

CC_2023_0141

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 27 juin 2023

L'an deux mille vingt trois, le vingt sept juin 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 16 juin 2023.

Nombre de membres en exercice : 85 titulaires – 47 suppléants
Présents ce jour : 70 Procurations : 9

Étaient présents :

M. ARHANT Guirec , Mme AURIAC Cécile , Mme BENECH Laurence , Mme BARBIER Françoise , M. BETOULE Christophe , M. BODIOU Henri , 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 , 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. JEFFROY Christian , M. JORAND Jean-Claude , M. KERGOAT Yann , Mme KERRAIN Tréfina , M. KERVAON Patrice , M. LATIMIER Hervé , M. LE BIHAN Paul , M. LE CREURER Eric , M. LE GALL Jean-François , Mme LE GUÉZIEC Patricia , M. LE HOUEROU Gilbert , M. LE JEUNE Joël , Mme LE MEN Françoise , M. LE MOULLEC Frédéric , M. LE ROI Christian , M. LE ROLLAND Yves , M. L'HEREEC Patrick , M. MAHE Loïc , M. MAINAGE Jacques , M. MARTIN Xavier , M. NEDELLEC Yves , M. NICOLAS Gildas , Mme NICOLAS Sonya , Mme NIHOARN Françoise , M. OFFRET Maurice , M. PARANTHOEN Henri , M. PHILIPPE Joël , M. PEUROU Yves , Mme PIEDALLU Anne-Françoise , Mme PONTAILLER Catherine , M. PRIGENT François , Mme PRUD'HOMM Denise , M. QUEGUINER Yannick , M. QUILIN Gérard , M. RANNOU Laurent , M. ROBERT Eric , M. ROUSSELOT Pierrick , M. SALIOU Jean-François , M. SEUREAU Cédric , Mme SAUVEE Julie , M. TERRIEN Pierre , M. THEBAULT Christophe , Mme TURPIN Sylvie , M. THERIN Patrick

Procurations :

Mme CRAVEC Sylvie à M. ROUSSELOT Pierrick, Mme DANGUY-DES-DESERTS Rosine à M. BETOULE Christophe, M. LEON Erven à Mme PONTAILLER Catherine, Mme LOGNONÉ Jamila à Mme BARBIER Françoise, M. MEHEUST Christian à M. JORAND Jean-Claude, M. PONCHON François à M. EGAULT Gervais, Mme PRIGENT Brigitte à M. JEFFROY Christian, M. QUENIAT Jean-Claude à M. LE GALL Jean-François, M. ROBIN Jacques à M. LE CREURER Eric

Étaient absents excusés :

M. GARZUEL Alain, M. LE BRAS Jean-François, Mme MAREC Danielle, M. NOEL Louis, Mme PIRIOU Karine, M. ROGARD Didier

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 de la modification du PLU de Cavan

Exposé des motifs

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une modification en 2020.

La procédure de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Cavan a été engagée par arrêté du président n°22/046 en date du 7 mars 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 Cavan du 1^{er} juin 2023, il est proposé de finaliser la procédure de modification n°2 du PLU de Cavan.

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

Les différents objets de la modification sont les suivants :

- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT (densité de 17 logements3s à l'hectare et nouvelle rédaction concernant les espaces non pris en compte, obligation de réaliser des logements sociaux, respect d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% à l'échelle de la zone).
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la partie nord du bourg qui sera complétée.

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 16 janvier 2023.

Dans son avis du 28 février 2023, les observations suivantes sont formulées par la DDTM :

- Le règlement et l'OAP devront afficher un objectif de 18 logements par hectare (au lieu de 17) avec 10 % de logements sociaux conformément à l'arrêt communautaire du 31 mars 2022.
- L'éventuelle maîtrise foncière par la collectivité n'est pas clairement indiquée dans la notice de présentation.
- L'impact foncier et économique du projet sur l'exploitant devra être affiché.

Par ailleurs, d'autres PPA ont effectué des retours, n'appelant pas d'observations :

- Direction de l'environnement : Réponse du 17 mars 2023;
- CCI des Côtes d'Armor : Réponse du 13 février 2023 ;
- CMA de Bretagne : Réponse du 30 janvier 2023.

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 Cavan le 22 septembre 2022.

Dans son information n° 2022-010213 du 22 décembre 2022, la MRAe confirme avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Par délibération CC 2023-32 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.

Déroutement de l'enquête publique et conclusions du commissaire enquêteur

Par décision n°E230027/35 en date du 21 février 2023, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes a nommé madame Anne RAMEAU, commissaire enquêtrice chargée de diligenter l'enquête.

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 3 avril au 5 mai 2023.

Le dossier était consultable en mairie de Cavan aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie .

Le dossier était également disponible sur le site internet de Lannion-Trégor Communauté.

Madame Rameau a réalisé 3 permanences en mairie:

- lundi 3 avril de 9h à 12h.
- samedi 15 avril de 9h à 12h.
- vendredi 5 mai de 9h à 12h.

La commissaire enquêtrice n'a reçu aucune visite à l'occasion de ces permanences et aucune observation n'a été déposée. Quelques personnes ont consulté le dossier ou se sont renseignées de façon informelle en dehors des permanences.

La commissaire enquêtrice a rendu son rapport et ses conclusions et émis un avis favorable le 31 mai 2023.

A titre d'information, il y a lieu de rappeler que le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice 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 de la commissaire enquêtrice, le dossier initial a été modifié comme suit : la modification apportée

porte sur le relèvement de la densité attendue sur la zone 1AU1 de 17 à 18 logements par hectare.

Avis de la commune de Cavan

Par délibération de son conseil municipal du 1er juin 2023, la commune de Cavan 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 Cavan approuvé le 28 novembre 2016 par délibération du conseil municipal et ses évolutions ultérieures ;
- VU la loi n°2014-366 dite loi ALUR opérant un transfert de la compétence "PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu de cartes communales" à Lannion-Trégor Communauté à compter du 27 mars 2017 ;
- VU l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n°22/046 en date du 7 mars 2022 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU de Cavan ;
- 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 22 septembre 2022 ;
- VU la délibération CC-2023-032 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 22 septembre 2022 ;
- VU l'arrêté du Président de Lannion-Trégor Communauté n° 23/88 en date du 17 mars 2023 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cavan;
- VU l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 avril au 5 mai 2023 ;
- VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 31 mai 2023 ;
- VU la délibération du conseil municipal de Cavan du 1 juin 2023 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 Cavan ;

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 Cavan et mentionnés ci-avant ;

Après en avoir délibéré, **LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE à L'UNANIMITÉ**
(Par 79 pour)

DECIDE DE :

APPROUVER la modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Cavan, 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 Cavan.

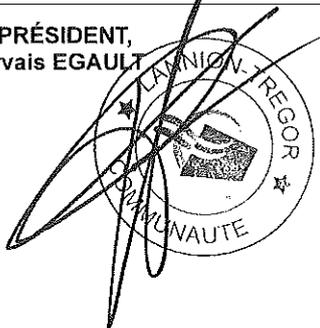
PRÉCISER que la présente délibération sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de Lannion-Trégor Communauté et affichée au siège de Lannion-Trégor Communauté ainsi qu'en mairie de Cavan durant un mois et que mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé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

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

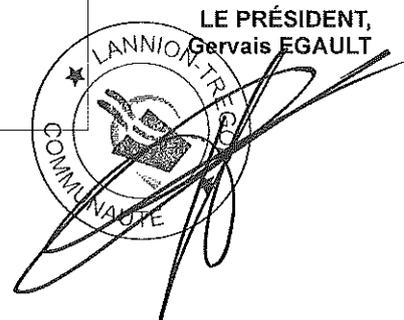
La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Le Président atteste le caractère exécutoire de la présente délibération, transmise au contrôle de légalité par télétransmission le : **30 JUIN 2023**
Publiée et mise en ligne sur le site Internet de LTC le : **30 JUIN 2023**

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT



LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

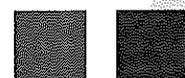


Département des Côtes d'Armor



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

Notice de présentation



Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Affiché le

ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

TABLE DES MATIÈRES

Préambule	2
Déroulement de la procédure	2
1. Contexte général du projet de modification.....	2
1.1. Contexte socio-économique	2
1.2. Cadre environnemental (extraits de l'évaluation environnementale du PLU)	5
2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1	11
2.1. Justification de la nécessité de la procédure / Objectif de la modification.....	11
2.2. Caractéristiques de la zone 2AU1 à ouvrir à l'urbanisation.....	16
2.3. Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU	32
3. Approche des incidences environnementales	40
4. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes.....	42

PRÉAMBULE

Cavan, dans les Côtes d'Armor, a engagé la deuxième modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce PLU a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une modification en 2019 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc pour faciliter l'installation de services et d'activités du secteur tertiaire (maison de santé rassemblant une douzaine de praticiens, notaire, etc.).

La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettant pas d'envisager un programme d'ensemble au sein du bourg dans des conditions satisfaisantes.

Le dossier de modification comprend donc :

- la présente notice de présentation exposant la justification, le contenu et les incidences de la modification
- l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation,
- l'évolution du règlement écrit,
- l'évolution du règlement graphique à l'échelle des zones ouvertes à l'urbanisation.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

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

- 1/ Sur sollicitation de la commune de Cavan, délibération du conseil communautaire du 29/03/2022 prescrivant la modification et justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- 2/ Élaboration du projet de modification.
- 3/ Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas.
- 3/ Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées.
- 4 / Enquête publique.
- 5/ Approbation de la modification par délibération du conseil communautaire après avis du Conseil Municipal de Cavan (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur).
- 6/ Mesures de publicité.

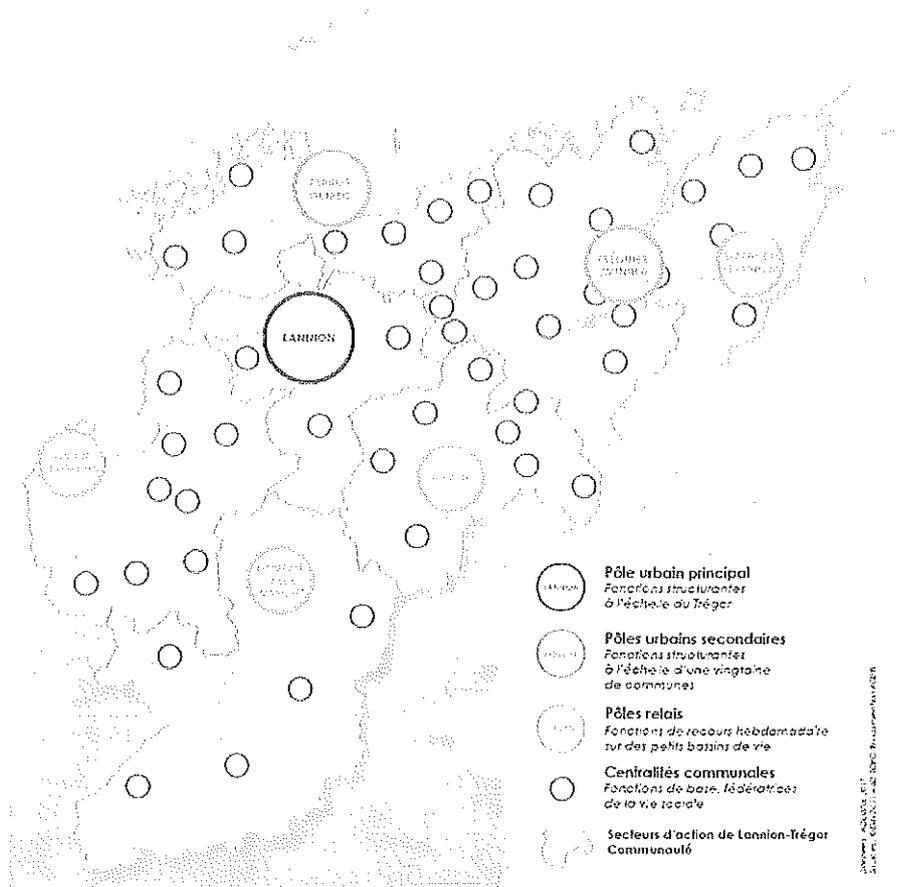
1. CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION

1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Cavan est une commune de 1532 habitants en 2019 (INSEE) présentant une localisation très attractive, entre les pôles d'emplois de Lannion et Guingamp et à 20 mn des côtes de la Manche. Elle bénéficie par ailleurs d'une excellente desserte routière, grâce à la proximité de la RD767 et d'une entrée et sortie à proximité immédiate du bourg. Elle présente un coût du foncier et de l'immobilier réduits par rapport au littoral, ce qui lui permet de jouer un rôle complémentaire par rapport à celui-ci en facilitant le logement des ménages des classes moyennes et modestes. Enfin, considérée comme un pôle du maillage territorial par le Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor (SCOT), elle dispose d'une offre en équipements, services et commerces remarquable au

regard de la taille de sa population. On y trouve ainsi des services et équipements en lien avec ce statut de pôle : pharmacie, maison de santé (3 médecins, 2 dentistes, kinésithérapeute, diététicienne, psychologue, sage-femme, infirmiers), centre du son, maison de la culture bretonne, maison France services, maison d'assistantes maternelles, ludothèque, centre de loisirs communautaire, salle des sports communautaire, maison des jeunes, vallée des arts, boucherie, supérette, boulangerie, restaurants, banque, etc. La commune dispose par ailleurs d'une vie associative très riche avec 35 associations dans divers domaines.

L'armature territoriale du Trégor



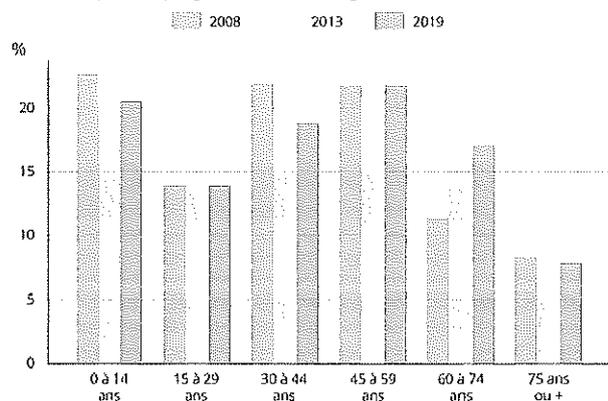
Extrait du PADD du SCOT 2020

Forte de ces atouts, la commune présente ainsi une croissance démographique continue et soutenue depuis 1968, portée par des soldes naturels (après 1972) et migratoires positifs.

Ce dynamisme est marqué par rapport au territoire communautaire et départemental dans lequel Cavan s'inscrit. Le taux annuel moyen de variation de la population entre 2013 et 2019 s'élève ainsi à 0,7% pour Cavan, contre -0,1% pour Lannion-Trégor Communauté et 0,1% pour les Côtes d'Armor.

La commune accueille une population jeune, avec un taux moyen de 2,32 personnes par ménage en 2019, supérieur à la moyenne départementale (2,1) et communautaire (2,01). Avec le développement de l'offre en services et équipements, la commune voit le profil des nouveaux ménages évoluer ces dernières années, avec l'arrivée de retraités complétant celle de jeunes ménages.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

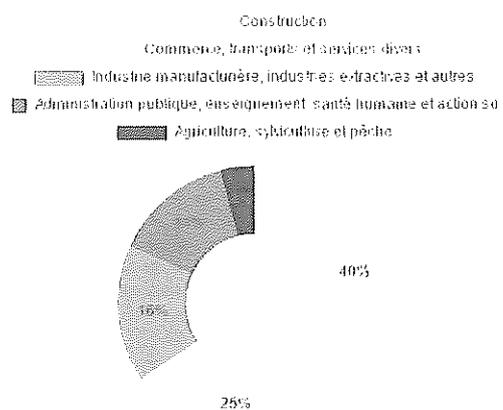
POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1974	1975 à 1981	1982 à 1990	1991 à 1999	2000 à 2007	2008 à 2017	2018 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,2	2,6	0,7	0,5	2,3	1,2	0,7
due au solde naturel en (%)	-3,3	-0,2	0,9	0,2	0,4	0,7	0,2
due au solde apparent des entrées sorties en (%)	3,5	2,8	0,6	0,3	1,9	0,5	0,5
Taux de natalité (‰)	11,3	13,1	13,3	12,2	14,8	11,0	12,4
Taux de mortalité (‰)	15,9	14,6	12,9	10,1	11,0	9,6	10,5

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2022.
 Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales - État civil.

Cavan présente un taux de concentration d'emploi très intéressant au regard de la taille de la commune et en nette hausse depuis dix ans, avec une moyenne de 83,2 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone en 2019. Outre les activités présentes au bourg, la commune dispose d'une zone d'activité majeure à l'échelle du territoire communautaire à Kerbiquet qui accueille environ 40 entreprises et 400 salariés. L'INSEE recense ainsi 577 emplois en 2019 à Cavan dont 40% dans le domaine de la construction.

Répartition des emplois en 5 secteurs en 2018



Source : Adeupa

Source : Insee - Recensement de la population

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1974(*)	1982	1990	1999	2008	2018	2019
Ensemble	351	360	437	482	542	643	691	738
Résidences principales	284	301	355	395	463	573	607	652
Résidences secondaires et logements occasionnels	42	34	48	49	43	24	28	27
Logements vacants	25	25	34	38	36	46	56	59

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

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

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2019 exploitations principales.

La commune voit son parc de logements augmenter depuis 1968. La part des résidences secondaires est stable et anecdotique, de l'ordre de 3,6% en 2019. Si la part des logements vacants apparaît en légère baisse en 2019, représentant 8% du parc de logements (8,8% dans les Côtes d'Armor en moyenne, 7,4% sur le territoire communautaire), elle ne reflète pas la situation actuelle observée depuis 3 ans, marquée par une pénurie de logements.

Les élus de la commune de Cavan constatent que le marché du logement sur la commune est en tension, avec peu de logements vacants et des biens à la vente immédiatement vendus. A noter que le programme local de l'habitat (PLH) de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023 indique dans ses orientations un objectif de taux de vacance à 7,5%.

20,9% des résidences principales sont des locations. L'INSEE recensait 23 logements locatifs sociaux en 2019, soit 3,6% des résidences principales. Le développement de l'offre locative sociale à proximité des commodités et services est un des objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023.

Dans le cadre de ce PLH, Cavan est identifié comme faisant partie du secteur 2, regroupant les communes péri-urbaines en développement. Un objectif de 13 logements par an à produire est affiché pour Cavan, ainsi que la réalisation de 8 logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023.

Fin 2021, 34 logements ont été produits en 4 ans, il reste ainsi 44 logements à produire d'ici fin 2023 pour répondre aux objectifs fixés par le PLH.

4 logements sociaux ont été livrés en 2021 dans la première tranche du lotissement de Kerhuellan tandis que la commune a réhabilité une maison en centre-bourg, livrée en 2022. Il reste donc 3 logements sociaux à produire d'ici 2023 pour atteindre l'objectif du PLH. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 est cohérente avec ce besoin.

	2018	2019	2020	2021
Nombre de logements commencés	5	9	9	11

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL (EXTRAITS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU)

MILIEUX NATURELS ET URBAINS

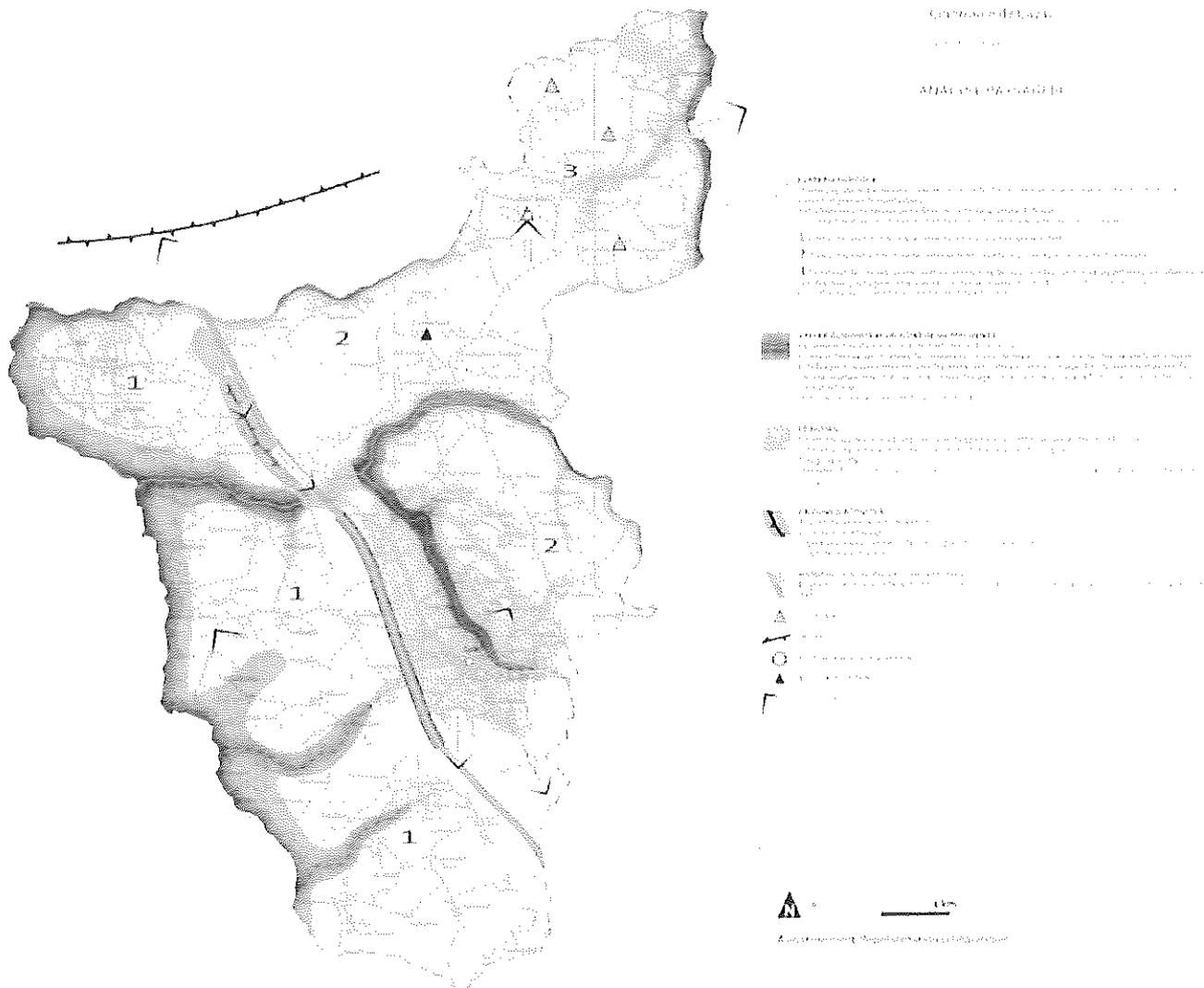
Le socle topographique est un plateau granitique drainé sur sa frange Ouest par la vallée du Guindy, événement de relief majeur sur la commune. La rivière est alimentée par un réseau de ruisseaux, ruisselets et rus eux-mêmes à l'origine d'un ensemble de vallons perpendiculaires qui entrecoupent l'étendue du plateau sans toutefois marquer de contraste énorme (Poul Roudour, Sterenn...).

Le paysage de la commune est un paysage de bocage. L'habitat se répartit selon un ordre double: le bourg et de nombreux écarts dispersés sur toute la surface du finage. La densité des haies et la dispersion du construit confèrent la plupart du temps une grande discrétion au bâti.

La trame verte est essentiellement constituée de haies et de petits bosquets épars, à l'exception de la limite ouest, où la vallée du Guindy est occupée par des surfaces de forêt plus significatives. La formation dominante correspond à la hêtraie-chênaie acidiphile à chêne pédonculé et hêtre commun, mais l'on trouve également des essences introduites pour la production de bois, comme le châtaignier et des résineux.

La zone agglomérée du bourg est relativement étendue avec :

- Un cœur de bourg traditionnel qui se présente sous une forme linéaire (bourg rue)
- Un développement urbain contemporain qui a pris deux formes : une urbanisation maîtrisée dans la partie Ouest et une urbanisation spontanée et plus diffuse dans la partie Est



Analyse paysagère (source PLU)

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

La commune abrite plusieurs éléments du patrimoine du quotidien (Croix, lavoir, sites archéologiques,...). Un élément est protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques. Il s'agit du clocher de l'église Saint-Cheron, Monument Historique Inscrit, arrêté en date du 17 décembre 1926.

CONTINUITES ECOLOGIQUES

La commune n'est concernée par aucun site naturel remarquable (ZNIEFF, site Natura 2000, arrêté de Biotope, etc.). Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés au plus près à 2 km du territoire communal (Site Natura 2000 de la Vallée du Léguer) ou à 5,5 Km (Site Natura 2000 Trégor Goëlo).

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



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

Les surfaces de zones agricoles et sylvicoles en zone humide couvrent 43,1 % des surfaces en zones humides, soit environ 99,9 ha, tandis que les bois hygrophiles représentent 42,6 % et les prairies hygrophiles et les mégaphorbicaies 12,5 % de la surface des zones humides identifiées.

L'inventaire des zones humides conclut que toutes les zones humides présentent un intérêt moyen du fait de leur faible diversité écologique contrebalancée par leur fonctionnalité hydraulique, notamment lié à la proportion importante de surfaces agricoles et sylvicoles.

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

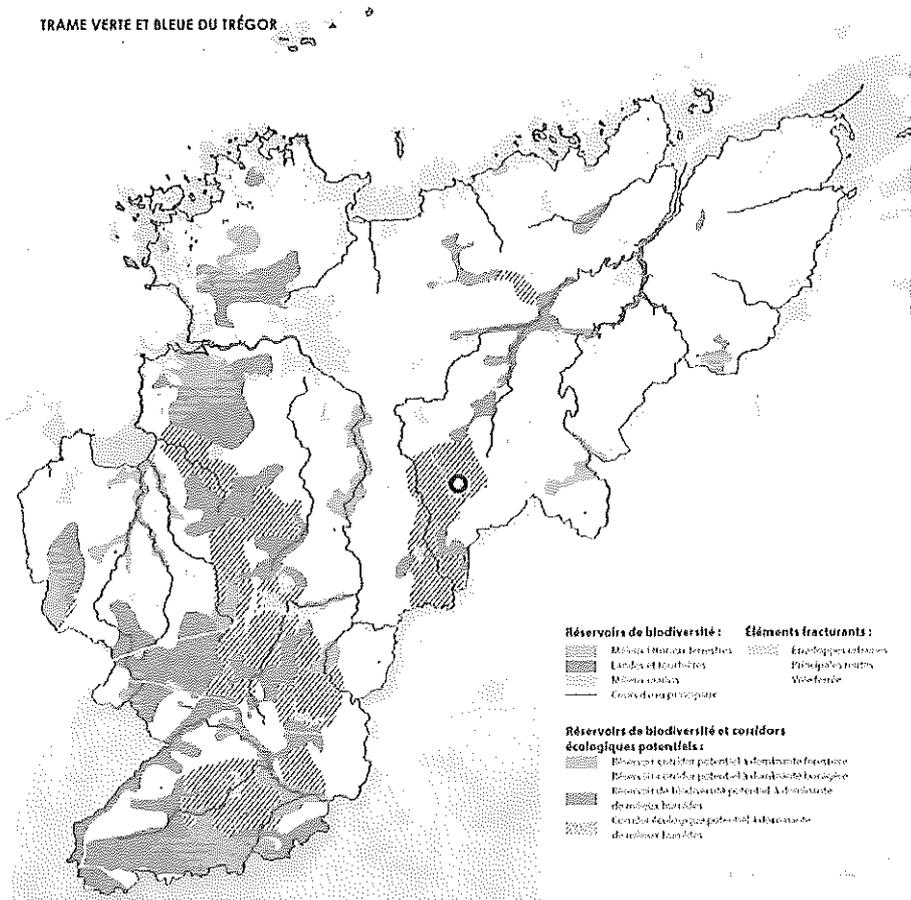


Dans le cadre de la dernière révision du PLU, un inventaire du bocage et des boisements a également été réalisé, permettant une protection par espace boisé classé d'une partie des boisements et une protection en application du L151-23 CU de l'ensemble de la trame bocagère.

