

CC 2020_0041

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

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

Nombre de membres en exercice : 92 titulaires – 43 suppléants

Présents ce jour : 78 Procurations : 7

Étaient présents :

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

Procurations :

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

Étaient absents excusés :

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

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

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

- VU Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 et suivants ;
- VU La délibération d'approbation du PLU de la commune de Cavan en date du 28 Novembre 2016 ;
- VU La loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence « PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 Mars 2017 ;
- VU La délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune de

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

- VU** L'avis de l'Autorité Environnementale en date du 15 Juillet 2019 décidant d'exempter d'évaluation environnementale la présente modification du PLU ;
- VU** Les observations émises par les Personnes Publiques Associées, versées au dossier d'enquête publique ;
- VU** L'arrêté communautaire n°19/325 du Président de Lannion-Trégor Communauté soumettant le projet de PLU modifié à enquête publique du 28 Septembre au 28 Octobre 2019 ;
- VU** Le rapport et les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur en date du 21 Novembre 2019 ;
- VU** La note de synthèse adressée aux Conseillers Communautaires présentant la modification du PLU de la commune de Cavan ;
- VU** L'avis favorable de la commune de Cavan en date du 5 Décembre 2019 ;

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

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

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

DECIDE DE :

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

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

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

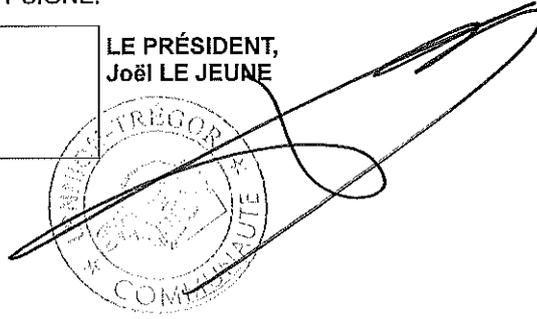
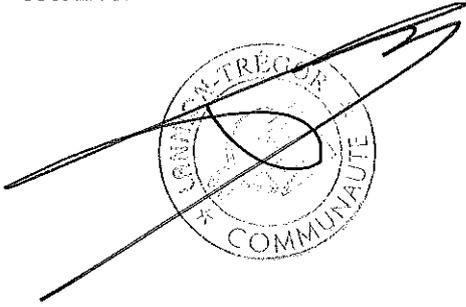
RAPPELER Que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, CS 44416, 35044 RENNES cedex).

