Département des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LANNION

Sédentarisation de gens du voyage

P.L.U. approuvé le :	31 janvier 2014
Modification simplifiée n°1 approuvée le:	18 mars 2016
Modification n°1 approuvée le:	30 janvier 2017
Modification simplifiée n°2 approuvée le:	26 juin 2018
Modification simplifiée n°3 approuvée le:	26 juin 2018
Mise en compatibilité le:	

VILLE DE LANNION
KER LANNUON

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

Évaluation environnementale de la déclaration de projet de sédentarisation de familles issues de la communauté des gens du voyage à Lannion

Novembre 2017

biotope

Citation recommandée	Évaluation environnementale de la déclaration de projet de sédentarisation de familles issues de la communauté des gens du voyage à Lannion
Version/Indice	V2.1
Date	Novembre 2017
Rédaction	Pierre MISKO, pmisko@biotope.fr Yvan BOUROULLEC, ybouroullec@biotope.fr
Interlocuteur	L'ATELIER URBAIN 4 rue Ampère BP30255 22302 LANNION cedex contact@atelierurbain.fr

Sommaire

1 Contexte 1

2 Présentation du projet 3

3 Analyse de l'état initial de l'environnement 5

1 Localisation géographique 5

2 Urbanisme 5

3 Réseaux 7

4 Contexte écologique 8

5 Habitats naturels et flore 12

6 Faune 13

6.1 Mammifères non volants 13

6.2 Chiroptères 13

6.3 Oiseaux 14

6.4 Reptiles 15

6.5 Amphibiens 15

6.6 Insectes 15

4 Analyse des effets 17

1 Zonage et règlement 17

2 Gestion de l'eau 18

2.1 Eaux potables 18

2.2 Eaux usées 18

2.3 Eaux pluviales 18

3 Bruit 18

4 Consommation d'espace 19

5 Energie 19

6 Risques 19

7 Patrimoine bâti et paysager 22

8 Plans et programmes 22

8.1 SDAGE et SAGE 22

8.2 SCOT 22

8.3 Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 22

8.4 Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées 23

9 Biodiversité 23

10 Natura2000 25

5 Justification du projet 26

6 Exposé des mesures environnementales 29

Contexte

La commune de Lannion porte un projet de sédentarisation de 3 familles issues de la communauté des gens du voyage à Lannion. Afin de faire aboutir ce projet, Lannion-Trégor Communauté (LTC) a donc engagé avec la commune de Lannion une déclaration de projet suivie d'une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'Atelier Urbain a été sollicité par la communauté d'agglomération (Lannion Trégor Communauté) pour réaliser le dossier de déclaration du projet. L'évaluation environnementale liée à la déclaration de projet est confiée à Biotope.

Le contenu du rapport environnemental est donné par l'article R122-20 du code de l'environnement :

1° Une présentation résumée des objectifs du plan ou du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec d'autres plans et documents visés à l'article R. 122-17 et les documents d'urbanisme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet ;

3° Une analyse exposant :
a) Les effets notables probables de la mise en œuvre du plan ou document sur l'environnement et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages ;
b) L'évaluation des incidences Natura 2000 prévue aux articles R. 414-21 et suivants ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des autres solutions envisagées ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du plan ou du document sur l'environnement et en assurer le suivi ;

6° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessus et la description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport environnemental peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

Présentation du projet

La ville de Lannion souhaite construire 4 logements dans le secteur du Roudour, dans l'objectif d'accueillir des familles issues de la communauté des gens du voyage. Il s'agit de logements de type T3 de plain-pied de 65m² environ, accessibles aux personnes à mobilité réduite, construits par le CCAS de Lannion et gérés en direct par la ville.

Chaque habitation disposera d'une parcelle privative d'environ 560 m², permettant le stationnement d'une caravane, et ainsi l'accueil de membres de la famille ou d'amis. La construction de 3 habitations est prévue à l'échéance 2018.

Le projet ne prévoit pas l'aménagement de nouvelles voies. La desserte des habitations s'effectuera directement via l'impasse du Parc Municipal existante, adaptée au trafic supplémentaire. Afin de sécuriser les sorties des piétons depuis leur parcelle, un accotement sablé sera aménagé en bordure de la voie.

Les haies bocagères existantes autour du site seront préservées. La haie horticole située à l'Ouest du périmètre du projet, (intérêt écologique limité) sera supprimée. Un talus bocager viendra la remplacer, afin d'assurer une parfaite intégration paysagère des constructions depuis les jardins familiaux situés à l'arrière.

Le projet prévoit la préservation du blockhaus situé côté Est de l'impasse et de son environnement immédiat. Le blockhaus constitue un vestige historique et un gîte pour les chiroptères. La ville de Lannion s'est engagée en faveur de la protection des chauves-souris.