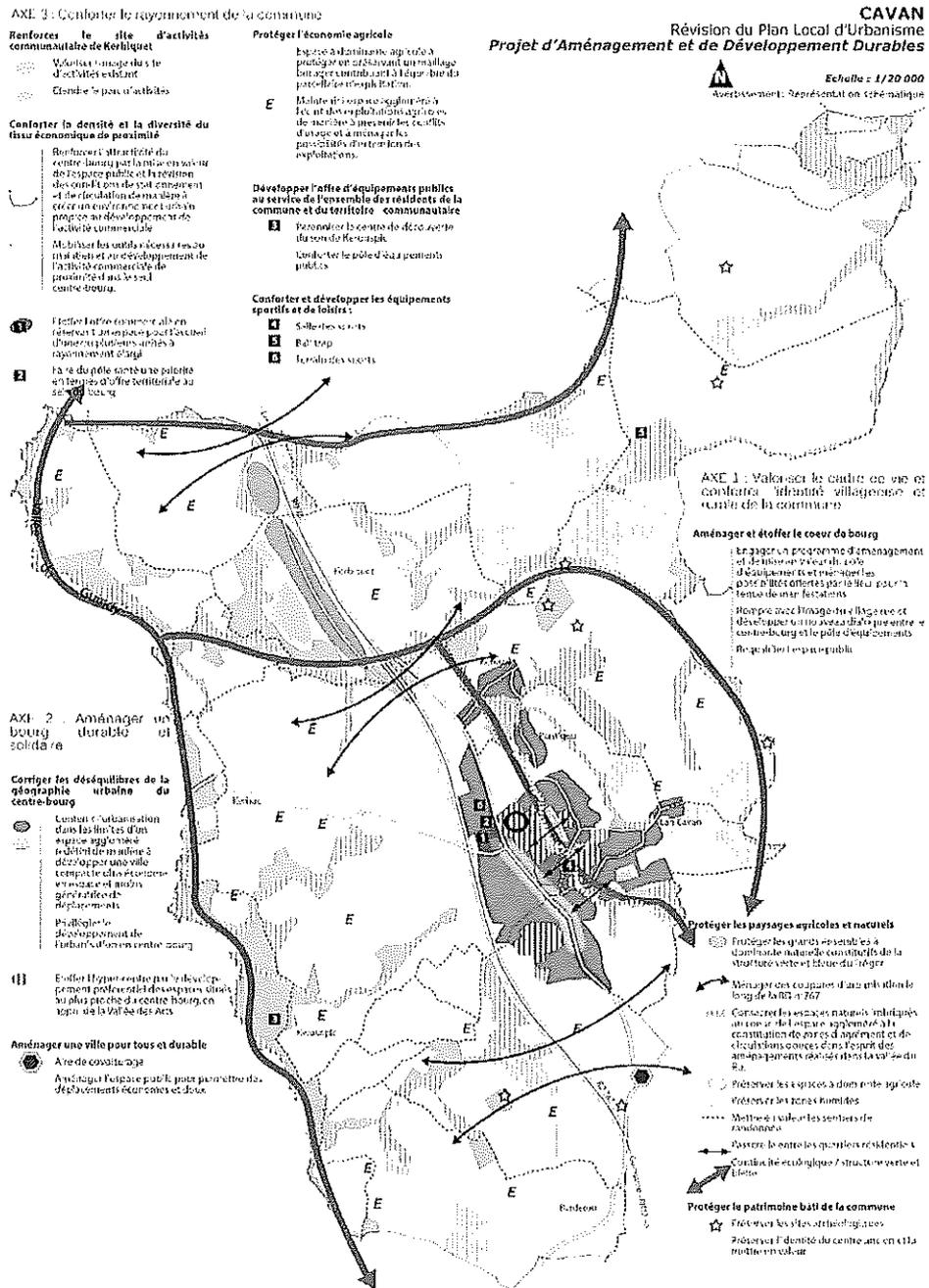
Au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Cavan se situe dans un ensemble (Trégor intérieur) présentant une connexion des milieux naturels élevée, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Aucun réservoir de biodiversité ou corridors écologiques régionaux n'y est identifié en dehors du Guindy, souffrant de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement de l'eau. La RD767 apparaît également comme un élément de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces sur le territoire.

A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques potentiels sont identifiés à Cavan, correspondant aux cours d'eau principaux, au bocage et au maillage de zones humides, très dense sur le territoire. Le site concerné par la modification se situe au sein d'un vaste corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides qui couvre près de la totalité du territoire communal.

Site concerné par la modification (cercle noir) vis-à-vis de la trame verte et bleue identifiée par le schéma de cohérence territoriale du Trégor (source : SCOT du Trégor)



A l'échelle communale, le projet d'aménagement et de développement durables du PLU de Cavan précise les ensembles à dominante naturelle et la trame verte et bleue structurante. Le site concerné par la modification en est exclu mais est proche de l'une de ces continuités structurantes, correspondant à la vallée du Ru, aménagée en « vallée des arts » au niveau du bourg.



Site concerné par la modification (cercle noir) vis-à-vis de la trame verte et bleue locale identifiée par le PLU de Cavan (source : PADD du PLU)

DEPLACEMENTS

Malgré l'importance des emplois à Cavan, près de 82% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune en 2019, 89,8% des moyens de transport utilisés correspondent à la voiture, camion ou fourgonnette. La commune est desservie par la ligne n°6 du Conseil Départemental des Côtes d'Armor (ligne Saint-Brieuc/Guingamp/Lannion) et le service de transport à la demande de Lannion Trégor Communauté. Cette offre n'est cependant pas utilisée pour les déplacements domicile-travail (0,9% des moyens de transport en 2019).

Le positionnement de Cavan à proximité de plusieurs bassins d'emplois limite toutefois les distances parcourues tandis qu'une aire de covoiturage, bien fréquentée, permet de regrouper les déplacements.

Le bourg de Cavan, récemment requalifié, dispose d'un maillage intéressant de liaisons douces, permettant des déplacements piétons ou vélo entre les différents quartiers et les points d'intérêt du bourg.

LA GESTION DE L'EAU

La commune de Cavan est située dans le périmètre du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Argoat-Trégor-Goëlo, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 avril 2017 et fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. La commune est bordée par le Guindy (masse d'eau FRGR0045) qui marque la limite Nord et Ouest du territoire communal et est située dans la masse d'eau souterraine « Jaudy-Guindy-Bizien » (masse d'eau FRGG040).

La station d'épuration des eaux usées (STEP) de Cavan, à boues activées aération prolongée, a une capacité de 1600 équivalents-habitants (EH) et un débit de référence de 425m³/j. Mise en service en 2009, elle reçoit actuellement au maximum 1047 EH et présente un réseau de 13,8 km. Les prévisions de croissance démographique du SCOT et le potentiel constructible permis par le PLU en vigueur établissent les besoins futurs à 1672 EH (source LTC). Du point de vue hydraulique, la STEP ne respecte son arrêté qu'en nappe basse temps sec. Des travaux sont programmés pour passer la capacité nominale à 1700EH et sa capacité hydraulique à 91 l/m³/j.

Le planning prévisionnel est le suivant :

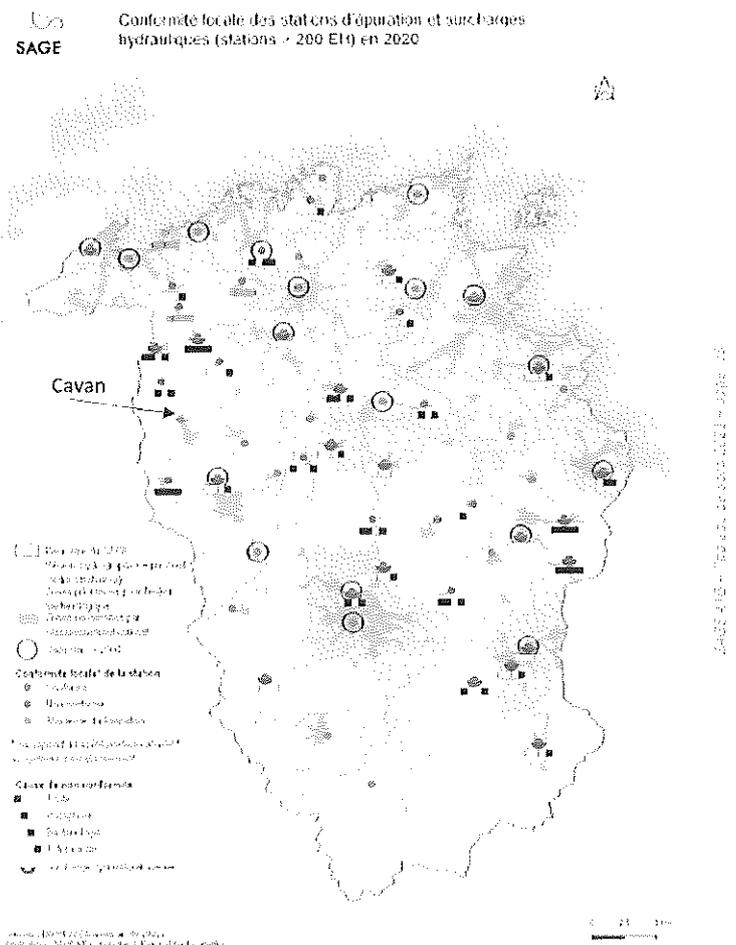
- 2022 : consultation pour la maîtrise d'œuvre et la rédaction du dossier Loi sur l'Eau
- 2023 : réalisation de la maîtrise d'œuvre et dépôt du dossier Loi sur l'Eau
- 2024 : consultation pour la réalisation des travaux
- 2025-2026 : réalisation des travaux

Le tableau de bord du SAGE 2021 indique, malgré les dépassements de la charge hydraulique, que la STEP de Cavan est conforme et ne recense aucun déversement au milieu naturel.

Il y a donc une réserve de capacité organique pour permettre d'accueillir les raccordements des futurs habitants de Cavan tandis que les dépassements de la charge hydraulique ne semblent pas avoir d'incidence sur le milieu naturel récepteur. En 2015, le milieu récepteur présentait un très bon état écologique.

Cavan est par ailleurs dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

*Extrait du tableau de bord 2021 du SAGE
 ATG sur la conformité des stations
 d'épuration.*



2. L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU1

2.1. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DE LA PROCEDURE / OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Comme exposé précédemment, Cavan bénéficie d'une forte attractivité liée à sa situation géographique et à son rôle de pôle disposant de nombreux équipements, commerces et services. Cette situation est à la source d'une demande importante en logements sur la commune, demande à laquelle les capacités du parc existant et zones d'urbanisation actuellement ouvertes à l'urbanisation ne peuvent pas répondre.

Dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme. Cette justification est reproduite ci-après :

I- « L'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat, un projet inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme de Cavan et le schéma de Cohérence Territoriale de Lannion-Trégor Communauté

La commune connaît une importante augmentation de population depuis le début des années 2000 (+2.3 % d'augmentation de population annuelle entre 1999 et 2008, +1.2% entre 2008 et 2013). Selon les données INSEE en date du 1^{er} janvier 2021, la variation annuelle moyenne de la population est de +1.1% de 2013 à 2018. La commune a donc poursuivi son augmentation de population ces dernières années alors que sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté, la population a stagné voire diminué.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit quant à lui un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 et comme objectif de densité, 17 logements à l'hectare.

L'ambition communale de soutenir la dynamique démographique positive a été développée dans le PLU approuvé et le PADD exprime cette volonté par une fixe comme perspective de développement démographique, une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

L'ouverture de la zone 2AU1 s'inscrit également dans le déploiement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, et consiste en la « création d'une « opération greffe » avec formes urbaines denses à privilégier dans la partie Sud de la zone 1AU2. Cette zone 1AU2 est soumise aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social. »

Par ailleurs, le PLU a déjà fait l'objet d'une modification afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc en 2019 : zone identifiée au SCoT du Trégor comme « espace de développement commercial. Cette zone a permis à la commune de se doter de nouveaux services et d'activités du secteur tertiaire. Cette ouverture a permis à la commune d'accompagner le développement démographique et, d'autre part, d'offrir des opportunités nouvelles en matière d'emplois.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc permettra donc de répondre aux enjeux démographiques et production de logements conformément aux objectifs du PLU et du SCoT.

II. L'analyse des capacités de densification encore inexploitées dans les zones urbanisées et la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU1

Du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2021, il a été accordé 74 autorisations d'urbanisme ouvrant des droits à la construction :

- aucune déclaration préalable valant divisions foncières en vue de bâtir.
- 8 arrêtés de permis d'aménager pour la création de lotissements publics et privés (43 lots totalisés).

- 66 arrêtés de permis de construire.

On observe une forte augmentation du nombre d'autorisations d'urbanisme depuis ces deux dernières années. Entre 2019 et 2021, près de 42 arrêtés de permis de construire ont été délivrés, soit un doublement annuel comparé aux années précédentes.

Le PLU approuvé fait état d'un potentiel de densification par l'habitat dans les zones résidentielles portant exclusivement sur les terrains nus et autres dents creuses situés au cœur des zones dont il s'agit.

- Potentiel de 9 logements sur des terrains nus de petite dimension
- Potentiel de 50 logements sur des terrains nus de taille moyenne et grande (par application d'une densité minimale de 15 logements/ha conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor).

Concernant les zones 1AU définies au PLU, selon le bilan des capacités de densification mis à jour, près de 80% ont été consommées.

Il s'agit des zones :

- 1AU2 : cette zone a déjà fait l'objet d'un aménagement : un lotissement de 33 lots a été commercialisé par la SEM de Lannion-Trégor Communauté ;
- 1AU3 : un lotissement privé de 9 lots est en cours de réalisation, les lots sont déjà vendus voire même construits pour la plupart ;

Seules deux zones 1AU restent encore disponibles, la zone 1AU6 (8300m²) et la zone 1AU7 (3412m²) qui sont plus éloignées du centre bourg. Pour ces deux zones, le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles, et la contenance de ces dernières ne permet pas la réalisation de l'opération envisagée.

En zone U, comme indiqué ci-dessus, l'offre foncière en arrive à saturation et ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations, seuls 6 logements peuvent y prendre place.

Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil de nouveaux logements au niveau du bourg, en accord avec les prescriptions du SCoT. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 contribuera à garantir une régularité de l'offre immobilière sur la commune.

III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Le projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor s'établit sur une contenance cadastrale de 2,23 hectares. Il s'agit de 3 parcelles cadastrées respectivement B 832, B 1327 et B1929 qui sont classées actuellement en zone 2AU1 au PLU de Cavan (Annexe 3).

Les terrains sur lesquels la commune projette l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation sont situés dans une zone agglomérée et sont ceints par les voies routières au nord et à l'ouest, par une zone naturelle à l'Est et par une zone de lotissement au Sud.

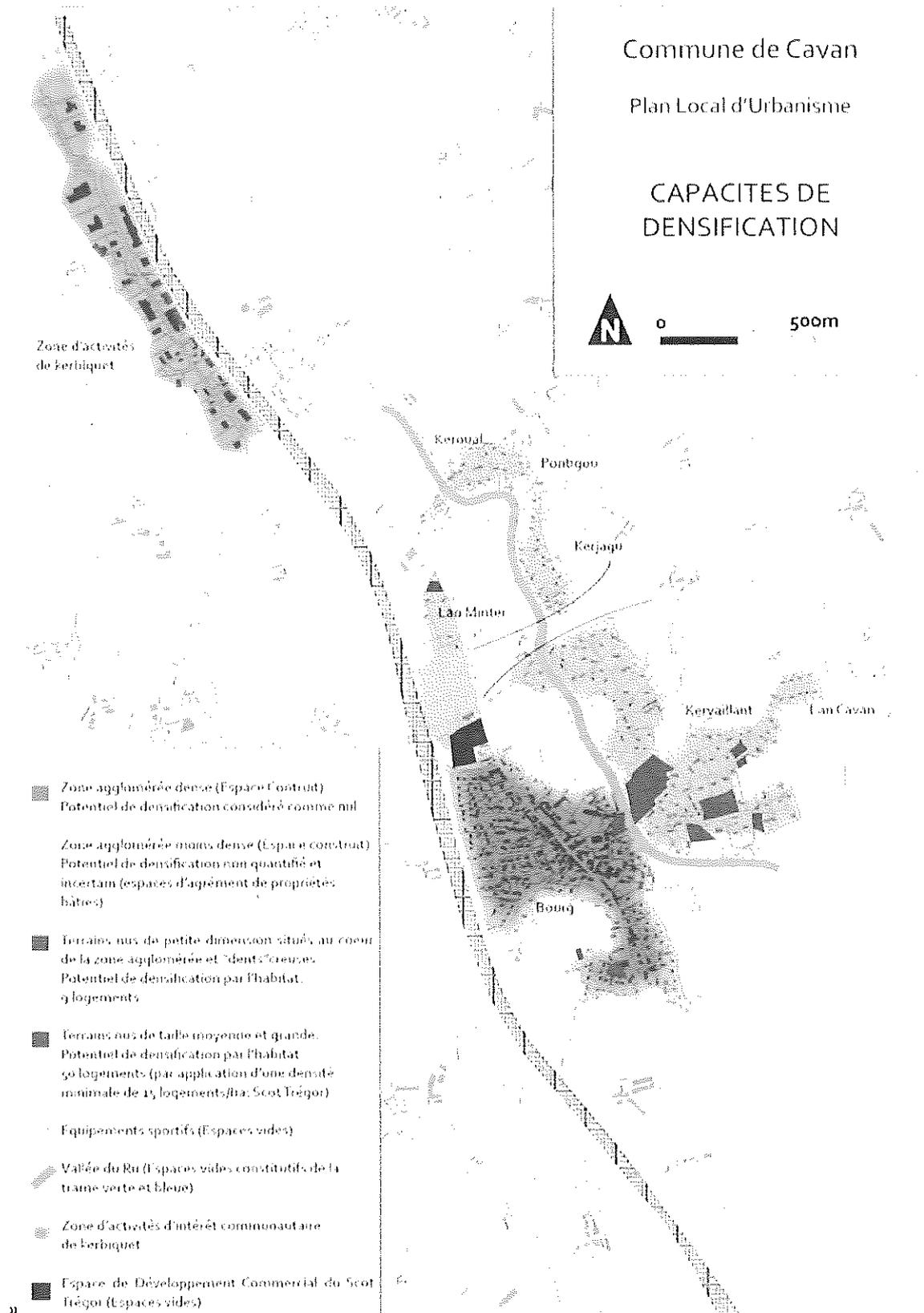
De plus, cette zone 2AU1 se situe dans le prolongement Sud-Ouest de la zone 1AU2 dans laquelle le lotissement de Kerhuellan (33 lots déjà vendus) a été aménagé récemment. L'opération projetée consiste donc à réaliser l'extension du lotissement Kerhuellan.

La mise en œuvre du projet est facilitée tout d'abord par une maîtrise foncière par la SEM Lannion-Trégor et par des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) travaillés à l'échelle du projet global (zone 1AU2 et 2AU1).

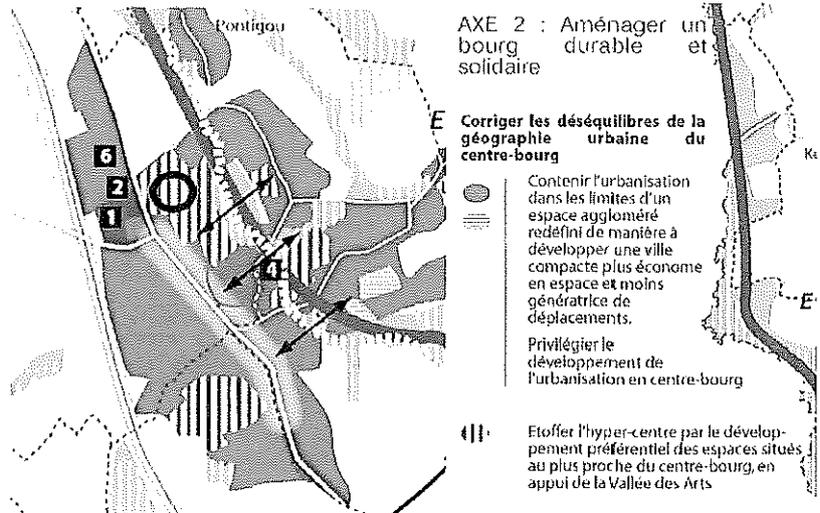
Ce projet de lotissement public a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT une possibilité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de résidences principales.

Le programme projeté sur les parcelles en question prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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



Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD) du PLU de Cavan indique que la mobilisation de la zone 2AU1 vise à répondre aux besoins en logements tout en contenant l'urbanisation dans les limites d'un espace aggloméré redéfini de manière à développer une ville compacte plus économe en espace et moins génératrice de déplacements et en développant les espaces situés au plus proche du centre-bourg, en appui de la Vallée des Arts.



Extrait du schéma du PADD (zone 2AU1 figurée par un cercle noir)

La zone 2AU1

Situation	Bourg
Surface	2,4 ha
Occupation des sols dominante	Agricole
Objectif du PADD	Privilégier le développement de l'urbanisation en centre-bourg Contenir l'urbanisation dans les limites d'un espace aggloméré à redéfinir de manière à développer une ville compacte plus économe en espace et moins génératrice de déplacements Etoffer l'hyper centre par le développement préférentiel des espaces situés au plus proche du centre-bourg, en appui de la Vallée des Arts
Voirie / réseaux divers	Réseau d'assainissement collectif des eaux usées (Rue du Général de Gaulle, Rue de Crech'Ar Stang, Vallée du Ru) Accès depuis la rue du Général de Gaulle, la rue de Crech'Ar Stang et depuis la zone 1AU2
Densité minimale moyenne	15 logements/ha
Classement au POS	Zones 4NAr, BNAr et UC

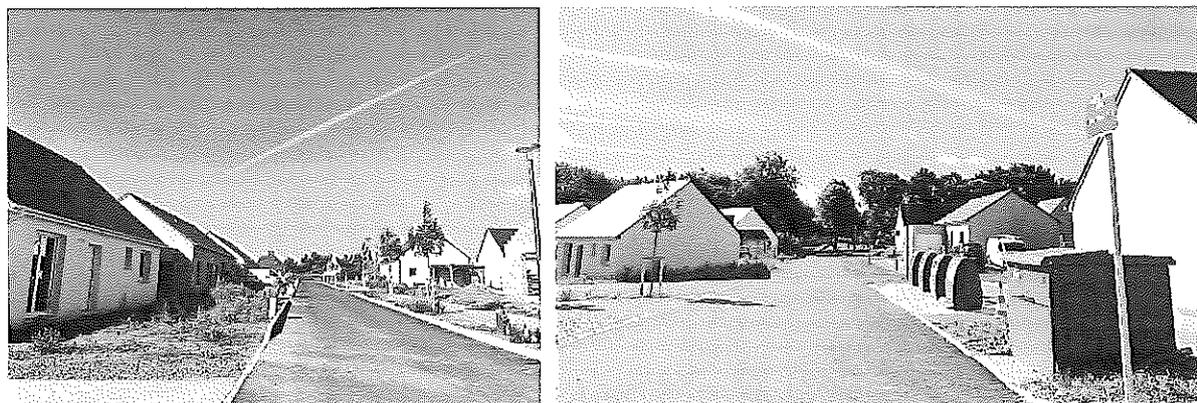
Extrait du rapport de présentation du PLU

2.2. CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 2AU1 A OUVRIR A L'URBANISATION

ENVIRONNEMENT DE LA ZONE ET INTEGRATION PAYSAGERE

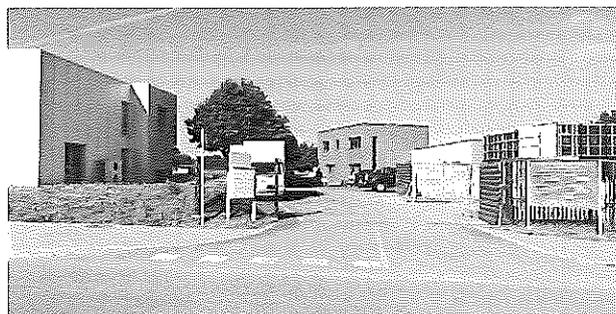
Le site du projet se situe au nord de l'agglomération cavanaise, à 300m du centre-bourg. Il présente une forte proximité vis-à-vis de nombreux points d'intérêt du bourg, qu'il s'agisse d'équipements (école, équipements sportifs, aire de jeux, pôle jeunesse, etc.), de services (maison de santé, espace d'activités tertiaires) ou de commerces (supérette, bar, etc.).

Le site est bordé au sud par le lotissement communal de Kerhuellan, opération récente désormais finalisée (constructions encore non visibles sur les vues aériennes du Géoportail). Le projet concernant la zone 2AU1 s'inscrit en extension de ce lotissement.



Lotissement de Kerhuellan au sud du site

A l'ouest du site, un espace d'activités tertiaires est en cours d'aménagement. La maison de santé et un office notarial y sont construits. Au nord-ouest s'étend le stade de la commune.



Maison de santé et espace tertiaire



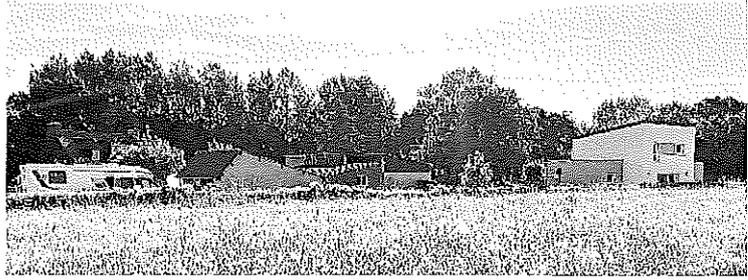
Stade

Au nord du site, la rue de Crec'h an Stang est bordée de plusieurs habitations anciennes, au-delà desquelles s'étend une zone agricole elle-même entourée d'une urbanisation diffuse.

Habitations et zone agricole au nord du site



A l'est, le site est bordé de plusieurs habitations, anciennes et pavillonnaires. Au-delà se trouve la vallée très encaissée du Ru, aménagée plus au sud en vallée des arts, puis le quartier de la rue du 19 mars 1962.

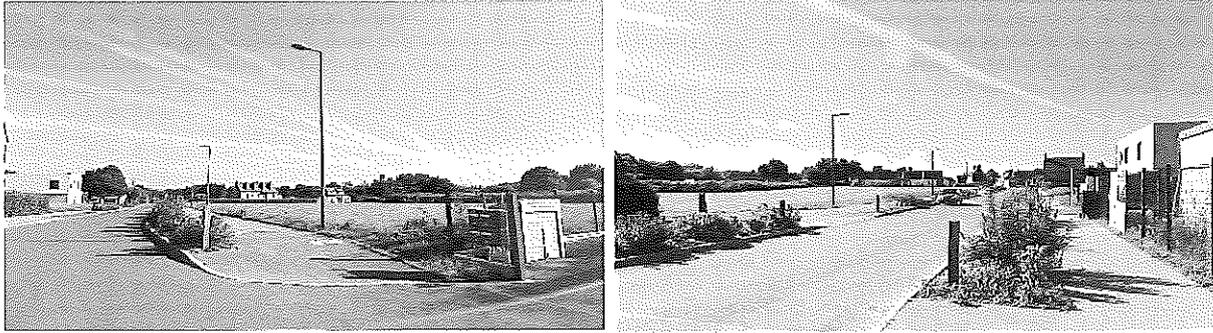


Environnement bâti et naturel à l'Est du site



Environnement de la zone 2AU1

La zone 2AU1 se situe sur un plateau légèrement incliné vers le nord. La topographie du site, son environnement bâti et la trame bocagère en place limitent son exposition. Il n'existe ainsi pas de vues lointaines vers le site.