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

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

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE

LE PRÉSIDENT,
Joël LE JEUNE



COMMUNE de CAVAN

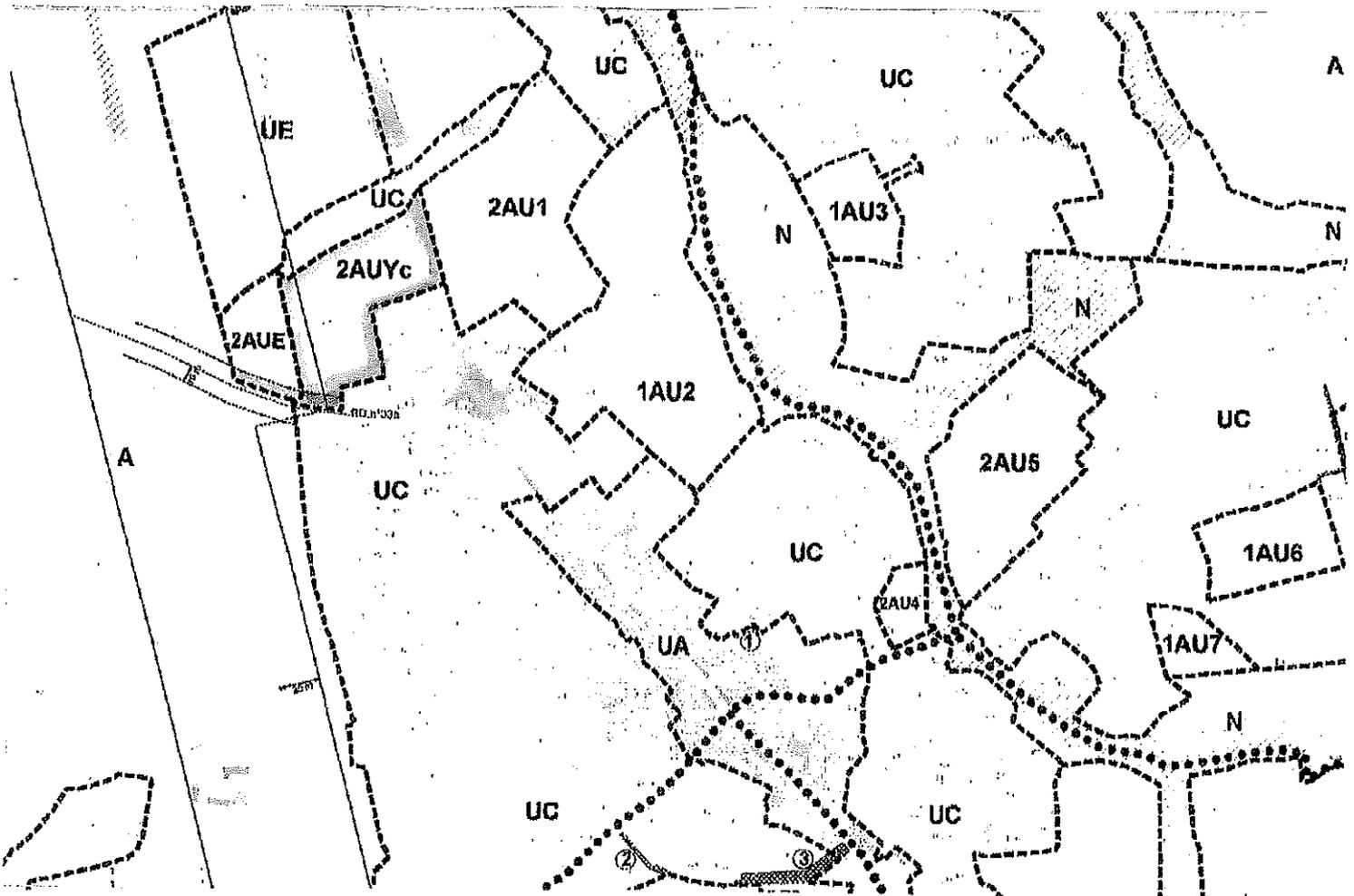
RAPPORT

d' ENQUÊTE PUBLIQUE

28 septembre 2019 au 28 octobre 2019

Modification du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de CAVAN



Commissaire – Enquêteur : Robert Sautereau

SOMMAIRE

I – OBJET de l'ENQUÊTE	3
II – ORGANISATION de l'ENQUÊTE	
2 . 1 – Désignation de Commissaire – Enquêteur	3
2 . 2 - Arrêté LTG	3
2 . 3 – Modalités de l'Enquête	3
2 . 4 – Composition du dossier	4
III – PROJET	
3 . 1 – Contexte communal	4
3 . 2 – Objectif du projet	4
3 . 3 – Intégration dans l'espace urbain	5
3 . 4 – OAP	5
3 . 5 – Règlement écrit	6
3 . 6 – Incidence sur le règlement écrit du PLU	6
3 . 7 – Incidence sur l'environnement	6
3 . 8 – Nuisances	7
IV – PPA et MRAe	
1 – Préfecture	7
2 – Direction du patrimoine	7
3 – CCI	7
4 – MRAe	7
V – OBSERVATIONS	
5 . 1 - Public	7 / 8
5 . 2 – C . E . et réponse LTC	8

I – OBJET de l'ENQUÊTE :

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

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

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

II – ORGANISATION de l'ENQUÊTE :

2.1 – Désignation du commissaire – enquêteur :

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

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

2.2 - Arrêté communautaire :

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

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

1. 28 septembre 2019 de 9 H à 12 H

2. 11 octobre 2019 de 14 H 30 à 17 H

3. 28 octobre 2019 de 14 H à 17 H

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

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

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

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

2.3 - Modalités de l'enquête :

Publications :

Parutions avant enquête :

Ouest France : mercredi 11 septembre 2019

Le Télégramme : mercredi 11 septembre 2019

Parutions en cours d'enquête :

Ouest – France : vendredi 4 octobre 2019

Le Télégramme : vendredi 4 octobre 2019

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

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

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

2.4 - Composition du dossier :

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

- documents présentant la modification du PLU

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

- * règlement associé à la zone AUyc avant et après modification

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

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

- la décision de la MRAe

- une note de présentation de synthèse

- les avis des PPA

- les pièces administratives

III – Le PROJET :

3.1 - Contexte communal :

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

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

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

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

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

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

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

3.2 - Objectif du projet :

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

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

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

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

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

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

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

3.3 - Intégration dans l'espace urbain :

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

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

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

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

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

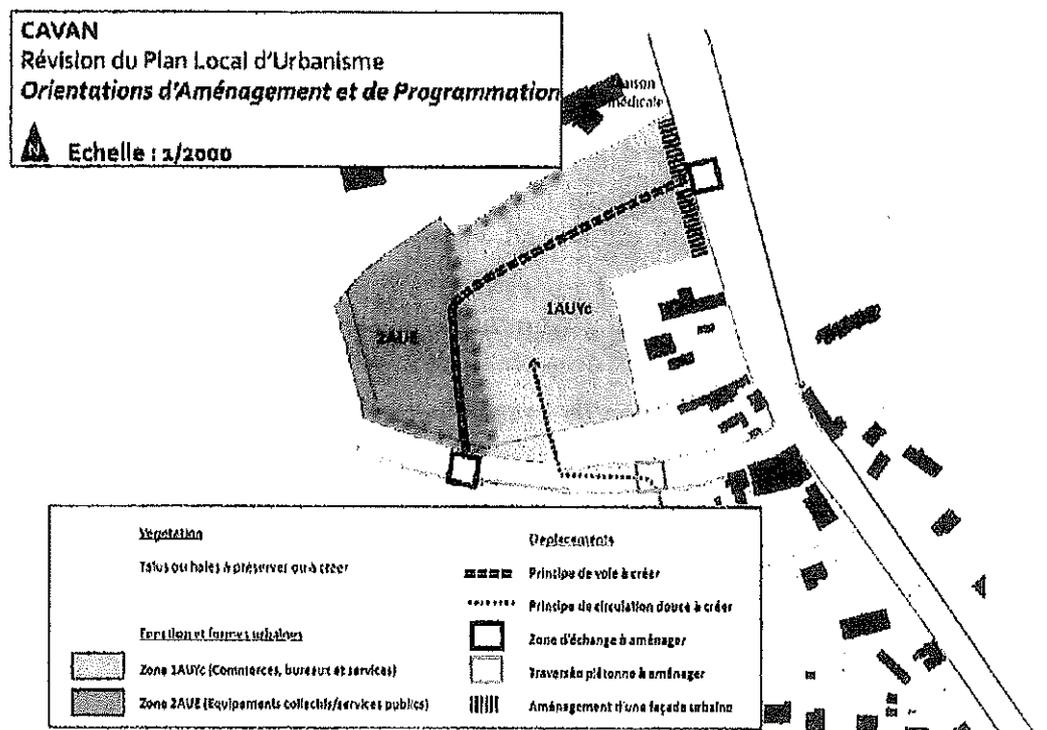
Enfin , à l'ouest , une zone est destinée à des équipements d'intérêt collectif . Cette zone fera tampon entre la zone du projet et la RD 767 à 4 voies . A noter que cette voie routière se trouve , du fait de son fort déblai , hors de vue du site et aura un moindre impact sonore .

