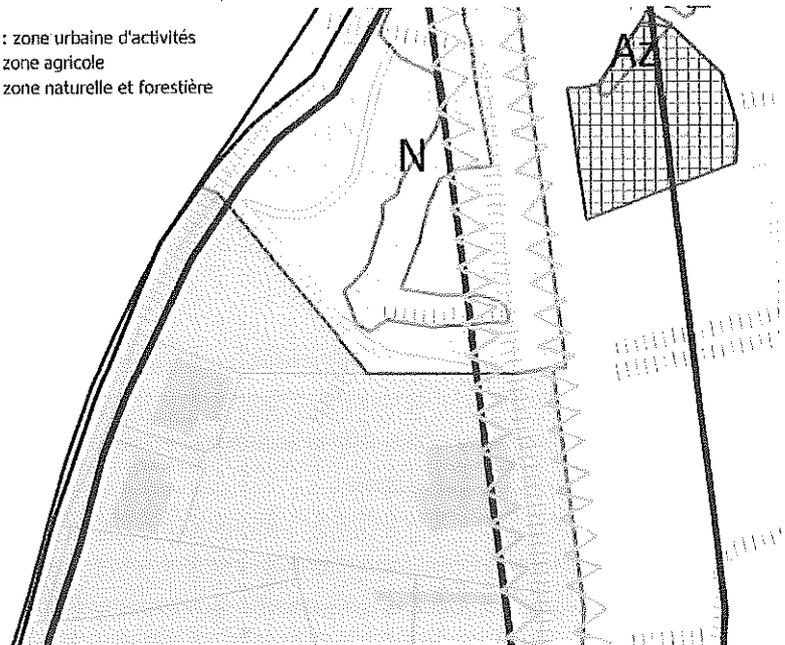
Le site est classé en zone UY au règlement du PLU, qui correspond aux espaces urbanisés couvrant les zones d'activités. Deux éléments de bocage sont identifiés comme à préserver en limites nord et ouest. Celui en limite ouest n'existe plus mais était encore observable en 2009.



Talus ouest en 2009 (source : GoogleStreetview)

Une marge de recul vis-à-vis de la RD788 apparaît au règlement graphique. Le règlement écrit stipule que les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage, mais qu'une implantation différente peut être admise ou imposée afin de présenter un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes sur le terrain contigu. On peut donc considérer qu'une implantation observant le même retrait que la construction au sud est conforme au règlement du PLU.

- UY : zone urbaine d'activités
- A : zone agricole
- N : zone naturelle et forestière



Voies concernées par l'interdiction d'accès direct (article 3 des règlements de zone)
 — Marge de recul des constructions (article 6 des règlements de zone)
 Éléments du bocage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Extrait du règlement graphique actuel

BILAN DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

Atouts du site	Contraintes et sensibilités
<ul style="list-style-type: none"> - Environnement essentiellement urbanisé à vocation d'activités - Desserte déjà aménagée et sécurisée - Accessibilité possible par des voies douces - Bonne intégration paysagère (pas de vues lointaines sur le site) - Arrière-plan qualitatif en raison du boisement situé à proximité - Faibles enjeux environnementaux - Topographie favorable à l'urbanisation 	<ul style="list-style-type: none"> • Façade nue sur la RD788, en entrée de ville, suite à la suppression d'un talus bocager protégé • Consommation de terres agricoles • Présence d'un talus et d'une allée d'arbres de haut jet en limite nord : prise en compte des contraintes liés aux arbres et préservation du système racinaire à anticiper • Gestion des eaux pluviales à prévoir (dossier loi sur l'eau)

Le diagnostic du site met en avant un enjeu d'intégration paysagère du site depuis la RD788, entrée de ville majeure de Lannion. Des dispositions sur le traitement paysager de la marge de recul, le gabarit des constructions de manière qu'elles ne dépassent pas la hauteur du boisement voisin et présentent un aspect sobre, sont à même de répondre à cet enjeu.

La limitation des incidences environnementales, en limitant l'imperméabilisation des sols, en gérant l'interface du site avec la zone boisée, en développant de nouveaux éléments naturels avec essences locales et en connectant le site au réseau de liaisons douces en place constitue également un enjeu.

La question des eaux pluviales est déjà traitée par le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau, le site faisant plus d'un hectare.

PROJET DE MODIFICATION

L'orientation d'aménagement n°9.1 concernant certaines entrées de ville et certains grands axes, à savoir l'avenue de la Résistance / Pégase, est complétée par un schéma prévoyant des dispositions spécifiques au site et répondant aux enjeux d'aménagement mis en avant précédemment (compléments en jaune) :

Présentation de l'OAP :**Objectif : Assurer une liaison forte entre le centre-ville et Pégase**

L'axe de l'Avenue de la Résistance est stratégique pour le territoire car il relie deux pôles économiques importants que sont le centre-ville et le plateau Pégase. Il s'agit donc à travers cette OAP de renforcer son statut de liaison structurante.

Afin de renforcer son statut de liaison structurante, il s'agit donc dans un premier temps de requalifier l'axe en boulevard urbain, statut qui lui confèrera des caractéristiques plus urbaines et partagées. Pour cela, la mise en place d'un système de contre-allées distincte de l'axe de transit, partageant l'espace entre tous les modes y compris les cheminements doux et les transports en commun permettrait de créer un axe partagé et plus convivial.

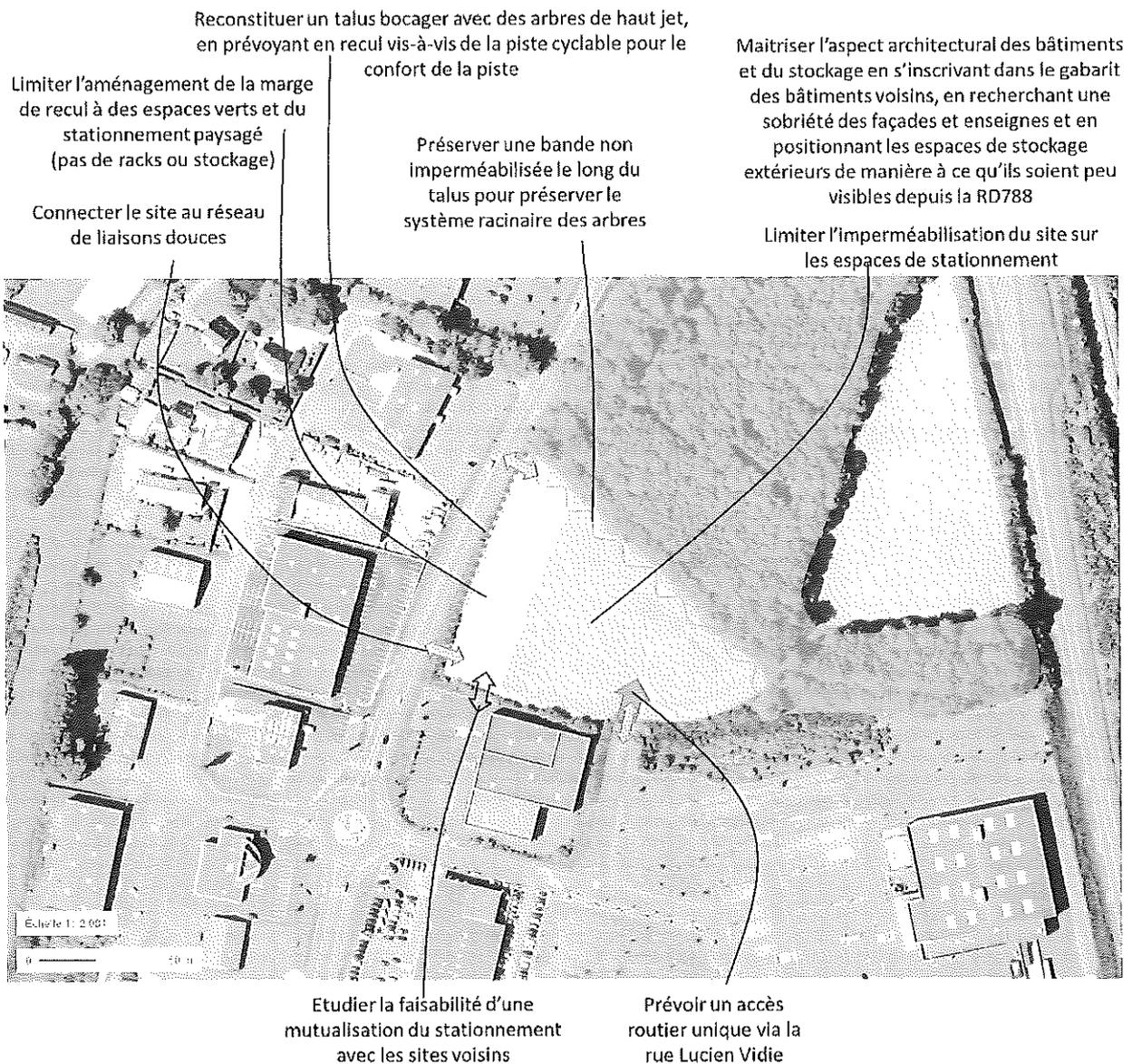
Dans cette nouvelle organisation, le carrefour entre l'Avenue de la Résistance et le boulevard d'Armor et la Rue de Placenn Ar Guer devra être traité comme une entrée de ville

Cette restructuration créera l'opportunité d'aménager un axe paysager en végétalisant l'espace public, créant à terme un nouveau corridor écologique s'inscrivant dans la trame verte et bleue.

Notice de présentation

Objectifs : Reconvertir les abords de l'axe, permettre de diffuser la dynamique de Pégase et maintenir les activités commerciales

- Sur la partie nord de l'avenue : ce secteur a vocation à accueillir des commerces de plus de 300 m². Par ailleurs, les projets d'aménagement s'inscrivant sur des emprises foncières égales ou supérieures à 5000m² devront faire l'objet d'un projet d'aménagement. Le schéma ci-après détaille les dispositions attendues sur l'une des emprises foncières bordant l'avenue.



Détail des orientations pour une emprise foncière bordant la RD788 dans le secteur Cruguil/Keringant

- Accès routier
- Connexions au réseau de liaisons douces
- Accès éventuel possible
- Talus bocager avec arbres de haut jet à reconstituer
- Marge de recul inconstructible paysagée, alignée sur le recul du bâtiment au sud
- Espace naturel à préserver
- Bande non imperméabilisée à maintenir

- Sur la partie sud de l'avenue : afin de préparer la mutation des emprises commerciales et artisanales en bordure immédiate de l'axe, des règles qualitatives sont fixées pour viser à la constitution d'îlots mixtes comprenant des activités tertiaires, des logements mais aussi des commerces de moins de 300 m².

Ainsi, dans le cadre du renouvellement de l'axe, soit les aménagements viseront à la création d'îlots urbains et permettront de renouveler la forme urbaine vers une plus grande qualité du cadre de vie, soit les surfaces commerciales seront recrées sur les parcelles et respecteront dans ce cas certaines prescriptions architecturales et urbaines :

- > Concevoir une volumétrie et les façades des bâtiments en relation avec le bâti proche pour assurer une transition douce et renforcer la qualité de l'insertion urbaine et paysagère dans le tissu environnant ;*
- > Utiliser la forme bâtie pour définir un espace à l'échelle du piéton en rapport avec les liaisons douces existantes ou à créer ;*
- > Optimiser les parcelles en les adaptant aux besoins des entreprises, en organisant la mutualisation du stationnement, en proposant des architectures qui permettent une adaptation facile du bâti face à un changement d'activité*

Aucune incidence n'a lieu sur les autres pièces du PLU.

4. RÉALISATION D'UNE OAP POUR LE QUARTIER DU « CLOFF » (RÉSIDENCES DU ROUX ET CORLAY)

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Le quartier « CLOFF », correspondant aux résidences du Roux et Corlay, situé entre Brélévenez, Ker Uhel et le plateau, à proximité de nombreux commerces et services se trouve aujourd'hui en pleine mutation.

Quartier pavillonnaire réalisé dans les années 1960, ce secteur revêt des caractéristiques particulières, telles que la structuration du bâti (volumétrie, implantation), la trame viaire (nombreux espaces collectifs), les transitions espaces publics/ espaces privés (gestion des clôtures, place de la trame végétale) et dont l'aménagement d'ensemble et la cohérence architecturale apportent une singularité et une plus-value.

Ces maisons d'habitation gérées pendant longtemps par la SNI (Société nationale immobilière) ont eu une vocation d'habitat locatif avant d'être mises en vente en 2 tranches, la plus récente ayant commencé en 2020.

Cette vente à des particuliers s'accompagne de demandes d'évolutions croissantes (changement d'aspect architectural, clôture sur voies, clôtures mitoyennes, ...) qui ont un impact fort sur l'aspect général de ce quartier. Afin d'encadrer l'évolution de ce quartier, la collectivité a souhaité créer une orientation d'aménagement et de programmation spécifique à celui-ci.

CARACTERISTIQUES DU SITE



Localisation du site (fond de plan géoportail)

GENESE DU QUARTIER

Le quartier du « CILOF » est intimement lié à l'arrivée du CNET (centre national d'études des télécommunications) à Lannion en 1959 qui a bouleversé l'évolution de Lannion et sa région. L'installation du CNET puis de nouvelles sociétés dans son sillage entraîne une arrivée massive de population qu'il faut loger.

En 1964, le quartier du CILOF, correspondant à 139 logements (Résidence du Roux au nord et Corlay au Sud) est construit par la compagnie immobilière pour le logement des fonctionnaires (CILOF), avec l'objectif de loger les fonctionnaires du CNET de manière provisoire. Ce projet s'insère dans un vaste programme de constructions, avec de nombreuses autres opérations représentant 512 pavillons CILOF au total en 1967, et 512 logements HLM en barres livrés en 1966.



IGN, 1966

Le site en 1966

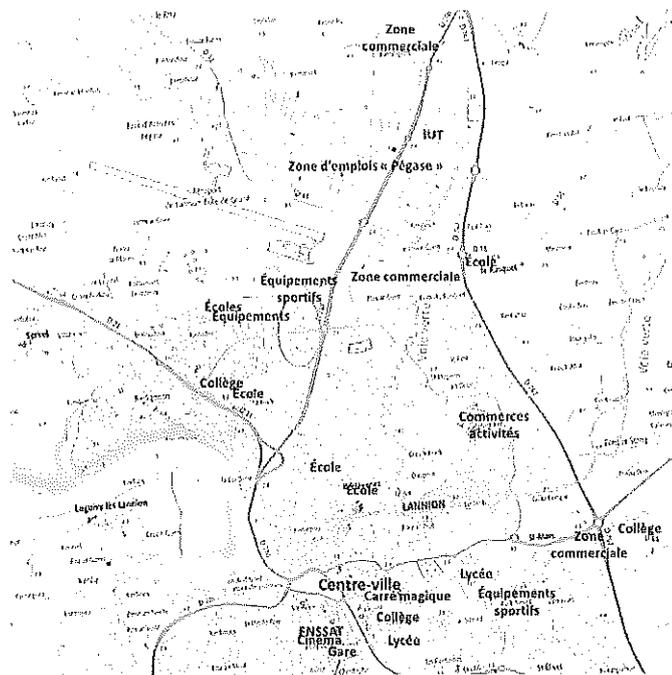
UN QUARTIER TRES BIEN PLACE

Sorti de terre au milieu des champs, le quartier est aujourd'hui à proximité immédiate de nombreux équipements (école, collège, salles associatives, espace sportif, pôle emploi, etc.),

commerces (de quartier et zones commerciales), services de santé (pharmacie, médecins) et de la grande zone d'emplois de Pégase.

Il bénéficie également d'une desserte en bus et pistes cyclables et borde deux voies structurantes de l'agglomération lannionaise.

Environnement du site



Commerces de quartier



Espace sportif

UNE CONCEPTION D'ENSEMBLE

Malgré une apparente compacité, le quartier présente une densité limitée. La densité brute moyenne est d'à peine plus de 13 logements par hectare, avec une grande variété de taille de lots (de 291 m² à plus de 700m²). Le quartier offre ainsi une large place aux espaces communs (32% du quartier), en particulier les espaces verts (21% du quartier).

Le quartier présente une organisation parcellaire unique caractérisée par :

- Un espace vert d'accueil devant la maison, ouvert sur l'espace public avec gazon, espace de stationnement pour un véhicule, arbres de haut jet.
- Un bâtiment en L implanté d'une limite séparative à l'autre, avec un corps principal parallèle à la rue, formant avec les autres bâtiments des fronts continus mais rythmés par des décrochés de façade.
- Un jardin à l'arrière clos de haies, souvent prolongé visuellement par des espaces verts communs et une organisation des jardins en îlot.