Une exposition visuelle limitée aux abords immédiats du site

La partie ouest du site est cependant très visible depuis la rue du Général de Gaulle, colonne vertébrale du bourg de Cavan, en raison d'une façade de 140 m totalement ouverte sur l'espace public. Il existe donc un enjeu d'intégration paysagère du futur quartier depuis cet axe structurant.



Partie ouest du site (à gauche) ouverte sur la rue du Général de Gaulle

OCCUPATION DU SOL

La zone 2AU1 est composée des parcelles OB1929, OB1928, OB1327 et OB832, d'une contenance cadastrale totale de 2,4 ha.

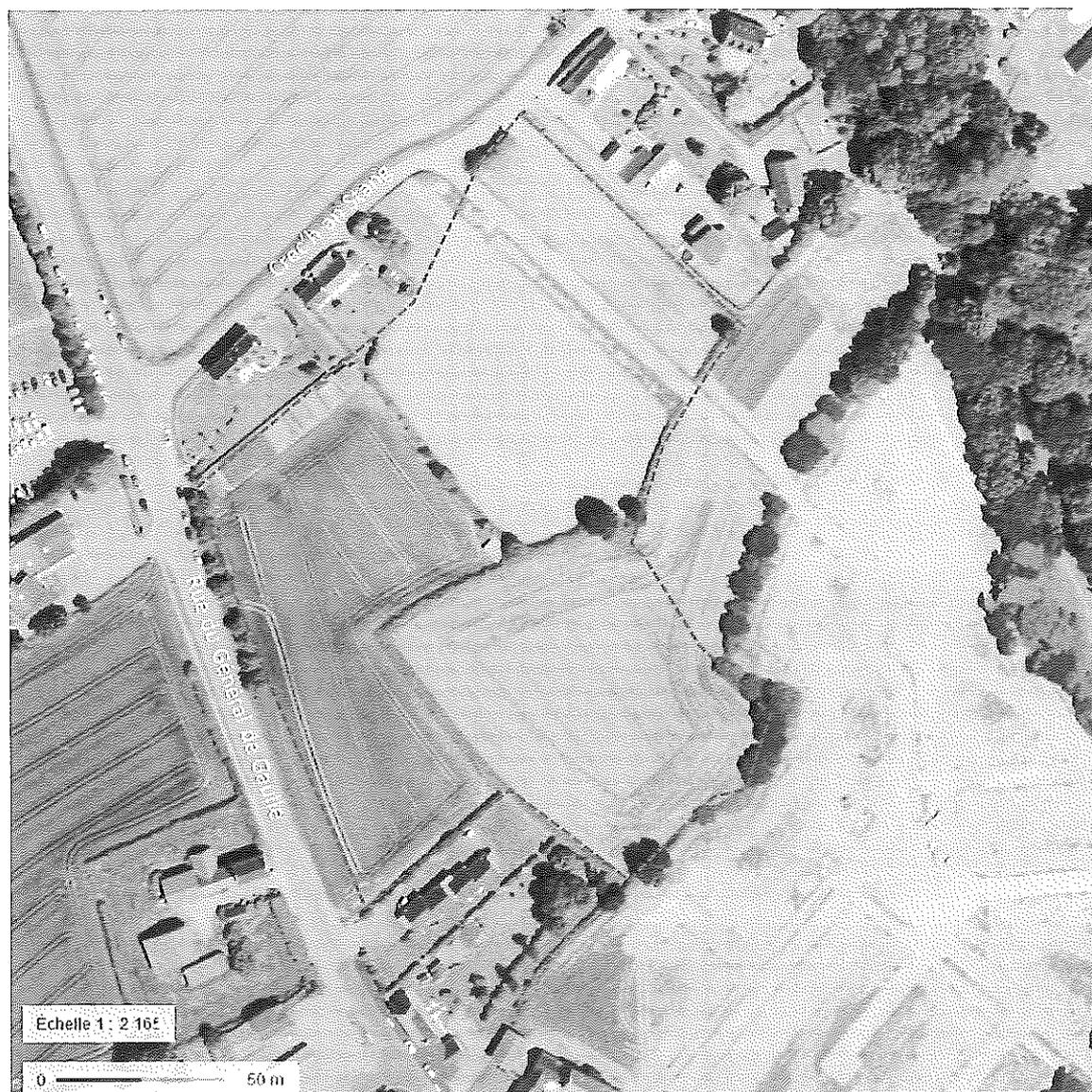
Les terrains correspondent à d'anciennes parcelles agricoles, ayant fait l'objet de cultures pendant de nombreuses années (maïs, avoine, blé, orge, luzerne, etc.) et jusqu'en 2021. Ils sont actuellement occupés par des prairies de fauche, spontanées ou plantées de ray-grass.

Un chemin, aménagé dans le cadre de l'urbanisation du lotissement voisin de Kerhuellan, traverse le site sur sa partie nord.

Au nord-ouest du site se trouve un potager lié à l'habitation voisine. Une annexe y est également associée.



Emprise cadastrale de la zone 2AU1



Vue

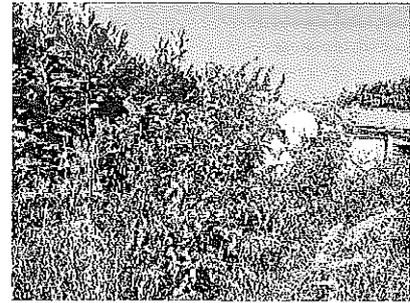
aérienne de la zone

Le site comporte plusieurs talus, dont la trame s'est simplifiée au fil du temps. Il s'agit principalement de talus herbacés, parfois ponctués de quelques arbres d'essences bocagères (chênes et châtaigniers).



Talus herbacé ponctué de quelques arbres bocagers

Un linéaire bocager plus dense s'observe cependant le long de la rue de Crec'h an Stang. Le linéaire situé entre les parcelles OB1929 et 1327 présente également une strate arborée bocagère continue, quoique très jeune sur sa séquence sud. Sa séquence nord a fait l'objet de plantations ornementales, Laurier palme (*Prunus laurocerasus* L.) et Arbre à papillons (*Buddleja davidii* Franch.), reconnues comme invasives par le Conservatoire Botanique National de Brest.



Plantes invasives au nord du site

A l'échelle du site, les linéaires arborés apparaissent ainsi limités. Les talus bocagers arborés qui marquent la limite sud de la zone (hors périmètre 2AU1) et la rupture de pente vis-à-vis de la vallée du Ru plus à l'Est, de même que les boisements qui occupent cette vallée apportent néanmoins une verticalité au site à la source d'un cadre paysager de qualité et d'une bonne intégration paysagère des futures constructions.



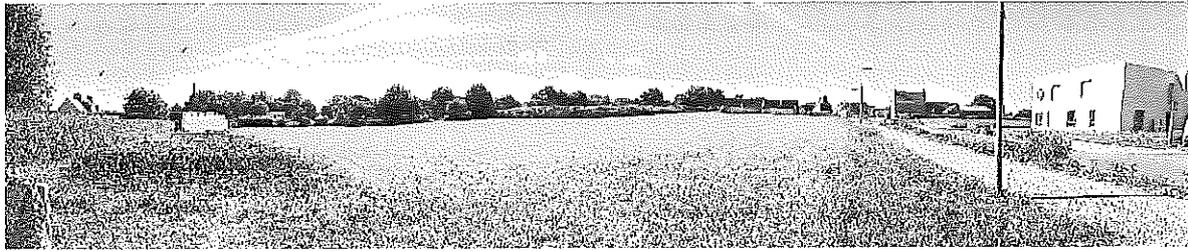
Vue de la partie nord du site depuis l'accès rue Crec'h an Stang



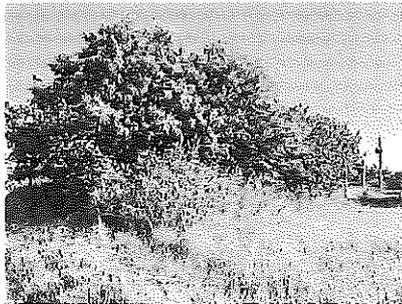
Vue de la partie nord du site depuis la pointe sud de la parcelle OB1929



Vue de la partie sud du site depuis la pointe sud



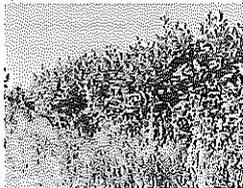
Vue de la partie ouest du site depuis la rue du Général de Gaulle



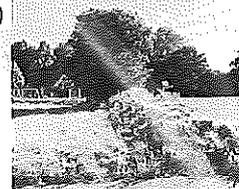
Talus arboré (chêne, châtaignier, noisetier)



Chênes pédonculés (3)



Essences Invasives (Arbre à papillons, Laurier-palme)



Talus herbacé (Fougère aigle dominante)

potager



Talus arboré (chêne, châtaignier)



Talus arboré
situé hors zone
2AU1

Talus herbacé (Fougère aigle dominante)

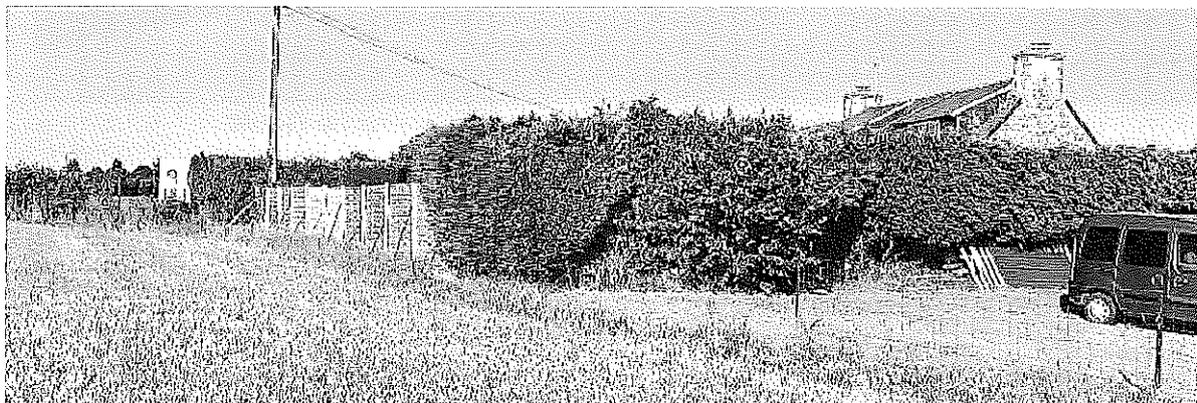


Détail du linéaire bocager présent sur le site



La limite ouest de la zone 2AU1 le long de la rue du Général de Gaulle est nue.

La limite nord située à l'interface des habitations est constituée de clôtures bois et de haies monoespèces (thuyas).



Clôture et haie monoespèce au nord du site

Vue du site en 1950 (source Géoportail) : la trame bocagère et la vocation culturale sont en place.



Le site présente une faible pente (2,9%) orientée vers le nord. Le point haut se situe à 97,5m d'altitude à la pointe sud tandis que le point bas se situe à 91,5m à l'extrémité nord. Le site est à niveau de la voie qui le borde à l'ouest.



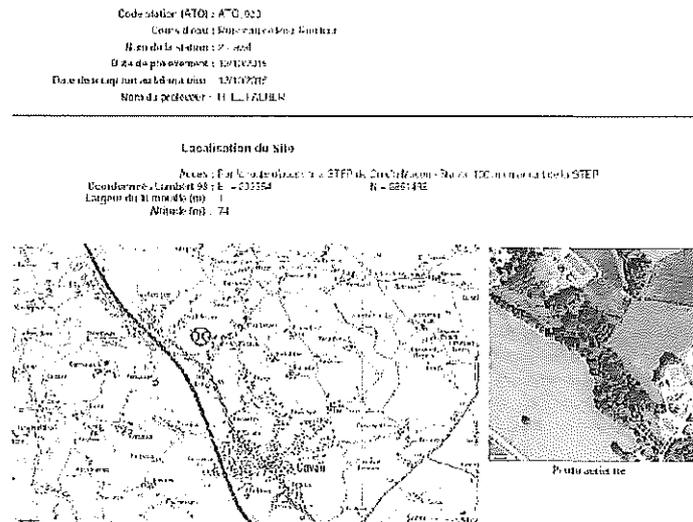
Relevé topographique du site

SENSIBILITE ECOLOGIQUE

Le site présente un intérêt écologique limité au regard de son occupation. L'intérêt floristique est faible avec une présence significative d'espèces liées à leur qualité fourragère, avec des graminées dominantes. Il ne comporte pas de zones humides et est éloigné des sites naturels

protégés (Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Le cours d'eau qui constitue l'exutoire des eaux pluviales du site présentait un très bon état écologique en aval du bourg de Cavan en 2015 et de la station d'épuration des eaux usées d'après le schéma directeur des eaux pluviales de la commune (station ATO28).

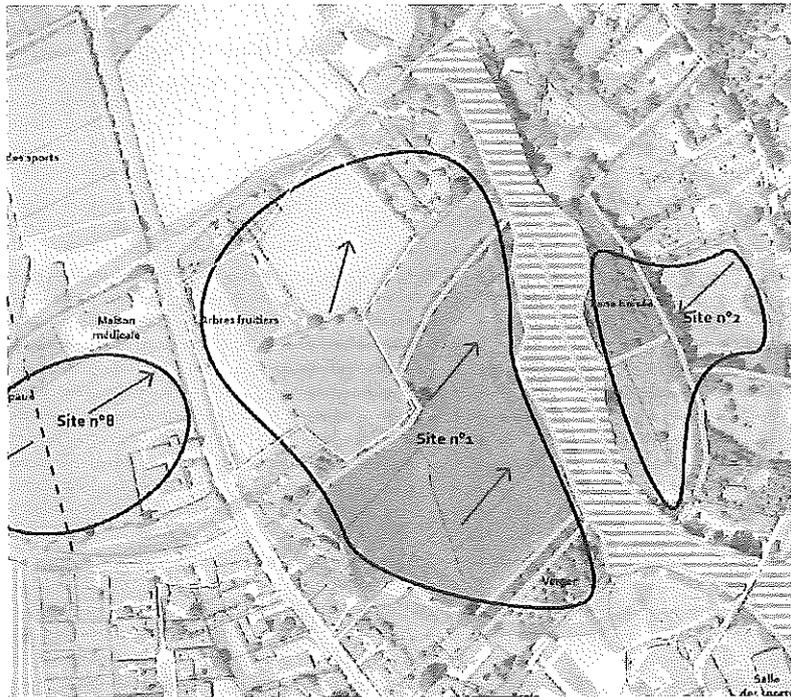
Localisation de la station ATO 28
 (source : SDAP)



L'ensemble du site se positionne cependant à moins de 250m de la vallée du Ru, identifiée comme une continuité structurante de la trame verte et bleue à l'échelle communale.

Les enjeux écologiques se concentrent ainsi sur les linéaires de talus connectés à cette vallée. La végétation arborée et arbustive y est cependant résiduelle tandis que la Fougère aigle tend à dominer la strate herbacée et limite la diversité floristique et faunistique.

Site n°1	
Superficie totale	6 ha
Potentiel « libre de construction » (hors zones humides, hors propriétés bâties,...)	6 ha
Nature du processus d'urbanisation	Extension
Environnement	Couronne bâtie côté Nord, Ouest et Sud
Occupation des sols	Vallée du Ru côté Est Terrain agricole (cultures) Vergers
Valeur agricole	RPG 2012 : oui
Valeur patrimoniale et paysagère	Périmètre de protection Monument Historique de 500 m autour du clocher de l'Eglise : oui en partie Périmètre de protection modifié parallèlement à la révision du Plan Local d'Urbanisme : oui en partie Archéologie : sans objet
Couverture végétale et intérêt écologique	Talus, haies bocagères ou alignements d'arbres au cœur et en périphérie du site
Zones humides	Non
Rapport avec la trame verte et bleue	Vallée du Ru côté Est Zones humides et cours d'eau côté Est dans la vallée du Ru
Risque	Sans objet
Nuisances	Zone non concernée par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2003 pris en application de la loi sur le bruit et concernant la RD n°767 Zone non concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme
Accès possibles	Rue Crech An Stang côté Nord (voie communale : trafic limité) Rue du Général De Gaulle côté Ouest (voie départementale : trafic d'environ 1700 véhicules jours) Pôle d'Equipements Collectifs
Assainissement	Zone desservie par l'assainissement collectif



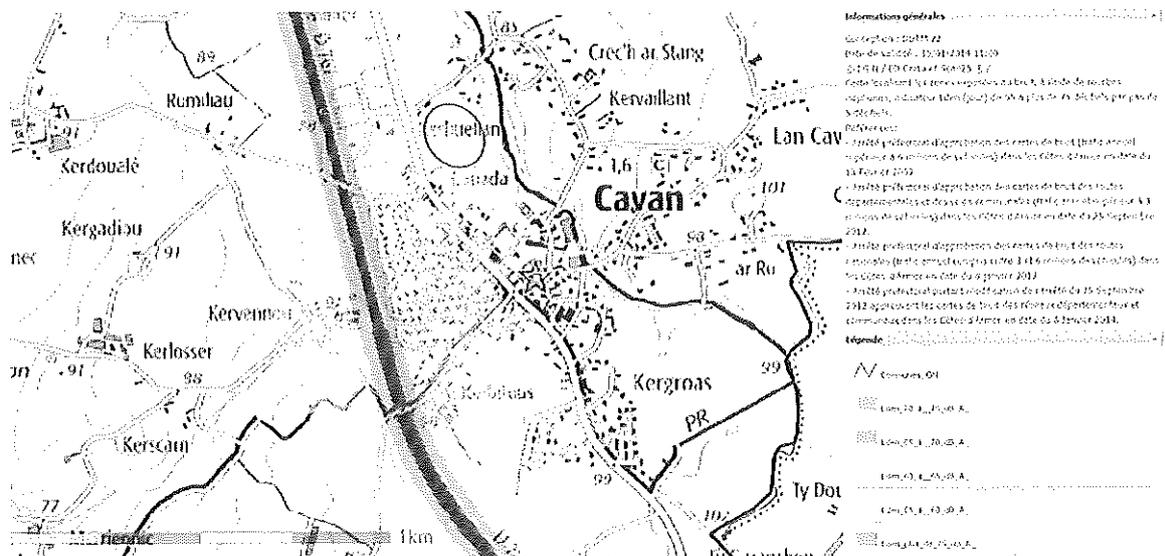
SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES PAR LA MISE EN OEUVRE DU PLAN (1)

- Haies bocagères/Alignements d'arbres (A plat ou sur talus)
- Talus «nus»
- Vallée du Ru aménagée (Cours d'eau, Zones humides, boisements, prairies, ...): Trame verte et bleue
- Zones humides (seules les zones humides situées à proximité des zones étudiées dans le présent chapitre sont représentées)
- Sens de la pente
- Merlon
- Talus de déblais
- Marge de recul de 100 m (en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur soumis aux dispositions de la loi sur le Bruit
- Couronnes bâties

Extrats de l'évaluation environnementale du PLU exposant les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU (les arbres fruitiers figurés en limite ouest de la zone 2AU1 identifiable par un périmètre jaune ont disparu)

RISQUES ET NUISANCES

Par arrêté préfectoral du 13 mars 2003, la RD767 a été classée en catégorie 3, ce qui correspond à une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure et un isolement acoustique minima de 38 dB(a) des façades des habitations situées dans la bande de bruit. La zone 2AU1 se situe intégralement en dehors de cette bande de bruit. Le site apparaît partiellement exposé au bruit en journée (mais non la nuit) avec une partie ouest située dans une courbe isophone comprise entre 55 et 60 dBA d'après la carte localisation les zones exposées au bruit de la DDTM22. L'encassement de la RD767 au droit du site limite néanmoins fortement la diffusion du bruit.



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

Le site n'est pas soumis à des risques naturels particuliers en dehors de ceux affectant l'ensemble du territoire communal (zone prioritaire pour le risque radon, aléa faible pour le retrait-gonflement d'argile, zone de sismicité faible, tempête, changement climatique). Il n'est pas concerné par des risques technologiques.

Si la zone était partiellement affectée par une servitude d'utilité publique AC1 relative au périmètre de protection des abords du monument historique correspondant au clocher de l'église, elle en est désormais exclue suite à la réalisation d'un périmètre de protection modifié, plus adapté aux enjeux patrimoniaux et paysagers. Le nouveau périmètre a fait l'objet d'un arrêté le 24 novembre 2016.

ACCES, VOIRIE, RESEAUX, SERVITUDES

La zone 2AU1 est bordée à l'ouest par la rue du Général de Gaulle, voie communale structurante de l'agglomération qui irrigue le centre-bourg et permet de rejoindre la RD767. Cette voie supporte environ 1700 véhicules/jour en 2016 d'après le PLU. Récemment requalifiée, elle dispose d'une piste cyclable qui longe la zone 2AU1 et d'un cheminement piéton de part et d'autre de la chaussée, protégés par des bandes de plantations.



Rue du Général de Gaulle en limite ouest du site

La rue de Crec'h ar Stang borde le site au nord. Il s'agit d'une voie communale qui permet la desserte (non exclusive) d'une quarantaine d'habitations (rues de Kerjagu et du 19 mars 1962). Elle présente une circulation limitée et un gabarit rural aux accotements enherbés, élargis au droit du site. Son intersection avec la rue du Général de Gaulle fait l'objet d'un revêtement coloré et est traitée en priorité à droite. Elle présente de bonnes conditions de visibilité.

Le site dispose actuellement de deux accès. Le premier est situé rue du Général de Gaulle et fait l'objet d'un aménagement en attente. Il présente de bonnes conditions de sécurité.



*Accès aménagé rue du
Générale de Gaulle*

Le second accès est situé rue de Crec'h ar Stang et se prolonge en chemin traversant le site jusqu'au lotissement de Kerhuellan. S'il présente une visibilité correcte vers le nord-est, il souffre d'une visibilité très limitée au sud-ouest en raison des courbes de la voie.



Chemin existant



Visibilité vers la rue de Crec'h ar Stang

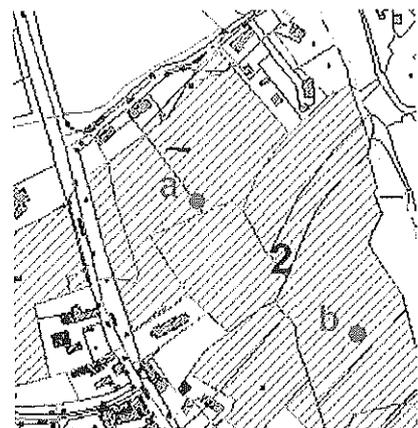


Le site est desservi par tous les réseaux et notamment le réseau d'assainissement des eaux usées situé rue du Général de Gaulle et rue de Crec'h ar Stang.

Cavan dispose d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales (SDAP) approuvé en 2015. Le site est localisé dans le bassin versant de la vallée des Arts (106 ha) dont le milieu récepteur est le ruisseau de Poul Roudour puis la rivière du Guindy. Un sondage réalisé sur le site indique une perméabilité apparente moyenne. Le substrat est granitique, avec des traces rédoxiques ou réductiques présentes à plus de 1,20m et aucune stagnation d'eau observée. Le SDAP prévoit un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% pour la zone 2AU1. Il indique que pour les zones d'urbanisation futures, des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m³ et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s.

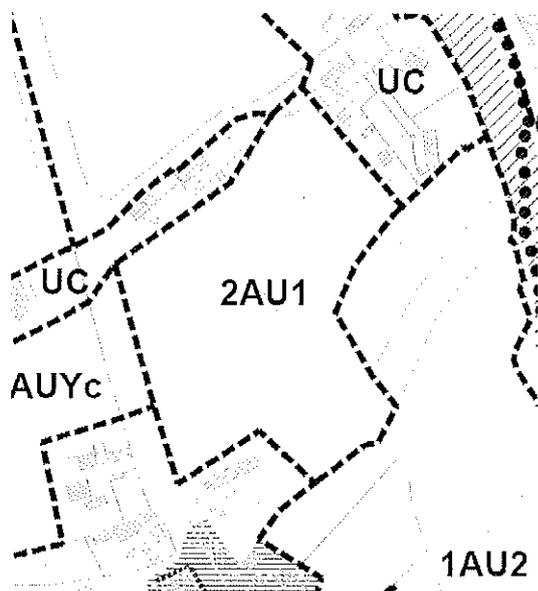
Le règlement des zones AU du PLU prévoit par ailleurs de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation du sol.

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

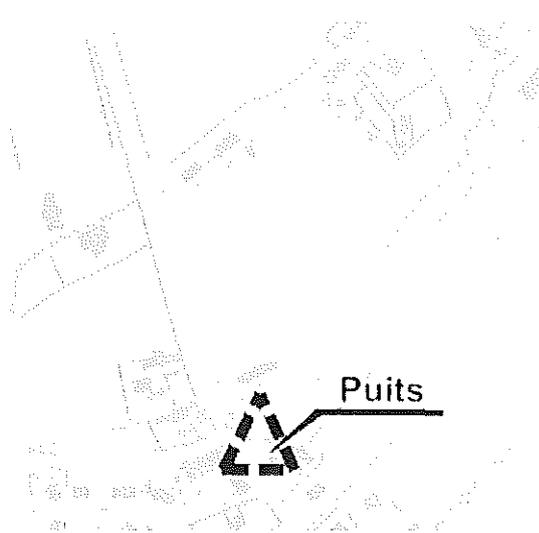


STATUT AU PLU

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



Extrait du zonage du PLU



Extrait de la pièce graphique du PLU relative aux éléments protégés en application des articles L151-19 et L151-23 CU.

Un document graphique du PLU identifie le linéaire situé au sud de la zone 2AU1 comme à préserver.