3.4 - Opération d'aménagement et de programmation :

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

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

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



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

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

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

3 . 5 - Règlement écrit :

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

Y sont interdites les constructions à destination industrielle et artisanale .

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

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

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

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

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

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9 m .

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

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

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

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

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

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

3 . 7- Incidences sur l'environnement :

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

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

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

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

Le bocage se trouvant en périphérie du site sera protégé .

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

3 . 8- Nuisances :

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

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

IV – PPA et MRAe :

1 - Préfecture des Côtes d'Armor :

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

2- Direction du Patrimoine :

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

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

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

Réponse de Lannion Trégor Communauté :

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

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

3 – CCI Côtes d'Armor :

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

4 – MRAe :

Considérant que les incidences potentielles du plan ne sont pas significatives

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

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

V – Observations :

5 . 1 – Observations du public :

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

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

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

5.2 - Observation du Commissaire – Enquêteur :

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

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

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

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

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

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

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

Réponse de LTC :

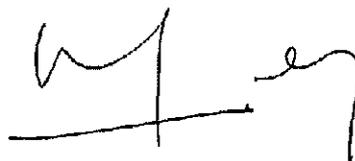
« Pour être conforme aux dispositions du SCOT actuel, le règlement de la zone 1AUYc doit contenir cette disposition permettant l'accueil de commerces. Sans cette mention, l'ouverture à l'urbanisation ne pourrait être réalisée, ne respectant pas le principe de compatibilité avec le SCOT actuellement en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

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

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

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

le 21.10.2019



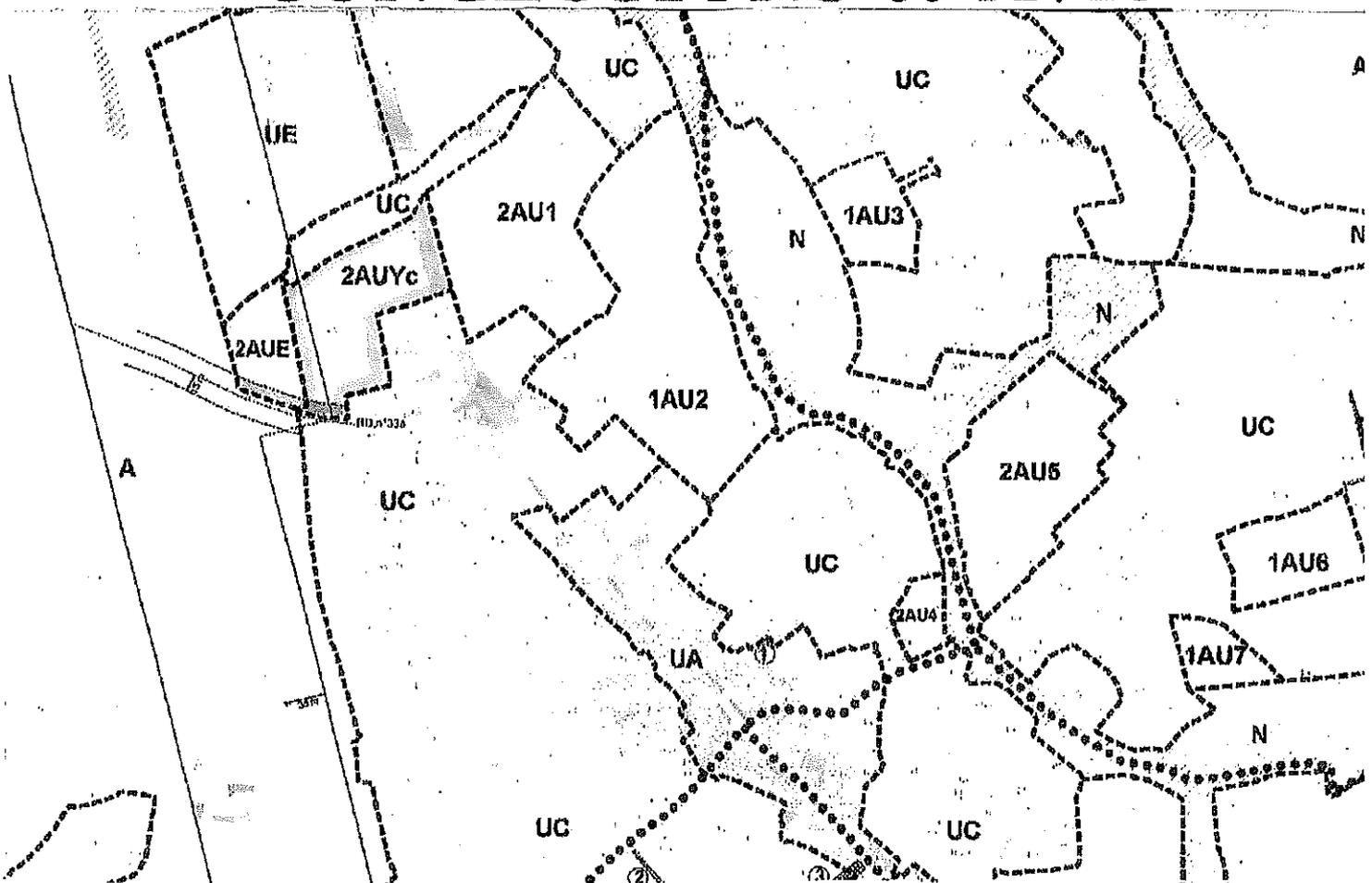
COMMUNE de CAVAN

28 septembre 2019 au 28 octobre 2019

Modification du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de CAVAN

CONCLUSIONS et AVIS



Commissaire – Enquêteur : Robert Sautereau

P1/E19000240/3

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

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

1 – Le projet :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une nouvelle OAP a été proposée .

2- Règlement :

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

Y sont interdites les constructions à destination industrielle et artisanale .