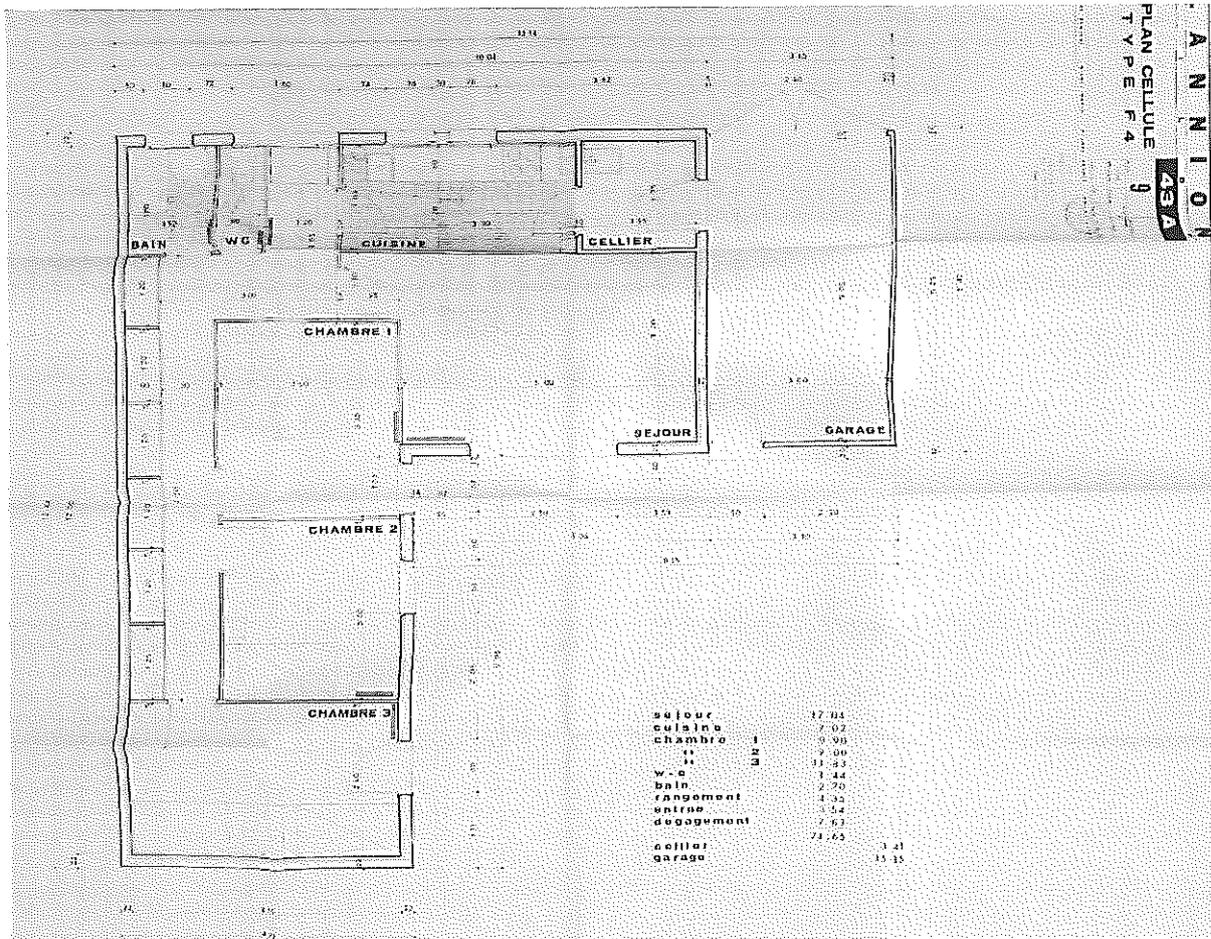
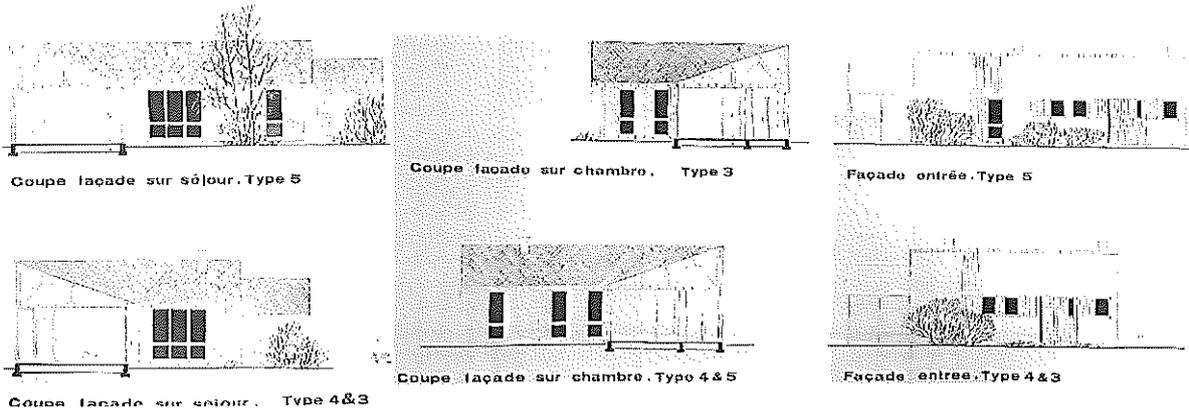
Organisation parcellaire du quartier du CILOF

L'architecture du quartier est très homogène.

Le quartier présente la singularité d'accueillir des habitations préfabriquées conçues initialement pour l'Algérie mais finalement dirigées vers Lannion suite à l'indépendance de l'Algérie.



Les constructions sont des maisons de plein pied, présentant une forme de L et un décroché pour le garage. Elles sont de trois types : T3, T4 et T5. Elles présentent de petites ouvertures sur rue et des portes vitrées côté jardin, équipées de volets. Les façades sont enduites dans des tons pastels. Les toitures sont monopentes d'un aspect ardoise.



Extraits des plans du permis de construire

Les habitations sont appréciées des habitants du point de vue de l'intimité respectée grâce à la forme en L et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, la luminosité et la fonctionnalité des constructions ainsi que le calme du quartier.

La faiblesse de l'isolation thermique est cependant à déplorer pour une partie des habitations non rénovées, même si les pavillons ont été modernisés à plusieurs reprises (chaudières changées, portes de garage remplacées, etc.). On note par ailleurs que la surface des pièces de vie est inférieure au standard moderne (17m² pour les F3 et F4, 22 m² pour les F5, 24/31m² avec la cuisine après suppression de la cloison) qui peut conduire à la tentation d'une extension (idem pour la salle de bain de 2,70m²).

Enfin, si une tonte des jardins était jadis incluse dans les loyers, elle est désormais à la charge des locataires et propriétaires, ce qui peut favoriser une évolution du traitement de surface des jardins d'accueil, comme cela est déjà constaté.

Le quartier présente une ambiance paysagée marquée. Celle-ci s'appuie sur plusieurs éléments :

- Une trame bocagère (talus, arbres du bocage : Chênes, Châtaigniers, Hêtres, Saules) héritée du site agricole encore observable aujourd'hui.



Arbres du bocage encore en place



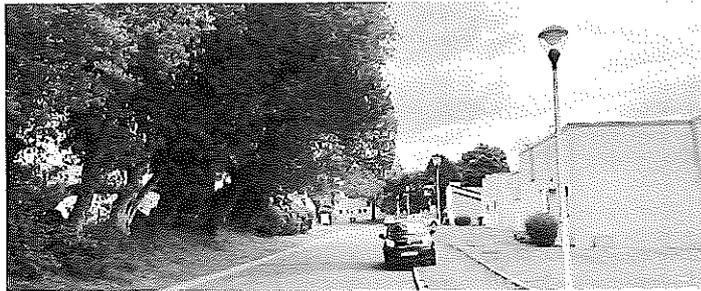
*Le site en 1961
avant son
urbanisation*

(source IGN)

Périmètre du quartier

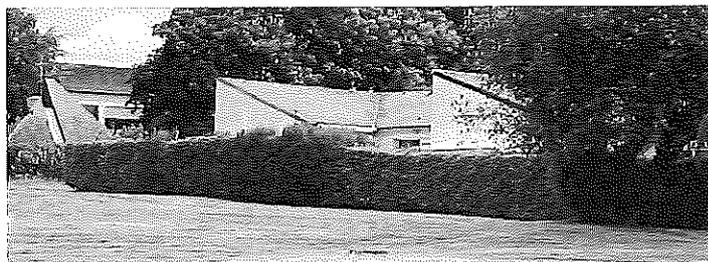
..... Trame bocagère intégrée au projet

- Des espaces verts conséquents, communs ou privatifs (« jardin d'accueil ») engazonnés et/ou plantés, avec ponctuellement des modelés de terrain et fantaisies.
- Des arbres de haut jet qui apportent une verticalité au site et sont essentiels dans l'ambiance qualitative du quartier. Positionnés dans les espaces communs mais aussi en limites de terrain et dans le jardin d'accueil. Outre les essences bocagères énumérées ci-avant, on recense notamment des Erables, Pins, Epicéas, Cyprès de Lawson, Chamaecyparis Alumii, Chamaecyparis Stewartii, Cèdre, Noyers, Bouleaux, Acacias, plantés dans une visée ornementale.



Ambiance paysagée du quartier

- Des haies privées. Celles-ci sont constituées de quelques essences ornementales, en haies monoespèces. Elles présentent un faible intérêt environnemental.



Haies privées monoespèces

Ainsi, le quartier dispose d'une trame verte structurante très présente, complétée par les jardins privatifs. Il existe une connexion en pas japonais (discontinue) de cette trame vers un vallon relié au Léguer plus à l'ouest.

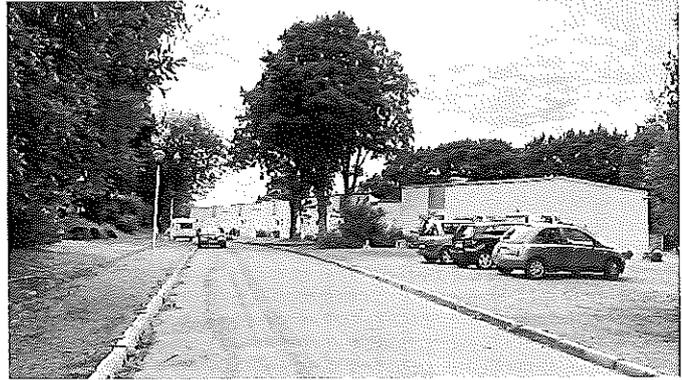
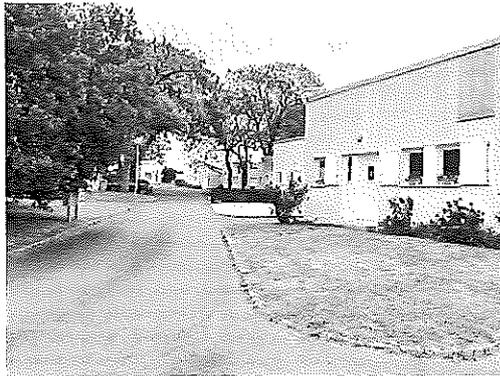


Trame verte structurante du quartier



Espaces communs
(après dernier
découpage) et arbres

Le quartier présente une structuration en ilots autour d'une boucle principale. Des impasses en voie partagées desservent 4 à 6 logements. Elles sont connectées à une voie structurante en boucle dotée d'un trottoir piéton. Des liaisons douces facilitent l'accès aux pôles d'intérêt voisins. Du stationnement est observé à l'entrée des espaces verts (espace engravillonné mais trottoir haut) et en linéaire sur la chaussée ou le trottoir.



La voirie du quartier



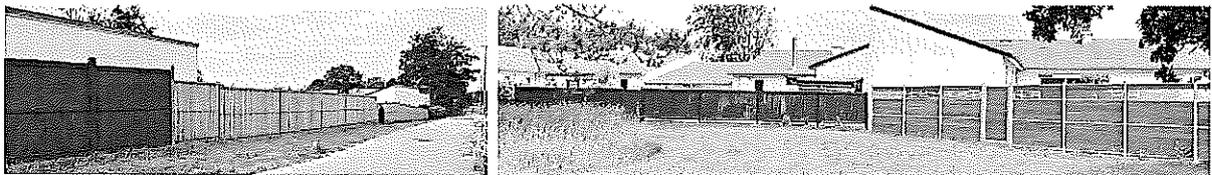
Organisation viaire du quartier

*Liaisons douces*

UN QUARTIER EN MUTATION

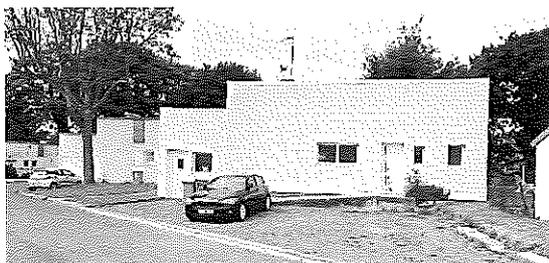
Avec le changement de propriété des lots, plusieurs évolutions sont constatées. Restant limitées en nombre, elles sont cependant impactantes dans le paysage du quartier.

Ces évolutions concernent tout d'abord les clôtures : si le principe des jardins d'accueil ouverts sur la rue est jusqu'à présent respecté, la clôture des jardins arrière, délimités initialement par de simples haies, devient répandue et s'effectue avec des matériaux divers, ce qui nuit à la qualité paysagère du quartier lorsque ces clôtures sont visibles des espaces communs.

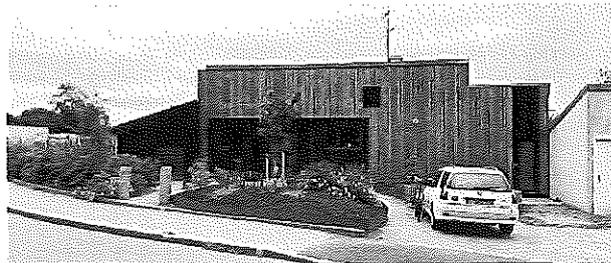
*Juxtaposition de clôtures disparates visibles des espaces communs*

On observe par ailleurs quelques exemples de disparition de l'engazonnement du jardin d'accueil au profit d'une minéralisation.

Les constructions ont également connu quelques évolutions telles des extensions (rares), le changement et la simplification des menuiseries et le bardage des façades. Plusieurs exemples montrent qu'un bardage horizontal, avec des détails de façades gommés qui appauvrissent la façade, apparaît peu qualitatif. Un exemple de bardage extérieur vertical en bois dans le cadre d'une requalification globale de l'aspect d'un bâtiment, avec un travail sur l'intégration des ouvertures dans la façade, donne en revanche un rendu qualitatif.

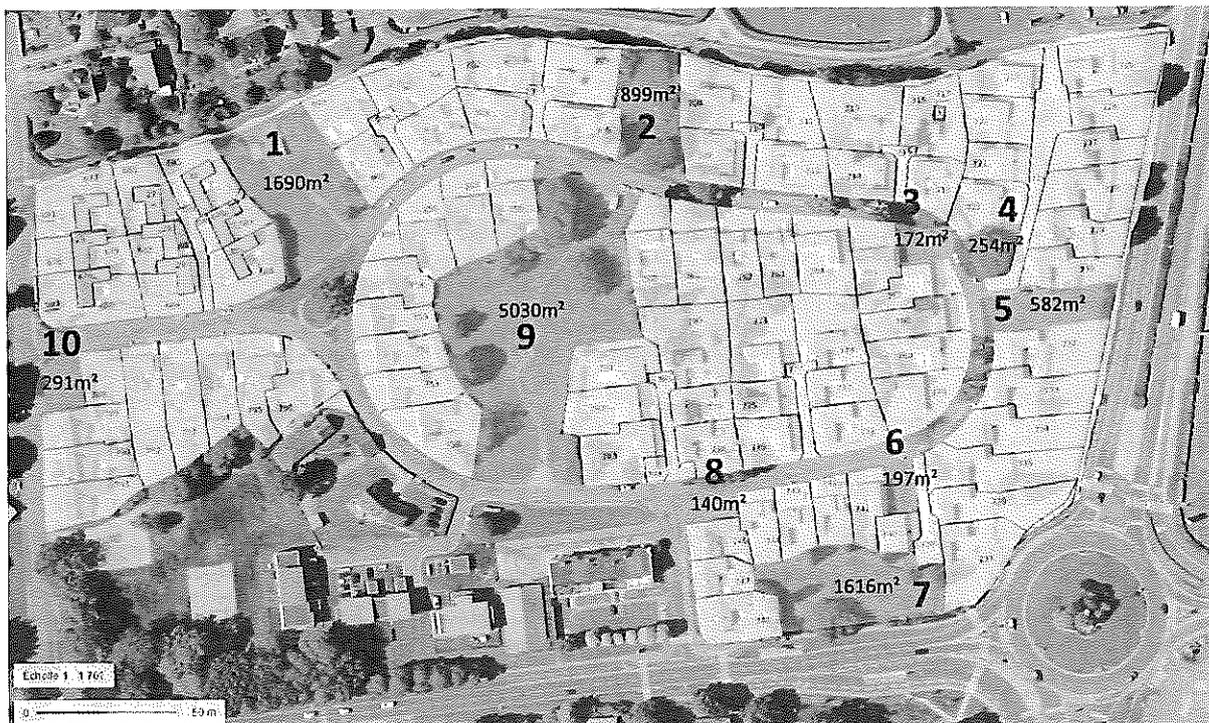


Exemple de bardage horizontal



Exemple de bardage vertical

Le quartier présente enfin un potentiel de densification non négligeable, avec 1,8 ha (hors anciens espaces communs intégrés dans des lots suite à leur mise en vente), dont deux terrains de plus de 5000 m².



Localisation et emprise des espaces communs au sein du quartier (partie nord)

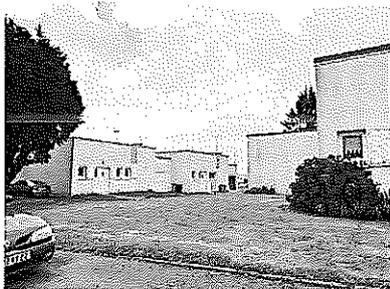


Localisation et emprise des espaces communs au sein du quartier (partie sud)

Les usages (fête de quartier, bac à sable par le passé) sont devenus limités sur ces espaces, en lien avec le renouvellement de la population et un nombre d'enfants en baisse mais ces derniers jouent globalement un rôle de respiration, en particulier pour les riverains (jardins prolongés visuellement par ces espaces verts).

Parmi ces espaces communs, sont recensés :

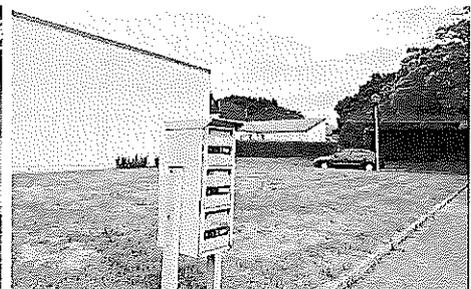
- Des terrains très petits sans intérêt particulier, insérés entre des constructions : ils présentent une constructibilité délicate ou impossible si l'on veut respecter la bande de recul des constructions. Ils jouent un rôle de respiration.



Espace commun 6

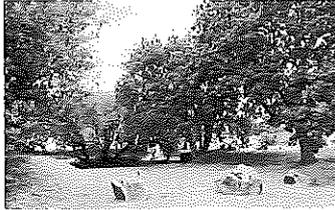


Espace commun 8

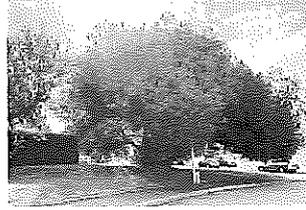


Espace commun 3

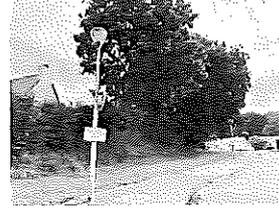
- Des terrains arborés dont la constructibilité semble incompatible avec le maintien des arbres en place (essences du bocage).



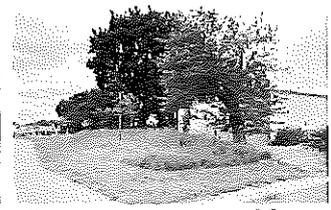
Espace commun 2



Espace commun 4



Espace commun 13



Espace commun 11

- Deux terrains en périphérie du quartier, ouverts sur la rue de l'Aérodrome, sans intérêt particulier quoique exposés visuellement depuis une voie structurante, qui pourraient faire l'objet d'une constructibilité.