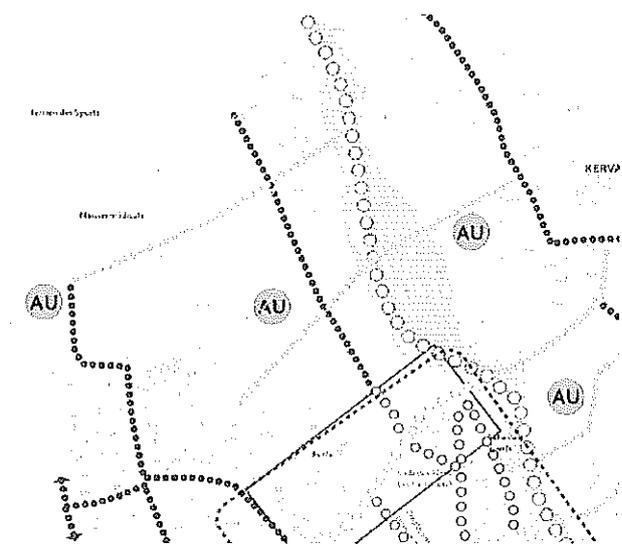
La zone 2AU1 est par ailleurs concernée par des orientations d'aménagement générales et spécifiques au site. Les orientations générales et spécifiques s'appliquant à la zone 2AU1 sont les suivantes :

Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

- Plan de fonctionnement conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui : optimisent les apports solaires, dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement, autorisent des extensions dans le temps
- Densité minimale demandée de 15 logements à l'hectare avec une mixité des formes urbaines
- Constitution d'un front bâti le long de la rue du Général de Gaulle

Voiries et circulations piétonnes

- Desserte du site via la rue du Général de Gaulle (un accès groupé uniquement), la rue de Crec'h ar Stang et le pôle d'équipement
- Hiérarchisation du réseau viaire en fonction de l'usage des voies et de l'intensité du trafic (traitement de l'espace public, gabarit,...) : Création de voies secondaires et/ou tertiaires, connexion est-ouest (entre les quartiers et la vallée du Ru et nord-sud.
- Axe nord-sud traité sous la forme d'un mail, étant précisé que cette voie Nord-Sud doit ne doit pas constituer une voie de transit. Pour ce faire, des mesures devront être prises pour « casser » la linéarité du tracé (traitement des carrefours, tracé ponctué de places et placettes,...), sans compter que le gabarit de la voie ne devra pas être surdimensionné.
- Promouvoir le partage de la rue entre l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons,...)
- Prévoir la création d'espaces publics qui ponctuent le réseau viaire (zone d'échange, carrefour, places, cours pour les voies traitées en impasse). Ces espaces publics pourront abriter des aires de stationnement et des espaces d'agrément.
- Prévoir que les voies traitées en impasse (dont le nombre devra être limité dans la mesure du possible) prennent la forme de cours ou de placettes qui n'ont pas pour seul objectif le retournement des véhicules.
- Soigner l'intégration des aires de stationnement collectives



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

- Sans échelle**
- ○ ○ ○ ○ La ZAC de Ru-Espère de la zone de programmation L'urbanisme continue entre l'axe principal et les zones résidentielles et aux équipements
 - ○ ○ ○ ○ Les parcelles existantes ou à créer de couleur de rouge et de couleur des zones de centralité. Principe de partage de l'espace public à renforcer.
 - ○ ○ ○ ○ Les parcelles existantes de couleur bleue ou à créer pour les zones résidentielles situées dans la zone de la vallée. Principe de répartition des déplacements à privilégier (véhicule piéton et vélo). Ces zones ont notamment vocation à être créés dans les zones à urbaniser (Zones AU).
 - ○ ○ ○ ○ Les parcelles existantes de couleur de bleu ou à créer pour les zones de centralité. Principe de partage de l'espace public à renforcer.
 - ○ ○ ○ ○ Les parcelles existantes de couleur verte ou à créer pour les zones résidentielles situées dans la zone de la vallée. Principe de répartition des déplacements à privilégier (véhicule piéton et vélo). Ces zones ont notamment vocation à être créés dans les zones à urbaniser (Zones AU).
 - Optimisation des parcelles. Principe de partage de l'espace public.
- Regarder l'annexe 1 - Logement et la Rue Charles de Gaulle au sein de l'urbanisme agricole et des déplacements des zones résidentielles.

Extrait des orientations d'aménagement du PLU

La zone 2AU1 fait enfin l'objet de dispositions réglementaires spécifiques prévoyant le respect d'une densité minimale de 15 logements par hectare dans le cadre de sa future urbanisation.

BILAN DU DIAGNOSTIC DU SITE DE LA ZONE 2AU1

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> • Forte proximité de nombreux points d'intérêt du bourg (équipements, commerces, services, vallée des arts) • Faible sensibilité écologique • Bonne intégration paysagère en vues lointaines • Cadre paysager de qualité (vallée du Ru et trame bocagère en arrière-plan) • Site intégré dans l'enveloppe urbaine • Absence de covisibilité vis-à-vis du monument historique situé partiellement à moins de 500m du site • Site sans contrainte topographique et desservi par les réseaux • Piste cyclable bordant le site et reliant le centre-bourg • Maitrise foncière communale favorisant l'accessibilité financière des futurs terrains pour tous les ménages 	<ul style="list-style-type: none"> • Gabarit rural de la rue de Crec'h ar Stang et manque de visibilité qui nécessite un aménagement • Site très exposé visuellement depuis son abord immédiat rue du Général de Gaulle • Essences invasives identifiées sur un talus

ENJEUX D'AMENAGEMENT

Au regard du diagnostic, les principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site sont les suivants :

- Assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords aux points d'intérêt du bourg : pôle d'équipements et de services à l'ouest, vallée des arts à

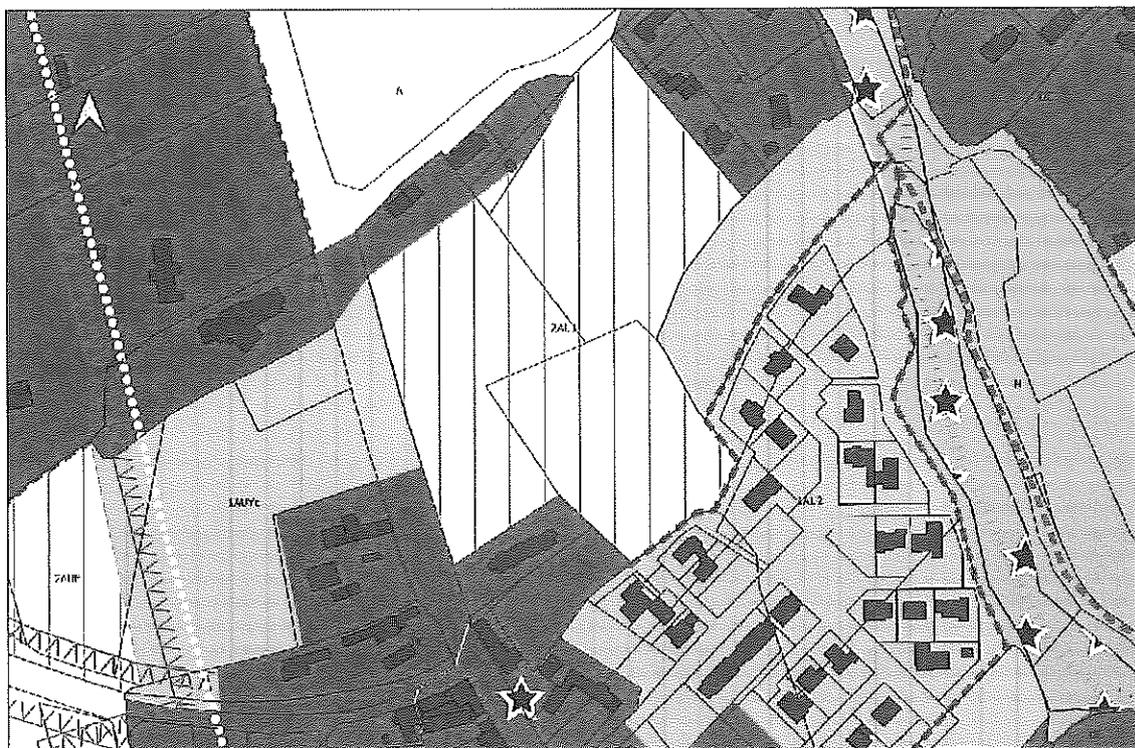
l'est, centre-bourg via les liaisons douces de la rue du Général de Gaulle, équipements au sud

- Maitriser l'aspect de la façade sur la rue du Général de Gaulle
- Viser la préservation de la trame bocagère existante, en particulier lorsqu'elle est arborée et encourager sa déclinaison sur les espaces publics et privés
- Supprimer les plantations réputées invasives observées sur le site
- Maitriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans le milieu naturel
- Maitriser le gabarit des constructions afin de conserver la perception des linéaires arborés du bocage et de la vallée du Ru en arrière-plan
- Sécuriser l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang
- Éviter la circulation de transit sur l'axe nord-sud prévue en orientations d'aménagement en prévoyant une continuité réservée aux déplacements doux
- Répondre aux besoins en logements en limitant la consommation foncière et en assurant la mixité sociale

2.3. INCIDENCES DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION SUR LE PLU

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.

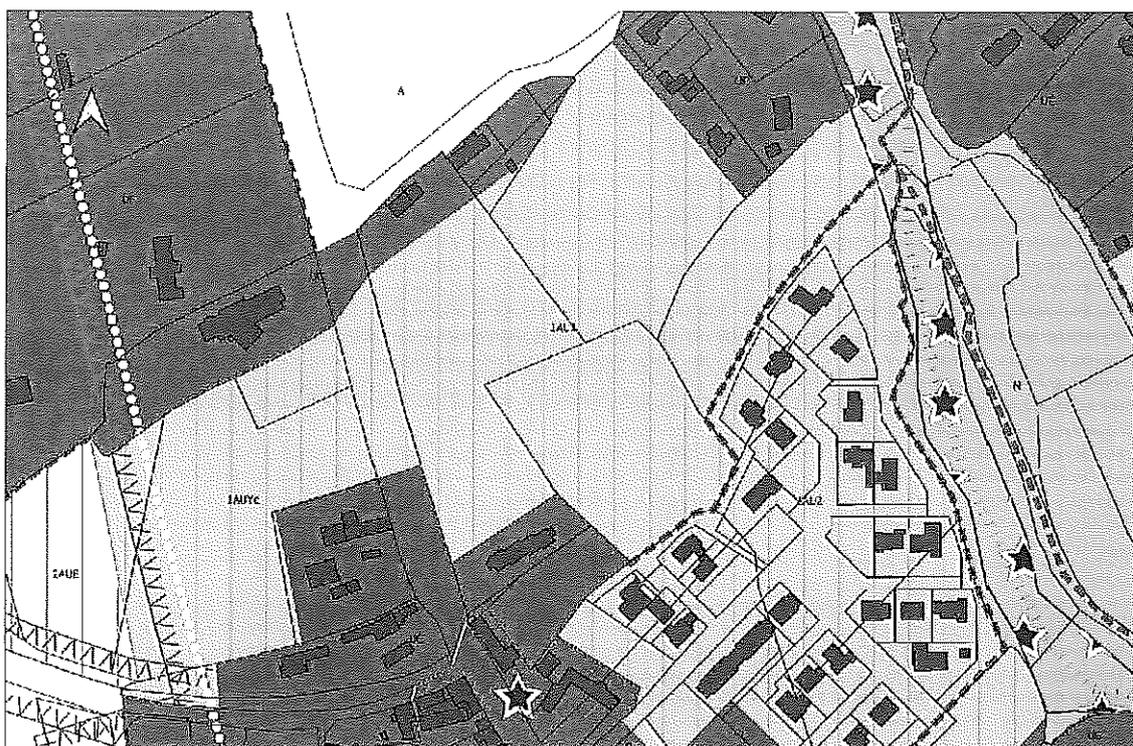


Lannion-Trégar Communauté
Modification du PLU de Covan
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION DU PLU

0 50 100 m

Zonage actuel



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

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION DU PLU

0 50 100 m

Zonage futur

LEGENDE DES EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Zones

- Zone agricole
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU)
- Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU)
- Zone naturelle et forestière (N)
- Zone urbaine (U)

Prescriptions linéaires

- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
- Règles d'implantation des constructions
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Voies, chemins, transport public à conserver et à créer

Prescriptions ponctuelles

- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

Prescriptions surfaciques

- Patrimoine bâti, paysager ou éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Diversité commerciale à protéger ou à développer

Information

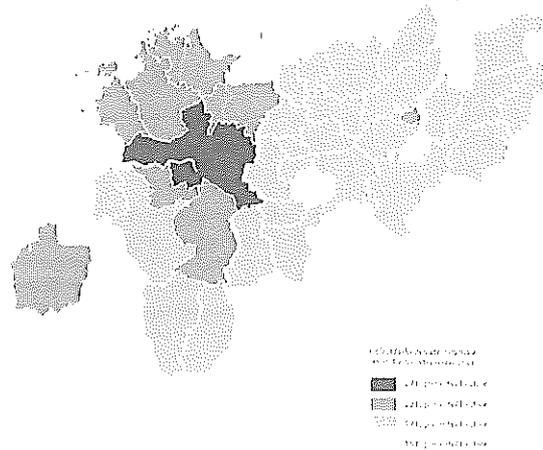
- Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre

INCIDENCES SUR LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement s'appliquant aux zones 1AU est le même que celui s'appliquant aux zones 2AU.

L'incidence de la modification du PLU sur le règlement écrit porte donc sur le changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1.

Suite à la révision du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Trégor en 2020, postérieure à l'entrée en vigueur du PLU, il est toutefois proposé une évolution du règlement écrit du PLU pour une meilleure compatibilité avec ce document supra-communal. En effet, le SCOT de 2020 prévoit pour la commune de Cavan une densité moyenne minimale de 17 logements par hectare à respecter dans les secteurs à urbaniser. De plus, dans la délibération du 23 mars 2022 justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation, Lannion-Trégor Communauté indique un engagement de réaliser un projet sur le site atteignant les 18 logements par hectare.



Extrait du document d'orientations et d'objectifs du SCOT du Trégor 2020

Le SCOT définit la densité d'une opération d'habitat comme une densité brute de laquelle sont déduits :

- les espaces non-urbanisables ; espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés,
- les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.);
- les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

L'article AU2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières évolue donc de manière à actualiser l'appellation de la zone, la densité minimale demandée et la liste des espaces déductibles du calcul de densité, celle-ci ne correspondant pas parfaitement à celle du PLU, il étend également l'obligation de réaliser des logements sociaux à la zone 1AU1 afin de garantir l'atteinte des objectifs de production fixés par le Programme Local de l'Habitat pour Cavan (suppressions raturées, ajouts surlignés) :

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES (extrait)

Dans les zones 1AU et 2AU :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions de l'article L.101-2 code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il devra être donc être respecté une densité minimale moyenne de :

Zones	Densité
2AU1 1AU1	15 18 logements par hectare
1AU2	15 logements par hectare
1AU3	15 logements par hectare
2AU4	15 logements par hectare
2AU5	15 logements par hectare
1AU6	15 logements par hectare
1AU7	15 logements par hectare
2AU8	15 logements par hectare

Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte :

- les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...),
- les espaces publics et d'agrément,
- les circulations douces,
- les espaces où prennent place des constructions à destination autre que d'habitation
- les espaces non-urbanisables : espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés.
- les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.);
- les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

La zone 1AU2 est soumise Les zones 1AU et 1AU2 sont soumises aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

Enfin, l'article AU4 est modifié pour traduire réglementairement les dispositions du SDAP, qui prévoit une imperméabilisation maximum de 50% de la zone et :

ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS (extrait)

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en oeuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m³ et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public. ux pluviales

INCIDENCES SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'ouverture à l'urbanisation d'un site implique de définir des orientations d'aménagement visant à favoriser la conception d'un projet opérationnel respectueux des caractéristiques du site et cohérent vis-à-vis de son environnement. Or la zone 2AU1 dispose déjà d'une orientation d'aménagement au PLU en vigueur. Celle-ci porte sur la partie nord du bourg et permet ainsi de projeter l'aménagement de la zone 2AU1 à une échelle globale.

Il apparaît que les enjeux d'aménagement identifiés précédemment sont relativement bien pris en compte dans cette orientation. Il est donc proposé de la compléter uniquement sur les points non intégrés :

- Assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords aux points d'intérêt du bourg : pôle d'équipements et de services à l'ouest, vallée des arts à

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

→ Déjà pris en compte dans l'OAP en vigueur

- Maitriser l'aspect de la façade sur la rue du Général de Gaulle
 - Déjà pris en compte dans l'OAP en vigueur avec la notion de front bâti figurant au schéma. Ce dernier pourra par exemple être mis en œuvre sous la forme d'une bande d'accroche des constructions, et/ou dans le positionnement de constructions présentant une unité architecturale et urbaine.
- Viser la préservation de la trame bocagère existante, en particulier lorsqu'elle est arborée et encourager sa déclinaison sur les espaces publics et privés
 - Partiellement pris en compte dans l'OAP en vigueur (linéaires de talus identifiés, notion de mail à créer pour l'axe nord-sud) et complété par l'identification de linéaires supplémentaires à protéger
- Supprimer les plantations réputées invasives observées sur le site
 - Non pris en compte dans l'OAP en vigueur. Une orientation sur la suppression des plantations invasives observées sur un talus sera ajoutée.
- Maitriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans le milieu naturel
 - Le raccordement au réseau d'assainissement collectif, la limitation de l'imperméabilisation du sol, de la gestion des eaux pluviales à la parcelle et du recours à des techniques alternatives au réseau pluvial tout enterré figurent déjà dans les orientations du PLU en vigueur tandis que le règlement écrit est renforcé sur la notion de limitation de l'imperméabilisation des sols et des mesures compensatoires à prévoir conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial.
- Maitriser le gabarit des constructions afin de conserver la perception des linéaires arborés du bocage et de la vallée du Ru en arrière-plan
 - Non pris en compte dans l'OAP en vigueur mais cadré par le règlement du PLU (hauteur totale limitée à 10m, 6m pour les toitures terrasses, soit inférieure à la hauteur de la trame arborée). Il n'est donc pas nécessaire de compléter l'OAP sur ce point.
- Sécuriser l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang : par exemple sens unique entrant, dispositif permettant de ralentir la vitesse sur la rue de Crec'h ar Stang (chicane, plateau, stop, priorité à droite, etc.), etc.
 - Non pris en compte dans l'OAP en vigueur. Il est donc proposé d'ajouter aux orientations la sécurisation de l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang, par exemple en interdisant toute sortie depuis le lotissement sur cette rue (sens entrée uniquement) pour résoudre le problème de visibilité en sortie et limiter l'augmentation de la circulation sur cette voie au gabarit rural.
- Eviter la circulation de transit sur l'axe nord-sud prévue en orientations d'aménagement en prévoyant une continuité réservée aux déplacements doux
 - Partiellement pris en compte dans l'OAP en vigueur. L'objectif déjà affiché que cet axe ne constitue pas une voie de transit sera développé en précisant qu'il n'y aura pas de connexion routière entre les zones 1AU1 et 1AU2 via cet axe, la continuité étant assurée uniquement pour les liaisons douces.
- Répondre aux besoins en logements en limitant la consommation foncière et en assurant la mixité sociale
 - Partiellement pris en compte dans l'OAP en vigueur. L'objectif de 15 logements par hectare est relevé à 18 logements par hectare pour la zone 1AU1 et l'obligation en vigueur pour la zone 1AU2 d'affecter un minimum de 10% de logements sociaux est étendu à la zone 1AU1.

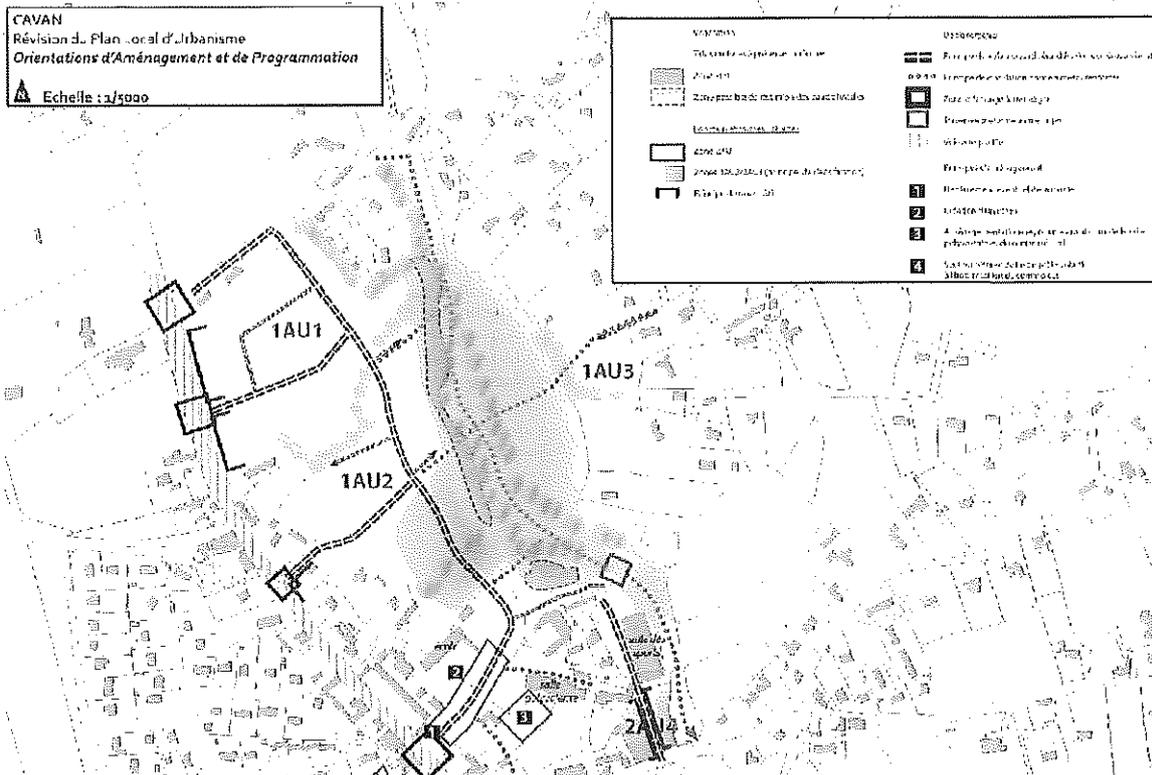


Schéma de l'OAP après modification

- Dans la partie texte (suppressions raturées, ajouts surlignés) :

Zones 2AU1, 1AU2 et 2AU4 et cœur de bourg

Les principes d'aménagement de secteur ont été définis dans le cadre de l'Etude « Plan de Développement du bourg » réalisé par la société Paysages de l'Ouest.

Données de cadrage et objectifs

Surface	6 ha pour les zones 21AU1 et 1AU2 0,3 ha pour la zone 2AU4
Vocation principale	Habitat/ Equipements
Densité minimale de logements à respecter	15 logements/ha , 18 logements/ha pour la zone 1AU1
Formes urbaines	Mixité des formes urbaines (zones 21AU1 et 1AU2) Habitat individuel groupé ou Habitat intermédiaire (zone 2AU4)

Objectif n°1 : Renforcer la centralité

1/ Constitution d'un parc d'équipements publics structuré, avec comme principes :

- l'éventuel déplacement de la mairie et de la poste
- le maintien des capacités d'extension de l'Ecole,
- l'implantation possible de nouveaux commerces près de la pharmacie,
- le maintien des commerces existants y compris la supérette.

2/ Création d'un espace public de qualité, avec comme principes :

- Une priorité accordée aux déplacements des piétons et des déplacements automobiles apaisés avec l'aménagement de l'esplanade Ecole / Salle polyvalente / Centre Culturel / Pôle Enfance, avec :
 - o Création d'un parvis aux abords de l'éventuelle nouvelle mairie,
 - o Révision des conditions de stationnement et de déplacements (Le cours des écoles),
 - o Aménagement de l'esplanade aux abords de la salle polyvalente et du centre-culturel.
- Le renforcement de la liaison douce Ecole/ Bibliothèque et la requalification de la liaison douce à l'arrière de la salle polyvalente
- La sécurisation de la rue Charles De Gaulle
- L'éventuelle requalification du bassin pluvial en proposant un espace d'agrément et de promenade, si les conditions techniques de fonctionnement de l'ouvrage le permettent.

3/ Préservation de la dynamique commerciale en centre bourg :

- La sécurisation de la rue Charles De Gaulle
- Le maintien des capacités d'accueil de nouveaux commerces en centre-bourg. A cet égard, les terrains identifiés par le n°4 sur le document graphique ci-après doivent être réservés de façon préférentielle à l'installation de nouveaux commerces. Cette destination préférentielle ne fait pas obstacle au programme qui associerait cellules commerciales et logements.

Objectif n°2/ Accueillir de nouveaux habitants (zones 21AU1, 1AU2 et 2AU4)

Création d'une « opération greffe » avec formes urbaines denses à privilégier dans la partie Sud de la zone 1AU2. Cette zone 1AU2 est soumise aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, de même que la zone 1AU1, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

Mise en œuvre d'une opération d'habitat dense près de la salle de sport (zone 2AU4) : formes urbaines denses.

Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques (Zone 21AU1 et 1AU2 et Cœur de bourg)

- Double accès depuis la rue du Général de Gaulle
- Un accès depuis Hent Crec'h ar Stank, avec un aménagement adapté pour prendre en compte le manque de visibilité et le gabarit de la voie (par exemple en interdisant toute sortie depuis le lotissement sur cette rue via un sens entrée uniquement)
- Un accès depuis le pôle d'équipements
- Accès individuels directs interdits depuis la rue du Général De Gaulle

Fonctionnement (Zones 21AU1, 1AU2 et Cœur de bourg)

- Hiérarchisation du réseau viaire
- Création de voies principales entre les accès mentionnés ci-dessus : axe Nord-Sud traité sous la forme d'un mail, étant précisé que cette voie Nord-Sud doit ne doit pas constituer une voie de transit. Pour ce faire, des mesures devront être prises pour « casser » la linéarité du tracé (traitement des carrefours, tracé ponctué de places et placettes, ...), sans compter que le gabarit de la voie ne devra pas être surdimensionné. L'absence de connexion routière entre les zones 1AU1 et 1AU2 via cet axe, la continuité étant assurée uniquement pour les liaisons douces, permettra d'interdire tout transit routier entre ces deux zones.
- Création de voies secondaires et/ou tertiaires

Paysage (Zone 1AU1)

- Suppression des plantations réputées invasives observées sur l'un des talus de la zone

Espaces publics (Zone 1AU1)

- Création d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant accueillir une aire de jeux

3. APPROCHE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

La zone a fait déjà l'objet d'une analyse dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU de 2016. Le tableau ci-après reprend et développe cette analyse pour la zone 2AU1.

	Incidences et mesures
Incidence directe sur la trame verte et bleue	<p>Nulle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Périmètre de la zone a été défini de manière à ne pas abriter de milieux constitutifs de la trame verte et bleue et en particulier de milieux humides (mesure d'évitement)
Incidence indirecte sur la trame verte et bleue	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation protègent la trame bocagère structurante qui se trouve en lisière du site et au contact de la vallée du Ru située côté Est (mesure de réduction) - Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création d'une zone verte « tampon » entre les zones à urbaniser et la vallée du Ru située côté Est (mesure de réduction)
Incidence sur le bocage, les milieux naturels et la biodiversité	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le site présente une flore banale - Le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation protègent 158 ml de bocage (talus arborés et talus nu) qui se trouve en périphérie de la zone 1AU1 (mesures de réduction) - Les orientations d'aménagement demandent de supprimer les essences invasives observées sur le site
Incidence sur l'espace agricole	<p>Forte par consommation nouvelle d'espace agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet d'aménagement et de Développement Durables fixe des Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (mesure de réduction) - Choix d'un site déjà imbriqué dans la zone agglomérée, soumis à des contraintes, et proche du centre-bourg (mesure de réduction) - Zone sous maîtrise foncière de la SEM Lannion-Trégor (acquisitions finalisées ou en cours), déjà destinée à l'urbanisation au POS précédent et désormais non exploitée - Densité minimale relevée à 18 logements/ha (mesure de réduction)
Incidence sur l'assainissement des eaux pluviales	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone couverte par le zonage pluvial et le schéma directeur d'assainissement pluvial (mesure de réduction) - Dispositions des orientations d'aménagement et du règlement se rapportant aux eaux pluviales : techniques alternatives aériennes demandées pour la collecte des eaux pluviales (noues, fossés), coefficient maximum d'imperméabilisation de 50%, calibrage du volume de rétention et du débit vers le milieu naturel selon les dispositions du schéma directeur (mesure de réduction)
Incidence sur l'assainissement des eaux usées	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - capacité totale de la station d'épuration de 1 600 Equivalent Habitants avec une charge organique évaluée à 1047 Equivalent Habitants en 2022, travaux programmés pour augmenter la capacité nominale à 1700 EH pour une mise en service en 2025-2026 - Zones desservies par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées (mesure de réduction) - Zones situées dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif
Incidence sur les paysages	<p>Forte par transformation d'un espace agricole en espace urbanisé</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation protègent le bocage structurant et assure l'intégration paysagère en maîtrisant le gabarit des constructions afin de conserver la perception des linéaires arborés du bocage et de la vallée du Ru en arrière-plan, tandis que la façade sur la rue du Général de Gaulle fait l'objet de dispositions spécifiques (mesure de réduction) - Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la création d'une zone verte « tampon » entre les zones à urbanisée et la vallée du Ru située côté Est (mesure de réduction) - La zone est imbriquée dans l'espace urbanisé
Incidence sur le patrimoine	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone exclue du périmètre de protection modifiée des abords du clocher de l'Eglise car considéré comme sans enjeux (mesure d'évitement) - Zone qui n'abrite pas de patrimoine bâti (mesure d'évitement) - Les orientations d'aménagement et de programmation invitent à développer une interface urbaine côté Rue du Général De Gaulle qui entre en résonance avec l'urbanisation de cœur de bourg (principe de front bâti) - Zone qui n'abrite pas de sites archéologiques (mesure d'évitement)
Incidence sur les nuisances / risques / la santé	<p>Nulle</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone située à l'écart de la RD n°767 et donc non concernée par les dispositions de la loi sur le bruit et par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme (mesures d'évitement) - Aménagement d'un espace de convivialité prévu par les orientations d'aménagement
Incidence sur les déplacements et l'énergie	<p>Limitée</p> <ul style="list-style-type: none"> - forte proximité des points d'intérêt du bourg avec liaisons douces les reliant, existantes et prévues pour être prolongées, itinéraires au plus court (plus court que motorisé) et confortables pour inciter à leur utilisation - augmentation du trafic évaluée à 152 véhicules par jour, dirigé principalement sur une voie structurante et requalifiée du bourg (limitation du trafic sur la rue de Crec'h ar Stang et orientation permettant de garantir la sécurité routière) - pas de circulation de transit routier sur l'axe nord-sud créé dans les zones à urbaniser

4. ARTICULATION DU PEB AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT

Comme exposé au § 1.1, Cavan se place dans l'armature territoriale du Trégor comme un pôle relai selon le SCOT du Trégor approuvé en 2020. En lien avec les besoins en logements et ce statut de pôle, le SCOT établit pour Cavan un objectif de production de 250 logements sur la période 2020/2040.