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

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

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

3 - Incidences sur l'environnement :

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

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

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

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

Le bocage se trouvant en périphérie du site sera protégé .

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

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

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

4 – Avis administratifs :

Préfecture des Côtes d'Armor :

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

Direction du Patrimoine :

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

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

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

Réponse de Lannion Trégor Communauté :

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

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

CCI Côtes d'Armor :

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

MRAe :

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

5 – Observations :**Observations du public :**

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

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

Observation du Commissaire – Enquêteur :

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

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

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

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

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

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

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

Réponse de LTC :

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

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

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

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

AVIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

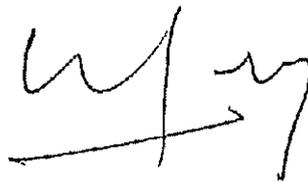
Je prends acte du fait que le projet ne pourra se réaliser que s'il respecte la règle des 3500 m² établie par le SCOT.

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

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

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

le 21.10.2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be 'M. F.' followed by a horizontal line.

Modification n° 1

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

Sommaire

1. Introduction – page 3

1. Contexte réglementaire et procédure – page 3
2. Contexte territorial – page 4
3. Présentation de la modification et du site – page 6
4. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation – page 10

2. Contenu et portée de la modification – page 13

1. L'orientation d'aménagement et de programmation – page 13
2. Le règlement graphique – page 16
3. Le règlement écrit – page 17
4. Le rapport de présentation – page 23

3. Incidences de la modification sur l'environnement – page 26

1. La prise en compte de l'environnement – page 26

1. INTRODUCTION

1. Contexte réglementaire et procédure

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

Cadre juridique de la modification du PLU

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

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

Organe compétent en matière de PLU sur la commune

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

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

Déroulement de la procédure de modification du PLU

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

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

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

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

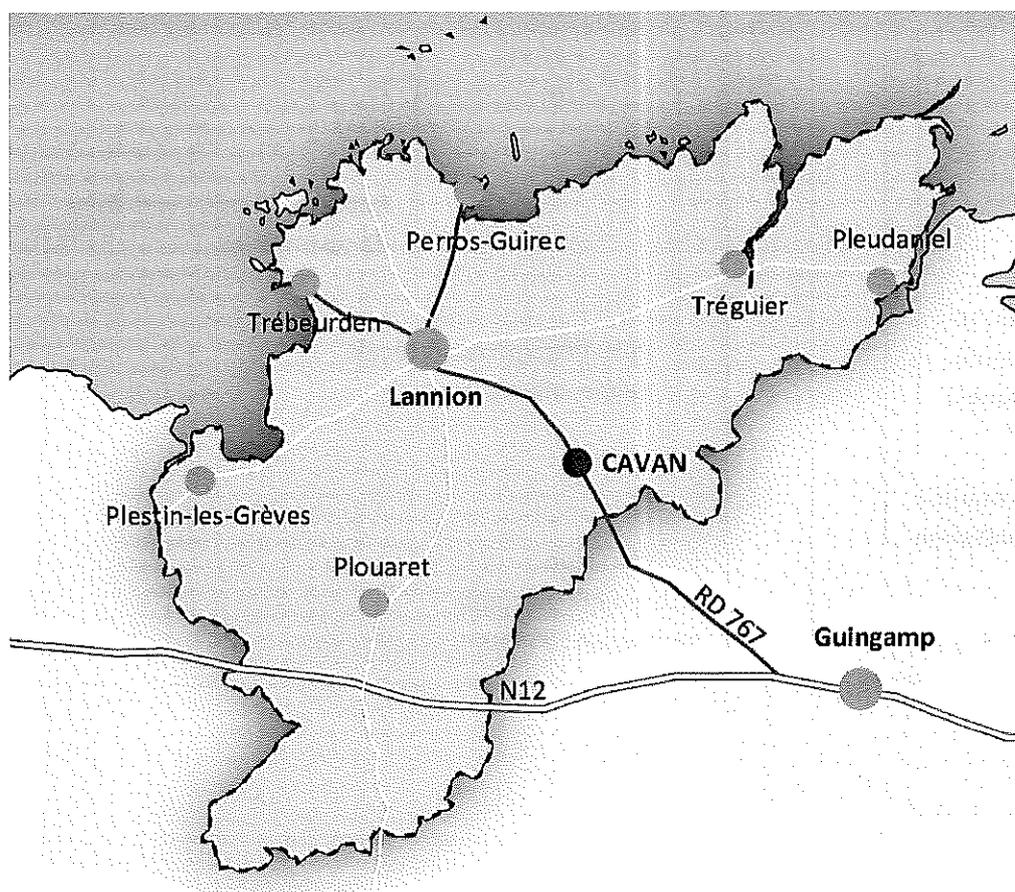
2. Contexte territorial

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

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

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

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



Focus sur le bourg de Cavan

Source : Géoportail



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

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

Secteur à ouvrir à
l'urbanisation

RD 767

Route de Bégard : vers l'aire
de covoiturage

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

Création d'un
lotissement en cours
Kerhuellan : 33 lots

3. Présentation de la modification et du site

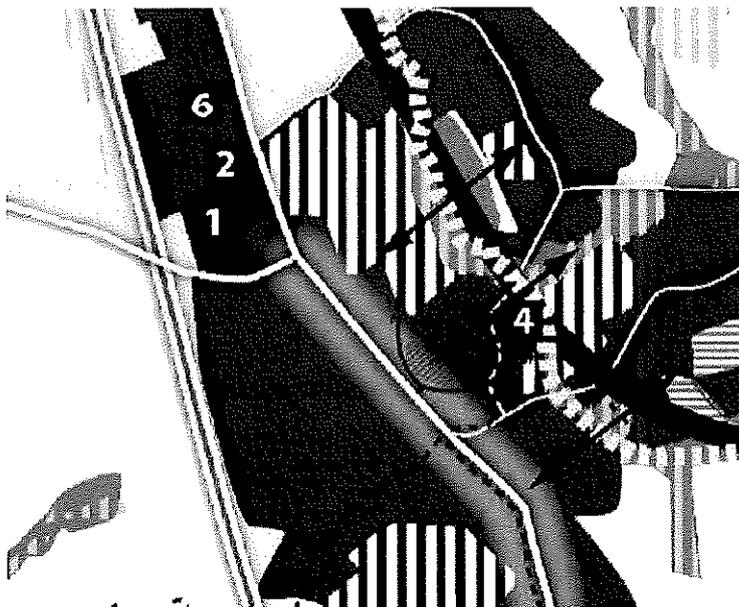
Par délibération en date du 10 décembre 2018, la commune a sollicité la Communauté d'agglomération pour réaliser une modification de son Plan local d'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUYC de 1,4 hectare située au nord du bourg. Elle est destinée aux constructions à destination commerciale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