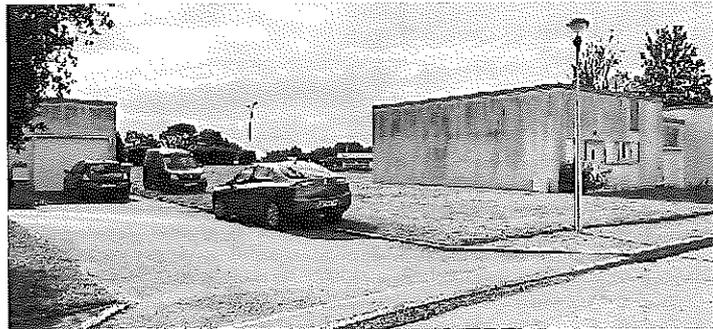


Espace commun 14



Espace commun 10

- Un terrain sans intérêt particulier qui permettrait l'accès à un espace commun en façade sur l'avenue de la Résistance désormais intégré dans les lots : sa constructibilité paraît possible sous réserve de respecter l'aspect architectural et l'implantation des constructions du quartier (espace commun 5).



- Un terrain difficile d'accès via le quartier en raison de sa topographie actuelle mouvementée et d'un accès réduit, en partie exposé depuis le boulevard d'Armor, au rôle paysager important pour les petits lots voisins au nord, compris entre 195 et 330 m² (espace commun 7).

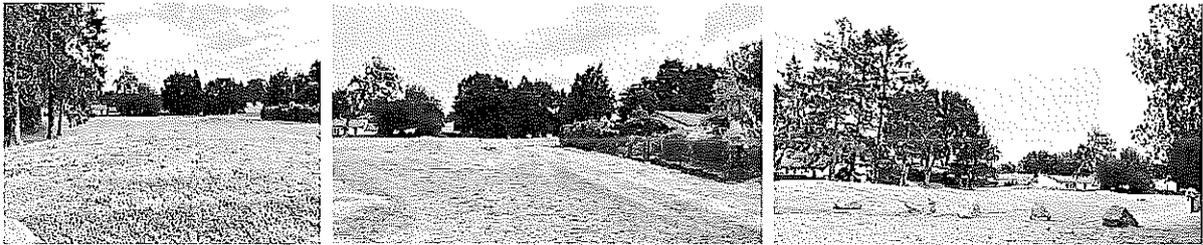


- Des terrains supports de liaisons douces : une fonction à maintenir, potentiellement compatible avec d'autres fonctions,

Espace commun 2

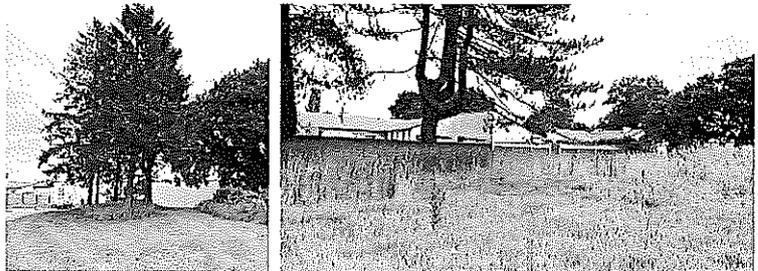


- Deux grands terrains en cœurs de quartier, arborés, support de liaisons douces :
 - Au nord un espace ouvert et très exposé, traversant (2 accès) dont la configuration se prête facilement à divers usages (jeux, promenade, tenue de manifestations, etc.).



Espace commun 9

- Au sud un espace plus fermé (très arboré) et enclavé mais néanmoins traversant (3 accès), entretenu en gestion différenciée.



Espace commun 15

BILAN DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

Atouts du quartier	Contraintes et enjeux
<ul style="list-style-type: none"> • Localisation à proximité de nombreux équipements, commerces, emplois et excellente desserte multimodale avec des liaisons douces au plus court • Accessibilité des logements (plain-pied) • Ambiance très qualitative apportée par : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'harmonie des constructions; bande d'implantation, hauteur et aspect ○ L'importance des arbres de haut jets et des espaces verts arborés ○ Les jardins d'accueil engazonnés, ouverts sur la rue et arborés pour certains 	<ul style="list-style-type: none"> • Vétusté du bâti d'une partie des habitations non rénovées (isolation) • Petite taille des logements • Exposition au bruit pour les logements en façade sur l'avenue de la Résistance (a priori bien vécue par les habitants) • Intérêt environnemental limité par l'importance des essences ornementales • Evolution négative observée sur les clôtures, le traitement des jardins d'accueil et l'aspect des façades du quartier sud avec un risque fort d'évolution sur ces points suite à la vente des lots côté Nord, la fin de la prise en charge de l'entretien des jardins et l'intégration dans les lots d'anciens espaces communs (en façade sur la RD788) • 1,82 ha d'espaces verts cadastrés : potentiel important de densification versus identité du quartier

Les enjeux liés au quartier visent à :

- Préserver la qualité du cadre de vie du quartier liée à l'harmonie des constructions, l'importance du volet paysager (arbres, espaces verts, jardins d'accueil, haies) et les liaisons douces
- Permettre l'adaptation des logements et jardins aux besoins (performance énergétique, extension, intimité)
- Préserver et renforcer l'intérêt environnemental du quartier : perméabilité des jardins, évolution des haies ornementales vers plus de diversité, préservation des essences bocagères
- Maitriser l'aspect des façades du quartier sur les espaces communs et en particulier sur l'avenue de la Résistance et le boulevard d'Armor, voies départementales structurantes très fréquentées
- Permettre une densification raisonnée du quartier sur des espaces à faible enjeu paysagers, sociaux et environnementaux.

STATUT AU REGLEMENT DU PLU

Le quartier est classé en zone UB au règlement du PLU, à vocation principale d'habitation. Il ne comporte pas de dispositions particulières.

PROJET DE MODIFICATION

Une orientation d'aménagement spécifique au quartier du CILOF est créée afin de répondre aux enjeux mis en avant :

14. Le quartier CILOF (résidences du Roux et Corlay)

Éléments de contexte :

Points d'appui	Contraintes et sensibilités
<ul style="list-style-type: none"> - Localisation à proximité de nombreux équipements, commerces, emplois et excellente desserte multimodale avec des liaisons douces au plus court - Accessibilité des logements (plain-pied) - Ambiance très qualitative apportée par : <ul style="list-style-type: none"> o L'harmonie des constructions: bande d'implantation, hauteur et aspect o L'importance des arbres de haut jets et des espaces verts arborés o Les jardins d'accueil engazonnés, ouverts sur la rue et arborés pour certains 	<ul style="list-style-type: none"> - Vétusté du bâti d'une partie des habitations non rénovées (isolation) - Petite taille des logements - Exposition au bruit pour les logements en façade sur l'avenue de la Résistance - Intérêt environnemental limité par l'importance des essences ornementales - Evolution négative observée sur les clôtures, le traitement des jardins d'accueil et l'aspect des façades de la partie sud du quartier - Présence d'un potentiel important de densification mais sur des espaces contribuant à l'identité du quartier

Présentation de l'OAP :

L'objectif de l'OAP est de préserver la qualité du cadre de vie du quartier liée à l'harmonie des constructions, l'importance du volet paysager (arbres, espaces verts, jardins d'accueil, haies) et les liaisons douces, tout en permettant son évolution.

Objectif 1 : Préserver et renforcer l'intérêt paysager et environnemental du quartier

- Préserver les talus et essences bocagères, vestiges du passé agricole du site antérieur aux années 1960.
- Conserver les arbres de haut jet, et prévoir leur remplacement s'ils doivent être abattus pour des raisons sanitaires ou de risque.
- Préserver les espaces verts structurants du quartier.
- Confirmer le végétal comme élément structurant des clôtures :
 - o En cas de clôture, imposer la clôture végétale (haie éventuellement doublée d'un grillage vert placé côté domaine privé) pour les limites donnant sur l'avenue de la Résistance et le boulevard d'Armor, voies départementales structurantes très fréquentées, ainsi que sur les espaces verts communs.
 - o Privilégier les haies éventuellement doublées d'un grillage vert en limites séparatives.
- Maitriser l'évolution des jardins d'accueil pour préserver l'ambiance paysagée : maintenir un espace enherbé et ouvert sur la rue. En cas de clôture sur rue, limiter sa hauteur à 1,20m et la positionner en retrait, dans l'alignement de la façade, en optant soit pour une haie

éventuellement doublée d'un grillage vert placé côté domaine privé, soit pour une palissade en bois naturel à barreaudage vertical à claire-voie, éventuellement doublée d'une haie.

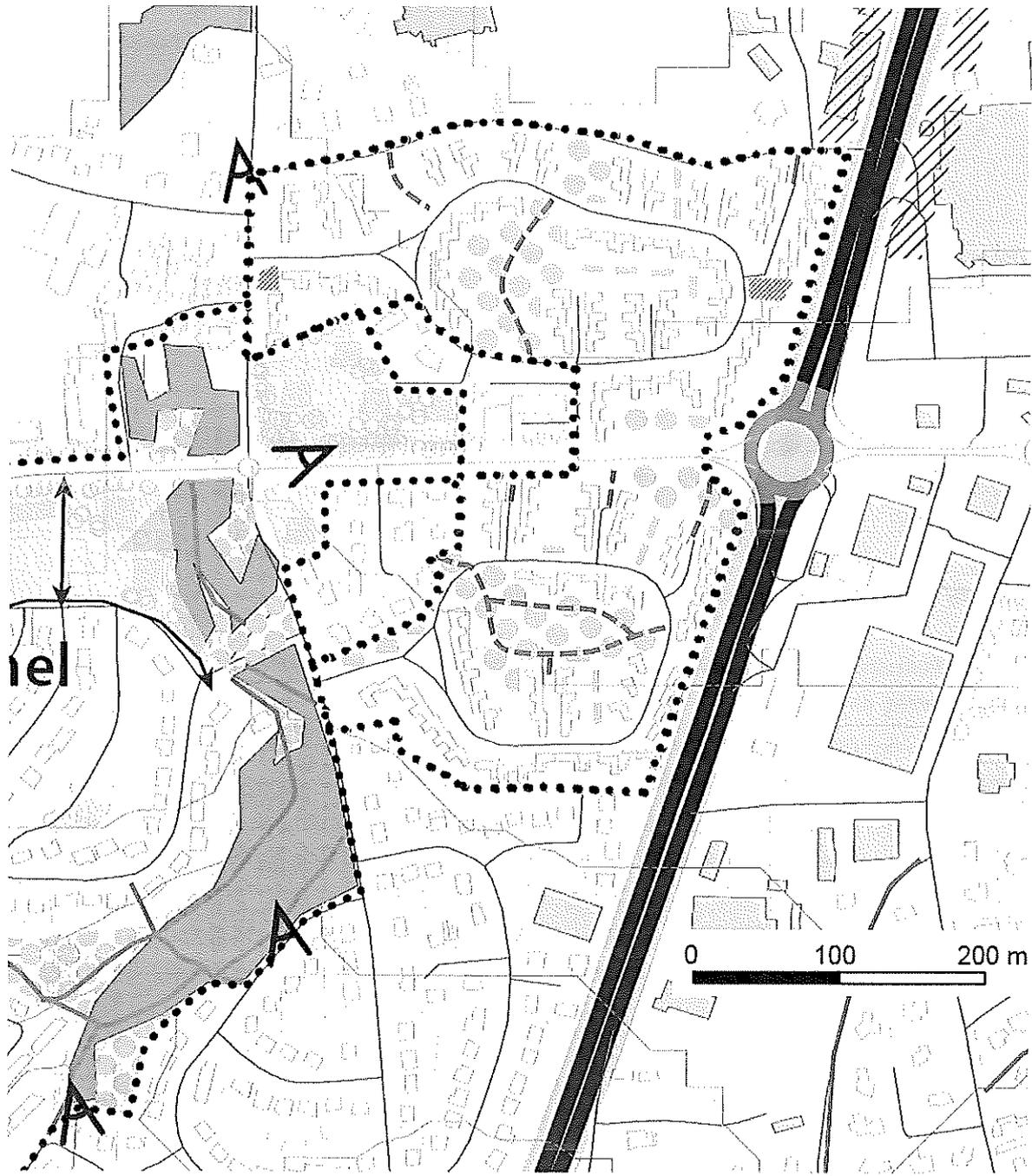
- *Faire évoluer les haies ornementales vers plus de diversité (cf liste des végétaux à privilégier pour les aménagements paysagers hors éléments bocagers en annexe du règlement du PLU).*
- *Assurer la perméabilité écologique des jardins en veillant à ménager des passages adaptés aux petits mammifères dans chaque linéaire de clôture (minimum 10x10cm).*
- *Planter les abris de jardin de manière à ce qu'ils ne soient pas visibles depuis les espaces publics.*

Objectif 2 : Permettre l'adaptation des logements et jardins aux besoins tout en conservant l'unité du quartier

- *Conserver la volumétrie actuelle des constructions : pas de surélévation qui impacterait sur l'harmonie d'ensemble et sur l'intimité des jardins, pas d'extensions ni d'abris de jardin sur les jardins d'accueil.*
- *Encadrer l'aspect des façades : en cas d'isolation thermique par l'extérieur, conserver une façade enduite ou opter pour une façade en bardage vertical en bois naturel (ou imitation bois).*

Objectif 3 : Permettre une densification raisonnée du quartier

- *Permettre la construction de nouveaux logements sur les espaces identifiés au schéma ci-après, en :*
 - *Observant une cohérence vis-à-vis de la volumétrie observée dans le quartier des résidences Corlay et Roux (R+0 - rez-de-chaussée-),*
 - *S'inscrivant dans la bande d'implantation des constructions de la rue pour les futures constructions situées dans les espaces figurés par une hachure noire au schéma ci-après,*
 - *Conservant une liaison douce mixte piétonne et cyclable publique au sein d'un espace vert pour l'espace situé entre la rue du Roux et le chemin de l'ASPTT.*



LEGENDE OAP – Quartier CILOF**PRESCRIPTIONS**
 Périmètre de l'OAP
Voirie et accès
 Principes de liaisons douces

>Créer des liaisons piétonnes et cyclables accessibles à tous et en toute sécurité
> Mettre en œuvre des matières poreuses et drainantes dans les aménagements piétonniers et cyclables lorsque l'usage s'y prête

Programmation
 Densification du tissu

> Urbaniser les dents creuses et réaliser des divisions parcellaires pour varier et diversifier le tissu tout en dynamisant le paysage urbain

 Front bâti à favoriser

> Réaliser une composition qui affirme l'urbanité des axes urbains importants en assurant la cohérence de la composition architecturale des différentes opérations : hauteur, alignement...

Paysage et espaces naturels
 Principe de continuités écologiques

> Valoriser la création de continuités écologiques qui viennent compléter la trame verte en créant de espaces verts liés à la biodiversité locale ; privilégier des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité

AUTRES ELEMENTS DE LEGENDE**ELEMENTS DE DIAGNOSTIC**
 Liaisons douces existantes

 Arbres existants
PRESCRIPTIONS
 Périmètre de l'OAP
Accès et desserte
 Principes de maillage de voirie

 Principes de liaisons douces
Programmation
 Secteur d'urbanisation à dominante habitat

 Secteur d'urbanisation mixte : habitat-activités

 Secteur d'activités à qualifier

 Travailler la qualité des espaces publics
Paysage et espaces naturels
 Boisements existants à préserver

 Principe de continuités écologiques

 Point de vue à valoriser

Par ailleurs, afin que les dispositions de la nouvelle OAP soient bien relayés, l'en-tête du règlement de la zone UB est complété par les mentions suivantes (surlignage jaune) :

Règlement de la zone UB

Sur les périmètres faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagement, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation. Le quartier du CILOF fait notamment l'objet d'une OAP spécifique (OAP14).

5. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX EN ZONE UA AU REGLEMENT ECRIT

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

L'un des objectifs du projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Lannion est de « positionner le centre-ville comme un espace fort de développement économique » et « soutenir l'activité commerciale », qui constitue « un des principaux facteurs d'animation et d'attractivité de la ville » (axe 1).

Dans ce but, le règlement de la zone UA du PLU, correspondant au centre-ville, a été modifié en 2017 afin de renforcer la protection des rez-de-chaussée commerciaux. En effet, à cette date, la vacance commerciale importante en centre-ville conjuguée à la demande de logements (notamment étudiants) amenait les propriétaires des immeubles concernés à changer la destination des rez-de-chaussée vacants pour y créer du logement. En parallèle des actions envisagées pour favoriser l'installation de commerce (déclarations de cession de fonds de commerce, candidature au programme Action Cœur de Ville), la Ville a souhaité agir rapidement avec un outil réglementaire pour limiter les changements de destination vers l'habitation et préserver ainsi la fonction commerciale des rez-de-chaussée en centre-ville.

La mention suivante a donc été rajoutée dans l'article 1.1 de la zone UA : « Pour les locaux situés sur rue et en rez-de-chaussée, le changement de destination vers un usage d'habitation est interdit ».

Cette disposition est parfaitement cohérente avec le schéma de cohérence territoriale du Trégor 2020 (cf §2.3.1 du document d'orientation et d'objectifs du SCOT) qui propose aux documents d'urbanisme du territoire de délimiter « des secteurs dans lesquels les cellules commerciales existantes sont protégées en interdisant leur changement de destination ».

Cette règle concerne aujourd'hui l'ensemble de la zone UA du PLU. Cependant, elle n'est pas adaptée à tous les immeubles de la zone. En effet, certains rez-de-chaussée correspondaient historiquement à du logement et ont été occupés par des activités de service (bureaux). Les projets de retour à une destination d'habitation ne peuvent pas être autorisés du fait de cette règle.

Par ailleurs, certains linéaires ont déjà vu tout le commerce disparaître avant l'établissement de cette règle en 2017. Il n'est pas opportun qu'ils soient aujourd'hui ciblés par cette règle.

Dans cette perspective, il a été convenu d'identifier des linéaires de protection commerciale, cohérents avec l'activité constatée en centre-ville (hypercentre et linéaires secondaires), et adaptés au bâti existant.

JUSTIFICATION DES CRITERES RETENUS POUR LA DEFINITION DES LINEAIRES

Un recensement de l'ensemble des rez-de-chaussée commerciaux a été réalisé sur le terrain. Dans un premier temps, il a permis d'identifier la destination des rez-de-chaussée : commerce, logement, service, autre.

Pour les locaux commerciaux, les informations suivantes ont été recueillies lors du recensement :

- vacance commerciale (commerce vacant ou en activité)
- adaptation du bâti à une activité commerciale : présence d'une vitrine commerciale, accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- accès indépendant aux étages supérieurs.