Le programme local de l'habitat (PLH) de Lannion-Trégor Communauté 2018-2023 identifie un objectif de 13 logements par an à produire pour Cavan, ainsi que la réalisation d'un total de 8 logements locatifs sociaux sur sa durée. Il reste actuellement 44 logements à produire d'ici fin 2023, dont 3 logements sociaux pour répondre aux objectifs fixés par le PLH (cf § 1.1).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 va permettre la production de 41 logements minimum, dont 4 logements sociaux, ce qui est parfaitement cohérent avec les objectifs fixés par le SCOT et déclinés par le PLH, et ce même si à enveloppe constructible égale, le passage d'une densité minimale de 15 à 18 logements par hectare génère la réalisation de 7 logements supplémentaires minimum par rapport à l'objectif initial. La mobilisation de cette zone permettra même de dépasser des objectifs de production de logements sociaux, pour une meilleure mixité sociale, adaptée sur une commune très bien dotée en services, équipements et commerces et répondant à une tension locative sociale en forte hausse sur le territoire du PLH (taux de vacance de 0,4% (>3 mois), 10 mois d'attente pour l'attribution d'un logement selon le bilan triennal du PLH de septembre 2021).

La commune de Cavan, en appui sur la SEM Lannion-Trégor réfléchit actuellement à un projet d'aménagement portant sur une partie de la zone 2AU1 et une zone voisine. Ce projet prévoit la réalisation de 42 logements dont 6 logements locatifs sociaux à partir de 2023.

L'évolution du PLU portée par la présente procédure ne constitue ainsi pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat et va permettre la réponse aux besoins en logements à court terme, dans un contexte de demande accrue. Dans son bilan triennal, le PLH stipule ainsi qu' « Il n'existe pas de recensement sur la période la plus récente 2019 à 2021. Toutefois, la crise sanitaire de 2020 et les deux confinements successifs ont eu des conséquences en matière de migrations résidentielles. En effet, des ménages ont quitté les grandes villes pour s'installer dans les territoires les moins densément peuplés, comme l'ouest breton. Le territoire de Lannion-Trégor Communauté a certainement accueilli une partie de cette migration résidentielle, mais aucune donnée ne permet de quantifier cette évolution qui ne pourra être observée que lors du bilan final du PLH. »

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Affiché le

ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Département des Côtes d'Armor



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

Evolution du règlement
graphique



Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Affiché le

ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE



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

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION DU PLU

0 50 100 m





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

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION DU PLU

0 50 100 m



Département des Côtes d'Armor



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

Evolution du règlement écrit
(extrait)



L'extrait du règlement ci-après correspond au chapitre relatif aux zones à urbaniser AU qui s'applique aux zones 2AU et 1AU, ainsi qu'aux annexes citées dans ce chapitre.

Les évolutions du règlement écrit de la zone AU apparaissent en raturé pour les suppressions et en surlignage jaune pour les ajouts.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

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

Elle comprend :

- Des zones 1AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat) qui 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 prévus par le règlement.
- Des zones 2AU (à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat), 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 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones 1AU :

- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à usage d'activités soumises ou non à la réglementation sur les installations classées, y compris les constructions destinées à la fonction d'entrepôts et les constructions à destination artisanale, qui, par leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- 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 dépôts de véhicules hors d'usage
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques au sol
- Les carrières
- 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.

Dans les zones 2AU :

- 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

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

Dans les zones 1AU :

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

Dans les zones 2AU :

- 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 1AU et 2AU :

La réalisation des opérations d'aménagement ou de constructions autorisées dans la zone doit être compatible avec l'aménagement des zones tel qu'il est défini par les orientations d'aménagement et de programmation.

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

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux dispositions de l'article L.101-2 code de l'Urbanisme en vigueur à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Il devra être donc être respecté une densité minimale moyenne de :

Zones	Densité
2AU1 1AU1	15 à 18 logements par hectare
1AU2	15 logements par hectare
1AU3	15 logements par hectare
2AU4	15 logements par hectare
2AU5	15 logements par hectare
1AU6	15 logements par hectare
1AU7	15 logements par hectare
2AU8	15 logements par hectare

Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte :

- les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...);
- les espaces publics et d'agrément;
- les circulations douces;
- les espaces où prennent place des constructions à destination autre que d'habitation
- les espaces non-urbanisables : espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés.
- les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.);
- les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

La zone 1AU2 est soumise Les zones 1AU et 1AU2 sont soumises aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et aux impératifs de la protection civile.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies ou à celle des personnes utilisant ces accès.

Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès. Si des voies nouvelles devaient être créées sous la forme d'impasse, elles devraient alors être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux, par exemple dans le cas d'un busage du fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement. Dans les parties du territoire non desservies par le réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et conçus pour être raccordés aux créations et extensions de réseaux quand celles-ci sont prévues.

Les eaux usées ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, dans le cas d'un assainissement non collectif, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux usées épurées. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m³ et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s.

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

En cas d'impossibilité technique (topographie, nature des sols,...), le rejet vers le réseau de collecte pourra être autorisé avec l'accord des services compétents.

Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluies ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Réseaux divers

Sauf contraintes techniques particulières, les extensions des lignes de communication et de distribution électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

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

Sauf indications contraires figurées au document graphique, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies ou emprises publiques.
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) 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, n°21, n°33A et n°93.

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, dès lors où 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 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 1,90 m.

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 réserve qu'ils ne conduisent pas à réduire davantage le recul existant.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 10 m.

Dans le cas particulier de toitures terrasses, la hauteur totale ne peut excéder 6 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 cote 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.

ARTICLE AU 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONSAspect 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.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est demandé que :

- l'organisation des panneaux photovoltaïques sur les toits fasse écho à la forme du bâtiment notamment à la disposition des ouvertures et que la surface occupée soit raisonnable et apporte une impression d'équilibre (cf. annexe)
- les panneaux photovoltaïques de petite taille prennent place de façon préférentielle sur des éléments de la construction de type marquises, pergolas, auvents, vérandas...

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 ne peuvent dépasser les hauteurs indiquées, une hauteur différente peut être autorisée :

- pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante,
- pour des motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux clôtures végétales

Prescriptions	
Sur voie et place	<p>La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m.</p> <p>Les clôtures nouvelles doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un mur éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie - d'un mur éventuellement disposé en alternance avec un dispositif en bois de même hauteur - d'un dispositif à claire-voie impérativement doublé d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. Les grillages doivent être doublés coté voies et places d'une haie d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales. - d'un talus non bâché d'une hauteur maximum de 0,80 m planté d'arbustes en mélange d'essences bocagères ou locales.

En limite séparative	La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m. L'utilisation de plaques de béton est autorisée en soubassement sur une hauteur maximale de 0,50m.
----------------------	---

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

ARTICLE AU 11 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions et installations à destination autres que d'habitation, le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins de fonctionnement, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

Pour les constructions nouvelles à destination principale d'habitation qui regroupent au moins deux logements et qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale calculée sur la base d'une surface de 1,5 m² par logement.

Pour les constructions nouvelles à destination principale de bureaux qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie minimale représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

ARTICLE AU 12 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, sauf dispositions particulières prévues à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Le défrichement, les coupes et abattages d'arbres des bois et bosquets non classés sont réglementés par la législation forestière en vigueur.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions telle qu'elle est définie en dispositions générales du présent règlement.

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations, au stationnement, aux aires de stockage et de manœuvre des véhicules doivent être aménagés en espaces verts.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus. En outre les talus devront être plantés d'essences bocagères dont la liste figure en annexe. L'emploi d'espèces végétales invasives dont la liste figure en annexe est strictement interdit.

ARTICLE AU 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU 14: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La pose de fourreaux en attente pourra être imposée pour permettre une éventuelle desserte par le réseau de fibre optique.

TITRE 6 : ANNEXES (ANNEXES CITEES DANS LE REGLEMENT DES ZONES AU)**ANNEXE 5: LISTE DES ESSENCES BOCAGERES**

Liste des espèces végétales retenues pour les plantations de haies bocagères en Côtes d'Armor :

Liste extraite du guide des arbres et arbustes du bocage costarmoricain.

Châtaignier commun <i>Castanea sativa</i>	Noisetier commun <i>Corylus avellana</i>
Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	Prunellier <i>Prunus spinosa</i>
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	Saule roux <i>Salix atrocinerea</i>
Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i>
Bourdaine <i>Rhamnus frangula</i>	Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>
Bouleau verruqueux <i>Betula verrucosa</i>	Charme commun <i>Carpinus betula</i>
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i>
Fusain d'Europe <i>Euonymus europaeus</i>	Merisier <i>Prunus avium</i>
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	Orme champêtre <i>Ulmus campestris</i> (non résistant à la graphiose)
Tremble <i>Populus tremula</i>	

ANNEXE 6 : LISTE DES PLANTES INVASIVES

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1i ou IA13) :

Egeria densa Planch.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Baccharis halimifolia L.
Bidens frondosa L.
Carpobrotus acinaciformis / *edulis*
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus laurocerasus L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / *x bohemica*
Rhododendron ponticum L.
Senecio cineraria DC⁸.
Spartina alterniflora Loisel.

Espèces émergentes (IAle) :

Allium triquetrum L.
Impatiens glandulifera Royle
Paspalum distichum L.

Espèces invasives potentielles :

Invasive absente du territoire mais présente dans un département limitrophe (IP1) :

Cuscuta australis R. Br.

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Buddleja davidii Franch.
Robinia pseudoacacia L.

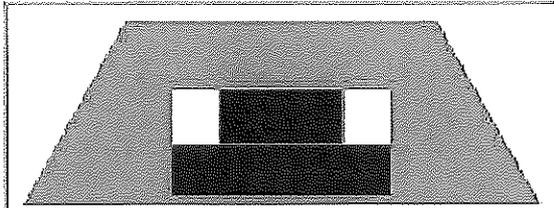
Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3) :*Ambrosia artemisiifolia* L.**Plantes encore accidentelles, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP4) :***Cotoneaster horizontalis* Decne.*Cotoneaster simonsii* Baker*Hydrocotyle ranunculoides* L.f.*Lindernia dubia* (L.) Pennell**Plantes naturalisées ou en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels (IP5) :***Anthemis maritima* L.*Azolla filiculoides* Lam.*Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.*Cotula coronopifolia* L.*Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John*Impatiens balfouri* Hook.f.*Impatiens parviflora* DC.*Laurus nobilis* L.*Lemna minuta* Kunth*Lemna turionifera* Landolt*Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl*Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus**Senecio inaequidens* DC.**Espèces à surveiller :****Plante exogène causant des problèmes à la santé humaine, connue comme invasive sous des climats proches, mais n'ayant pas encore montré dans la région de caractère invasif (AS1) :***Heracleum mantegazzianum* Sommier & Levier**Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant (avec impact sur la biodiversité) n'est pas connu ailleurs dans le monde en milieu naturel (AS2) :***Bromus willdenowii* Kunth*Conyza floribunda* Kunth**Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (AS5) :***Acer negundo* L.*Amaranthus albus* L.*Amaranthus deflexus* L.*Amaranthus hybridus* L.*Amaranthus retroflexus* L.*Artemisia verlotiorum* Lamotte*Aster lanceolatus* Willd.*Aster novi-belgii* L.*Aster squamatus* (Spreng.) Hieron.*Aster x salignus* Willd.*Berteroa incana* (L.) DC.*Bidens connata* Muhl. ex Willd.*Chenopodium ambrosioides* L.*Conyza bonariensis* (L.) Cronquist

Coronopus didymus (L.) Sm.
Crepis sancta (L.) Bornm.
Cyperus eragrostis Lam.
Cyperus esculentus L.
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Erigeron annuus (L.) Desf.
Galega officinalis L.
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifolium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
Miscanthus sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepala Borbás
Paspalum dilatatum Poir.
Phytolacca americana L.
Pistia stratiotes L.
Rhus typhina L.
Rosa rugosa Thunb.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobolus indicus (L.) R.Br.
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze

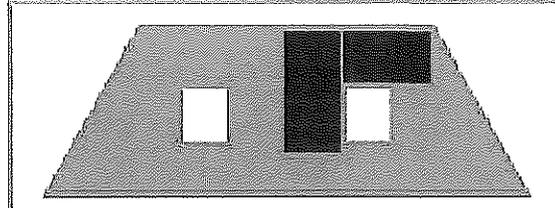
Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Berberis darwinii Hook.
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Crocasmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Lathyrus latifolius L.
Leycesteria formosa Wall.
Lonicera japonica Thunb. ex Murray
Panicum dichotomiflorum Michx.
Parthenocissus quinquefolia (L.) Planch.
Setaria faberi F.Herm.
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.

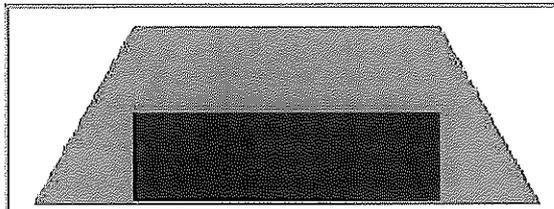
ANNEXE 7 : INTEGRATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET DES EQUIPEMENTS SOLAIRES THERMIQUES SUR LES BATIMENTS



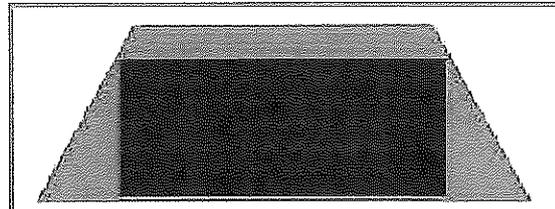
L'organisation des panneaux reprend celle des fenêtres.



Les panneaux sont placés de façon désordonnée.



La surface occupée est raisonnable et apporte une impression d'équilibre.



Les panneaux occupent une place trop importante qui écrase la toiture.

Source : Scot TREGOR ; Document d'Orientations et d'objectifs

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Affiché le

ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Département des Côtes d'Armor



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

Evolution des orientations
d'aménagement et de
programmation



L'extrait des orientations d'aménagement et de programmation ci-après correspond aux dispositions qui s'appliquent à la zone concernée par la procédure de modification.

Les évolutions apparaissent en raturé pour les suppressions et en surlignage jaune pour les ajouts.

INTRODUCTION

1. DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

1.1. Article L.151-2

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.2. Article L.151-6 (Extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

[...] »

1.3. Article L.151-7 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

2. LECTURE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation ci-après exposées sont opposables aux autorisations d'occupation du sol dans un rapport de compatibilité.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets d'aménagement doivent être compatibles.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS

1. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES

1.1. Formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions concernant les formes urbaines, la distribution ou l'implantation des constructions, sauf dispositions particulières figurés sur les documents graphiques ci-après. D'une manière générale, le plan de fonctionnement doit être conçu de manière à ne pas contrarier les implantations de constructions qui :

- optimisent les apports solaires,
- dégagent un espace d'agrément bénéficiant de l'ensoleillement,
- autorisent des extensions dans le temps.

Les aménagements par tranche sont autorisés, étant précisé que les premiers projets ne doivent pas contrarier la mise en œuvre des grands principes fixées par les orientations d'aménagement. En particulier, ils ne doivent pas compromettre l'objectif fixé concernant la densité de constructions.

1.2. Voiries et circulations piétonnes

Le plan de fonctionnement et de circulation devra être conçu dans un rapport de compatibilité avec les principes figurés au document graphique. Le tracé des voies (routières et piétonnes) est schématique. Il s'agira notamment de :

- Hiérarchiser le réseau viaire en fonction de l'usage des voies et de l'intensité du trafic (traitement de l'espace public, gabarit,...) : Voie principale, voie secondaire, ruelle, venelle, cours, ...
- Promouvoir le partage de la rue entre l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons,...)
- Prévoir la création d'espaces publics qui ponctuent le réseau viaire (zone d'échange, carrefour, places, cours pour les voies traitées en impasse). Ces espaces publics pourront abriter des aires de stationnement et des espaces d'agrément.
- Prévoir que les voies traitées en impasse (dont le nombre devra être limité dans la mesure du possible) prennent la forme de cours ou de placettes qui n'ont pas pour seul objectif le retournement des véhicules.
- Soigner l'intégration des aires de stationnement collectives
- Prendre les mesures nécessaires à la sécurisation des déplacements dans le cadre de l'aménagement des zones d'échanges figurées de façon schématique sur les documents ci-après.

1.3. Paysage

La suppression partielle des talus et haies bocagères (à préserver ou à créer) est toujours possible pour des raisons techniques ou de sécurité dûment justifiées (création de voies nouvelles, réseaux, sécurité des déplacements,...).

Pour la zone 2AUyz, la suppression des haies et talus situés au cœur du site est possible si cette suppression est utile à la création de terrains adaptés à l'accueil des entreprises. Dans ce cas, ces talus et haies seront recréés dans le site ou à ses abords.

L'emprise des « zones vertes » ou « zones tampons » définis au document graphique n'est pas déterminée. Leur définition est laissée à l'initiative du maître d'ouvrage, mais cette emprise devra néanmoins être suffisamment étendue de manière à jouer le rôle qui leur est consacré.

1.4. Réseaux et gestion des déchets

La collecte et le traitement des eaux pluviales doivent faire appel à des techniques alternatives (fossés, noues, ...) sauf dispositions techniques contraires et dûment justifiées (topographie, nature des sols, volume d'eaux pluviales à récolter...).

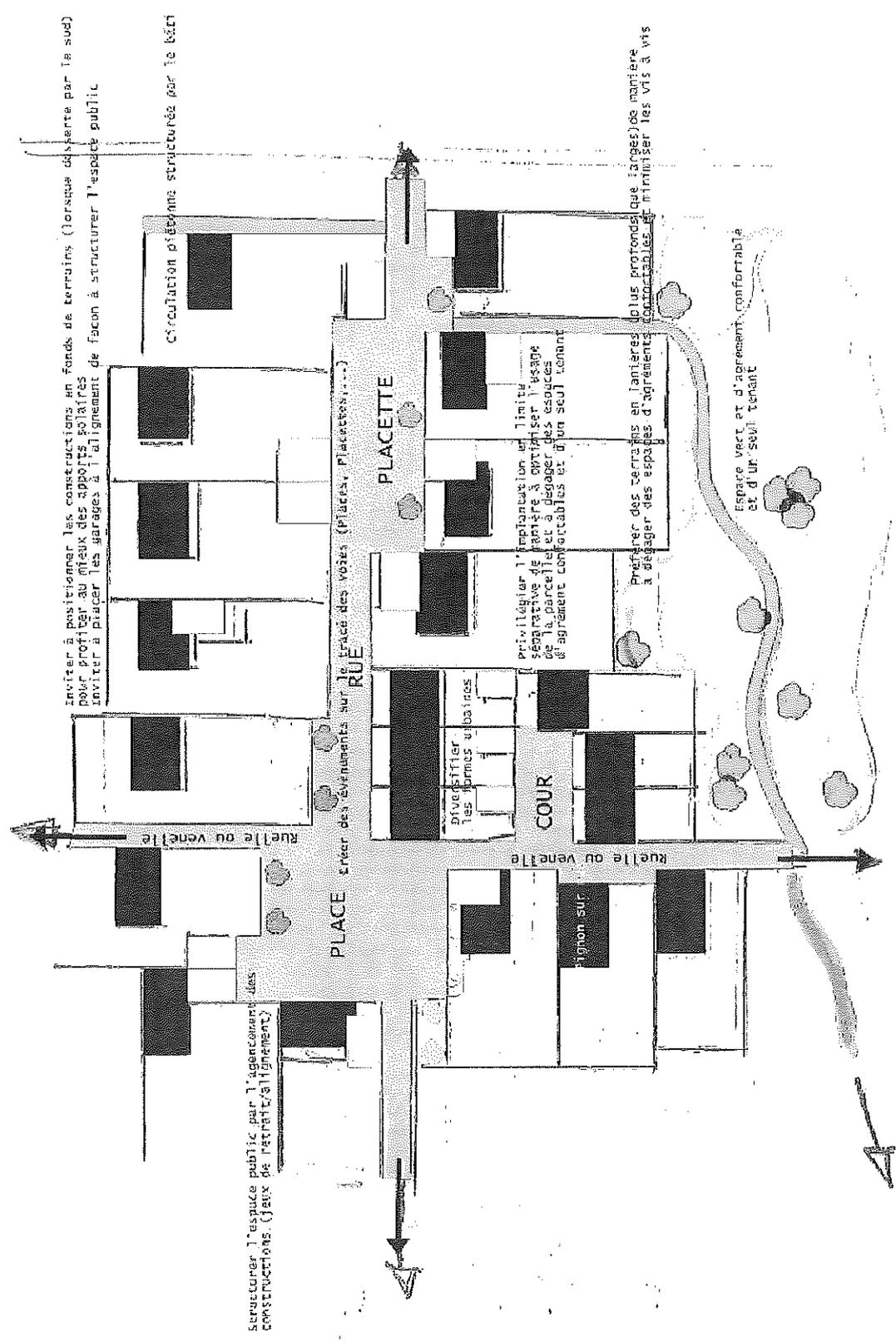
Le traitement des eaux pluviales à la parcelle doit également être privilégié.

L'emploi de matériaux perméables doit être privilégié pour le traitement des sols, à chaque fois que cela raisonnablement envisageable (aires de stationnement, circulations piétonnes,...).

L'aménagement de la zone doit obligatoirement prévoir la création (dans l'éventualité où ce mode de collecte est retenu), d'un ou plusieurs espaces pour entreposer les ordures ménagères en attente de collecte étant précisé que ces espaces doivent être correctement intégrés dans leur environnement et qu'ils doivent être positionnés de façon à limiter les manœuvres inutiles des véhicules de ramassage.

Principes d'aménagement à privilégier pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

Principes d'aménagement à privilégier



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Zones 2AU1, 1AU2 et 2AU4 et cœur de bourg

Les principes d'aménagement de secteur ont été définis dans le cadre de l'Etude « Plan de Développement du bourg » réalisé par la société Paysages de l'Ouest.

2.1.1. Données de cadrage et objectifs

Surface	6 ha pour les zones 2AU1 et 1AU2 0,3 ha pour la zone 2AU4
Vocation principale	Habitat/ Equipements
Densité minimale de logements à respecter	15 logements/ha , 18 logements/ha pour la zone 1AU1
Formes urbaines	Mixité des formes urbaines (zones 2AU1 et 1AU2) Habitat individuel groupé ou Habitat intermédiaire (zone 2AU4)

Objectif n°1 : Renforcer la centralité

1/ Constitution d'un parc d'équipements publics structuré, avec comme principes :

- l'éventuel déplacement de la mairie et de la poste
- le maintien des capacités d'extension de l'Ecole,
- l'implantation possible de nouveaux commerces près de la pharmacie,
- le maintien des commerces existants y compris la supérette.

2/ Création d'un espace public de qualité, avec comme principes :

- Une priorité accordée aux déplacements des piétons et des déplacements automobiles apaisés avec l'aménagement de l'esplanade Ecole / Salle polyvalente/Centre Culturel / Pôle Enfance, avec :
 - o Création d'un parvis aux abords de l'éventuelle nouvelle mairie.
 - o Révision des conditions de stationnement et de déplacements (Le cours des écoles).
 - o Aménagement de l'esplanade aux abords de la salle polyvalente et du centre-culturel.
- Le renforcement de la liaison douce Ecole/ Bibliothèque et la requalification de la liaison douce à l'arrière de la salle polyvalente
- La sécurisation de la rue Charles De Gaulle
- L'éventuelle requalification du bassin pluvial en proposant un espace d'agrément et de promenade, si les conditions techniques de fonctionnement de l'ouvrage le permettent.

3/ Préservation de la dynamique commerciale en centre bourg :

- La sécurisation de la rue Charles De Gaulle
- Le maintien des capacités d'accueil de nouveaux commerces en centre-bourg. A cet égard, les terrains identifiés par le n°4 sur le document graphique ci-après doivent être réservés de façon préférentielle à l'installation de nouveaux commerces. Cette destination préférentielle ne fait pas obstacle au programme qui associerait cellules commerciales et logements.

Objectif n°2/ Accueillir de nouveaux habitants (zones 2AU1, 1AU2 et 2AU4)

Création d'une « opération greffe » avec formes urbaines denses à privilégier dans la partie Sud de la zone 1AU2. Cette zone 1AU2 est soumise aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, de même que la zone 1AU1, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

Mise en œuvre d'une opération d'habitat dense près de la salle de sport (zone 2AU4) : formes urbaines denses.