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

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

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

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

**1**

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

Extrait du PADD

Présentation du site

Le tissu urbain environnant

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

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

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

La desserte du site

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

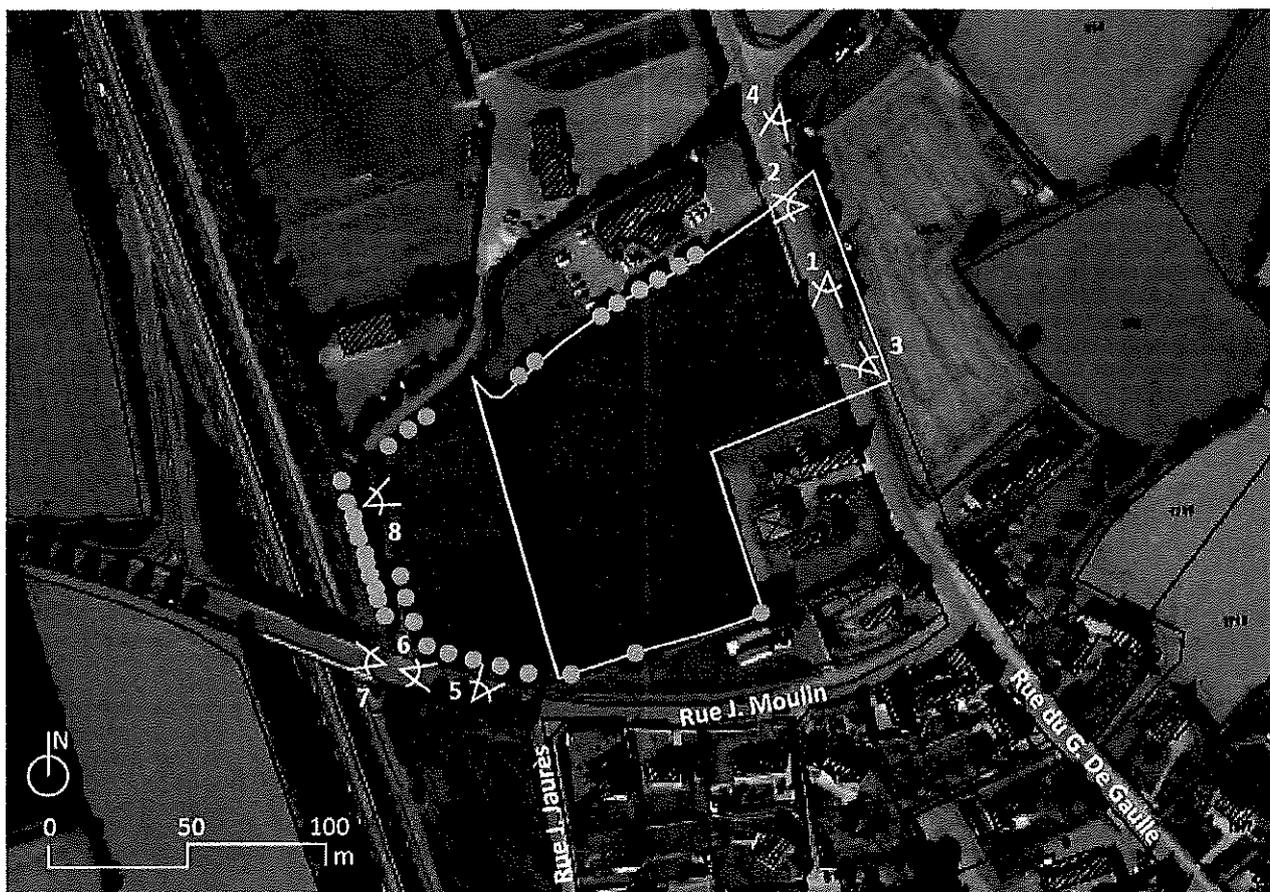
Les abords de cette zone sont pourvus de l'ensemble des réseaux indispensables à la viabilisation de ce secteur (électricité, téléphonie, eau potable, assainissement collectif).

La topographie, la végétation et l'hydrographie

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

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

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



Focus sur le site

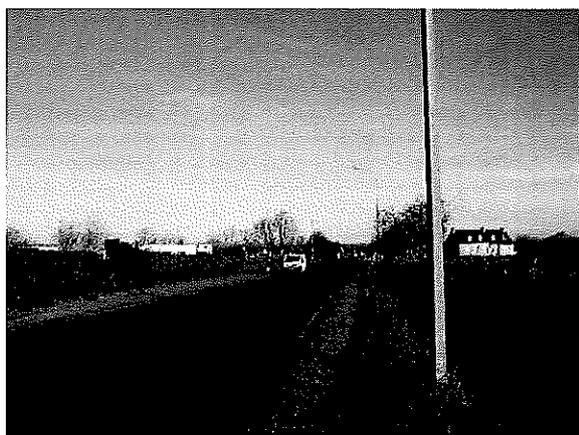
Source : Géoportail



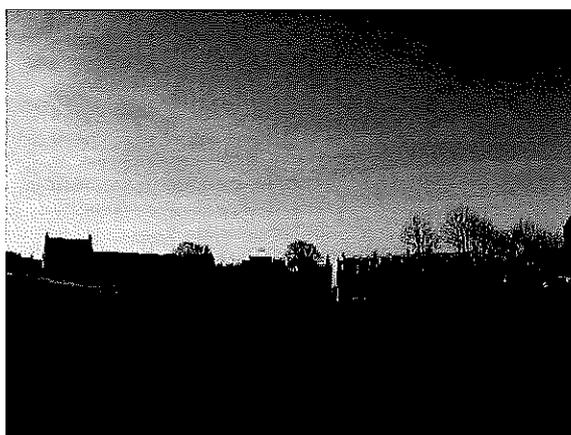
1



2



3



4



5



6



7



8

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

L'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme précise que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