La vacance commerciale n'a pas été retenue pour établir les linéaires. Il peut s'agir d'une vacance de rotation ou d'une vacance plus longue, liée au mauvais état du local ou au prix de location trop élevé.

Les informations relatives à l'adaptation du bâti à une activité commerciale ont été retenues. En effet, la présence d'une vitrine commerciale constitue un préalable souvent indispensable à l'installation d'un commerce. A l'inverse, la création d'une habitation dans ce type de local nécessiterait une modification de façade ou impliquerait un usage non adapté. La mise en accessibilité pouvant être contraignante pour l'installation d'un commerce, et impactant le bâti, ce critère a également été retenu. Ont été considérés comme accessibles les locaux pourvus d'une ou deux marches en façade, la mise en accessibilité étant alors simple (sonnette à l'entrée du commerce, rampe amovible).

La configuration du bâti a également été prise en compte : l'absence d'accès distinct aux étages peut conduire à abandonner l'usage du rez-de-chaussée ou des étages. La création d'un tel accès est souvent possible, elle nécessite toutefois de reconfigurer le rez-de-chaussée et la façade.

Le cumul d'au moins deux de ces critères (absence de vitrine commerciale, absence d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, absence d'accès indépendant aux étages) a permis d'identifier les rez-de-chaussée commerciaux à exclure des linéaires.

LINÉAIRES COMMERCIAUX IDENTIFIÉS

293 cellules commerciales font ainsi l'objet d'une identification.

PROJET DE MODIFICATION

INCIDENCES DU PROJET SUR LE RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLU

Le règlement de la zone UA est modifié afin d'intégrer une référence à des cartes en annexe localisant précisant les cellules commerciales concernées par l'interdiction de changement de destination, tandis qu'une annexe 5 est ajoutée au règlement avec les cartes en question (ajouts en jaune):

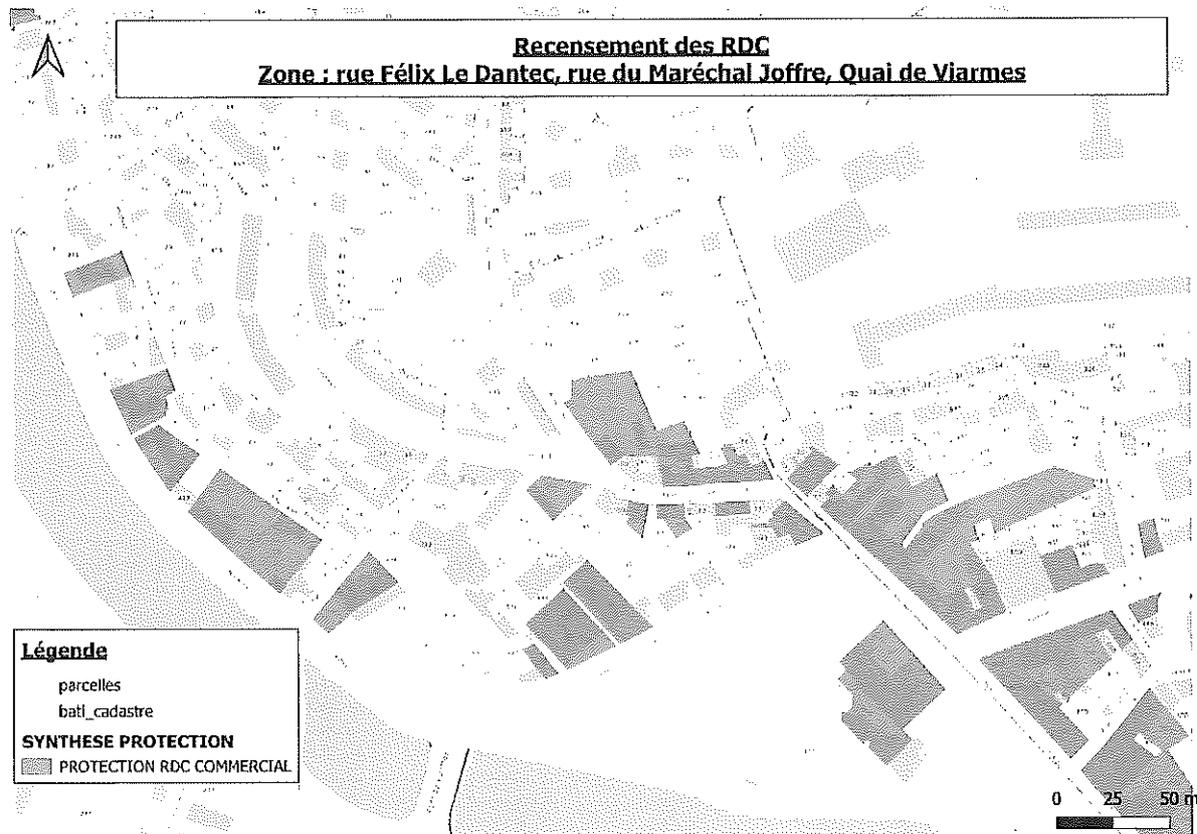
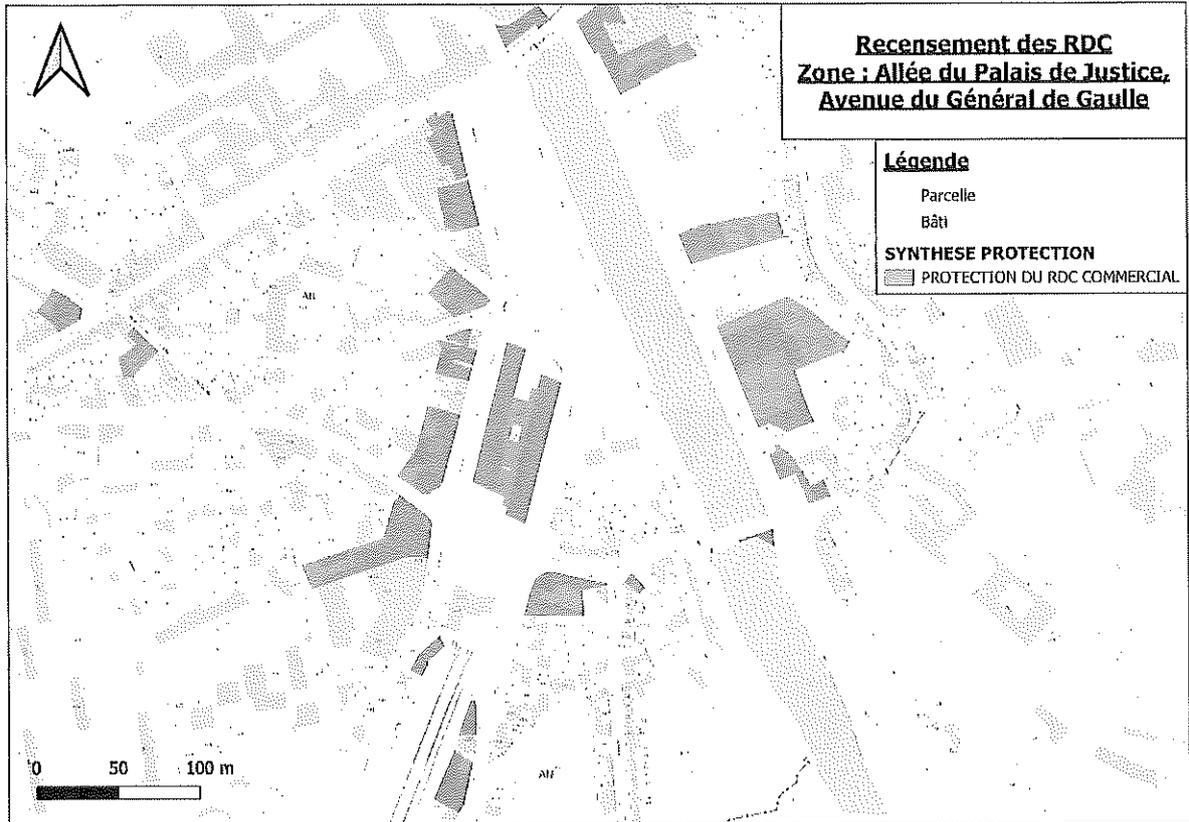
ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

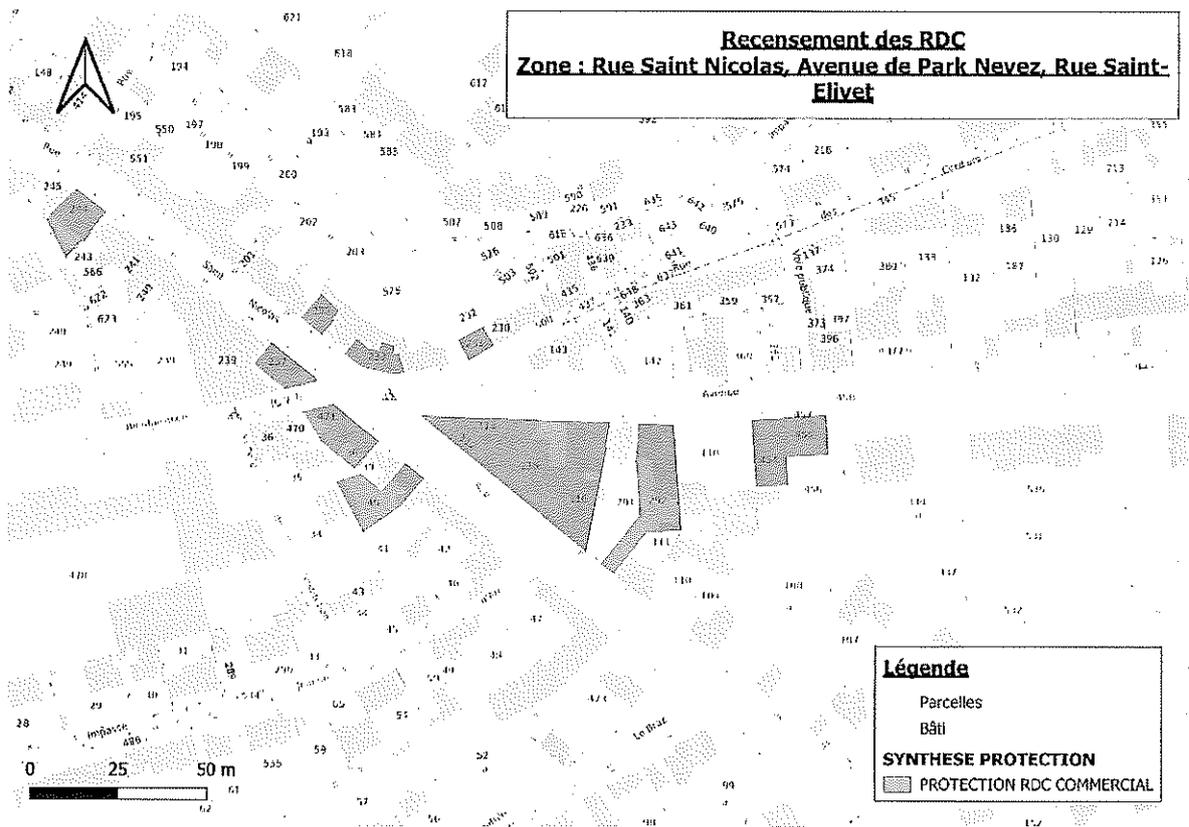
1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA

- *Pour les locaux situés sur rue et en rez-de-chaussée identifiés sur les cartes en annexe 5 du présent règlement, le changement de destination vers un usage d'habitation est interdit.*

ANNEXE 5. Identification des locaux commerciaux dont le changement de destination vers un usage d'habitation est interdit







G INTÉGRATION DES JUGEMENTS DE LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE NANTES

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

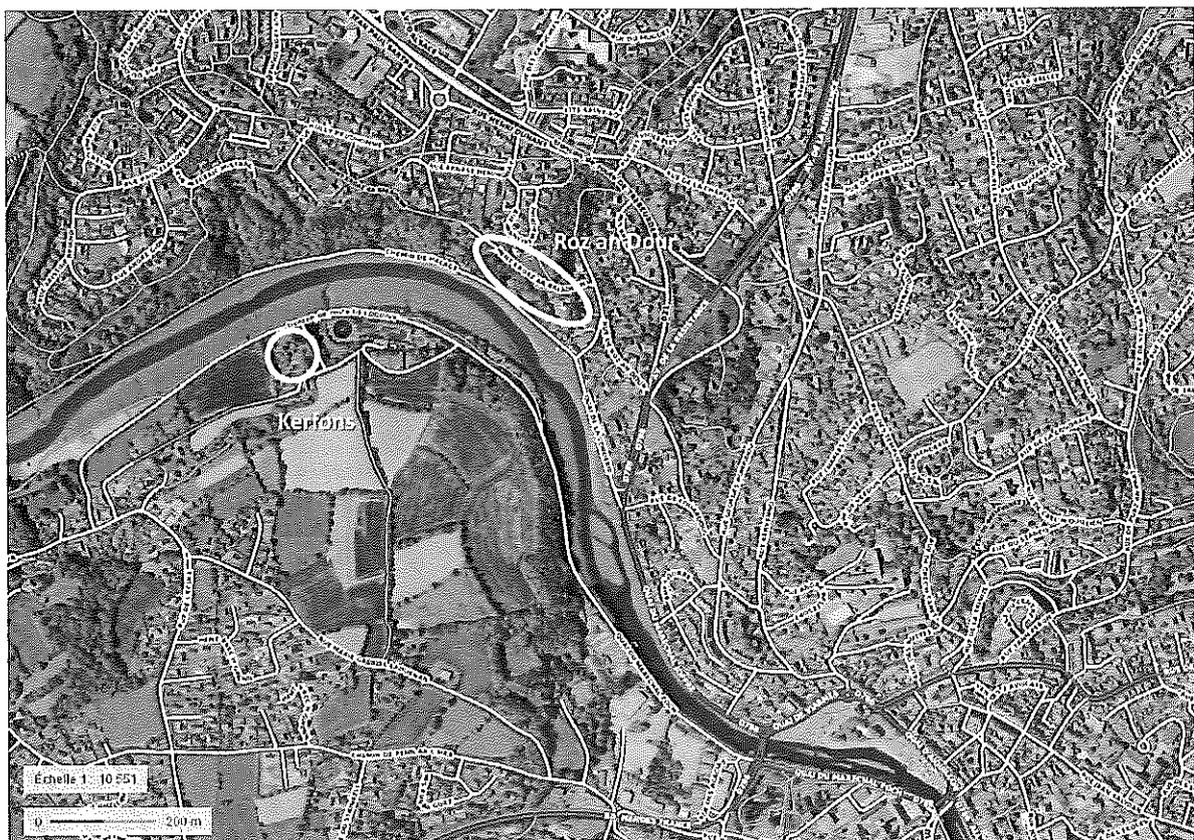
Par arrêté en date du 22 Octobre 2018, la cour d'appel de Nantes est venue faire suite au jugement du Tribunal Administratif de Rennes datant du 16 Décembre 2016, en procédant à l'annulation de plusieurs secteurs du PLU :

- Des zones Nh et Uy du secteur de la zone de Kerfons
- Une zone Nh située au sein de la bande des 100m de la zone de Roz An Dour
- Une zone Nz relative au recensement de zone humide sur le secteur du Cruguil

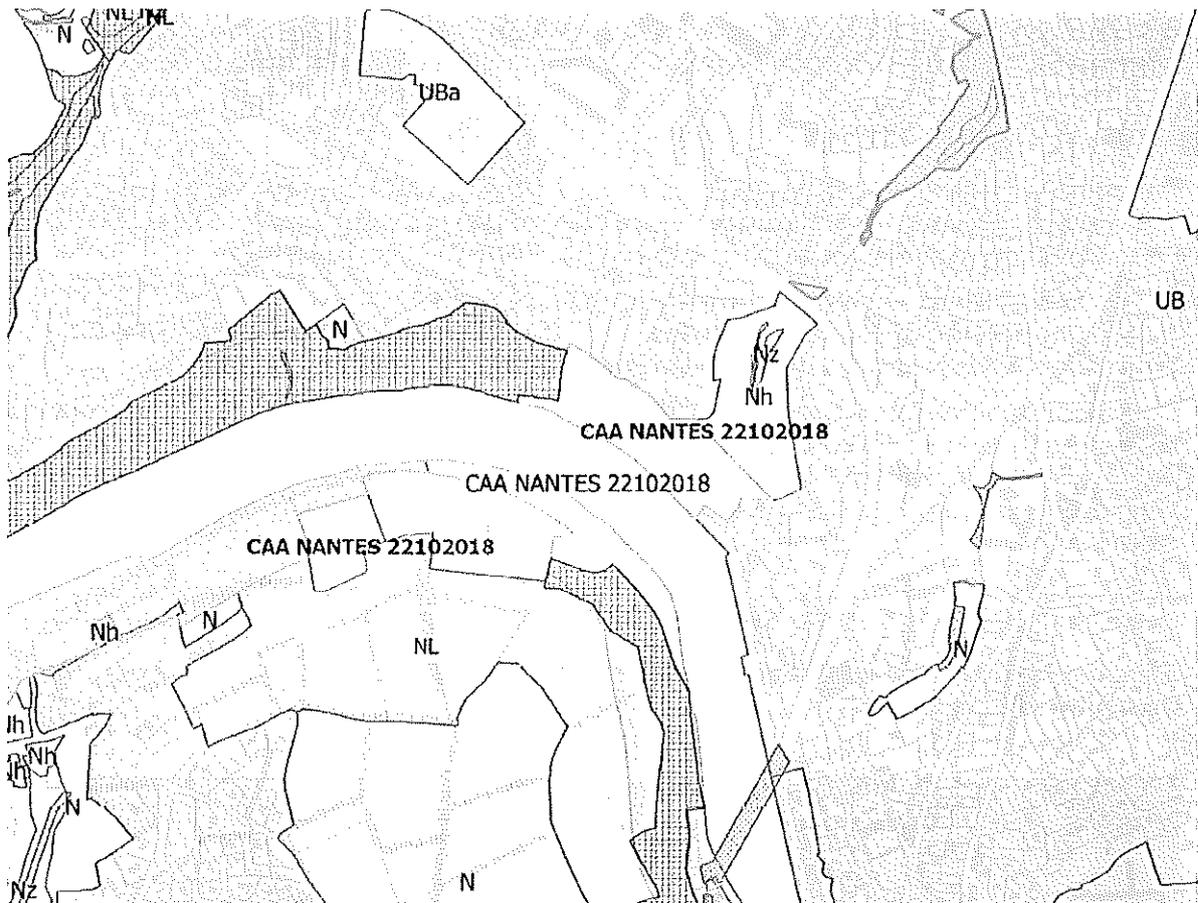
Il convient donc désormais de trouver un zonage compatible avec le jugement prononcé. Le secteur Uy annulé à Kerfons couvre la station d'épuration de Lannion, pour laquelle une procédure de déclaration de projet suivie d'une mise en compatibilité du PLU de Lannion vient d'être lancée. Il est donc exclu de la démarche menée dans le cadre de la présente modification.