2.1.2. Voiries et circulations piétonnes

Echanges avec les voies périphériques (Zone 2AU1 et 1AU2 et Cœur de bourg)

- Double accès depuis la rue du Général de Gaulle
- Un accès depuis Hent Crec'h ar Stank, avec un aménagement adapté pour prendre en compte le manque de visibilité et le gabarit de la voie (par exemple en interdisant toute sortie depuis le lotissement sur cette rue via un sens entrée uniquement)
- Un accès depuis le pôle d'équipements
- Accès individuels directs interdits depuis la rue du Général De Gaulle

Fonctionnement (Zones 1AU1, 1AU2 et Cœur de bourg)

- Hiérarchisation du réseau viaire
- Création de voies principales entre les accès mentionnés ci-dessus : axe Nord-Sud traité sous la forme d'un mail, étant précisé que cette voie Nord-Sud doit ne doit pas constituer une voie de transit. Pour ce faire, des mesures devront être prises pour « casser » la linéarité du tracé (traitement des carrefours, tracé ponctué de places et placettes,...), sans compter que le gabarit de la voie ne devra pas être surdimensionné. L'absence de connexion routière entre les zones 1AU1 et 1AU2 via cet axe, la continuité étant assurée uniquement pour les liaisons douces, permettra d'interdire tout transit routier entre ces deux zones.
- Création de voies secondaires et/ou tertiaires

2.1.3. Paysage (Zone 1AU1)

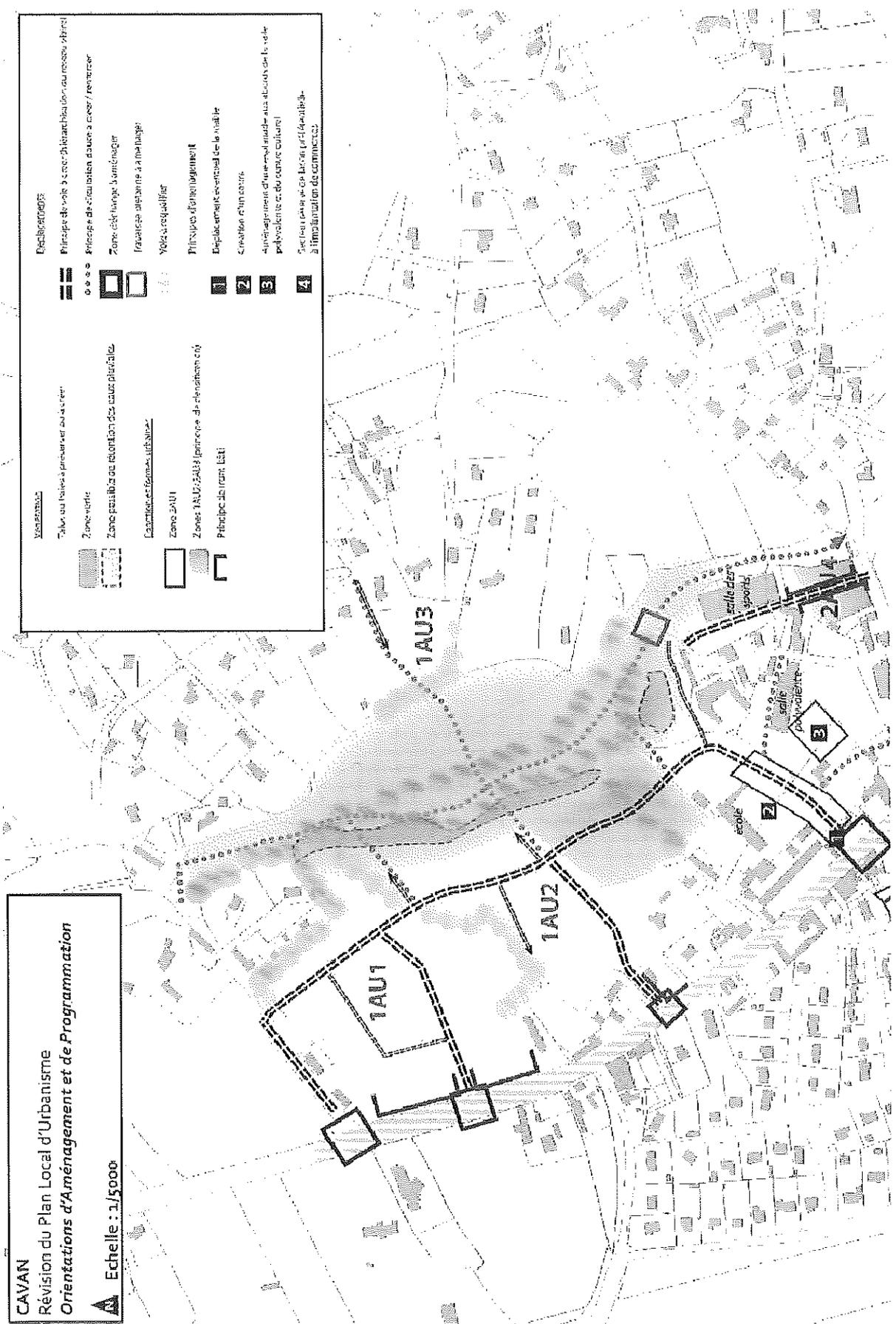
- Suppression des plantations réputées invasives observées sur l'un des talus de la zone

2.1.4. Espaces publics (Zone 1AU1)

- Création d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant accueillir une aire de jeux

CAVAN
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et de Programmation
Echelle : 1/5000

VERSANT	DESIGNATION
Talon ou talus à préserver ou à créer	Principes de voirie à créer (biens bâtis ou au niveau d'alignement)
Zone verte	Principes de circulation douce à créer / renforcer
Zone possible de réalisation des vues orientales	Zone d'alignement à renforcer
Caractéristiques des voiries existantes	Travaux de voirie à réaliser
Zone ZANU	Voies à réqualifier
Zones ZANU/2433 (principe de densification en ZN)	Principes d'aménagement
Principes de voirie existants	Emplacements éventuels de la voirie
	Création d'un centre
	Aménagement d'un espace public – aux abords de la voirie polyvalente de caractère culturel
	Section d'alignement de voirie à créer (en préférence) à l'implantation de commerces





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

ENQUETE PUBLIQUE DU 3 AVRIL AU 5 MAI 2023

Arrêté de Monsieur le Président de Lannion Trégor Communauté

AR n°23/88 du 20 mars 2023

Dossier E 230027/35

AVIS ET CONCLUSIONS

Anne RAMEAU

Commissaire enquêtrice

Table des matières

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

1 Généralités

1-1 Contexte de l'enquête

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

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

1-2 Objet de l'enquête

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

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

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Lannion Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit pour Cavan un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 selon une densité de 17 logements à l'hectare tandis que le PLU s'appuie sur une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

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

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

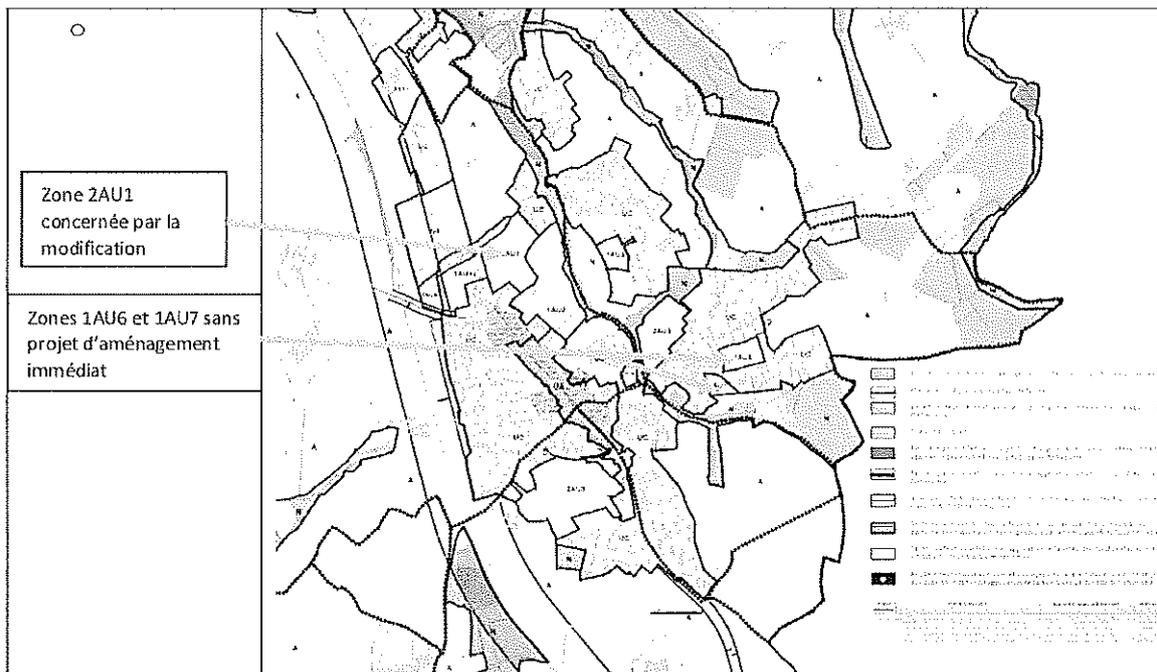
Cette zone fait l'objet d'un projet de lotissement public, projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor. Ce projet a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT, une possibilité adaptée à chaque profil dans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

Les différents objets de la modification sont les suivants :

- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT¹ (densité de 17 logements² à l'hectare et nouvelle rédaction concernant les espaces non pris en compte, obligation de réaliser des logements sociaux, respect d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% à l'échelle de la zone).
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la partie nord du bourg qui sera complétée.

¹Schéma de cohérence territoriale

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



2 Déroulement de l'enquête

2-1 Phase préalable à l'enquête

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

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

Lors de cette réunion ont été fixés :

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

Autres moyens de communication

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

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

Publicité de l'enquête

Presse : Le 21 mars, le 1er avis d'enquête paraît dans Le Télégramme et Ouest France et le 2ème avis le 6 avril, dans les mêmes journaux.

L'affichage, au format A2 fond jaune décor noir, est installé pour le 20 mars selon les modalités convenues, le panneau d'affichage électronique de la mairie complétant le dispositif d'information du public.

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

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

2.2 Phase d'enquête publique

Mise à disposition de l'information

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

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

Déroulement des permanences

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

Clôture de l'enquête

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

2-3 Phase à l'issue de l'enquête

Bilan comptable de l'enquête et recueil des observations

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

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

Procès-verbal de synthèse

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

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

Cf Annexe 6 du rapport

Mémoire en réponse

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

Cf Annexe 7 du rapport

Rapport

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

Il comporte deux parties :

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

3 Observations formulées par le public

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

4 Mes observations et questions

4.1 Dossier, approche globale

Le dossier comporte toutes les pièces réglementaires.

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

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

4.2 Procédure

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

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

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

4.3 Justification du projet

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

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

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

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

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

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

AVIS DES PPA :

La DDTM :

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

³ SEM : Société d'Economie Mixte

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

CCI : Pas de remarque.

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

MES QUESTIONS :

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

REPONSE DE LTC :

- Densité de logements :

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

- Situation du foncier et incidence sur l'activité agricole

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

- Situation du logement social :

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

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

- Evolution des surfaces urbanisables :

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

MON APPRECIATION

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

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

⁴ Société Publique Locale d'Aménagement Lannion Trégor Aménagement

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

4.4 Le projet de lotissement

MES QUESTIONS :

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

REPONSE DE LTC :

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

MON APPRECIATION

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

4.5 L'impact environnemental

MON APPRECIATION

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

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

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

⁶ NDLR : 60 € le m2 en moyenne

5 Conclusion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au vu de tous ces éléments,

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

A Trébeurden, le 30 mai 2023

Anne Rameau

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Rameau', with a horizontal line underneath the name.



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

ENQUETE PUBLIQUE DU 3 AVRIL AU 5 MAI 2023

Arrêté de Monsieur le Président de Lannion Trégor Communauté

AR n°23/88 du 20 mars 2023

Dossier E 230027/35

RAPPORT

Anne RAMEAU

Commissaire enquêtrice

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Affiché le

ID : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE

Table des matières

1 Généralités	5
1-1 Contexte de l'enquête	5
1-2 Objet de l'enquête.....	5
1-2 Cadre réglementaire	6
2 Le dossier	7
2-1 La note afférente à l'enquête	7
2-2 La notice de présentation.....	8
2-2-1 Contexte général du projet de modification	8
2-2-2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1	11
2-2-3 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU	19
2-2-3 Approche des incidences environnementales.....	22
2-2-4 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes	22
2-3 Avis des personnes publiques associées et consultées	22
Etat DDTM	22
Direction de l'environnement	22
CCI des Côtes d'Armor	22
CMA de Bretagne	22
Lannion Trégor Communauté.....	22
2-4 Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe	22
2-5 Bilan de la Concertation	22
2-6 Composition du dossier.....	22
3 Déroulement de l'enquête	23
3-1 Phase préalable à l'enquête	23
3-2 Phase d'enquête publique.....	24
3.2.1 Mise à disposition de l'information	24
3.2.1 Déroulement des permanences	24
3.2.2 Clôture de l'enquête	24
3-3 Phase à l'issue de l'enquête	24
3.3.1 Bilan comptable de l'enquête	24
3.3.2 Procès-verbal de synthèse.....	24
3.3.3 Mémoire en réponse	24
3.3.4 Rapport.....	24
Annexes.....	24

1	Arrêté du 3 mars 2022 prescrivant la modification	25
2	Arrêté n°23/88 prescrivant l'enquête publique	27
3	Publicité de l'enquête.....	29
5	Avis des personnes Publiques Associées	32
	Avis DDTM (Préfet).....	32
	Avis Direction de l'environnement.....	33
	Avis CCI, Avis CMA.....	34
	Avis LTC	35
6	Procès-verbal de synthèse.....	39
	Questions de la commissaire enquêtrice.....	40
5	Mémoire en réponse	41

1 Généralités

1-1 Contexte de l'enquête

Cavan fait partie de Lannion-Trégor Communauté (LTC) qui rassemble 57 communes et 118 000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT du Trégor approuvé le 4 février 2020, et exécutoire depuis le 20 juillet 2020. La compétence urbanisme a été transférée à LTC, maître d'ouvrage de la modification.

Le PLU de Cavan a été approuvé le 28 novembre 2016 et a fait l'objet d'une première modification en 2019 afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUyc pour faciliter l'installation de services et d'activités du secteur tertiaire. La deuxième modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 pour répondre aux besoins en logements à moyen terme.

1-2 Objet de l'enquête

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

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Lannion-Trégor Communauté approuvé le 4 février 2020, prévoit pour Cavan un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 selon une densité de 17 logements à l'hectare. Le PLU prend pour référence une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents entre 2011 et 2025.

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

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

Cette zone fait l'objet d'un projet de lotissement public, projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM¹ Lannion-Trégor. Ce projet a pour but d'offrir à toutes les populations désirant s'installer dans un pôle secondaire défini au SCoT, une possibilité adaptée à chaque profil dans une optique de mixité sociale et de création de résidences principales.

Les différents objets de la modification sont les suivants :

- Evolution du règlement graphique : La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.
- Evolution du règlement écrit : changement d'appellation de la zone 2AU1 qui devient 1AU1 mais également, évolution de l'article AU2 du règlement pour une meilleure compatibilité avec le SCoT² (densité de 17 logements³ à l'hectare et nouvelle rédaction concernant les espaces non pris en compte, obligation de réaliser des logements sociaux, respect d'un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% à l'échelle de la zone).
- Evolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la partie nord du bourg qui sera complétée.

¹ SEM : Société d'Economie Mixte

²Schéma de cohérence territoriale

³ Le SCOT définit la densité d'une opération d'habitat comme une densité brute de laquelle sont déduits les espaces non-urbanisables, les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat, les installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.).

2 Le dossier

Le dossier de modification comprend :

- La note afférente à l'enquête publique (22 pages)
- La notice de présentation (45 pages) exposant le contexte général du projet de modification, le contenu de la modification, une approche des incidences environnementales et l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et de planification,
- L'évolution du règlement graphique (5 pages),
- L'évolution du règlement écrit impacté par le projet de modification (13 pages),
- L'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (12 pages),
- Les avis de la MRAe⁵, de la DDTM⁶, de la Direction de l'environnement, de la CCI⁷, de la CMA⁸, et de LTC,
- Les pièces administratives :
 - Trois délibérations du conseil de communauté : délibération du 3 mars 2022 prescrivant la modification du PLU, délibération du 29 mars 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, délibération du 7 février 2023 prenant en compte l'avis de l'autorité environnementale,
 - L'arrêté n°23/88 du 20 mars 2023 du président de LTC sur la mise à l'enquête publique.
 - L'attestation de parution dans la presse

2-1 La note afférente à l'enquête

La note afférente rappelle les textes qui régissent l'enquête publique, la composition du dossier, la place de l'enquête dans la procédure et son impact.

Les étapes de la procédure de modification du PLU sont rappelées :

- Sur sollicitation de la commune de Cavan, délibération du conseil communautaire du 29/03/2022 prescrivant la modification et justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
 - Élaboration du projet de modification.
 - Transmission du dossier à l'autorité environnementale pour examen au cas par cas : en retour, avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, par information du 22 décembre 2022.
 - Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées et transmission du dossier pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA). Ont ainsi été consultés : Sous-Préfet et services de l'Etat, Direction de l'environnement, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Départemental, Syndicat mixte chargé du ScoT, autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains, Commune de Cavan, Présidents des Chambres Consulaires.
- La DDTM, la Direction de l'environnement, la CCI, et la CMA, et LTC, ont transmis leurs avis.
- Enquête publique : par arrêté du président. L'avis de l'autorité environnementale et les avis des PPA sont joints au dossier d'enquête publique.
 - Après réception du rapport de la Commissaire-Enquêtrice, soumission de la modification à l'avis du conseil municipal de Cavan puis à l'organe délibérant de Lannion-Trégor Communauté, après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport de la Commissaire-Enquêtrice.
 - Application de la modification dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme.

⁵ Mission Régionale de l'Autorité environnementale

⁶ Direction Départementale des Territoires et de la Mer

⁷ Chambre de commerce et d'industrie

⁸ Chambre des métiers de l'artisanat

Contexte socio-économique

La commune de Cavan (1532 habitants en 2019) présente un certain nombre de facteurs d'attractivité :

- Sa localisation : entre les pôles d'emplois de Lannion et Guingamp et à 20 mn de la côte,
- Une excellente desserte routière : proximité de la RD767 avec une entrée et une sortie à proximité immédiate du bourg.
- Des coûts du foncier et de l'immobilier réduits par rapport au littoral,
- Une offre en équipements, services et commerces conséquente (services de santé, école et centre de loisirs, équipements sportifs et culturels, maison France services, commerces de proximité), et une vie associative très dynamique.

La croissance démographique est continue depuis 1968, portée par des soldes naturels (après 1972) et migratoires positifs (installation de jeunes ménages et de retraités). Le taux annuel moyen de variation de la population entre 2013 et 2019 s'élève ainsi à + 0,7% (-0,1% pour LTC, + 0,1% pour les Côtes d'Armor). Le taux moyen de personnes par foyer est de 2,32.

L'INSEE recense 577 emplois en 2019 dont 40% dans le domaine de la construction. On compte une moyenne de 83,2 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone en 2019. Outre les activités présentes au bourg, la commune dispose d'une zone d'activité majeure qui accueille environ 40 entreprises et 400 salariés.

En 2019, la commune compte 738 logements avec les caractéristiques suivantes : une grande majorité de résidences principales dont 20,9 % en location, 23 logements locatifs sociaux. On constate depuis trois ans, une pénurie de logements.

Dans le programme local de l'habitat 2018-2023, Cavan est identifié comme partie du secteur 2, regroupant les communes péri-urbaines en développement avec un objectif de 13 logements par an à produire ainsi que la réalisation de 8 logements locatifs sociaux. Fin 2021, 34 logements ont été produits en 4 ans. 4 logements sociaux ont été livrés. Il reste 44 logements et 3 logements sociaux à produire d'ici fin 2023 pour atteindre l'objectif du PLH. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 est cohérente avec ce besoin.

Cadre environnemental (source PLU)

Milieu naturel et urbain :

Le socle topographique est un plateau granitique drainé sur sa frange Ouest par la vallée du Guindy, rivière alimentée par un réseau de ruisseaux et ruisselets perpendiculaires. L'habitat se répartit entre de nombreux écarts dispersés sur toute la surface du finage et le bourg qui présente un habitat traditionnel le long de la rue principale et un développement urbain contemporain maîtrisé dans la partie Ouest, plus diffus à l'Est. Le bocage prévaut avec une trame verte essentiellement constituée de haies et de petits bosquets épars, à l'exception de la limite Ouest, où la vallée du Guindy est occupée par des surfaces de forêt plus significatives. Le parc d'activités de Kerbiquet s'est développé le long de la RD n°767.

La commune abrite plusieurs éléments du patrimoine du quotidien (croix, lavoir, sites archéologiques...). Le clocher de l'église Saint-Cheron est protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

Continuités écologiques

La commune n'est concernée par aucun site naturel remarquable. Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à 2 km du territoire communal (Site Natura 2000 de la Vallée du Léguer) ou à 5,5 Km (Site Natura 2000 Trégor Goëlo).

D'après l'inventaire de 2012, l'ensemble des milieux humides représente plus de 231,8 hectares, soit 14,1 % de la surface du territoire communal, correspondant à des zones agricoles et sylvicoles pour

43,1 %, des bois hygrophiles pour 42,6 %. Ces zones présentent un intérêt moyen sur le plan de la diversité écologique mais important pour la fonctionnalité hydraulique.

Dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Bretagne, Cavan se situe dans un ensemble (Trégor intérieur) présentant une connexion des milieux naturels élevée, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique régional n'y est identifié en dehors du Guindy, qui souffre de la présence de plusieurs obstacles à l'écoulement de l'eau. La RD 767 apparaît également comme un élément de fracture et d'obstacle à la circulation des espèces sur le territoire. A l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale du Trégor, des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques potentiels sont identifiés à Cavan, correspondant aux cours d'eau principaux, au bocage et au maillage de zones humides.

Le site concerné par la modification se situe au sein d'un vaste corridor écologique potentiel à dominante de milieux humides qui couvre près de la totalité du territoire communal. A l'échelle communale, il se situe à proximité d'une continuité structurante : la vallée du Ru, aménagée en « vallée des arts » au niveau du bourg.

Déplacements

En 2019, près de 82% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune. 89,8% des moyens de transport utilisés correspondent à la voiture, camion ou fourgonnette. La commune est desservie par la ligne de bus n°6 du Conseil Départemental des Côtes d'Armor (ligne Saint-Brieuc/Guingamp/Lannion) et le service de transport à la demande de LTC. Cette offre n'est cependant pas utilisée pour les déplacements domicile-travail (0,9% des moyens de transport en 2019). Le positionnement de Cavan à proximité de plusieurs bassins d'emplois limite les distances parcourues et une aire de covoiturage permet de regrouper les déplacements.

Le bourg de Cavan, récemment requalifié, dispose d'un maillage de liaisons douces, permettant des déplacements piétons ou vélo entre les différents quartiers et les points d'intérêt du bourg.

Gestion de l'eau

La commune est située dans le périmètre du SAGE¹¹ Argoat-Trégor-Goëlo et du SDAGE¹² Loire-Bretagne. Elle est bordée par le Guindy qui marque la limite Nord et Ouest du territoire communal et est située dans la masse d'eau souterraine « Jaudy-Guindy-Bizien ».

La station d'épuration des eaux usées (STEP) de Cavan a une capacité de 1600 équivalents-habitants (EH) et un débit de référence de 425m³/j. Mise en service en 2009, elle reçoit actuellement au maximum 1047 EH et présente un réseau de 13,8 km. Les prévisions de croissance démographique du SCOT et le potentiel constructible permis par le PLU en vigueur établissent les besoins futurs à 1672 EH (source LTC). Des travaux sont programmés en 2025-2026 pour passer la capacité nominale à 1700 EH et sa capacité hydraulique à 911m³/j.

Le tableau de bord du SAGE 2021 indique, malgré les dépassements de la charge hydraulique, que la STEP de Cavan est conforme et ne recense aucun déversement au milieu naturel.

Il y a donc une réserve de capacité organique pour permettre d'accueillir les raccordements des futurs habitants de Cavan et les dépassements de la charge hydraulique ne semblent pas avoir d'incidence sur le milieu naturel récepteur. La commune est par ailleurs dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

¹¹ Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

¹² Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

2-2-2 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Justification

L'attractivité de Cavan génère une demande importante en logements sur la commune, demande à laquelle les capacités du parc existant et des zones actuellement ouvertes à l'urbanisation ne peuvent pas répondre. Dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme.

Les arguments sont les suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de zones d'habitat est inscrite dans le PLU de Cavan et le SCoT de LTC (2020)

La commune connaît une importante augmentation de population depuis le début des années 2000 avec une variation annuelle moyenne de +1.1% de 2013 à 2018 (INSEE 2021) alors que la population du territoire de LTC a stagné voire diminué. Le SCoT prévoit un objectif de production de 250 logements d'ici 2040 et un objectif de densité de 17 logements à l'hectare. L'ambition communale de soutenir la dynamique démographique a été développée dans le PLU qui fixe une croissance moyenne annuelle de 2,5% entre 2011 et 2025, ce qui correspond à un apport d'environ 585 nouveaux résidents.

L'ouverture de la zone 2AU1 s'inscrit dans le déploiement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Elle se greffe à l'aménagement de la partie Sud de la zone 1AU2, qui prévoit un minimum de 10% de logements à usage social.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 permettra donc de répondre aux enjeux démographiques et de production de logements conformément aux objectifs du PLU et du SCoT.

- L'analyse des capacités de densification dans les zones urbanisées confirme la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU1

Du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2021, il a été accordé 74 autorisations d'urbanisme ouvrant des droits à la construction : 8 arrêtés de permis d'aménager pour la création de lotissements publics et privés (43 lots totalisés) et 66 arrêtés de permis de construire dont 42 entre 2019 et 2021.

Le potentiel de densification par l'habitat dans les zones résidentielles est de 9 logements sur des terrains nus de petite dimension, 50 logements sur des terrains nus de taille moyenne et grande (avec une densité minimale de 15 logements/ha conformément aux dispositions du SCoT du Trégor).

Près de 80% des zones 1AU définies au PLU ont été consommées par l'aménagement d'un lotissement de 33 lots commercialisés par la SEM de LTC sur la zone 1AU2, l'aménagement (en cours) d'un lotissement privé de 9 lots sur la zone 1AU3.

Les deux zones 1AU encore disponibles (1AU6 de 8300m² et 1AU7 de 3412m²) sont plus éloignées du centre bourg et le foncier est bloqué par les propriétaires des parcelles.

En conclusion, seule l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 permet d'envisager un programme d'ensemble pour l'accueil de nouveaux logements au niveau du bourg, en accord avec les prescriptions du SCoT.

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 répond aux objectifs

Le projet porté par la municipalité de Cavan en partenariat avec la SEM Lannion-Trégor s'établit sur une contenance cadastrale de 2,23 hectares (parcelles B 832, B 1327 et B1929 classées actuellement en zone 2AU1 au PLU).

Les terrains sont situés dans une zone agglomérée et sont ceints par les voies routières au Nord et à l'Ouest, par une zone naturelle à l'Est et par une zone de lotissement au Sud. De plus, cette zone 2AU1

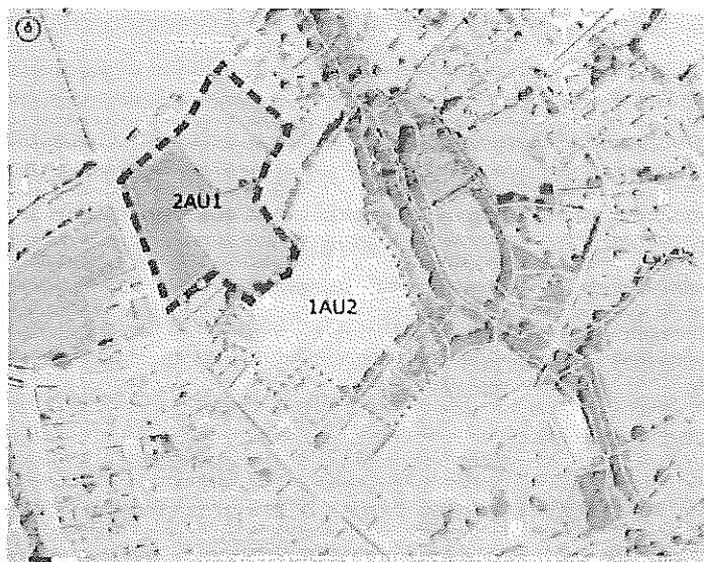
se situe dans le prolongement Sud-Ouest de la zone 1AU2 dans laquelle le lotissement de Kerhuellan (33 lots déjà vendus) a été aménagé récemment.

L'opération projetée consiste donc à réaliser l'extension du lotissement Kerhuellan. La mise en œuvre du projet est facilitée par une maîtrise foncière par la SEM Lannion-Trégor et par des réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement) travaillés à l'échelle du projet global (zone 1AU2 et 2AU1).

Le programme prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'OAP. Pour limiter la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense avec 18 logements à l'hectare.