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

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

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

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

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

Dans les zones UA, UC et UY

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

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

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

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

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

Dans les zones 1AU et 1AUY1

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

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

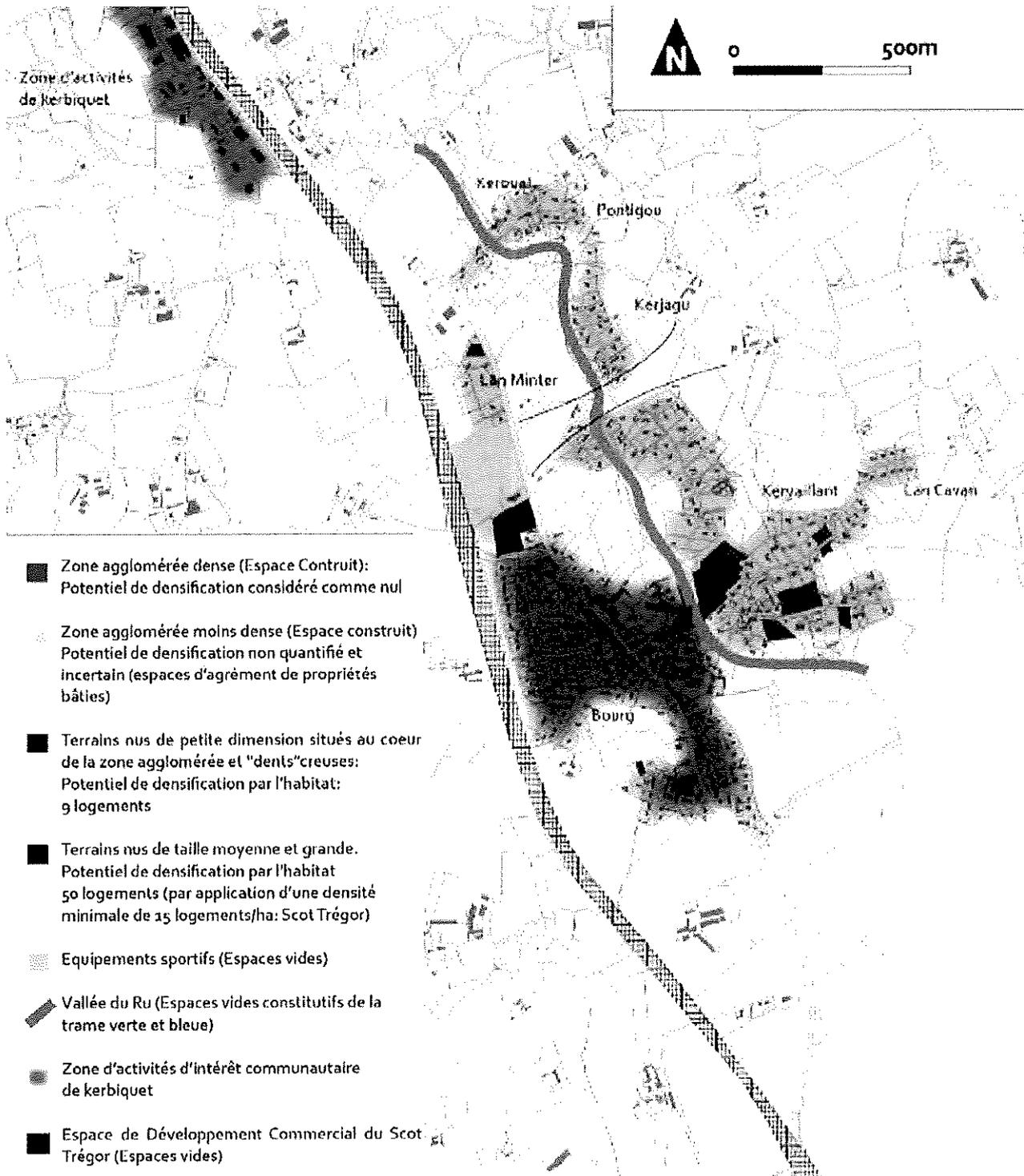
Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil d'activités économiques au niveau du bourg. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUYc contribuera à garantir une régularité de l'offre foncière à destination des entreprises du tertiaire.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