CARACTERISTIQUES DES ZONES NH DE KERFONS ET ROZ AN DOUR

Les zones Nh de Kerfons et Roz an Dour se situent de part et d'autre du Léguer, au nord-ouest du centre-ville de Lannion.



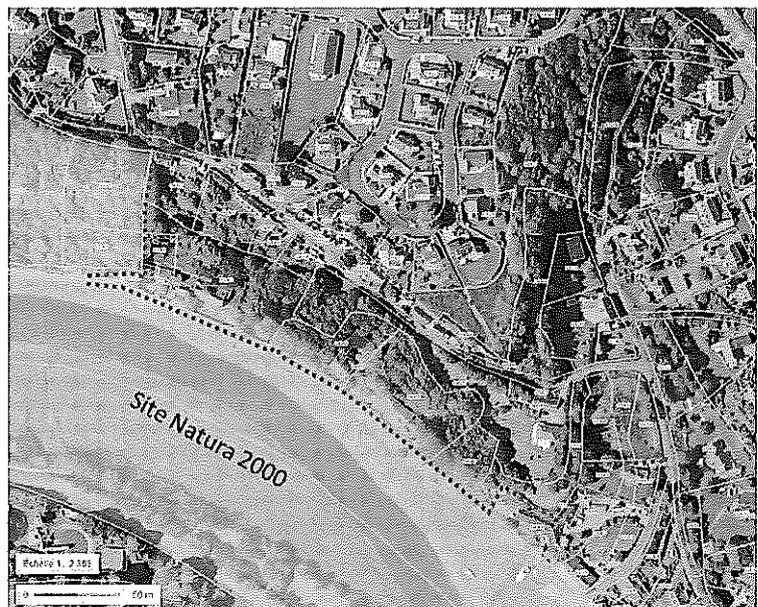
Localisation des zones Nh concernées (fond de plan géoportail)



Extrait du règlement graphique du PLU : secteurs annulés en zones blanches

SECTEUR NH DE ROZ AN DOUR

Le secteur Nh de Roz an Dour correspond à un site de 2,69 ha à fort dénivelé occupé par des boisements, de petites parcelles en terrasses et du bâti principalement ancien à l'alignement du domaine public. Il se positionne entre le Léguer en contre-bas, dont les rives naturelles sont classées en espaces remarquables du littoral au zonage (NL) et les espaces urbanisés de la ville de Lannion (UB). A l'est se trouve un petit vallon classé en zone naturelle. La frange sud du secteur borde le site Natura 2000 FR5300008 de la rivière du Léguer et forêts de Coat an Noz – Coat an Hay et de Beffou (directive Habitats).





Vues du secteur Nh de Roz an Dour

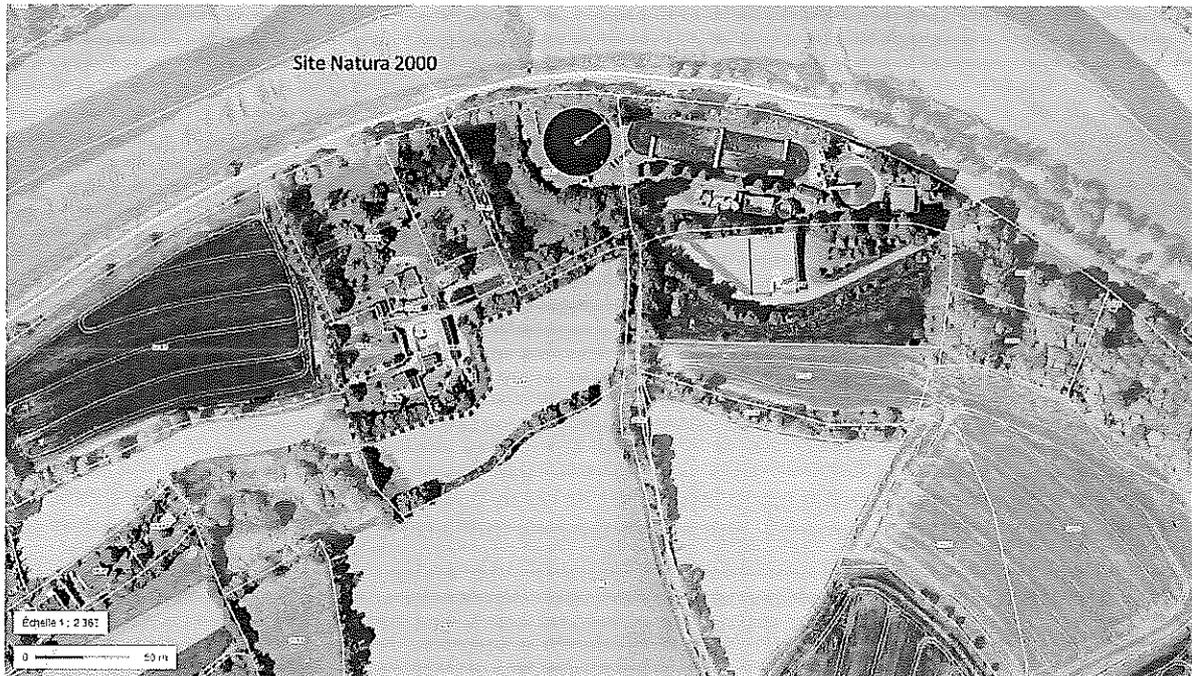
Le jugement indique que le document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale du Trégor ne comportant pas de prescriptions particulières s'agissant de la bande littorale de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage, les dispositions du III de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme s'appliquent directement au PLU de Lannion et qu' « il résulte de ce qui précède que, s'agissant du lieu-dit Roz an Dour, ce secteur de la commune, situé dans la bande littorale des 100 mètres, ne peut, faute de comporter un nombre et une densité significatifs de constructions, être regardé comme un secteur urbanisé de la commune. C'est par suite à juste titre que le tribunal administratif a annulé le classement de ce lieu-dit en zone Nh, zone dont le règlement, en y autorisant l'extension des constructions existantes et en densifiant ainsi ce secteur présentant un caractère non urbanisé, méconnaît les dispositions précitées. »

Le secteur doit donc faire l'objet d'un zonage ne permettant aucune extension ou nouvelle construction. Dans le cadre de l'identification des espaces remarquables du littoral en 1998, ce secteur n'a pas été considéré comme appartenant à la liste des espaces mentionnés au code de l'urbanisme à l'article L121-23. Compte-tenu de ces constats, la mise en place d'une zone naturelle N sur l'ancien secteur Nh de Roz an Dour paraît la plus adaptée. Celle-ci est en effet inconstructible, sauf abris pour animaux de moins de 50m² nécessaires à l'exploitation agricole, ce qui ne peut être justifié ici compte-tenu de l'absence de caractère agricole du site.

SECTEUR NH DE KERFONS

Le secteur Nh de Kerfons correspond à plusieurs habitations anciennes et leurs annexes, insérées dans de vastes jardins cernés d'une trame bocagère. Il présente une surface de 0,99 ha.

Vue du secteur Nh depuis la route de Loguivy



Secteur Nh de Kerfons

Le site en 1929 (source : IGN)



Comme pour le secteur de Roz an Dour, ce secteur doit faire l'objet d'un zonage ne permettant aucune extension ou nouvelle construction. Dans le cadre de l'identification des espaces remarquables du littoral en 1998, ce secteur n'a pas été considéré comme appartenant à la liste des espaces mentionnés au code de l'urbanisme à l'article L121-23.

Notice de présentation

Compte-tenu de ces constats, une zone naturelle N paraît adaptée pour la partie nord de cette zone située dans la bande littorale des 100m du rivage, tandis que la partie sud située au-delà des 100m peut disposer d'un secteur Nh permettant notamment l'extension des constructions existantes et les annexes de moins de 20m².

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE NZ DU CRUGUIL

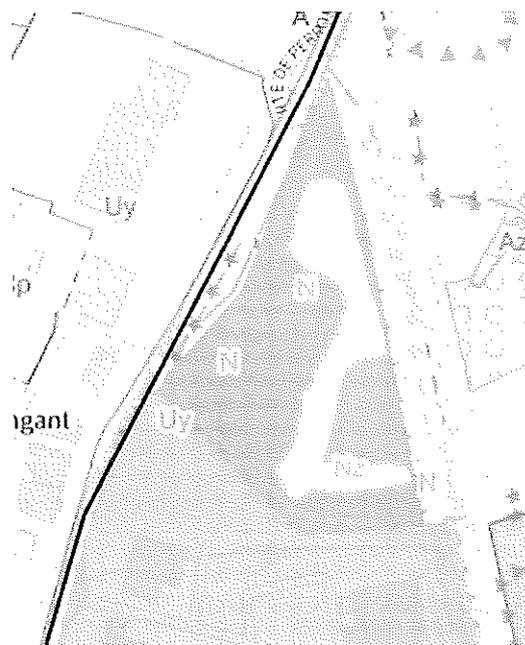


Localisation du secteur Nz concerné (fond de plan géoportail)

La zone Nz concernée se situe en limite nord de la commune de Lannion, entre la RD788 et la rocade est, au sud du rond-point du Cruguil. Elle est occupée par un boisement, une petite parcelle en culture et des haies bocagères.

Avant jugement, l'ensemble classé en zone naturelle N comportait un secteur « z » de 1,15 ha correspondant à l'emprise d'une zone humide identifiée comme telle dans le cadre de l'inventaire des zones humides mené à l'occasion de la révision du PLU de Lannion.

Extrait du règlement graphique avant annulation du secteur Nz (source : géoportail de l'urbanisme)



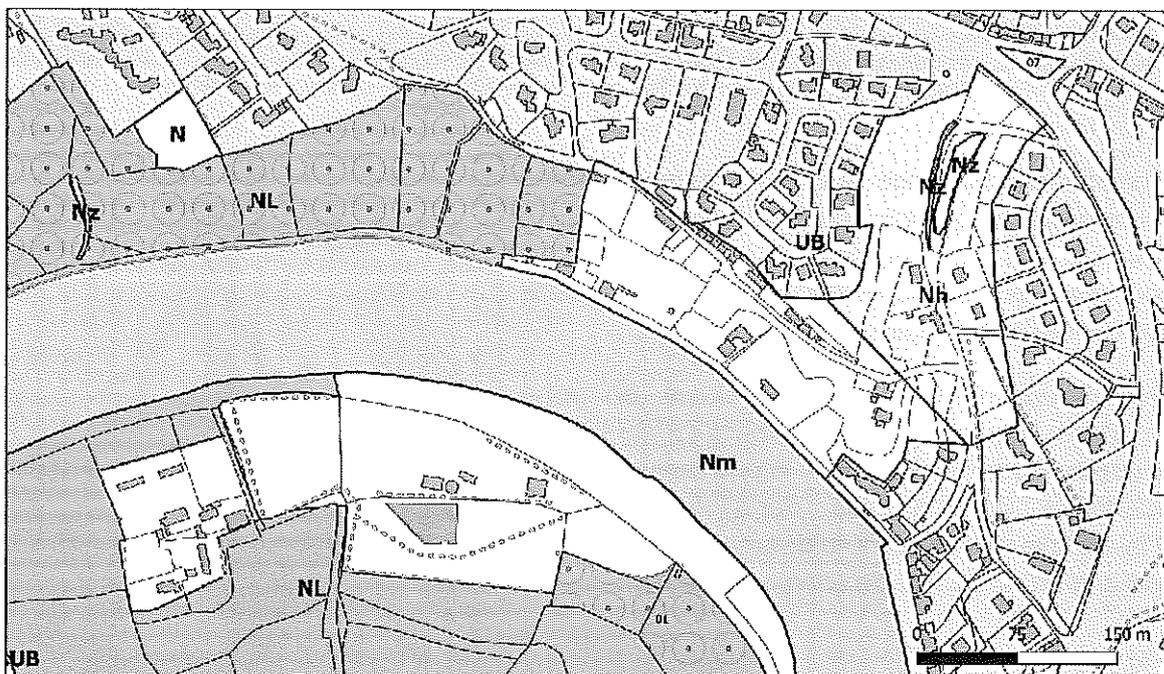
Le juge considère qu'il n'y a pas de faute d'appréciation dans le classement en zone naturelle du secteur. Cependant, il remet en question l'indice « z » car « le secteur Nz [...] ne peut être regardé comme présentant de manière certaine, sur la totalité de son périmètre, les caractéristiques correspondant à une zone humide. » En effet, trois inventaires de zones humides conduits sur le site n'ont pu parvenir à identifier de manière identique une emprise de zone humide sur le site.

Afin de prendre en compte ce jugement, il est donc proposé de supprimer le secteur Nz au sein de la zone N. Cette évolution n'a que peu d'incidences sur les occupations du sol autorisées, la zone N étant inconstructible (sauf abris pour animaux <50m² nécessaires à l'exploitation agricole).

PROJET DE MODIFICATION

Les secteurs Nh de Kerfons et Roz an Dour situés dans la bande des 100m du rivage, sans statut depuis le jugement (zones blanches), sont remplacés par des zones naturelles N. L'indice z au sein de la zone N du Cruguil est supprimé. Le secteur Nh perd ainsi 3,29 ha, le secteur Nz 1,15ha au profit de la zone N (+4,44 ha).

Pour rappel, le secteur Uy annulé à Kerfons couvrant la station d'épuration de Lannion est exclu de la démarche menée dans le cadre de la présente modification car il fait actuellement l'objet d'une procédure de déclaration de projet suivie d'une mise en compatibilité du PLU de Lannion.



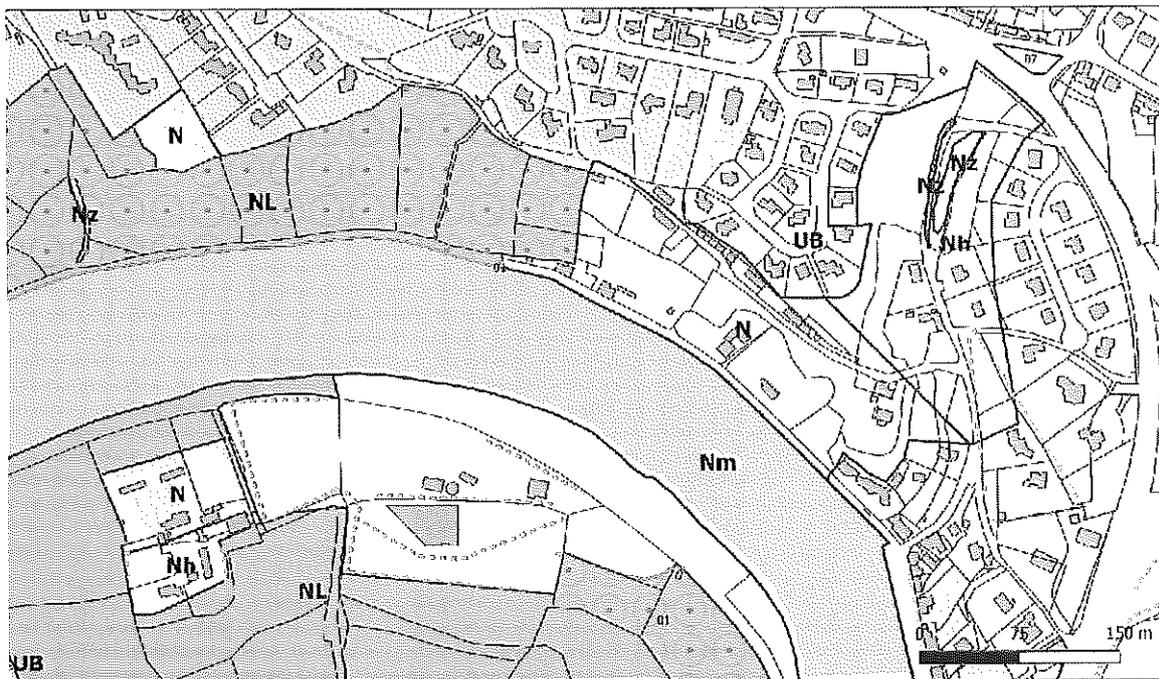
Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Lannion

Suppression des secteurs Nh de
Kerfons et Roz an Dour

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION

Echelle 1/3000e





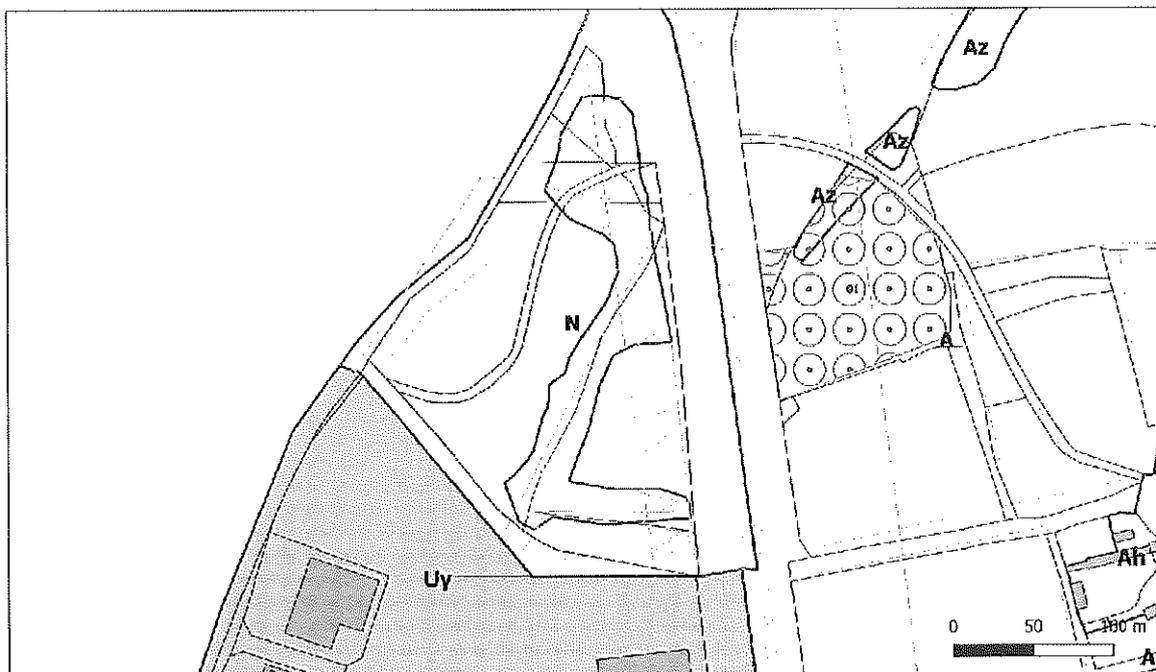
Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Lannion