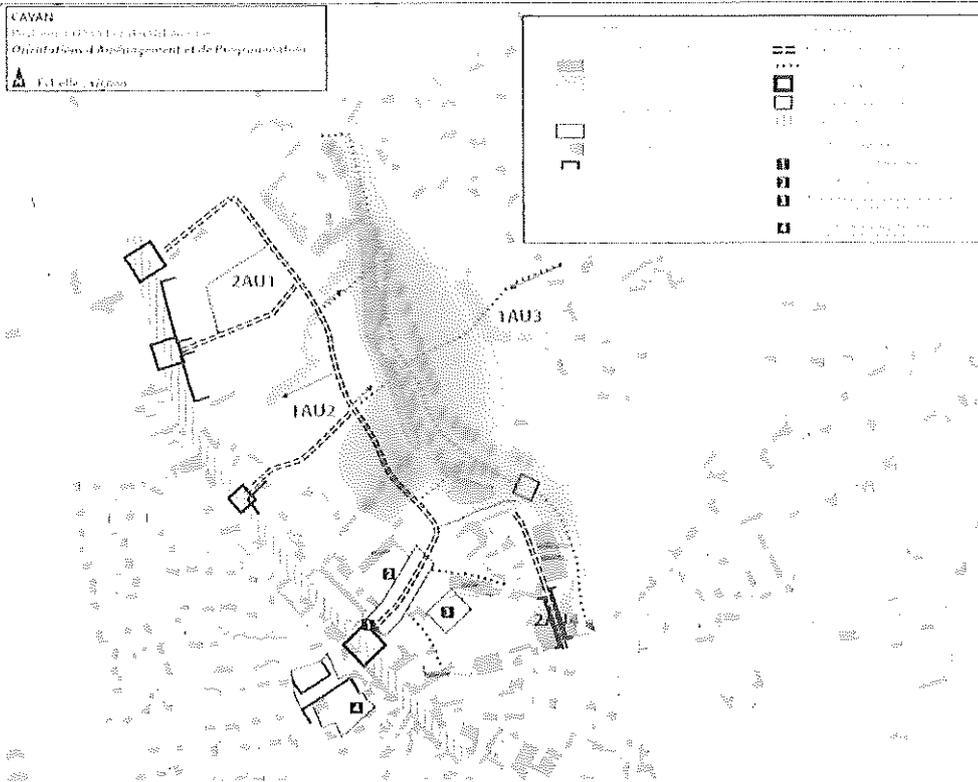
Conformément à l'OAP, le projet prévoit de conforter les circulations douces et de connecter ce nouvel ensemble aux quartiers existants et aux services du centre-bourg. La création de ce lotissement permettra donc un renforcement du centre bourg dans une logique d'aménagement durable.

ANNEXE 1 : situation des parcelles concernées

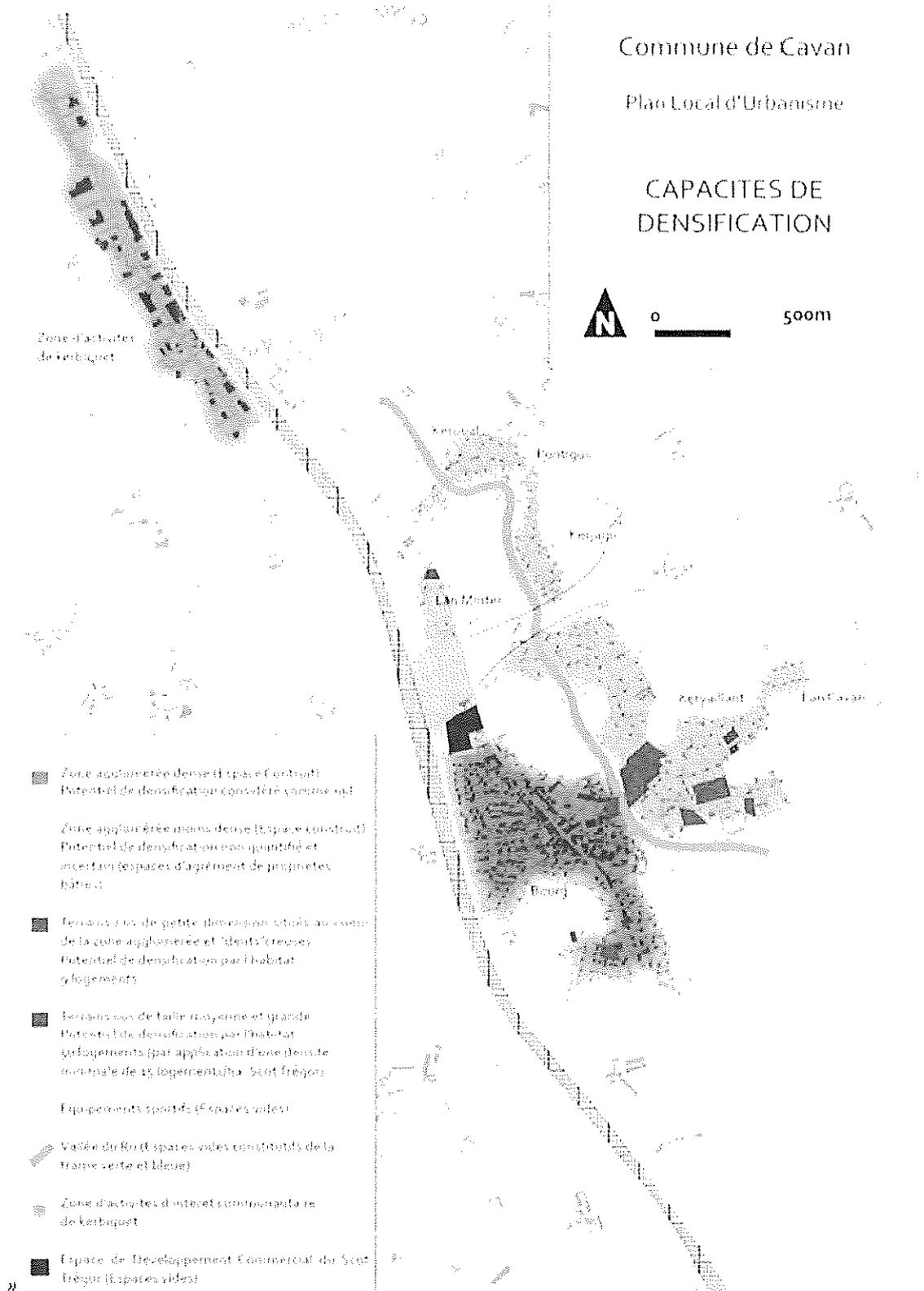


Zone 2AU1
Zone 1AU2 (lotissement SEI)

ANNEXE 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation



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



Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

Environnement de la zone et intégration paysagère

Le site du projet se situe au nord de l'agglomération, à 300m du centre-bourg. Il présente une forte proximité de nombreux points d'intérêt du bourg, qu'il s'agisse d'équipements (école, équipements sportifs, aire de jeux, pôle jeunesse, etc.), de services (maison de santé, espace d'activités tertiaires) ou de commerces (supérette, bar, etc.). La zone 2AU1 est composée des parcelles OB1929, OB1928, OB1327 et OB832, d'une contenance cadastrale totale de 2,4 ha.

Le projet s'inscrit en extension du lotissement communal de Kerhuellan, opération récente désormais finalisée.

La zone 2AU1 se situe sur un plateau légèrement incliné vers le nord. La topographie du site, son environnement bâti et la trame bocagère en place limitent son exposition. Il n'existe ainsi pas de vues lointaines vers le site.

La partie ouest du site est cependant très visible depuis la rue du Général de Gaulle, colonne vertébrale du bourg de Cavan, avec une façade de 140 m totalement ouverte sur l'espace public. Il existe donc un enjeu d'intégration paysagère du futur quartier depuis cet axe structurant



La zone 2AU1 et son environnement

Occupation du sol

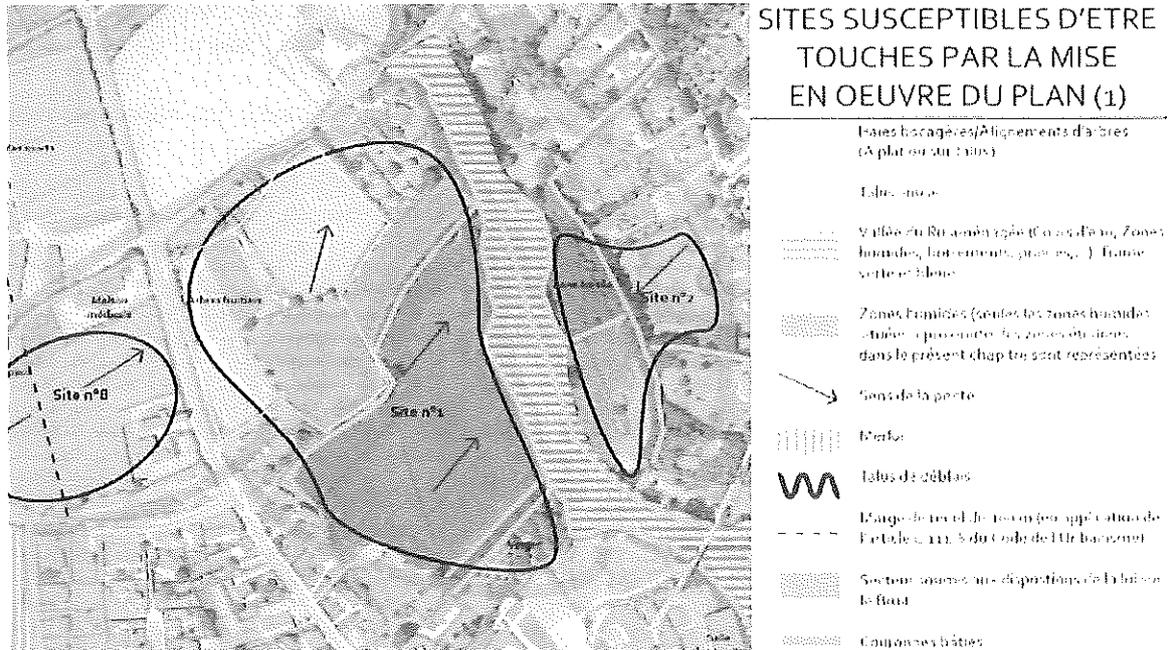
Les terrains correspondent à d'anciennes parcelles agricoles, ayant fait l'objet de cultures pendant de nombreuses années (maïs, avoine, blé, orge, luzerne, etc.) et jusqu'en 2021. Ils sont actuellement occupés par des prairies de fauche.

Un chemin, aménagé dans le cadre de l'urbanisation du lotissement voisin de Kerhuellan, traverse le site sur sa partie nord. Au nord-ouest du site se trouve un potager lié à l'habitation voisine. Le site comporte plusieurs talus, dont la trame s'est simplifiée au fil du temps.

Sensibilité écologique

Le site présente un intérêt écologique limité. Il ne comporte pas de zones humides et est éloigné des sites naturels. Le cours d'eau qui constitue l'exutoire des eaux pluviales du site présentait un très bon état écologique en aval du bourg de Cavan en 2015 et de la station d'épuration des eaux usées d'après le schéma directeur des eaux pluviales de la commune

L'ensemble du site se positionne à moins de 250m de la vallée du Ru, identifiée comme une continuité structurante de la trame verte et bleue à l'échelle communale. Les enjeux écologiques se concentrent ainsi sur les linéaires de talus connectés à cette vallée. La végétation arborée et arbustive y est cependant résiduelle tandis que la fougère aigle tend à dominer la strate herbacée et limite la diversité floristique et faunistique



Extractions de l'évaluation environnementale du PLU exposant les caractéristiques des sites susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU (les arbres fruitiers figurés en limite ouest de la zone 2AU1 identifiable par un périmètre jaune ont disparu)

Risques et nuisances

Par arrêté préfectoral du 13 mars 2003, la RD767 a été classée en catégorie 3¹³. La zone 2AU1 se situe intégralement en dehors de la bande de bruit. Le site apparaît partiellement exposé au bruit en journée (mais non la nuit), l'encaissement de la RD767 au droit du site limite néanmoins fortement la diffusion du bruit.

Le site n'est pas soumis à des risques naturels particuliers en dehors de ceux affectant l'ensemble du territoire communal (zone prioritaire pour le risque radon, aléa faible pour le retrait-gonflement d'argile, zone de sismicité faible, tempête, changement climatique). Il n'est pas concerné par des risques technologiques.

La zone est désormais exclue du périmètre de protection des abords du monument historique correspondant au clocher de l'église suite à l'arrêté du 24 novembre 2016.

Accès, voirie, réseaux, servitudes

^{13 13}, La catégorie 3 correspond à une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure et un isolement acoustique minima de 38 dB(a) des façades des habitations situées dans la bande de bruit.

La zone 2AU1 est bordée à l'ouest par la rue du Général de Gaulle qui supporte environ 1700 véhicules/jour. Récemment requalifiée, elle dispose d'une piste cyclable qui longe la zone 2AU1 et d'un cheminement piéton de part et d'autre de la chaussée, protégés par des bandes de plantations.

La rue de Crec'h ar Stang borde le site au nord. Il s'agit d'une voie communale qui permet la desserte (non exclusive) d'une quarantaine d'habitations. Elle présente une circulation limitée et un gabarit rural aux accotements enherbés, élargis au droit du site. Son intersection avec la rue du Général de Gaulle fait l'objet d'un revêtement coloré et est traitée en priorité à droite. Elle présente de bonnes conditions de visibilité.

Le site dispose actuellement de deux accès. Le premier, rue du Général de Gaulle, fait l'objet d'un aménagement en attente et présente de bonnes conditions de sécurité.

Le second accès est situé rue de Crec'h ar Stang et se prolonge en chemin traversant le site jusqu'au lotissement de Kerhuellan. S'il présente une visibilité correcte vers le nord-est, il souffre d'une visibilité très limitée au sud-ouest en raison des courbes de la voie.

Le site est desservi par tous les réseaux et notamment le réseau d'assainissement des eaux usées situé rue du Général de Gaulle et rue de Crec'h ar Stang. Le site est localisé dans le bassin versant de la vallée des Arts (106 ha) dont le milieu récepteur est le ruisseau de Poul Roudour puis la rivière du Guindy. Un sondage réalisé sur le site indique une perméabilité apparente moyenne. Le SDAP¹⁴ prévoit un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% pour la zone 2AU1. Le règlement des zones AU du PLU prévoit par ailleurs de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et de limiter l'imperméabilisation du sol.

Statut au PLU

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

Cette zone est par ailleurs concernée par des orientations d'aménagement générales et spécifiques au site. Les orientations générales concernent les formes urbaines, parcellaire et distribution des constructions ; les voiries et circulations piétonnes ; le paysage ; les réseaux et gestion des déchets.

Bilan du diagnostic du site

Intérêts principaux du site	Contraintes ou sensibilités principales
<ul style="list-style-type: none"> • Forte proximité de nombreux points d'intérêt du bourg (équipements, commerces, services, vallée des arts) • Faible sensibilité écologique • Bonne intégration paysagère en vues lointaines • Cadre paysager de qualité (vallée du Ru et trame bocagère en arrière-plan) • Site intégré dans l'enveloppe urbaine • Absence de covisibilité vis-à-vis du monument historique situé partiellement à moins de 500m du site • Site sans contrainte topographique et desservi par les réseaux • Piste cyclable bordant le site et reliant le centre-bourg • Maîtrise foncière communale favorisant l'accessibilité financière des futurs terrains pour tous les ménages 	<ul style="list-style-type: none"> • Gabarit rural de la rue de Crec'h ar Stang et manque de visibilité qui nécessite un aménagement • Site très exposé visuellement depuis son abord immédiat rue du Général de Gaulle • Essences invasives identifiées sur un talus

¹⁴ Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales

Enjeux d'aménagement

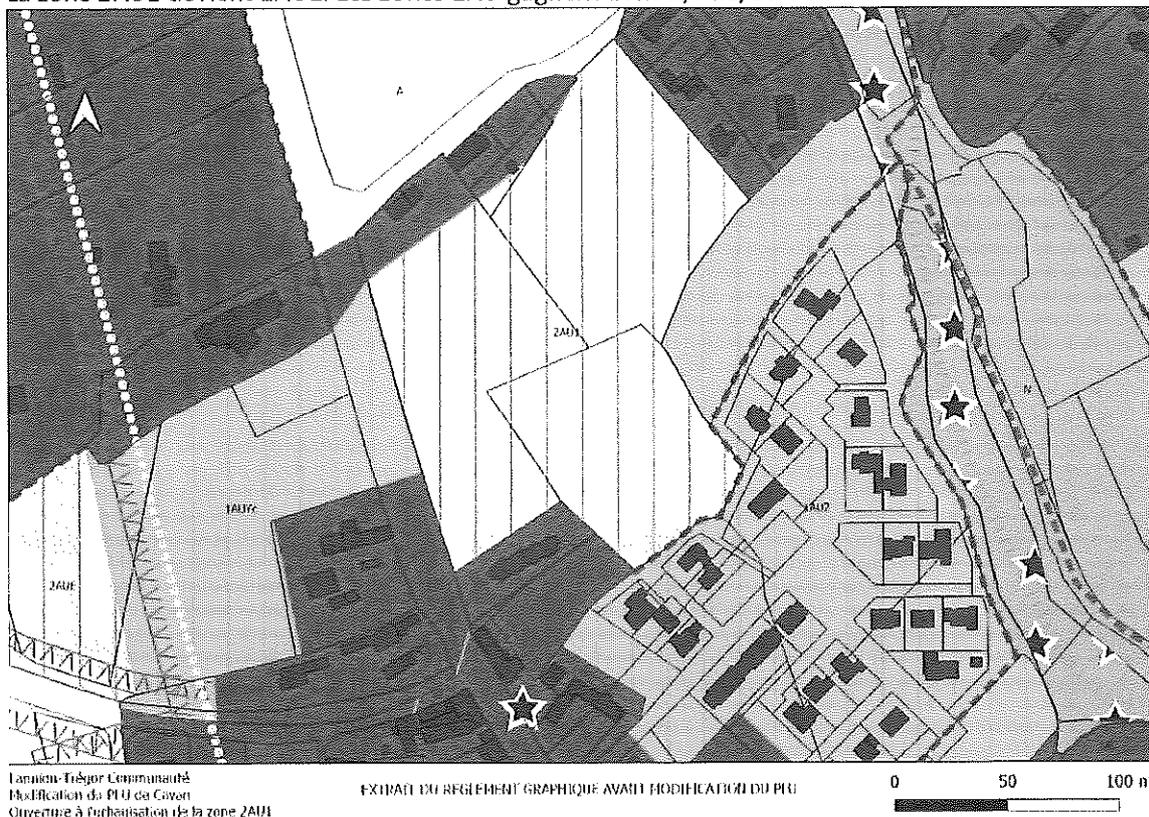
Au regard du diagnostic, les principaux enjeux d'aménagement spécifiques au site sont les suivants :

- Assurer un maillage de liaisons douces permettant de connecter le site et ses abords aux points d'intérêt du bourg via les liaisons douces de la rue du Général de Gaulle.
- Maîtriser l'aspect de la façade sur la rue du Général de Gaulle
- Viser la préservation de la trame bocagère existante, en particulier lorsqu'elle est arborée et encourager sa déclinaison sur les espaces publics et privés
- Supprimer les plantations réputées invasives observées sur le site
- Maîtriser les rejets (eaux usées, eaux pluviales) dans le milieu naturel
- Maîtriser le gabarit des constructions afin de conserver la perception des linéaires arborés du bocage et de la vallée du Ru en arrière-plan
- Sécuriser l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang
- Eviter la circulation de transit sur l'axe nord-sud prévue en orientation d'aménagement en prévoyant une continuité réservée aux déplacements doux
- Répondre aux besoins en logements en limitant la consommation foncière et en assurant la mixité sociale

2-2-3 Incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur le PLU

Incidences sur le règlement graphique

La zone 2AU1 devient 1AU1. Les zones 1AU gagnent donc 2,4 ha, au détriment des zones 2AU.



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

Zonage actuel



Lesmon-Trocy, Communauté
Publique du PLO de Ceven
Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE APRES MODIFICATION DU PLU

0 50 100 m

Zonage futur

LEGENDE DES EXTRAITS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

ones

- Zone agricole
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AU)
- Zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (2AU)
- Zone naturelle et forestière (N)
- Zone urbaine (U)

Incidences sur le règlement écrit

Le dossier comporte une pièce spécifique « Règlement écrit » qui reprend le règlement applicable aux zones AU avec surlignage jaune des modifications envisagées sur les articles AU2 et AU5.

(nouvelle version *en italique*)

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES (extrait)

[...]

Pour le calcul de ces densités moyennes, ne sont pas prises en compte : ~~les ouvrages de rétention des eaux pluviales (bassins, noues...), les espaces publics et d'agrément, les circulations douces, les espaces où prennent place des constructions à destination autre que d'habitation~~

- les espaces non-urbanisables : espaces naturels et/ou nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques, zones soumises à prescriptions ou servitudes administratives (marges de recul par rapport aux grands axes de circulation, etc.), secteurs déjà bâtis ayant vocation à être conservés.

- les espaces destinés à accueillir une autre fonction que l'habitat (bureaux, commerces, etc.);

- les espaces destinés à accueillir des installations et ouvrages dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier (voirie de transit, ouvrage de régulation des écoulements d'eaux pluviales, etc.)

~~La zone 1AU2 est soumise~~ Les zones 1AU et 1AU2 sont soumises aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, en application duquel il doit être prévu un minimum de 10% de logements à usage social.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS (extrait)

[...]

Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m³ et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s.

Incidences sur les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La zone 2AU1 est incluse dans une OAP portant sur la partie nord du bourg. Les enjeux sont détaillés (cf pages 35 à 37).

Certains points seront complétés par les éléments suivants :

- Identification de linéaires supplémentaires à protéger
- Suppression des plantations invasives observées sur un talus
- Prise en compte du renforcement du règlement écrit sur la limitation de l'imperméabilisation des sols et les mesures compensatoires à prévoir conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial. Maîtrise du gabarit des constructions conformément au règlement du PLU
- Sécurisation de l'intersection entre la voie d'accès au site et la rue de Crec'h ar Stang,
- Mesures pour limiter la circulation de transit sur l'axe nord-sud
- Relèvement de l'objectif de 15 logements par hectare à 17 logements par hectare pour la zone 1AU1 et extension à la zone 1AU1 de l'obligation en vigueur pour la zone 1AU2 d'affecter un minimum de 10% de logements sociaux.

L'optimisation de l'implantation de l'habitation sur son terrain figure par ailleurs déjà dans les orientations du PLU. Pour favoriser la qualité de vie au sein du quartier, il est proposé de prévoir l'aménagement d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant par exemple permettre l'installation d'une aire de jeux. Enfin, toutes les références à la zone 2AU1 doivent évoluer en 1AU1.

Le schéma est modifié, en ajoutant deux linéaires de talus à préserver par rapport à ceux déjà identifiés et en faisant évoluer l'appellation de la zone.

Dans la partie texte :

Remplacement de 2AU1 par 1AU1, de la densité de 15 logements par ha par 17 logements par ha.

Voirie :

- « Un accès depuis Hent Crec'h ar Stank, avec un aménagement adapté pour prendre en compte le manque de visibilité et le gabarit de la voie (par exemple en interdisant toute sortie depuis le lotissement sur cette rue via un sens entrée uniquement) »
- L'absence de connexion routière entre les zones 1AU1 et 1AU2 via cet axe, la continuité étant assurée uniquement pour les liaisons douces, permettra d'interdire tout transit routier entre ces deux zones.

Paysage (Zone 1AU1) : Suppression des plantations réputées invasives observées sur l'un des talus de la zone

Espaces publics (Zone 1AU1) : Création d'un espace de convivialité au sein du quartier, pouvant accueillir une aire de jeux

2-2-3 Approche des incidences environnementales

Elles ont été évoquées pour chaque point de modification et font l'objet d'une synthèse sous forme de tableau. (cf p40 et 41)

2-2-4 Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme, les plans et programmes

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 va permettre la production de 41 logements minimum, dont 4 logements sociaux, ce qui est parfaitement cohérent avec les objectifs fixés par le SCOT et déclinés par le PLH. La mobilisation de cette zone permettra même de dépasser des objectifs de production de logements sociaux, pour une meilleure mixité sociale et répondre à une tension locative sociale en forte hausse sur le territoire du PLH.

La commune de Cavan, en appui sur la SEM Lannion-Trégor réfléchit actuellement à un projet d'aménagement portant sur une partie de la zone 2AU1 et une zone voisine. Ce projet prévoit la réalisation de 42 logements dont 6 logements locatifs sociaux à partir de 2023.

L'évolution du PLU portée par la présente procédure ne constitue donc pas un bouleversement des équilibres du PLU en matière d'habitat et va permettre de répondre aux besoins en logements à court terme, dans un contexte de demande accrue.

2-3 Avis des personnes publiques associées et consultées

Etat DDTM

Dans son avis du 28 février 2023, les observations suivantes sont formulées par la DDTM :

- Le règlement et l'OAP devront afficher un objectif de 18 logements par hectare (au lieu de 17) avec 10 % de logements sociaux conformément à l'arrêt communautaire du 31 mars 2022.
- L'éventuelle maîtrise foncière par la collectivité n'est pas clairement indiquée dans la notice de présentation.
- L'impact foncier et économique du projet sur l'exploitant devra être affiché.

Direction de l'environnement

Retour du 17 mars 2023 : pas d'observation ;

CCI des Côtes d'Armor

Réponse du 13 février 2023 : Pas de remarque sur le dossier.

CMA de Bretagne

Réponse du 30 janvier 2023 : Pas de remarque particulière.

Lannion Trégor Communauté

La délibération du conseil de communauté du 29 mars 2022 expose la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 et celle du conseil du 7 février prend en compte l'avis de la MRAe. L'arrêté du 20 mars 2023 prescrit l'enquête publique.

2-4 Mission Régionale d'Autorité environnementale MRAe

Dans son information n° 2022-010213 du 22 décembre 2022, la MRAe confirme avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

2-5 Bilan de la Concertation

Le projet de modification n'a pas donné lieu à une concertation.

2-6 Composition du dossier

Le dossier de modification comprend :

- La note afférente à l'enquête publique (22 pages)
- La notice de présentation (45 pages) exposant le contexte général du projet de modification, le contenu de la modification, une approche des incidences environnementales et l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et de planification,
- L'évolution du règlement graphique (5 pages),
- L'évolution du règlement écrit impacté par le projet de modification (13 pages),
- L'évolution des orientations d'aménagement et de programmation (12 pages),
- Les avis de la MRAe¹⁵, de la DDTM¹⁶, de la CCI¹⁷, de la CMA¹⁸, de LTC
- Les pièces administratives :
 - Trois délibérations du conseil de communauté : délibération du 3 mars 2022 prescrivant la modification du PLU, délibération du 29 mars 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone, délibération du 7 février 2023 prenant en compte l'avis de l'autorité environnementale,
 - L'arrêté n°23/88 du 20 mars 2023 du président de LTC sur la mise à l'enquête publique.
 - L'attestation de parution dans la presse

3 Déroulement de l'enquête

3-1 Phase préalable à l'enquête

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

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

Lors de cette réunion ont été fixés :

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

Autres moyens de communication

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

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

Publicité de l'enquête

Presse : Le 21 mars, le 1er avis d'enquête paraît dans Le Télégramme et Ouest France et le 2ème avis le 6 avril, dans les mêmes journaux.

L'affichage, au format A2 fond jaune décor noir, est installé pour le 20 mars selon les modalités convenues, le panneau d'affichage électronique de la mairie complète le dispositif d'information du public.

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

¹⁵ Mission Régionale de l'Autorité environnementale

¹⁶ Direction Départementale des Territoires et de la Mer

¹⁷ Chambre de commerce et d'Industrie

¹⁸ Chambre des métiers de l'artisanat

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

3-2 Phase d'enquête publique

3.2.1 Mise à disposition de l'information

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

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

3.2.1 Déroulement des permanences

Les conditions d'accueil étaient très satisfaisantes et je remercie Monsieur Le Maire, et les personnels de la mairie pour la qualité de leur accueil.

3.2.2 Clôture de l'enquête

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

3-3 Phase à l'issue de l'enquête

3.3.1 Bilan comptable de l'enquête

Je n'ai reçu aucune visite et aucune observation n'a été déposée. Quelques personnes ont consulté le dossier ou se sont renseignées de façon informelle en dehors des permanences.