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

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

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

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



Extrait du rapport de présentation : analyse des capacités de densification

2. CONTENU ET PORTEE DE LA MODIFICATION

1. L'orientation d'aménagement et de programmation

1/ Motifs de la modification

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

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

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

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

2/ Contenu de la modification

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

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

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

2.7.1. Données de cadrage

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

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

2.7.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques

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

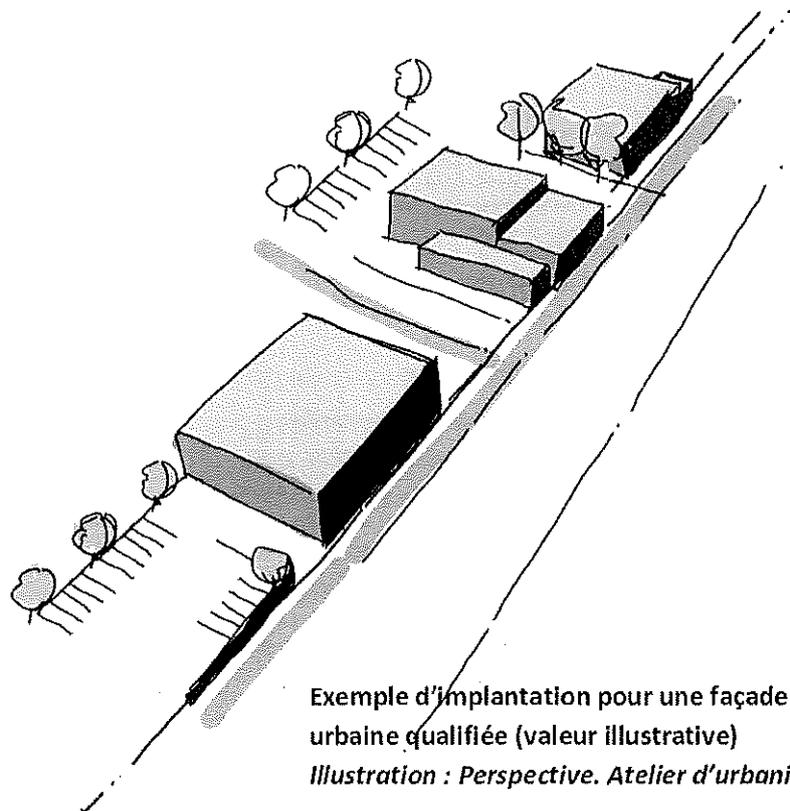
Fonctionnement

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

2.7.3. Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

Distribution des constructions

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



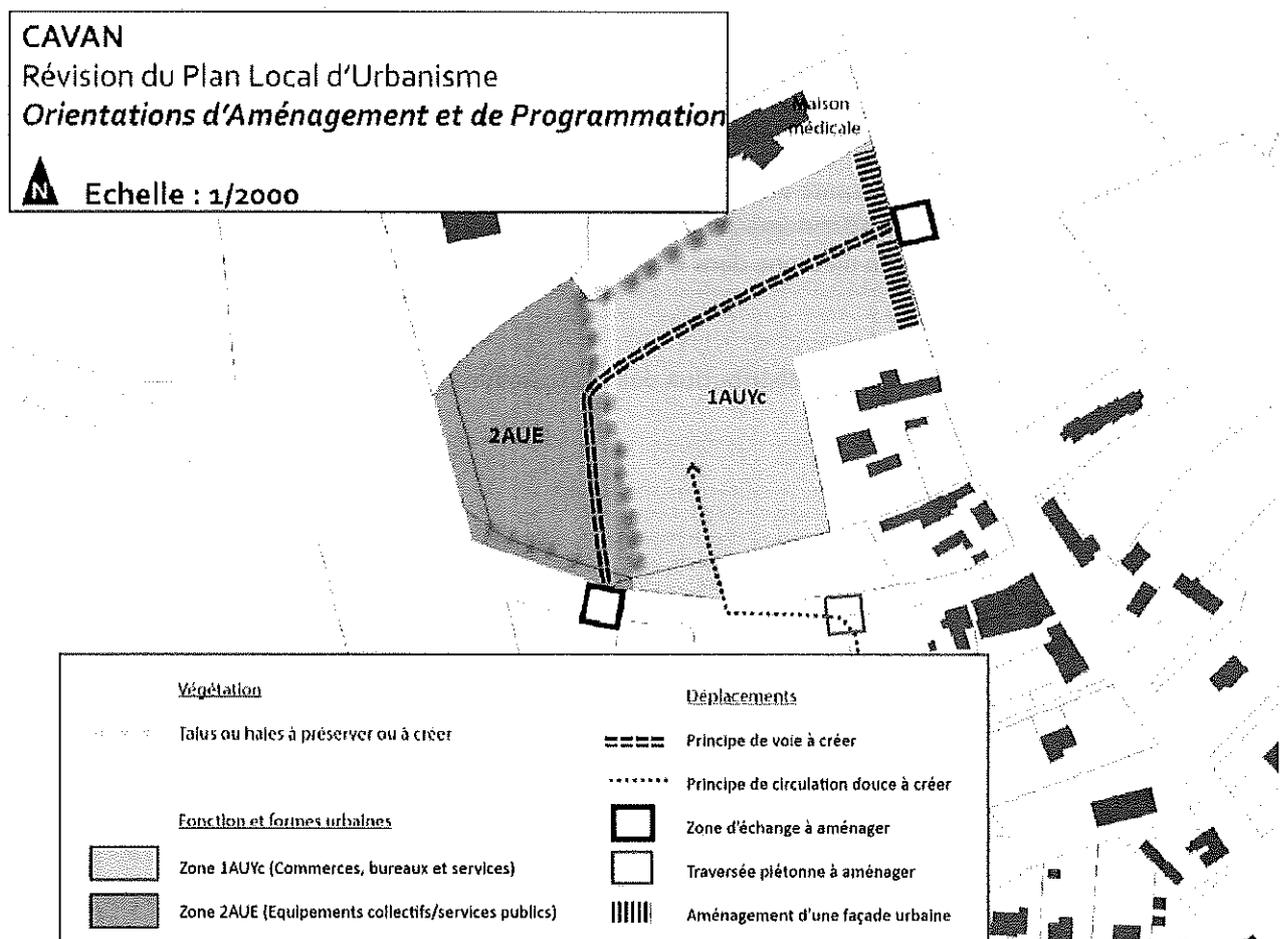
Exemple d'implantation pour une façade urbaine qualifiée (valeur illustrative)
 Illustration : Perspective. Atelier d'urbanisme