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION

Echelle 1/3000e



Suppression des secteurs Nq de
Kerfons et Roz au Dour



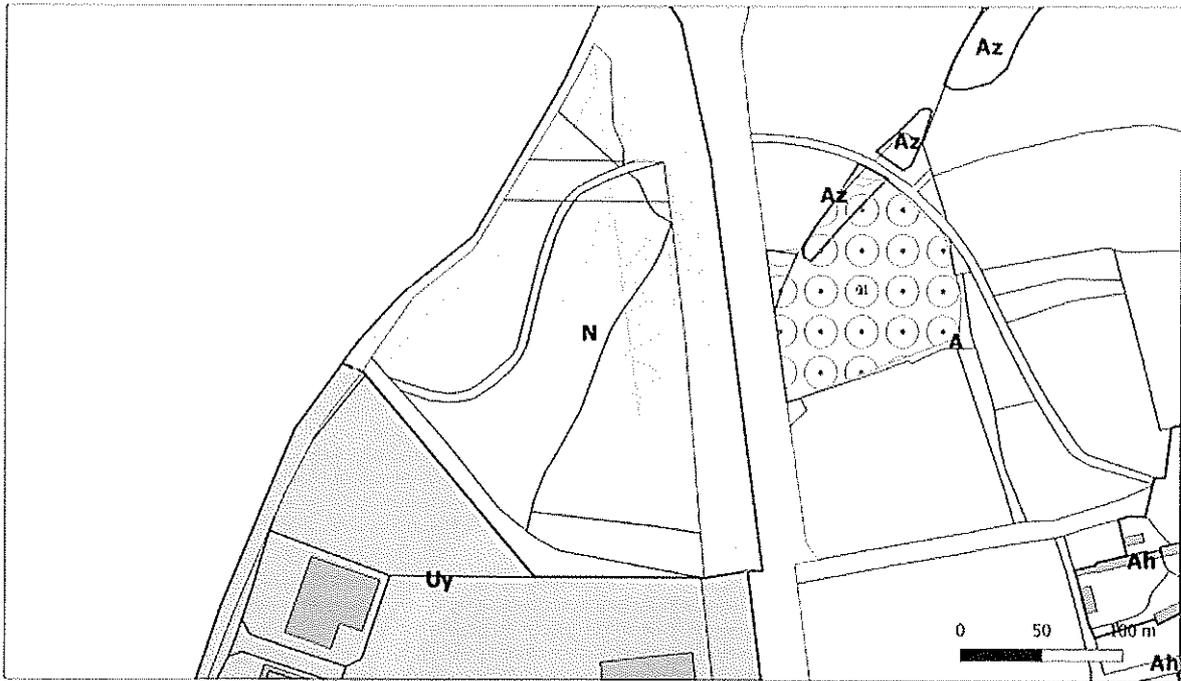
Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Lannion

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION

Echelle 1/2500e



Suppression du secteur Nz



Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Lannion
Suppression du secteur Nz

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION

Echelle 1/2500e



7. SUPPRESSION D'UNE ZONE UYV DESTINÉE A LA SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE SUR LA ZONE DE PÉGASE SUITE A LA RÉALISATION DU PROJET SUR UN AUTRE SITE

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Un autre objet de la présente procédure de modification vise à supprimer l'indice « v » d'un espace situé dans la zone d'activités de Pégase (UY) afin que cet espace puisse accueillir des activités économiques.



Localisation de la zone UYv concernée

Le PLU de Lannion a fait l'objet d'une modification en mars 2016. Celle-ci avait plusieurs objets, dont la création d'un secteur UYv prévu pour la sédentarisation des gens du voyage dans le cadre de la mise en œuvre d'une action du PLH (n°16). Ce secteur est situé rue Louis de Broglie, au cœur de la zone industrielle de Pégase, et correspond à un complexe sportif de l'ASPTT (gymnases, terrains de tennis, billard, etc.) créé par France Télécom (ex Orange) et racheté par la ville de Lannion. Le choix de ce site résultait de la nécessité d'identifier rapidement un site public, desservi par les réseaux et dont l'occupation ne risquerait pas de poser des problèmes d'acceptabilité sociale, afin de proposer au plus tôt un terrain d'accueil à des ménages des gens du voyage en recherche de sédentarisation.

Toutefois, cette solution trouvée d'urgence n'est pas apparue satisfaisante à long terme. En effet, la construction d'habitations au sein du pôle de compétitivité mondial «Images et réseaux», entre les deux plus grands acteurs de la zone que sont Orange et Nokia, n'apparaissait pas souhaitable. La mixité fonctionnelle n'était en effet pas adaptée dans ce

cas, les terrains concernés devant pouvoir évoluer vers une destination économique. Le plateau de Pégase n'avait également aucune vocation résidentielle.

Une procédure de déclaration de projet suivie d'une mise en compatibilité du PLU de Lannion a ainsi été conduite et approuvée le 25 Juin 2019 après identification d'un site plus adapté. Celui-ci, situé impasse du Parc Municipal, présente une forte proximité vis-à-vis des équipements, commerces et services de Ker Uhel, permettant une accessibilité piétonne, tout en ayant un nombre limité de riverains. L'acceptation des opérations d'habitat adapté par le voisinage est en effet souvent difficile, ce qui orientait le choix du site vers un certain isolement, tout en permettant l'intégration sociale des ménages et le maintien de liens familiaux (accueil ponctuel de caravanes). De plus, il s'agissait également de rechercher une propriété publique afin de faciliter la mise en œuvre du projet et le respect du calendrier prévu par le Programme Local de l'Habitat pour la production de logements adaptés.



Localisation du site sur lequel le projet de sédentarisation a finalement été réalisé

Les logements ayant désormais été réalisés impasse du Parc Municipal, comme annoncé dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, la collectivité souhaite donc supprimer la vocation d'accueil des gens du voyage du site de l'ASPTT, les ménages qui y étaient provisoirement accueillis étant désormais sédentarisés dans les nouveaux logements adaptés.

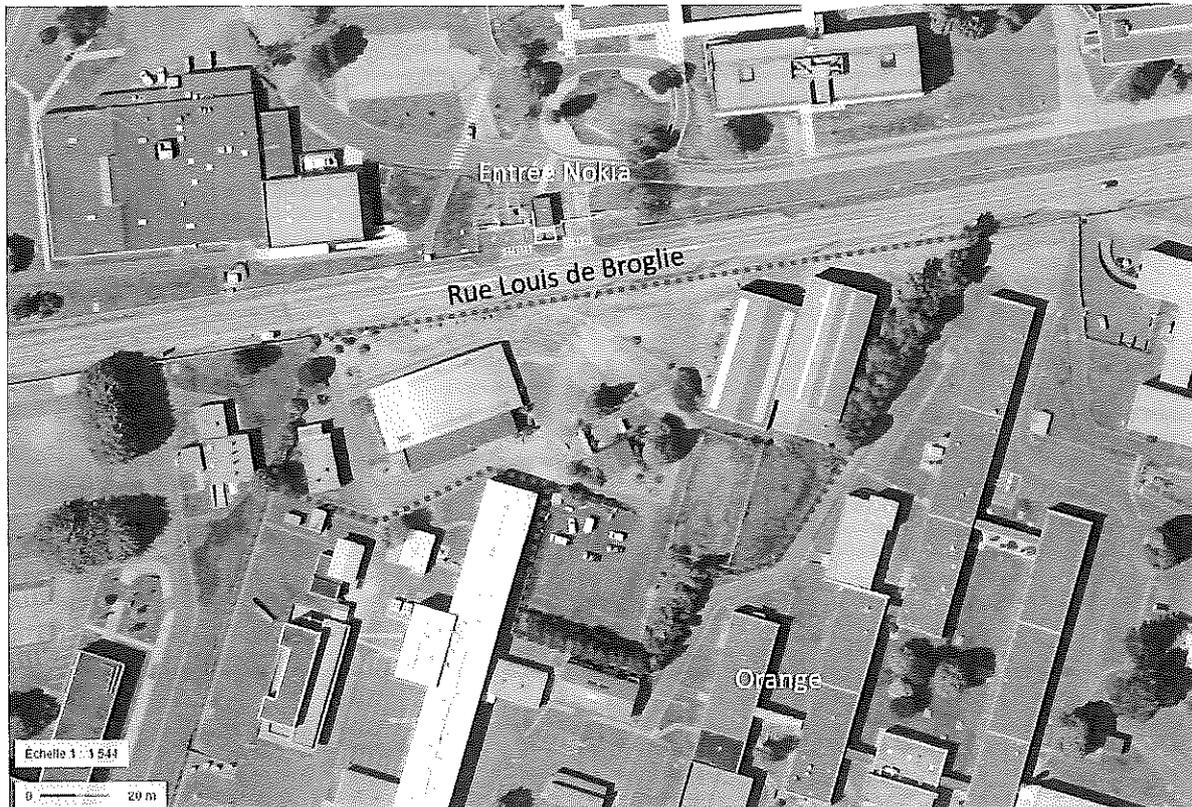
L'indice « v » figuré au règlement graphique du PLU de Lannion doit donc être supprimé afin que le site retrouve une vocation d'activités similaire à celle de ses abords.



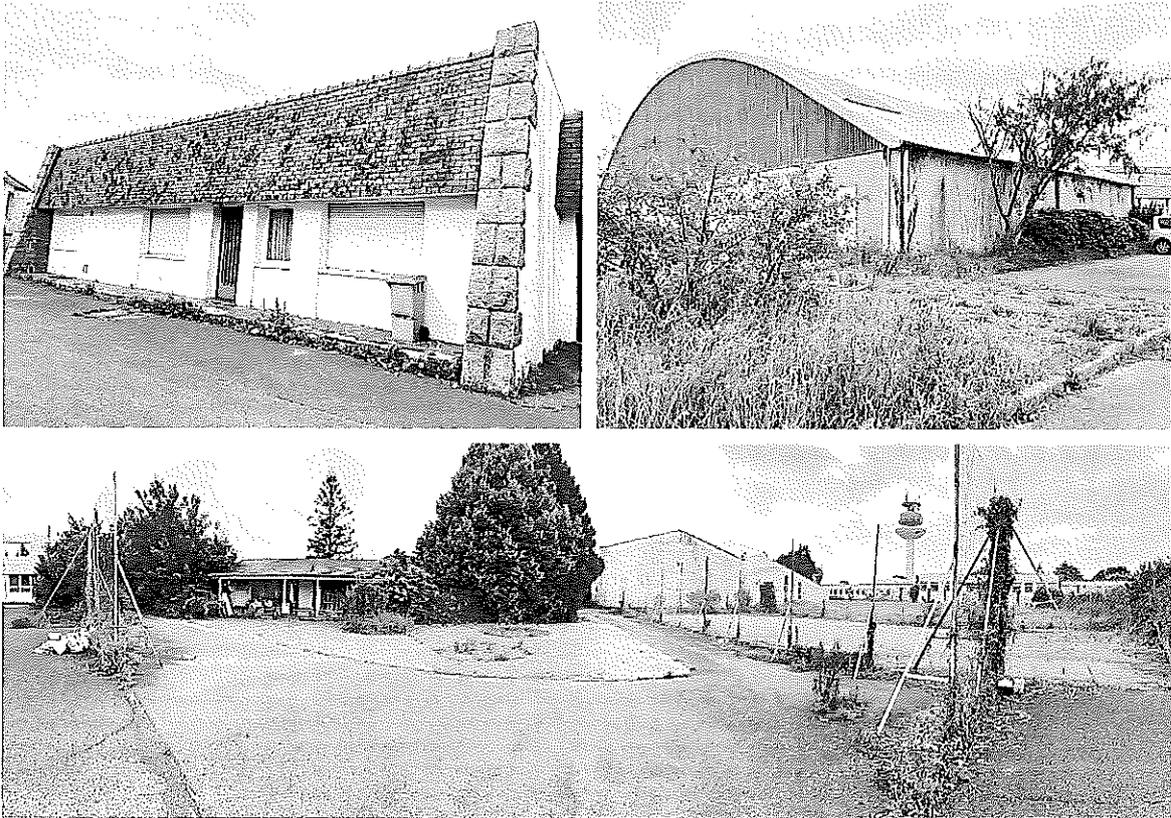
Projet réalisé impasse du Parc Municipal

CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site, d'une superficie de 1,25 ha, s'implante au cœur de la zone d'activités de Pégase entre Nokia au nord et Orange au sud. Urbanisé, il présente comporte des installations sportives initialement dédiées aux salariés des PTT. Il appartient désormais à la ville de Lannion et est sous-occupé (utilisation par des associations de billard, tennis couverts, basket) et en partie en friche (anciens terrains de sport extérieurs, état vétuste de certains bâtiments).



Emprise du site

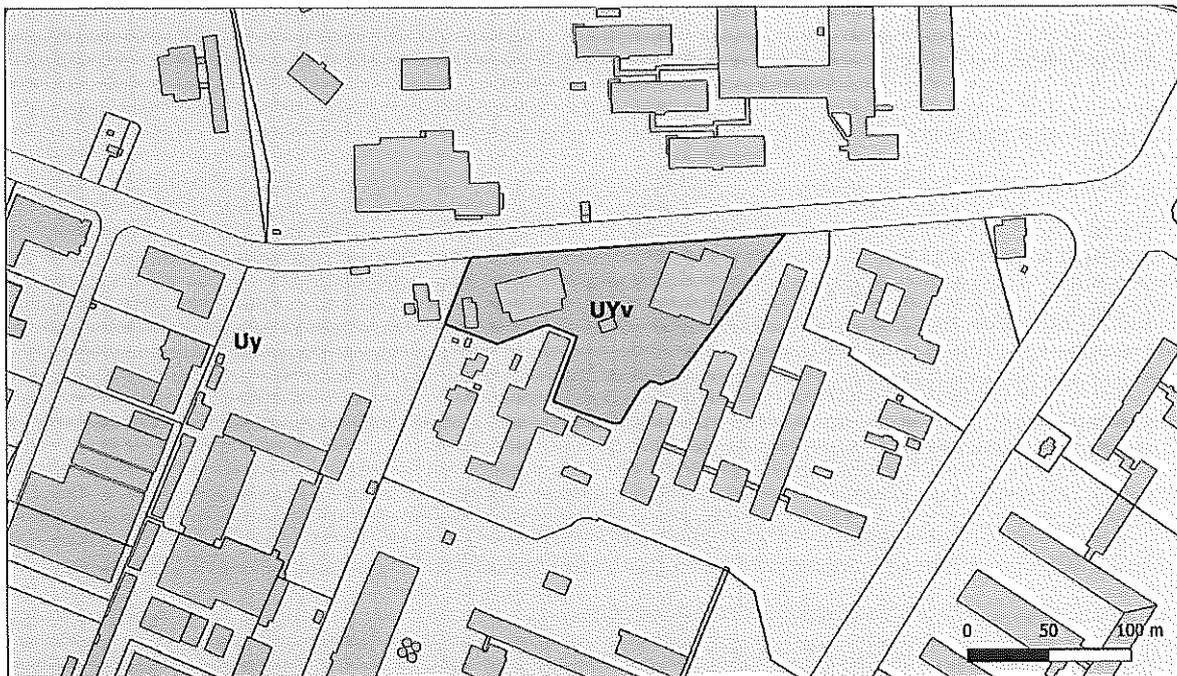


Vues du site

Le site présente donc un potentiel fort de renouvellement urbain au profit de l'activité économique compte-tenu de son positionnement au cœur de Pégase et des enjeux de zéro artificialisation nette à relever tout en répondant aux besoins.

PROJET DE MODIFICATION

Le secteur UYv de 1,25 ha est supprimé au profit de la zone Uy.



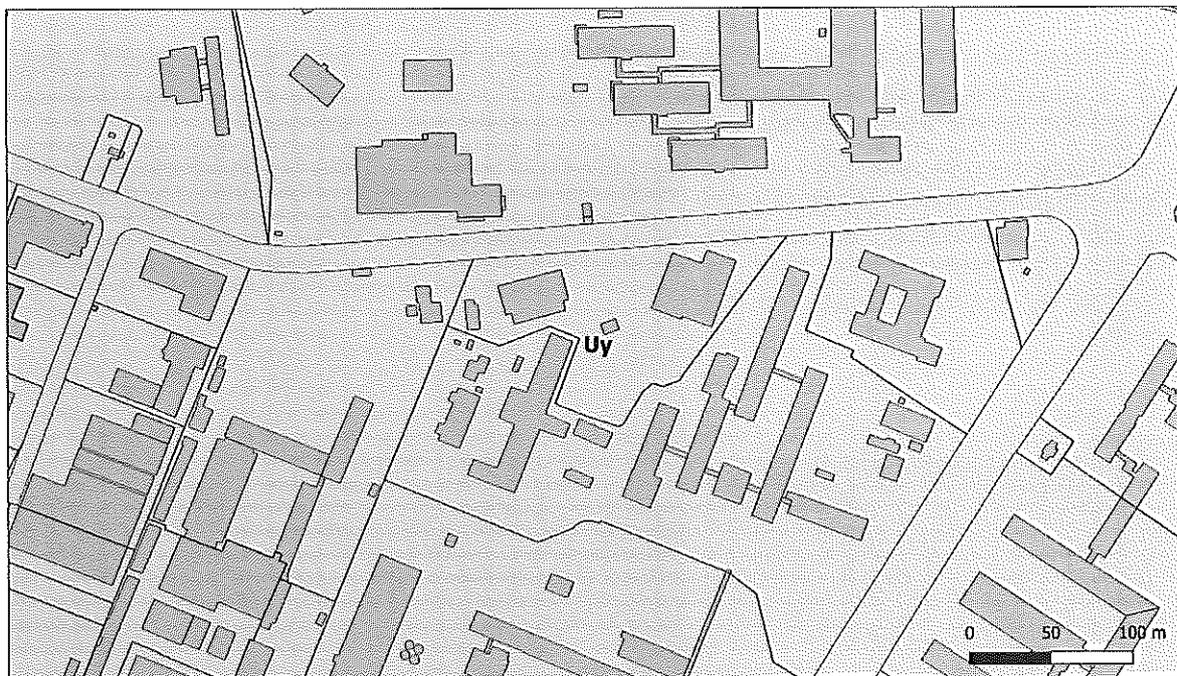
Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Lannion
Suppression du secteur UYv

REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION

Echelle 1/2500e



Règlement graphique avant modification



Lannion-Trégor Communauté
Modification du PLU de Lannion
Suppression du secteur UYv

REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION

Echelle 1/2500e



Règlement graphique après modification

3. MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS CONTENUS AU PLU

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

Le dernier objet de la présente procédure de modification vise à mettre à jour la liste des emplacements réservés contenus au PLU. L'emplacement réservé est un procédé de réservation qui consiste à délimiter sur les documents graphiques des emprises destinées à la réalisation future de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, de logements locatifs sociaux ou d'espaces verts. Les bénéficiaires et les destinations sont précisés. Ce procédé rend le ou les terrains concernés inconstructibles pour toute autre opération que l'équipement projeté. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement, qui vise à mettre en demeure la collectivité publique bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer ce terrain.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU de Lannion, plusieurs des opérations ciblées par les emplacements réservés ont été réalisées ou abandonnées. Les emplacements réservés n'ont donc plus lieu d'être et peuvent être supprimés de la liste des emplacements réservés.