Le projet prévoit enfin le maintien d'espaces de stationnement public, utilisables par les visiteurs des futurs habitants, mais aussi par les usagers des jardins familiaux et du club canin. Ces espaces de stationnement seront pour partie enherbés et pour partie engravillonnés.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par des noues de rétention situées le long de l'impasse du parc municipal. L'exutoire se situe en limite Est du site. Les noues seront raccordées en souterrain à ce fossé.

Les habitations seront reliées à un dispositif d'assainissement non collectif.

Le projet prévoit la construction d'un total de 260 m^2 (4 x 65m^2) sur 4 parcelles qui totalisent environ 2 267 m^2.

Le projet nécessite la modification dans le PLU de Lannion (approuvé le 31 janvier 2014) d'un secteur « A » en secteur « UB ». La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a été créée suite aux propositions du Conseil d'Etat afin de trouver une alternative locale aux Déclarations d'Utilité Publique (DUP), compétence exclusive de l'Etat, alors que les collectivités ont parfois besoin de modifier « à la marge » leur PLU.

Le projet nécessite de reclasser le secteur en zone UB (comme le quartier de Ker Uhel situé à environ 450m). La zone UB correspond à une zone urbaine mixte dans ses fonctions : résidentielle, activité, services, équipements…

Figure 1 : Présentation de projet de sédentarisation (Ville de Lannion)

Analyse de l'état initial de l'environnement

1 Localisation géographique

Le projet doit prendre place dans un contexte semi-urbain, au sein d'un espace relativement artificialisé, sur le site du Roudour, localisé au Nord du quartier de Ker Uhel et au Sud de l'aéroport lannionnais. La vocation du foncier est de type agricole (PLU).