~~2.7.4.~~ 2.7.4 Paysage

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

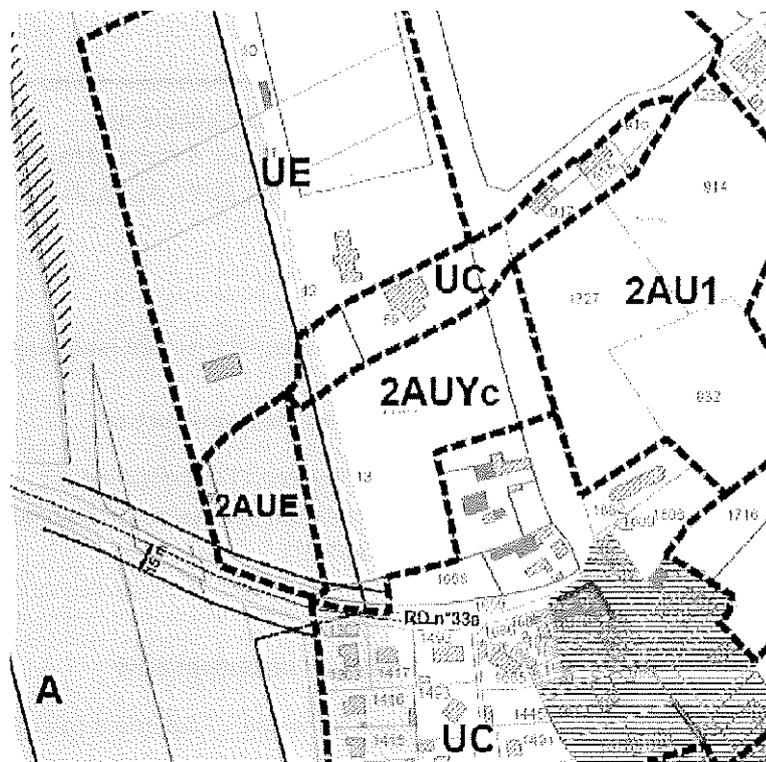
- Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement de ce secteur compte tenu de sa situation en entrée de bourg. Cela peut passer notamment par un traitement de l'interface entre le site et les voies périphériques et par une distribution des constructions qui contribuerait à souligner le tracé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

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



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

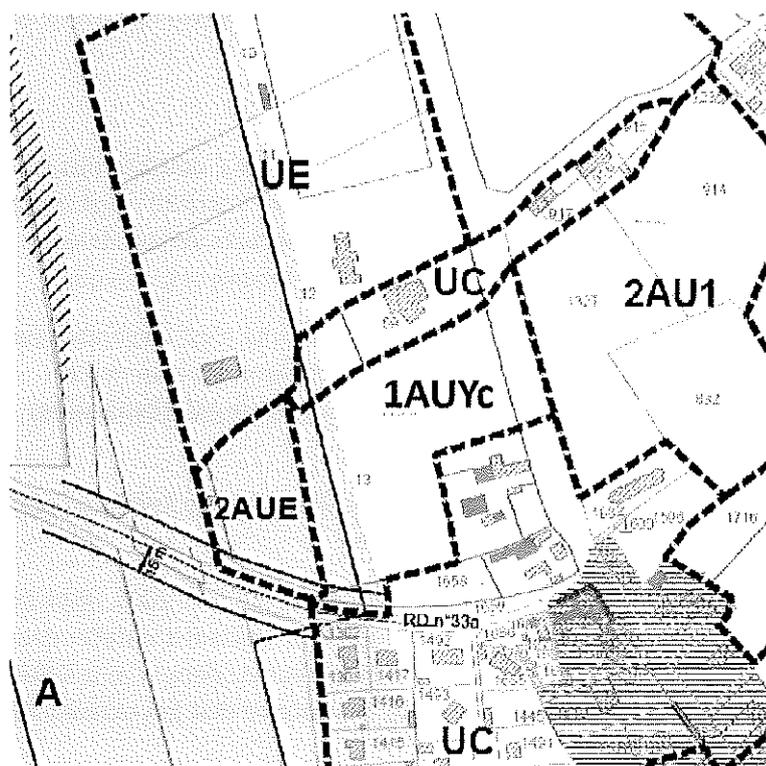
2. Le règlement graphique



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

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

Plan de zonage
avant modification



Plan de zonage
après modification

3. Le règlement écrit

1/ Motifs de la modification

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

Le règlement mis en place vise notamment à :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AUY

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

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

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

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

Elle comprend :

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

ARTICLE AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUY1 et la zone 1AUYc

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

En outre, dans la zone 1AUYc

- Les constructions à destination industrielle et artisanale

Dans les zones la zone 2AUY2 et 2AUYc

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

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

Dans la zone 1AUY1 et la zone 1AUYc

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

Dans les zones la zone 2AUY2 et 2AUYc

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées pour :

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

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes peuvent être admises pour :

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

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

ARTICLE AU Y 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE AU Y 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Aspect des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Clôtures

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

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

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

L'utilisation de plaques de béton préfabriquées est interdite.

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

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

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

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

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

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

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

Eclairage

Les lumières fluorescentes ou clignotantes sont interdites.

4. Le rapport de présentation

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

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

1/ Page 114

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

2/ Page 124

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

[...]

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

3/ Page 126

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

4/ Page 130

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

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

[...]

- Une partie des sites (zones ~~2AUYc~~ 1AUYc et 1AUY1) consacrés au développement économique était soit consacrée à cet effet au Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1998, soit consacrée à l'habitat (zone ~~2AUYc~~ 1AUYc).

5/ Page 131

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

6/ Page 132

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

7/ Page 136

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

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

8/ Page 137

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

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

9/ Pages 146 et 147

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

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

10/ Page 156

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

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

1/ Prise en compte de l'environnement naturel

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

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

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

2/ Prise en compte du paysage et du patrimoine

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

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

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

3/ Prise en compte de l'agriculture

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

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

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

4/ Prise en compte de la santé

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

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

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

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

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

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

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