Cinq emplacements réservés sont concernés :

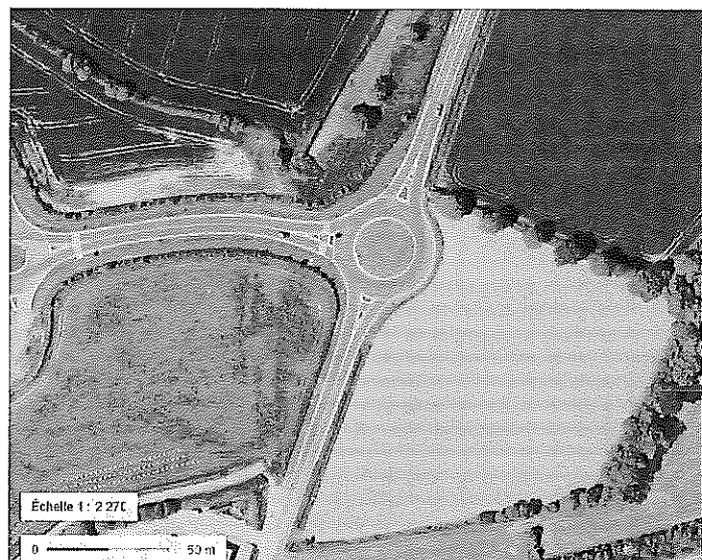
L'emplacement réservé n°7 portait sur la création d'un sentier piétonnier en bordure du ruisseau de la Vallée entre Kerambellec et Saint-Hugeon. Cette opération, conduite par la Ville de Lannion, a été réalisée en grande partie. La Ville de Lannion a décidé de renoncer à l'aménagement de la partie restante, correspondant à la partie basse du site concerné, trop contraignant en terme d'acquisition (nombre important de propriétaires) et de topographie.

L'emplacement réservé n°9 portait sur la réserve de terrains pour des aménagements sportifs rue de l'Aérodrome près du gymnase de l'ASPTT (parcelles n° 84, 85, 86, section BC). Le projet a été réalisé avec l'aménagement d'un site de tir à l'arc et d'un stade (BC85 et 86), tandis que la parcelle BC 84 est déjà occupée par une aire de grand jeux.

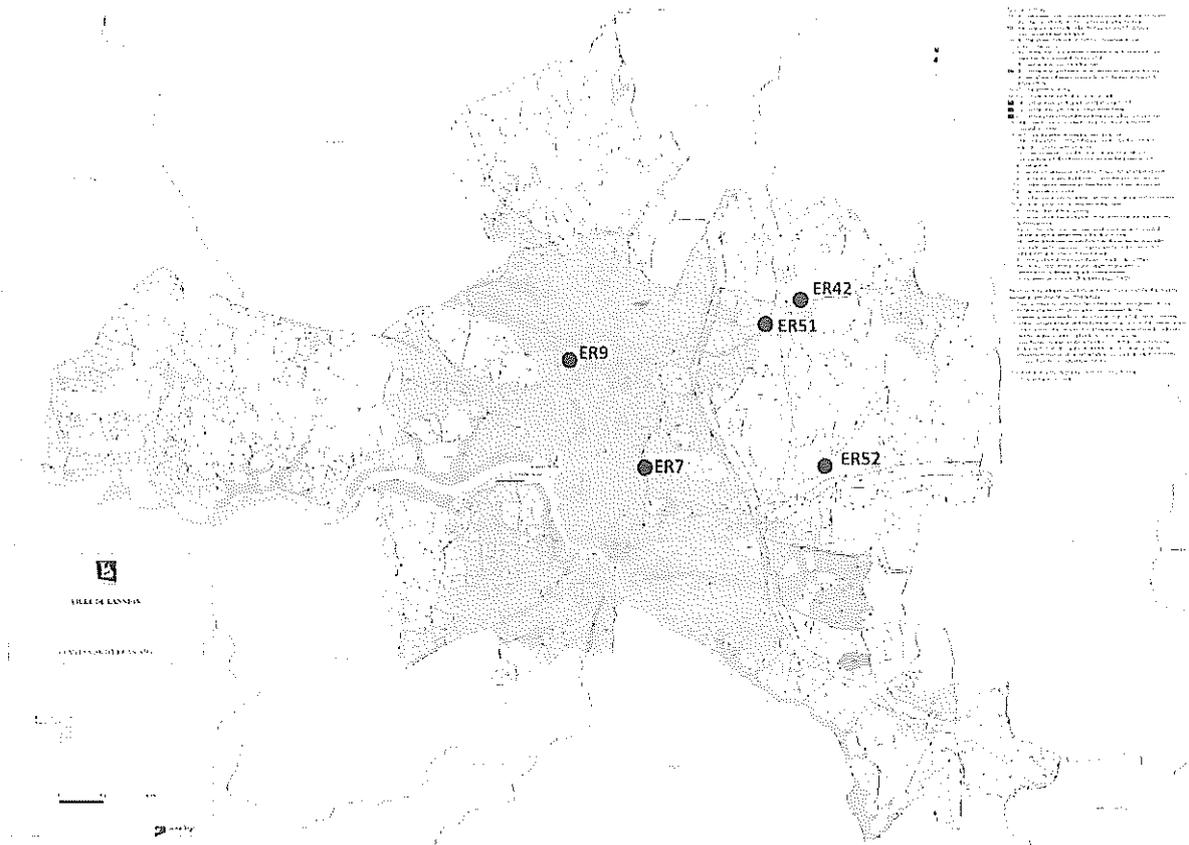
L'emplacement réservé n°42, portant sur l'aménagement d'un itinéraire vélo Pradic Glas- Le Fot, n'a pas été mis en œuvre mais doit faire l'objet d'une suppression car l'opération n'est pas réalisable en raison de l'existence d'une zone humide à préserver.

L'emplacement réservé n°51 visait à l'aménagement d'un giratoire sur la RD 38, au bénéfice de Lannion-Trégor Communauté, au nord du quartier du Rusquet. Celui-ci a été réalisé.

*Giratoire réalisé à l'emplacement
réservé n°51*



L'emplacement réservé n°52 avait pour objet d'assurer la continuité de la voie douce, route de Kermaria-Sulard. La Ville de Lannion a réalisé cette opération.



Localisation des emplacements réservés au règlement graphique du PLU de Lannion

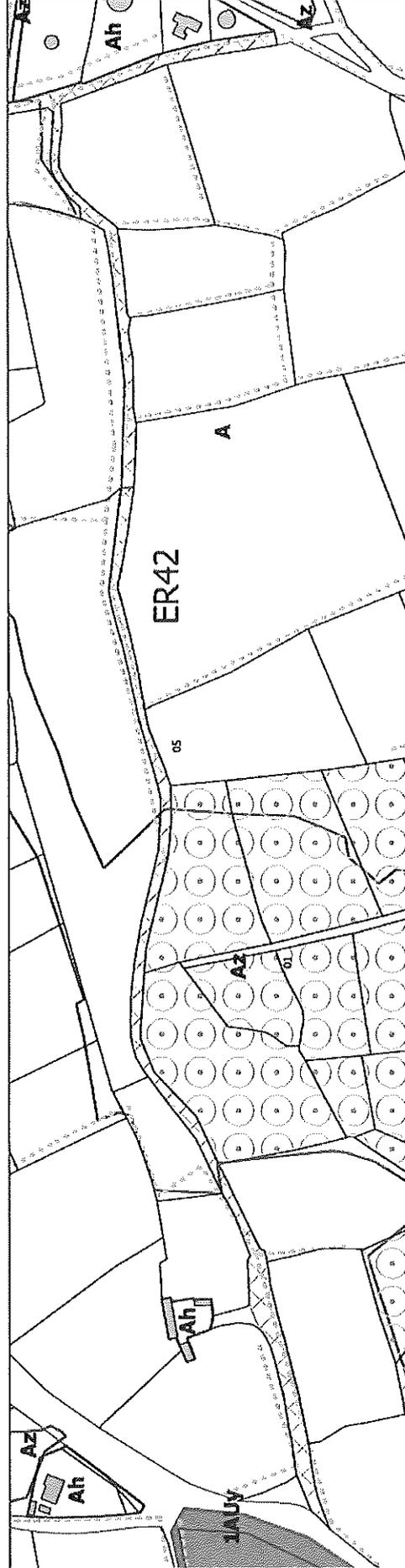
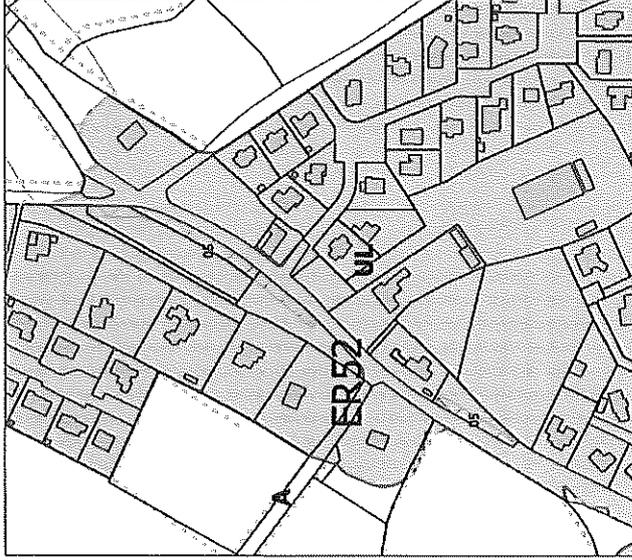
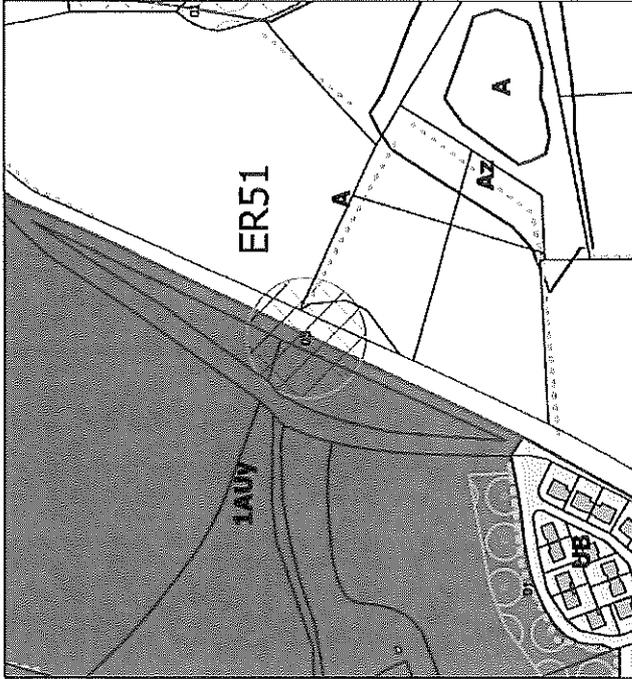
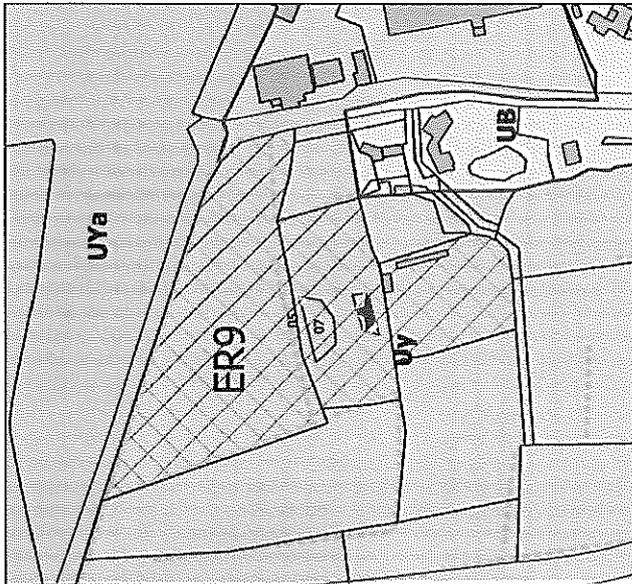
PROJET DE MODIFICATION

La liste des emplacements réservés est mise à jour (suppressions raturées). A noter que les numéros ne se suivent pas car la liste a été mise à jour dans le cadre de la dernière révision du PLU en maintenant les numéros préexistants.

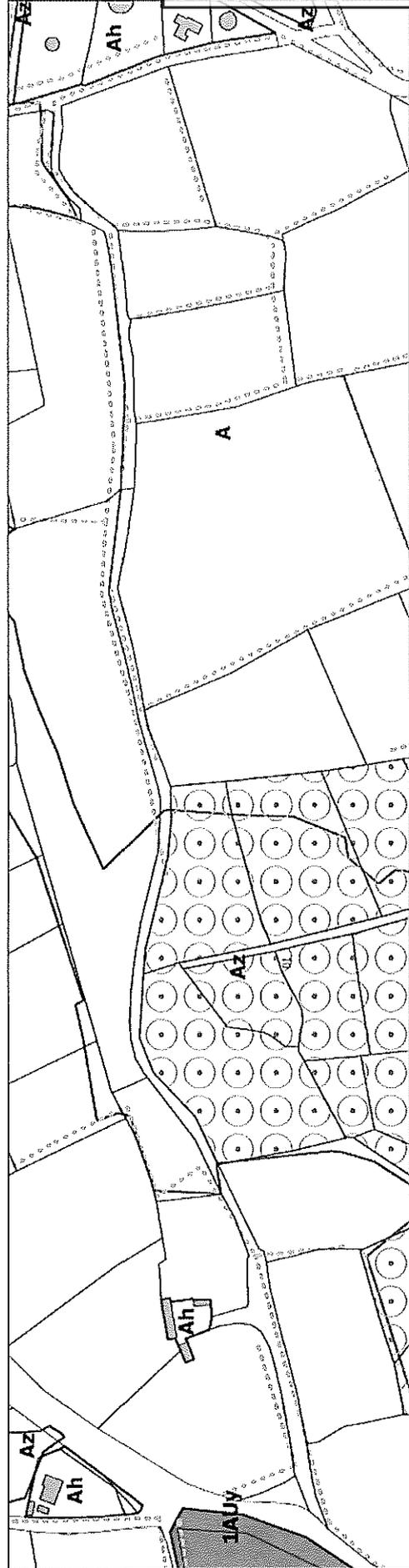
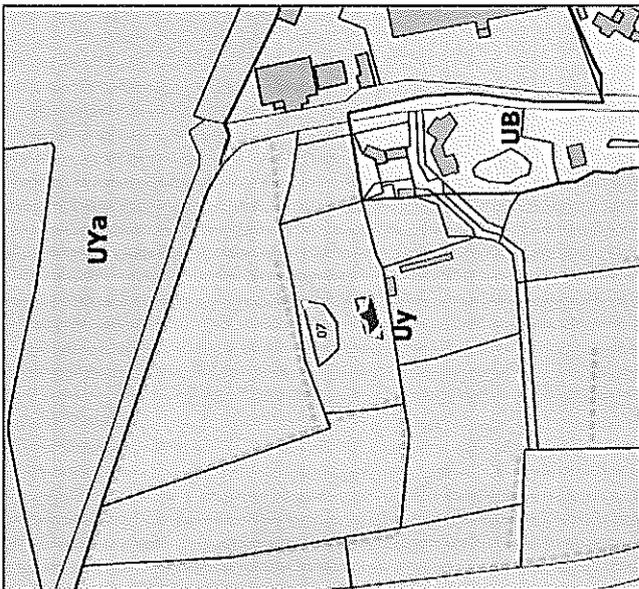
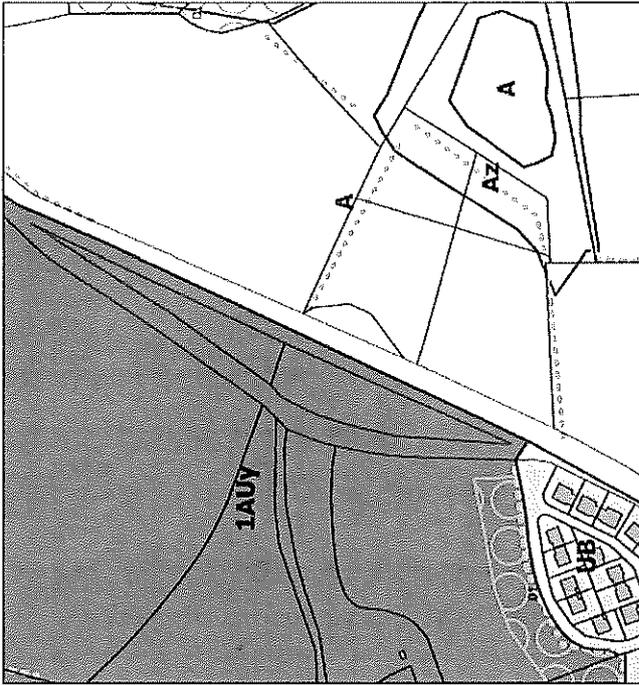
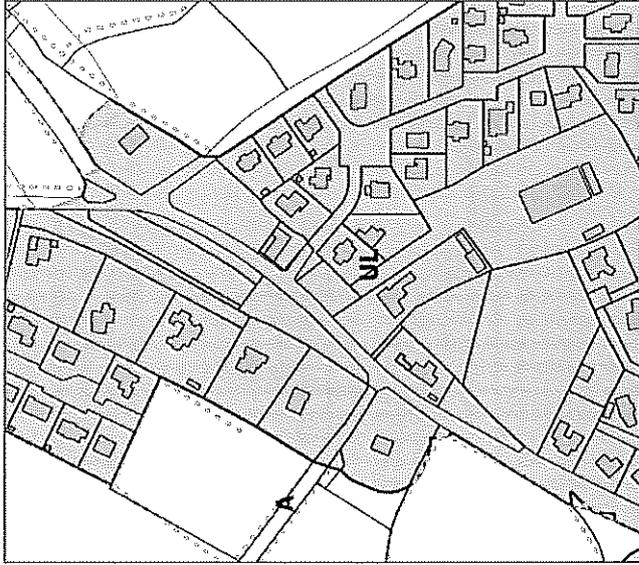
N°	Désignation de l'opération	Longueur ou surface	Largeur	Collectivité concernée
6	Création et réhabilitation d'aires de stationnement et de cheminements piétons à Beg Léguer (Maez an Aod, Goas Lagorn et camping).	27 928 m ²		Commune