3.3.2 Procès-verbal de synthèse

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

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

[Cf Annexe 6](#)

3.3.3 Mémoire en réponse

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

[Cf Annexe 7](#)

3.3.4 Rapport

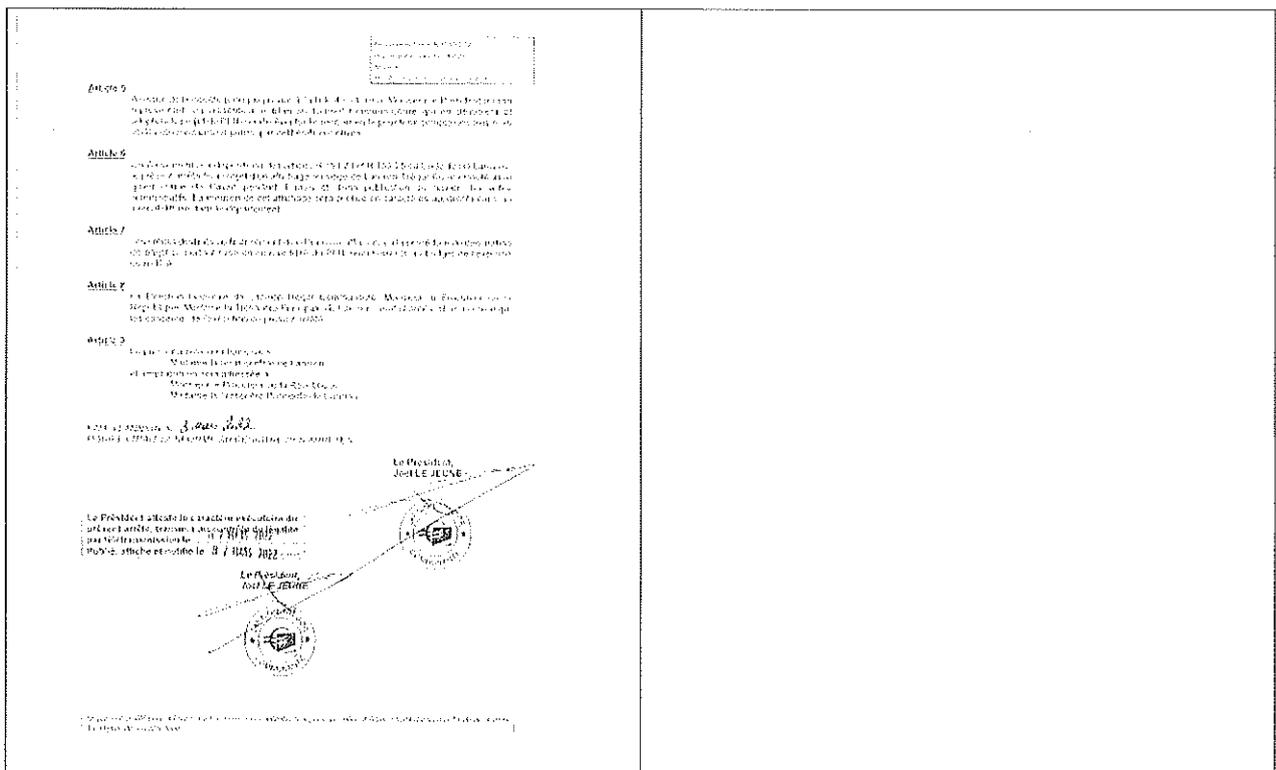
Le rapport a été transmis par courriel et remis à LTC représenté par Madame Lucie BOUCHER, chargée de mission planification, le mercredi 31 mai.

Il comporte deux parties :

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

- Une partie « avis et conclusions »

Annexes



3 Publicité de l'enquête

Anna RAMEAU
Commissaire Enquêteur

ATTESTATION DE PARUTION

Le présent avis a été publié le 27/06/2023 à 14h00 sur le site internet de la commune de CAVAN (56110) et sur le site internet de la commune de LA BRUYÈRE (56110).

Le présent avis a été publié le 27/06/2023 à 14h00 sur le site internet de la commune de CAVAN (56110) et sur le site internet de la commune de LA BRUYÈRE (56110).

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PLU DE CAVAN - RECTIFICATIVE A L'ANNONCE PARUE LE 29/03/2023

Le présent avis a été publié le 27/06/2023 à 14h00 sur le site internet de la commune de CAVAN (56110) et sur le site internet de la commune de LA BRUYÈRE (56110).

13-06-2023	08h00 - 18h00	22 - COTES D'ARMOR
13-06-2023	14h00 - 18h00	22 - COTES D'ARMOR

V. RAMEAU
Commissaire Enquêteur

ANNONCES OFFICIELLES - CÔTES D'ARMOR

Annuaire officiel

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Le présent avis a été publié le 27/06/2023 à 14h00 sur le site internet de la commune de CAVAN (56110) et sur le site internet de la commune de LA BRUYÈRE (56110).

MARCHE DE SERVICES

Le présent avis a été publié le 27/06/2023 à 14h00 sur le site internet de la commune de CAVAN (56110) et sur le site internet de la commune de LA BRUYÈRE (56110).

Enquête publique

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent avis a été publié le 27/06/2023 à 14h00 sur le site internet de la commune de CAVAN (56110) et sur le site internet de la commune de LA BRUYÈRE (56110).

AVIS D'ATTRIBUTION DE MARCHÉ

AVIS D'ATTRIBUTION

Le présent avis a été publié le 27/06/2023 à 14h00 sur le site internet de la commune de CAVAN (56110) et sur le site internet de la commune de LA BRUYÈRE (56110).

MARCHE DE TRAVAUX

Judiciaires et légales

Avis d'attribution

Marchés publics

Avis administratifs

Me des aménités

MARCHÉS PUBLICS : AUTANT DE PLATEFORMES QUE D'ACHETEUR

L'AGENCE DES MARCHÉS

1 SEUL SITE
POUR COLLECTER LES ATTENDUS
ET LES COMMERCE DES ESPRANTS

Affichages : LTC, mairie, entrées de ville et sur le site



4 Avis MRAe



MRAe
Mission Régionale d'Autorité Environnementale
de Bretagne

**Information de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme
de Cavan (22)**

n° MRAe 2023-10213

À la suite du dossier reçu de Lannion-Trégar Communauté le 21 octobre 2022, en l'absence de tout commentaire des articles R 104 D3 du code de l'urbanisme au titre du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir favorablement fait connaître sa réponse de manière constructive et volontairement constructive à l'article R 104 D3 du code de l'urbanisme.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- portée au dossier soumis à examen public ou mis à la disposition du public avec le formulaire mentionné à l'article R104 D4 du code de l'urbanisme ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe (www.mrae-bretagne.fr).

Fait à Rennes, le 27 décembre 2022
Pour la MRAe Bretagne
Le président

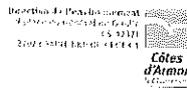
Signé
Philippe Verdunin

5 Avis des personnes Publiques Associées
 Avis DDTM (Préfet)

<p>PRÉFET DES CÔTES-D'ARMOR Direction départementale des territoires et de la mer 22307 LANNION CEDEX Saint-Brieuc, le 28 FEV. 2023</p> <p>Monsieur le président de Lannion-Trégor Communauté 1 rue Monge CS 10761 22307 LANNION CEDEX</p> <p>Objet : CAVAN – Modification n° 2 du plan local d'urbanisme</p> <p>Vous m'avez transmis, pour avis au titre de la notification préalable prévue à l'article L.153-40, le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de CAVAN.</p> <p>Cette procédure de modification, prescrite par délibération du 31 mars 2022, porte sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> l'ouverture à l'urbanisation d'une zone ZAUF et création de la zone IAU1, la modification du règlement RNUAF par adjonction de la nouvelle zone IAU1, la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en lien avec cette nouvelle zone IAU1. <p>Le dossier et les items suivants appellent les observations suivantes :</p> <p>☞ Modification du règlement littéral et de l'OAP en lien avec cette nouvelle zone IAU1.</p> <p>Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Trégor, approuvé le 4 février 2020, prévoit une densité de 17 logements par hectare et 10 % de logements sociaux. L'OAP est modifiée en ce sens.</p> <p>Cependant, l'arrêt communautaire du 31 mars 2022, qui lance la procédure de modification n° 2 du PLU de CAVAN, indique que le programme projeté sur les parcelles en question prévoit la production de 42 logements au total, dont 6 destinés au parc locatif social, augmentant les objectifs de mixité sociale affichés dans l'OAP.</p> <p>Il est précisé aussi (page 3) de l'arrêt que « la commune s'engage sur un projet plus dense que le SCoT en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare dans une optique de diminution de la consommation d'espace ».</p> <p><small>Régime administratif : France, Département : Côtes-d'Armor - 22002 LANNION CEDEX Adresse géographique du site : 15, rue des Mairies à LANNION CEDEX coordonnées géographiques : 48°23'32.8441122 N 4°46'02.1611111 E Numéro de publication de la notice de l'avis en vertu de l'article 122-1 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 : 022-200065928-20230627-CC_2023_0141-DE</small></p>	<p>Le règlement et l'OAP de la zone objet de la procédure doivent donc afficher 18 logements par hectare (au lieu de 17 logements par hectare) avec 10 % de logements sociaux comme indiqué dans l'arrêt du 31 mars 2022 en matière de densité de logements et de production de logements sociaux.</p> <p>Le nombre de logements et le nombre de logements sociaux seront des seuils minimums à concilier avec la taille de la zone évaluée à 24 hectares (page 17 de la notice – extrait du plan d'aménagement et de développement durable) et page 20 de la notice).</p> <p>Par ailleurs, l'éventuelle initiative foncière par la collectivité n'est pas clairement indiquée dans la notice de présentation.</p> <p>Aussi, à travers les perspectives de développement prévisionnelles du PLU de CAVAN, les zones à urbaniser ont fait l'objet de programmation (PAU, ZAU). L'ouverture à l'urbanisation de la zone ZAUF, avant l'urbanisation des zones IAU peut interroger même si la rétention foncière est avancée dans la notice.</p> <p>Enfin, l'impact foncier et économique du projet sur l'existant agricole devra clairement être affiché.</p> <p>Pour le directeur départemental des territoires et de la mer et par délégation, l'adjoint de la cheffe de service planification, logement, urbanisme, responsable du pôle planification,</p> <p> VIRGINIE CHAPEL</p>
--	--

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978

Avis Direction de l'environnement



Service de l'Environnement
Mairie de Lambour
Saint-Brieuc, le 17 Juin 2023

Monsieur le Maire
Mairie de Lambour
Rue de la Poste
F-22130 LAMBOUR
Monsieur le Maire, Mairie de Lambour, 22130 LAMBOUR

Monsieur le Maire, L'AMÉLI
Président de l'ASSOCIATION TRIBUOR
COMMUNALE
1 Rue Monge
CS 00064
22107 LAMBOUR CEDEX

Monsieur le Président,

Vous m'avez fait parvenir le dossier de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de
l'commune de Lambour que vous m'avez remis.

En l'honneur de votre initiative et de votre intérêt pour l'observation de la part de
mes services.

Dès l'approbation de cette modification, je vous prie de bien vouloir me faire parvenir le
PLU actualisé et son numéro.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération très
distinguée.

Le Président,
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Adjoint

Jocelyne LUYER

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 janvier 1978

Avis CCI, Avis CMA

 <p>L'ANNONCEUR Monsieur Le Président CCI CÔTES D'ARMOR 10000 SAINT-BRIEUC 02 96 00 00 00</p> <p>Objet : Avis FPA suite réunion conseil d'administration du 20/06/2023</p> <p>Monsieur Le Président,</p> <p>Nous avons le plaisir de vous adresser ci-joint les avis de la CCI CÔTES D'ARMOR en réponse à votre demande de conseil d'administration en date du 14/06/2023.</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de nos salutations distinguées.</p> <p></p> <p></p>	 <p>Monsieur Paul LE DUAN Vice Président L'ANNONCEUR CS 10231 22097 LANNION CEDEX</p> <p>Préfecture, le 30/06/2023</p> <p>Monsieur le Vice-Président,</p> <p>Il est à noter que vous avez été élu Vice-Président de la CCI CÔTES D'ARMOR par l'Assemblée Générale du 14/06/2023.</p> <p>Vous nous avez transmis, nous vous remercions, que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat a pris l'observation par l'intermédiaire de son Président et de son Vice-Président sur le point de règlement.</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Vice-Président, l'assurance de nos salutations distinguées.</p> <p> Le Président  Le Vice-Président </p>
--	---

Document communiqué en vertu de l'article 10 de la loi n° 2016-919 du 7 juin 2016

<p>En zone II, comme indiqué ci-dessus, l'offre foncière n'est ni saturable ni ne permet pas d'accueillir de nouvelles opérations, seuls 6 logements peuvent encore y prendre place (en contre-sens à part).</p> <p>Aut 1 Mars 2022, près de 80% des zones IAU définies au PLU ont été concernées, selon le bilan des capacités de densification mis à jour.</p> <p>Il s'agit des zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone IAU1, qui a fait l'objet d'un classement de classement du 11 mai 2016, conformément à la SEM Lescaudon. - IAU2, qui fait l'objet d'un aménagement de classement issu de 9 lots (10% des lots) et dont les lots ont été vendus au nombre de 10 pour l'instant. <p>Seules deux zones IAU restent encore disponibles : la zone IAU3 (Région) et la zone IAU4 (14 lots) qui sont plus éloignées d'axe routier. Pour ces deux zones, la saturation est liée par les caractéristiques des parcelles et la configuration de ces dernières qui permet pas la réalisation de typologies plus envisagées.</p> <p>Ainsi, les capacités d'absorption envisagées en complément par développer un programme d'extension pour l'ouest de l'axe routier, au niveau du bouge, en accord avec les prescriptions du SCoT. L'opération à l'habitat existant de la zone IAU3 contribuera à garantir une régulation de l'offre foncière sur la commune.</p> <p>III. Ouverture à l'urbanisation de la zone ZAU1</p> <p>Le projet porte sur la municipalité de Cayen en partenariat avec la SEM Lescaudon (représentée par une coentreprise ad hoc) de 2,3 hectares m². Il s'agit de 3 parcelles cotées respectivement B 132, B 132 et B 136 qui sont classées actuellement en zone ZAU1 au PLU de Cayen (Annexe II).</p> <p>Ces lots ont fait l'objet d'une zone d'application de l'art 6 de la loi n° 2016-919 du 7 juin 2016 et à l'ouest par une zone d'application de l'art 6 de la loi n° 2016-919 du 7 juin 2016.</p> <p>De plus, cette zone ZAU1 se situe dans le périmètre du SCoT de la zone IAU2 dans laquelle le Programme de l'habitat (33 lots de 40 unités) a été envisagé récemment. L'opération possible consiste donc à réaliser l'extension du Programme de l'habitat.</p> <p>La mise en œuvre d'un projet de logement doit être précédé par une analyse foncière par la SEM Lescaudon (représentée par une coentreprise ad hoc) de 2,3 hectares m². Il s'agit de 3 parcelles cotées respectivement B 132, B 132 et B 136 qui sont classées actuellement en zone ZAU1 au PLU de Cayen (Annexe II).</p> <p>Ce projet de logement public a pour but de répondre à toutes les attentes des habitants dans un plan secondaire de l'habitat SCoT et de permettre d'adapter à chaque profil des logements de qualité et de créer de nouvelles opportunités.</p> <p>Le programme proposé sur les parcelles en question prévoit la production de 42 logements au total dont 6 destinés au parc de logements sociaux appartenant les objectifs de mixité sociale définis dans l'Ordonnance d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>De plus, dans une optique de stimulation de la consommation d'énergie, la construction envisagée sur ce projet peut être en effet par la production de 40 logements à l'échelle de la commune. Les objectifs de mixité sociale définis dans l'Ordonnance d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Concernant le 10AP, le projet prévoit par ailleurs de conforter les résidents locaux et de faciliter le retour des habitants. Au quartier des Hilly et aux services de l'axe routier afin de réduire les mobilités carrossées et faciliter les déplacements dans.</p>	<p>La création de ce lot sera effectuée dans le cadre concerté entre tous les acteurs de la commune de Cayen.</p> <p>VU La loi PLU de 27 mars 2018</p> <p>VU Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 151-05 à L. 151-44</p> <p>VU La délibération de la commune de Cayen en date du 28 novembre 2016 approuvant le PLU.</p> <p>VU L'exposé précédent démontrant que l'ouverture à l'habitat existant de la zone ZAU1 répond aux objectifs de développement durable et de développement de la commune.</p> <p>Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITE (Par 30 voix)</p> <p>DECIDE DE :</p> <p>AUTORISER Monsieur le Président à procéder à la réalisation du PLU de Cayen portant sur l'ouverture à l'habitat existant de la zone ZAU1</p> <p>AUTORISER Monsieur le Président de son représentant à signer toute pièce relative à l'application de la présente délibération.</p> <p>RECUSER Que la délibération soumise ne soit pas l'objet de l'application de l'article 6 de la loi n° 2016-919 du 7 juin 2016 et dans le cadre de l'Ordonnance d'Aménagement et de Programmation de Cayen, les lots de lot n° 132, 132 et 136 soient classés en zone ZAU1 au PLU de Cayen.</p> <p>Fait à Cayen, le 30 Mars 2023 JEAN-LOUIS GUYON, Maire de Cayen JEAN-LOUIS GUYON, Maire de Cayen</p> <p>Le Président de la commune est représenté par M. JEAN-LOUIS GUYON, Maire de Cayen, en vertu de l'article 10 de la loi n° 2016-919 du 7 juin 2016.</p> <p>31 MARS 2023</p> <p>LE PRÉSIDENT JEAN-LOUIS GUYON</p> <p>LE PRÉSIDENT JEAN-LOUIS GUYON</p>
---	---

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE A L'UNANIMITÉ
(Par 69 voix et 1 non votant)

DECIDE DE :

**PRENDRE
ACTE** de l'avis conforme tacite réputé favorable de la MRAO sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, l'absence d'impact environnemental 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 sa séance du 21 octobre 2022.

PRECISER qu'au vu de cet avis conforme tacite, l'évaluation environnementale n'est pas nécessaire dans le cadre de cette procédure, compte tenu que le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de Cayan n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

AUTORISER Monsieur le Président, ou son représentant, à signer toutes pièces relatives à la poursuite de la procédure ainsi qu'à l'application de la présente délibération.

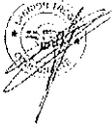
DIRE que, conformément aux dispositions des articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera lue, et d'un affichage en mairie de Cayan et au siège de L'Union-Trégar Communauté pendant un délai d'un mois, et que mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré, à Lannion les Jours susdits et à précisé
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DOIVENT SIGNER

Le Président assiste le conseil et exécuteur
de la présente délibération
Signé en sa qualité de Président
par le Président : **17 FEV. 2023**
Publié et mis en ligne sur le site internet de l'Union : **17 FEV. 2023**

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT

LE PRÉSIDENT,
Gervais EGAULT



2/1



6

Anne RAMEAU
57 Rue de Bihit
22560 Trébeurden

arce22@orange.fr

Tel : 06 31 24 10 83

Monsieur le Président
Lannion Trégor Communauté
1 Rue Gaspard Monge
22300 Lannion

Lannion, le 9 mai 2023

Objet : Enquête publique modification n°2 du PLU de Cavan- Procès-verbal de synthèse

Monsieur le Président,

Dans sa décision E 230027/35 du 21 février 2023, le conseiller délégué par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée comme commissaire enquêtrice sur la modification n°2 du PLU de Cavan.

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement et conformément à l'article 8 de l'arrêté n°23/88 du 17 mars 2023 prescrivant l'enquête publique, j'en ai dressé le procès-verbal.

Les trois permanences se sont tenues : le jour de l'ouverture de l'enquête soit le 3 avril ; le jour de sa clôture le 5 mai et le samedi 15 avril pour permettre la participation des personnes indisponibles en semaine. Je tiens à remercier les services de la mairie de Cavan pour leur accueil et leur disponibilité. Je n'ai reçu aucune visite lors de mes permanences et aucune observation n'a été déposée. Le dossier a été consulté par quelques personnes.

J'ai par ailleurs pris connaissance des retours des avis des personnalités publiques associées.

Enfin, compte tenu de l'ensemble des éléments du dossier, il m'apparaît utile dans le cadre de la rédaction de mon rapport et conclusions, de vous demander de bien vouloir répondre aux questions complémentaires formulées dans la note jointe.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse dans le délai réglementaire de quinze jours.

Dans l'attente, veuillez agréer Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Anne Rameau
Commissaire enquêtrice

Questions de la commissaire enquêtrice

Ambiguïté sur la densité de logements de la zone

La DDTM a relevé le fait que dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 avec notamment le paragraphe suivant :

« III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

[...] De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare, densité supérieure aux objectifs affichés dans le PLU et au SCoT approuvé. »

Elle demande de reprendre ce chiffre

Dans la notice explicative c'est le chiffre de 17 logements à l'hectare qui est évoqué. Le règlement écrit (article AU2) et les dispositions de l'OAP retiennent également le chiffre de 17 logements à l'hectare.

Quelle référence comptez-vous retenir et fixer ?

Mixité sociale

Quelle est la situation actuelle de la commune pour ce qui concerne les logements sociaux et quelle sera-t-elle à l'issue du projet de lotissement ?

Combien de logements sociaux sont envisagés, pour quelle capacité d'accueil et sous quelles formes d'habitat (maison séparées, mitoyennes, petits immeubles...) ?

Gestion des eaux pluviales

Dans son article 4, le règlement écrit stipule que : [...] « Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m³ et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s. »

Pouvez-vous préciser comment ce pourcentage sera décliné au niveau des parcelles ? Quelles prescriptions seront-elles faites aux acquéreurs ?

Futur lotissement

L'OAP présente des principes d'aménagement à privilégier pour le parcellaire et l'implantation des constructions mais sans caractère prescriptif. Le parcellaire est du ressort de l'aménageur. Par contre, pour ce qui concerne l'implantation des constructions, compte-tenu de la réduction de la taille des parcelles *une concertation avec les acquéreurs est-elle envisagée, notamment pour optimiser l'usage de l'espace public et réduire les covisibilités ?*

Des dispositions seront-elles imposées pour la transition énergétique (obligation de panneaux solaires), et la gestion de l'eau et des déchets (gestion des eaux pluviales à la parcelle, mise en place de récupérateur d'eau, composteur) ?

A-t-on une estimation du prix du m² viabilisé ?

Pouvez-vous fournir un échéancier même approximatif des futures opérations ?

L'achat de parcelle est-il assorti d'une obligation de construire, et si oui dans quels délais ?

Statut des parcelles

La DDTM demande une clarification de la situation des parcelles.

Pouvez-vous préciser leur statut : propriété, exploitation agricole

De façon plus générale, quel est l'impact des urbanisations prévues sur l'activité agricole de la commune ?

Urbanisme :

La modification se traduit par la diminution des surfaces 2AU fixées en 2016.

La commune envisage-t-elle une révision des surfaces urbanisables dans leur ensemble ?

5 Mémoire en réponse



MODIFICATION DU PLU DE CAVAN OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU2 DE KERHUELLAN

Enquête publique du 3 avril au 5 mai 2023

Mémoire en réponse de Lannion-Trégor Communauté au procès-verbal de synthèse de la commissaire-enquêtrice du 9 mai 2023

L'enquête publique relative à la modification du PLU de Cavan s'est tenue du 3 avril au 5 mai 2023. 3 permanences en mairie ont eu lieu, aucune observation n'a été formulée par le public. Mme la Commissaire enquêtrice a posé plusieurs questions à l'issue de l'enquête publique :

1) Ambiguïté sur la densité de logements de la zone

La DDTM a relevé le fait que dans la délibération de prescription de la modification du PLU de Cavan, Lannion-Trégor Communauté justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 avec notamment le paragraphe suivant :

« III. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1

[...] De plus, dans une optique de diminution de la consommation d'espace, la commune s'engage sur un projet plus dense, en atteignant une densité de 18 logements à l'hectare, densité supérieure aux objectifs affichés dans le PLU et au SCOT approuvé. »

Elle demande de reprendre ce chiffre

Dans la notice explicative c'est le chiffre de 17 logements à l'hectare qui est évoqué. Le règlement écrit (article AU2) et les dispositions de l'OAP retiennent également le chiffre de 17 logements à l'hectare.

Quelle référence comptez-vous retenir et fixer ?

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

2) Mixité sociale

Quelle est la situation actuelle de la commune pour ce qui concerne les logements sociaux et quelle sera-t-elle à l'issue du projet de lotissement ?

Combien de logements sociaux sont envisagés, pour quelle capacité d'accueil et sous quelles formes d'habitat (maison séparées, mitoyennes, petits immeubles...) ?

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

Le projet de lotissement actuellement conduit par la SPLA (société publique locale d'aménagement) et Cavan prévoit la réalisation d'au minimum 6 logements intermédiaires (logements superposés avec accès indépendants, sans espaces communs). Le bailleur social travaille actuellement sur le projet qui n'est pas encore finalisé.

3) Gestion des eaux pluviales

Dans son article 4, le règlement écrit stipule que : [...] « Pour la zone 1AU1, conformément au schéma directeur d'assainissement pluvial, un coefficient maximum d'imperméabilisation de 50% devra être respecté à l'échelle de la zone, et des mesures compensatoires seront exigées en prévoyant un volume à stocker de 296 m³ et un débit de fuite de l'ouvrage tampon de 7l/s. »
Pouvez-vous préciser comment ce pourcentage sera décliné au niveau des parcelles ? Quelles prescriptions seront-elles faites aux acquéreurs ?

La SPLA a déposé un dossier Loi sur l'eau qui prévoit une infiltration des eaux à la parcelle mais également un rejet possible sur le domaine public (type bassin d'orage) conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement pluvial. Le futur règlement du lotissement traduira règlementairement la notion de limitation de l'imperméabilisation. Il n'est pas encore rédigé à ce jour.

4) Futur lotissement

L'OAP présente des principes d'aménagement à privilégier pour le parcellaire et l'implantation des constructions mais sans caractère prescriptif. Le parcellaire est du ressort de l'aménageur. Par contre, pour ce qui concerne l'implantation des constructions, compte-tenu de la réduction de la taille des parcelles *une concertation avec les acquéreurs est-elle envisagée, notamment pour optimiser l'usage de l'espace public et réduire les covisibilités ?*

Des dispositions seront-elles imposées pour la transition énergétique (obligation de panneaux solaires), et la gestion de l'eau et des déchets (gestion des eaux pluviales à la parcelle, mise en place de récupérateur d'eau, composteur) ?

Tous ces aspects relèvent du projet opérationnel et non de la procédure de modification du PLU. Or, celui-ci n'est pas encore finalisé.

A-t-on une estimation du prix du m² viabilisé ?

Les tarifs des lots ne sont pas encore calculés précisément, ils devraient être au moins égaux aux tarifs pratiqués à l'occasion de la première tranche.

Pouvez-vous fournir un échéancier même approximatif des futures opérations ?

Le permis d'aménager sera déposé à l'issue de la procédure, 6 mois de travaux seront nécessaires pour aménager les terrains et ces derniers seront commercialisés à l'été 2024.

L'achat de parcelle est-il assorti d'une obligation de construire, et si oui dans quels délais ?

L'achat des terrains sera assorti d'une obligation de construire dans les 3 ans.

5) Statut des parcelles

La DDTM demande une clarification de la situation des parcelles.

Pouvez-vous préciser leur statut : propriété, exploitation agricole

De façon plus générale, quel est l'impact des urbanisations prévues sur l'activité agricole de la commune ?

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

6) Urbanisme :

La modification se traduit par la diminution des surfaces 2AU fixées en 2016.

La commune envisage-t-elle une révision des surfaces urbanisables dans leur ensemble ?

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