7	Création d'un sentier piétonnier en bordure du ruisseau de la Vallée entre Kerambellec et Saint-Hugeon.	8 926 m ²	4,00 m	Commune
9	Réserve de terrains pour aménagements sportifs (parcelles n° 84, 85, 86, section BC)	21 845 m ²		État
11	Franchissement du Léguer en aval du pont de Viarnes, voirie et giratoire de connexion sur le Boulevard Mendès-France et le pont de Viarnes	15 388 m ²	12,00 m	LTA
12	Création d'une voie de déviation entre « Boutil » RD 767 et Bel Air comportant 2 tronçons sur le territoire communal.	19 534 m ²	26,50 m	LTA
13	Emplacement rond-point au carrefour de Croas Ar Bodiou (RD 65 et 21).	5 410 m ²		Commune
25	Création d'un itinéraire piétons et cycles entre Kerligonan et Beg-Léguer.	19 534 m ²	4,00 m	Commune
41	Emprise nécessaire au projet d'allongement de la piste de l'aérodrome de Lannion	26 438 m ²		Syndicat mixte de l'aéroport de Lannion – Côte de Granit
42	Itinéraire vélo Pradic glas – le Fot	8 686 m ²		Commune
44	Voie de contournement Nord Ouest avec itinéraire vélo	19 488 m ²		Commune
45	Itinéraire vélo à créer entre Buhulien et l'entrée Boutil de Lannion	4 106 m ²	3,00 m	Commune
46	Cheminement piéton de Kerneguez au bourg de Loguivy	6 367 m ²		Commune
47	Ouvrage de régulation eaux pluviales – St Marc	2 950 m ²		Commune
48	Ouvrage de régulation eaux pluviales – Buhulien	3 359 m ²		Commune
49	Ouvrage de régulation eaux pluviales – Gaillon	1 096 m ²		Commune
50	Ouvrage de régulation eaux pluviales – Galion	1 021 m ²		Commune
51	Aménagement d'un giratoire sur la RD 38	3 418 m ²		LTA
52	Assurer la continuité de la voie douce, route de Kermaria-Sulard	1 106 m ²		Commune

Les emplacements réservés n° 7,9,51 et 52 sont supprimés du règlement graphique.

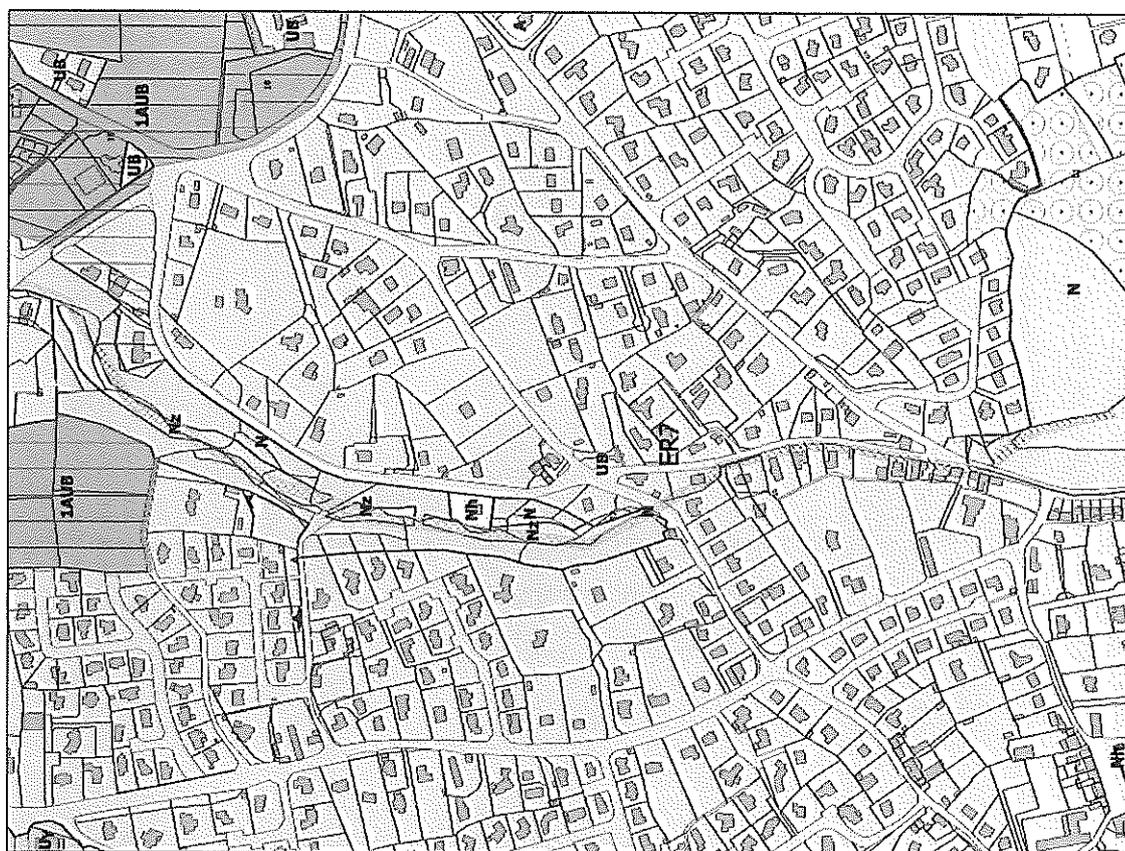
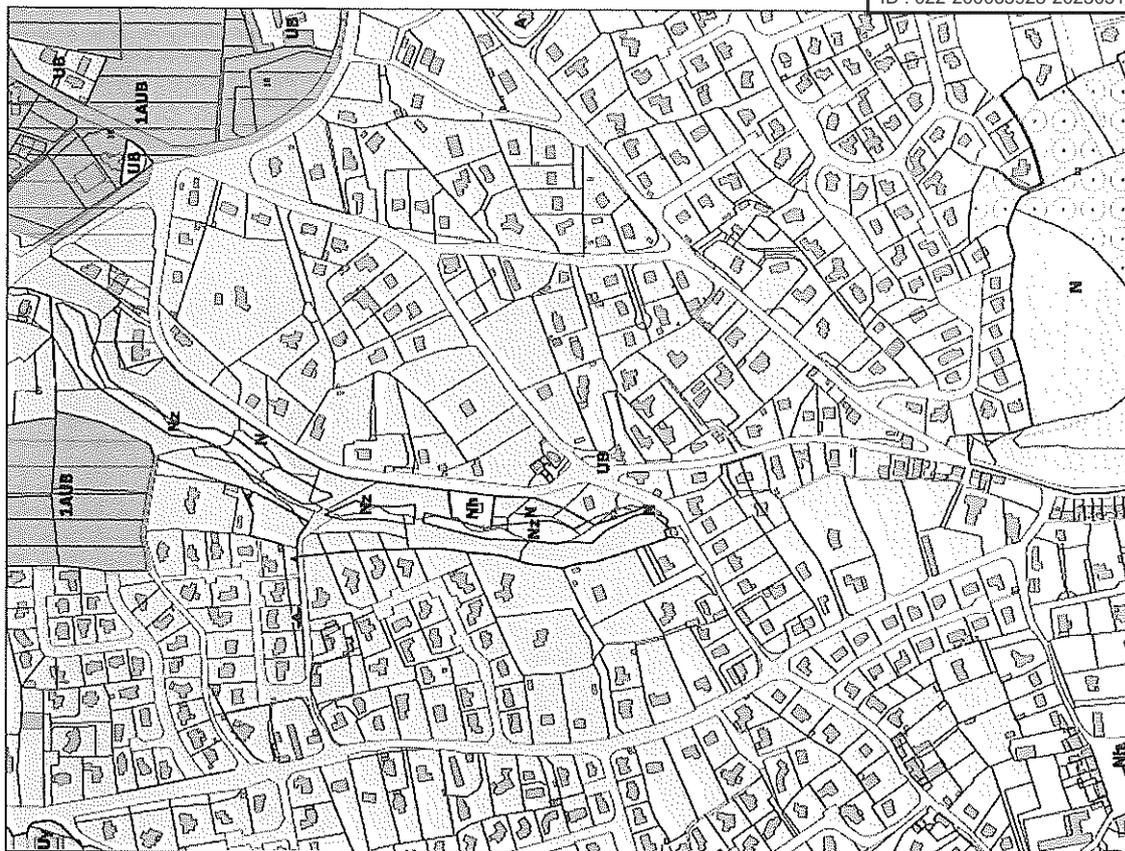


Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification

Notice de présentation



Règlement graphique avant et après modification (ER7)

Notice de présentation

9. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences évaluées correspondent exclusivement aux impacts de la modification par rapport à la situation actuelle du PLU. Les caractéristiques environnementales des sites concernés et de la commune sont détaillées ci-avant dans la notice.

Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	Incidence eau (forme humide, eau potable, gestion des eaux pluviales, assainissement)	Incidence consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	Incidence Paysage et patrimoine bâti	Incidence exposition aux risques nuisances électris	Incidences et déplacements air, climat, énergie
--------------------------	--	---	--	--------------------------------------	---	---

La modification vise à adapter l'encadrement des implantations et extensions commerciales au regard des dispositions du nouveau SCOT. Elle ne porte pas sur la constructibilité des terrains concernés et ne change pas l'objectif de l'OAP de privilégier l'implantation du commerce dans les centralités et d'orienter l'implantation des grandes surfaces commerciales vers des pôles structurants déjà constitués, bien desservis, y compris en transport en commun, et dont les paysages, urbains, sont déjà marqués par la présence commerciale. Elle est ainsi sans incidences par rapport à la situation actuelle.

1. MODIFICATION DE L'OAP ARMATURE COMMERCIALE

Incidence positive :
OAP prévoyant la reconstitution d'un talus bocager et des mesures pour préserver le talus bocager existant voisin

Incidence positive :
OAP prévoyant la limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement

Sans incidence (site déjà constructible au PLU en vigueur)

Incidence positive :
OAP prévoyant des dispositions pour une bonne intégration paysagère depuis la RD788

Sans incidence

Incidence positive :
OAP prévoyant la connexion du site au réseau de liaisons douces

2. REALISATION D'UNE OAP DANS LA ZONE UY DU CRUGUIL

Incidence positive :
OAP prévoyant la préservation des talus bocagers et des arbres de haut jet, des espaces verts structurants et imposant des clôtures végétales d'essences locales

Incidence positive :
OAP demandant le maintien d'un espace enherbé pour les jardins d'accueil (limitation de l'imperméabilisation)

Incidence positive : OAP prévoyant la densification raisonnée d'un quartier déjà urbanisé et constructible sans limite actuellement

Incidence positive :
OAP prévoyant la préservation du cadre paysager et de l'harmonie architecturale

Sans incidence

Incidence positive :
OAP prévoyant la préservation du réseau de liaisons douces

4. MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSEE

La modification est sans incidence. Elle ne fait que clarifier une disposition existante en l'illustrant par une cartographie, disposition dont l'objectif est le confortement d'une centralité desservie par des liaisons douces et transport en commun.

Notice de présentation

**COMMERCIAUX EN ZONE
UA AU REGLEMENT ECRIT**

Objet de la modification	Incidence milieux naturels et biodiversité	Incidence gestion de l'eau	Incidence conservation patrimoine	Incidence exposition aux risques nuisances	Incidence déplacements et énergie
-----------------------------	--	-------------------------------	---	--	---

5. INTEGRATION DES JUGEMENTS DE LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE NANTES
La modification vise à reclasser en zone naturelle N trois sites sans statut suite aux jugements, auparavant sous-secteurs de la zone N (Nh et Nz). Le règlement de la zone N est très protecteur, avec des droits à construire sur ces sites seront nuls, si bien que la modification est sans incidence sur l'environnement, même si deux de ces sites jouxtent un site Natura 2000.

6. SUPPRESSION D'UNE ZONE UYV DESTINEE A LA SEDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE SUR LA ZONE DE PEGASE SUITE A LA REALISATION DU PROJET SUR UN AUTRE SITE

La modification est sans incidence. Elle porte sur un site déjà urbanisé.

7. MISE A JOUR DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES CONTENUS AU PLU

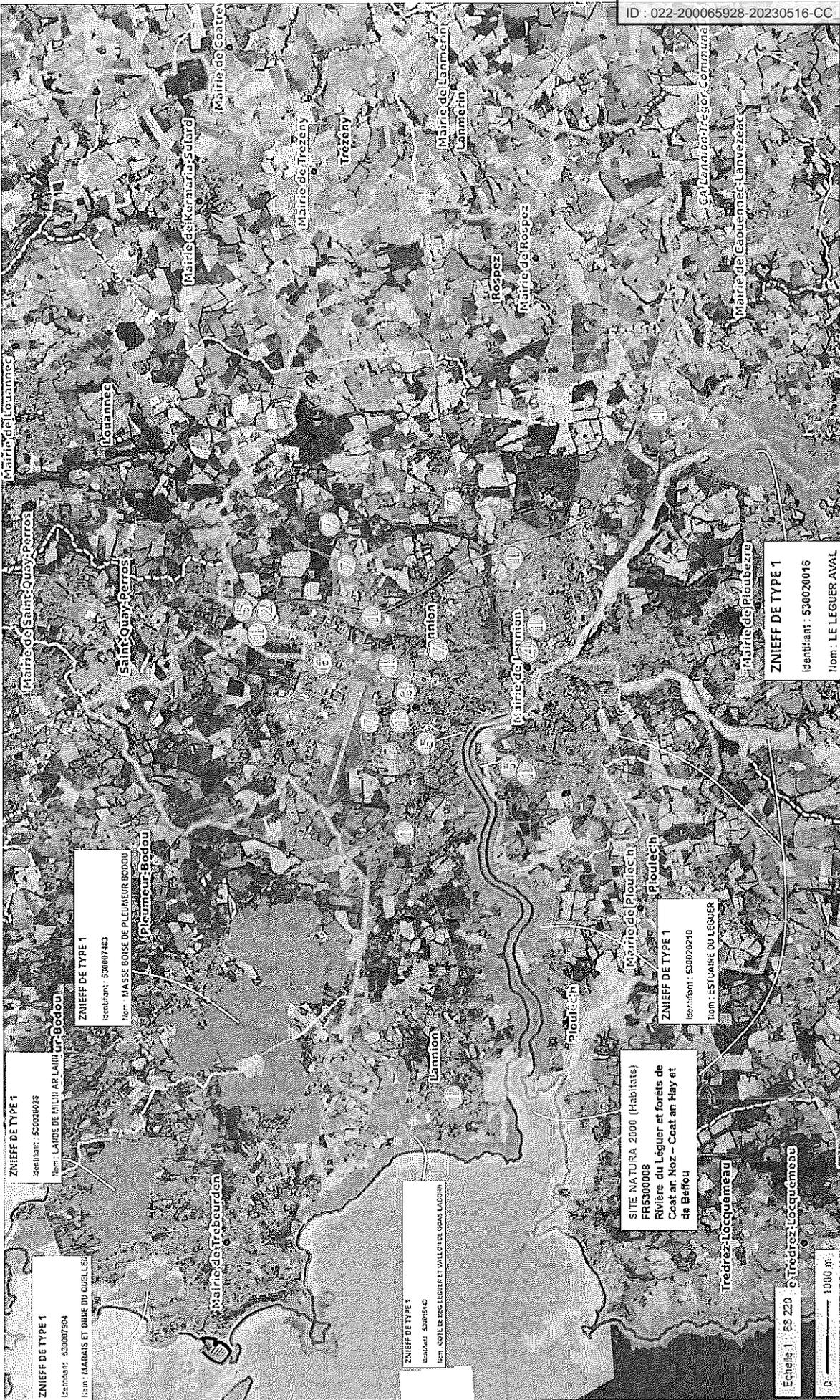
La modification vise à supprimer les emplacements réservés mis en œuvre et n'a donc aucune incidence environnementale par rapport au PLU initial qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'abandon d'une parcelle de l'opération 7 (sentier piétonnier) et de la totalité de l'opération 42, située en milieu rural (voies cyclables) a une incidence limitée sur les déplacements et vise à éviter un impact environnemental (topographie complexe, zone humide).

Les incidences environnementales de la modification du PLU sont très limitées, prises de manière isolées ou cumulées. Elles concernent des adaptations réglementaires limitées en surface et en contenu ne remettant pas en cause les grands équilibres du PLU. De plus, certaines évolutions génèrent des incidences environnementales positives, telle la création d'orientations d'aménagement et de programmation pour un terrain constructible en zone d'activités et le quartier du CILOF.

En outre, les modifications prévues n'affectent pas de manière significative un site Natura 2000.

La carte ci-après localise les objets de la modification vis-à-vis des espaces naturels protégés.

Envoyé en préfecture le 24/05/2023
Reçu en préfecture le 24/05/2023
Affiché le
ID : 022-200065928-20230516-CC_2023_0097-DE



ZNIEFF DE TYPE 1
Identifiant : 530007504
Nom : FARBAINS ET OUIRE DU OUELLEF

ZNIEFF DE TYPE 1
Identifiant : 530030028
Nom : LAIRIE DE MILIN AS LAIR

ZNIEFF DE TYPE 1
Identifiant : 530007483
Nom : MASSE BOISE DE PLEINEUR BODOU

ZNIEFF DE TYPE 1
Identifiant : 530007504
Nom : COUL DE ROSLICHES ET VALLON DE GOALLAGON

**SITE NATURA 2000 (Habitats)
FR5300008**
Rivière du Léguier et forêts de
Coat an Noz - Coat an Hay et
de Belfou

ZNIEFF DE TYPE 1
Identifiant : 530020210
Nom : ESTUAIRE DU LEGUER

Échelle 1 : 65 220
0 1000 m

ZNIEFF DE TYPE 1
Identifiant : 530020016
Nom : LE LEGUER AVAL

Notice de présentation Localisation des objets de la modification vis-à-vis des espaces naturels protégés (numérotation : cf tableau ci-avant)