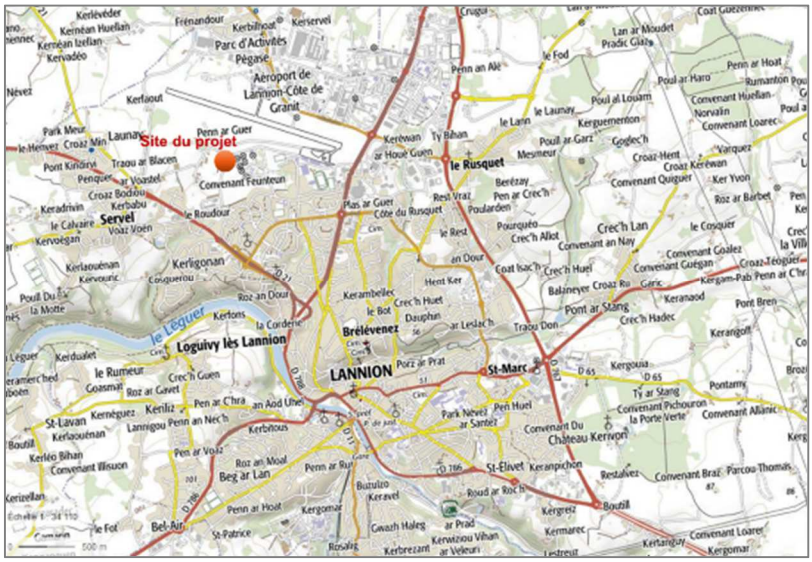


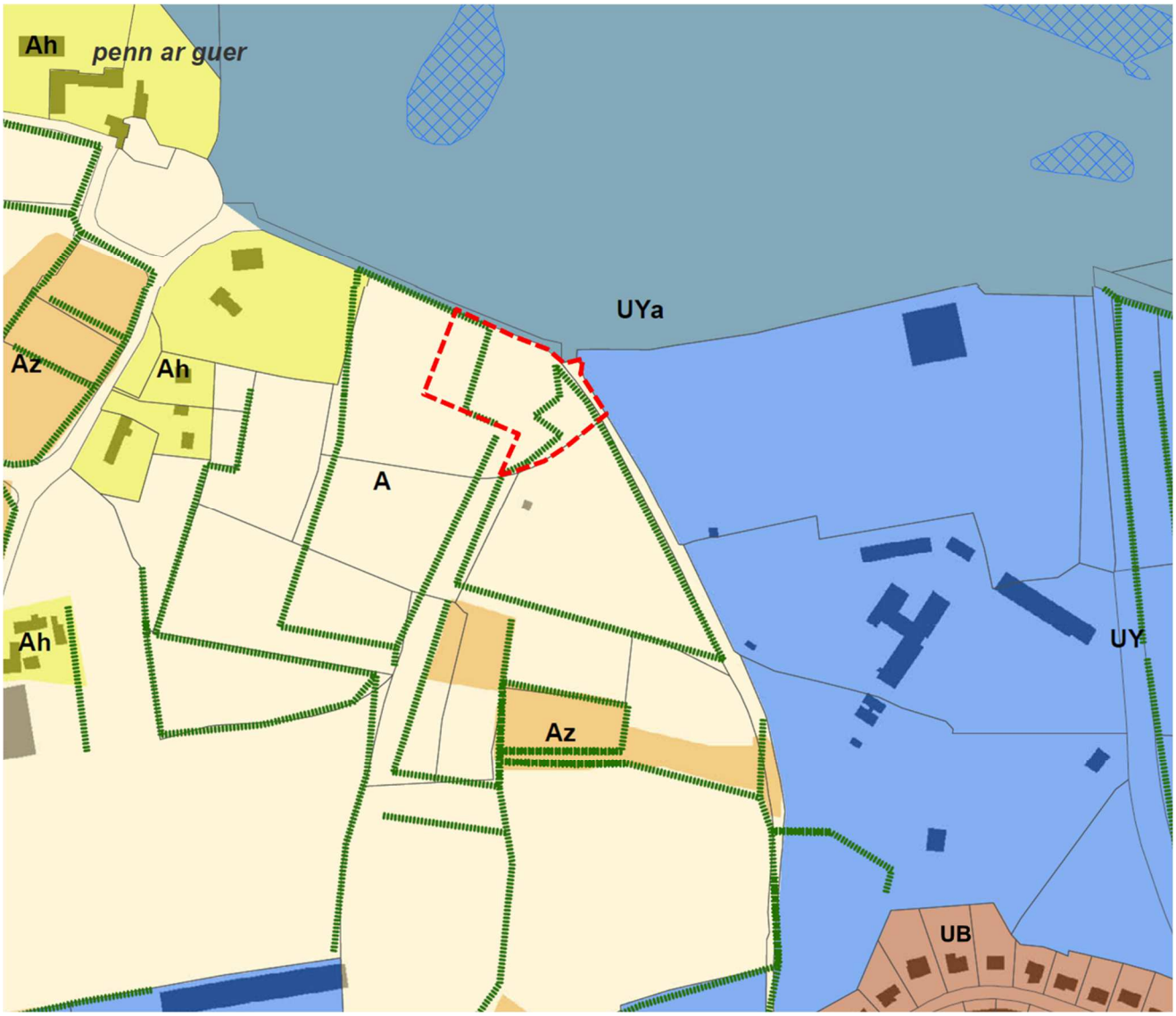
Figure 2 : Localisation du site du projet dans l'agglomération (Atelier Urbain)

2 Urbanisme

Le site du projet se situe en zone A au PLU de Lannion. Il s'agit d'une zone agricole correspondant aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En l'état, le règlement de cette zone ne permet pas la réalisation du projet.

Le site du projet comprend plusieurs éléments de bocage identifiés au titre de la loi paysage dans le PLU. Le règlement stipule qu'ils doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifié doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Les haies et talus peuvent être détruits à condition de faire l'objet de mesures compensatoires permettant de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus). Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du règlement.

Ces éléments de bocage identifiés sont cependant en majeure partie erronés. En effet, les haies identifiées sur la partie Ouest du site ne sont pas bocagères, mais horticoles. Côté Est, des haies bocagères sont matérialisés là aucune haie n'existe, la végétation recouvrant le blockhaus ayant été confondue avec une haie. *A contrario*, la haie bocagère longeant la limite Sud-Est du site n'est que partiellement identifiée.



LÉGENDE

Zones, secteurs et indices

- UB : zone urbaine mixte dans ses fonctions : résidentielle, activités, services, équipements
- UY : zone urbaine d'activités et les emprises techniques liées au réseau ferré
- UYa : secteur urbain spécifique au site de l'aéroport
- A : zone agricole
- Ah : secteur agricole dédié aux habitations isolées dans les espaces agricoles
- Az : secteur agricole spécifique aux zones humides identifiées par inventaire

Préservation de la trame verte et bleue

- Eléments de bocage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
- Zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Figure 3 : Extrait du PLU de Lannion (Atelier Urbain)

3 Réseaux

Le site de projet se situe à proximité de points de raccordement au réseau d'eau potable, au réseau électrique, au réseau téléphonique. Le réseau d'assainissement collectif se situe à plus de 330m au sud, au niveau du centre technique municipal de Lannion.

Figure 4 : Réseaux à proximité du secteur de projet (Ville de Lannion)

4 Contexte écologique

Le site est relativement distant de tout périmètre d'inventaire patrimonial (ZNIEFF, ZICO) et des sites Natura 2000 les plus proches (Zone Spéciale de Conservation, Zone de Protection Spéciale) (cf figure 5). A l'échelle régionale, le site n'est pas situé dans un secteur à forte connexion écologique (SRCE Bretagne) (cf figure 6). La déclinaison locale de la trame verte et bleue n'identifie pas de réservoir de biodiversité ni de corridor écologique à proximité du site de projet (source : la trame verte et bleue du SCoT du Trégor, 2009, Jean-Pierre Ferrand, conseil en environnement) (cfr figure 7).

Une reconnaissance spécifique du site par un ingénieur écologue a été menée pour les besoins du projet. Elle est présentée en § 5 et 6.

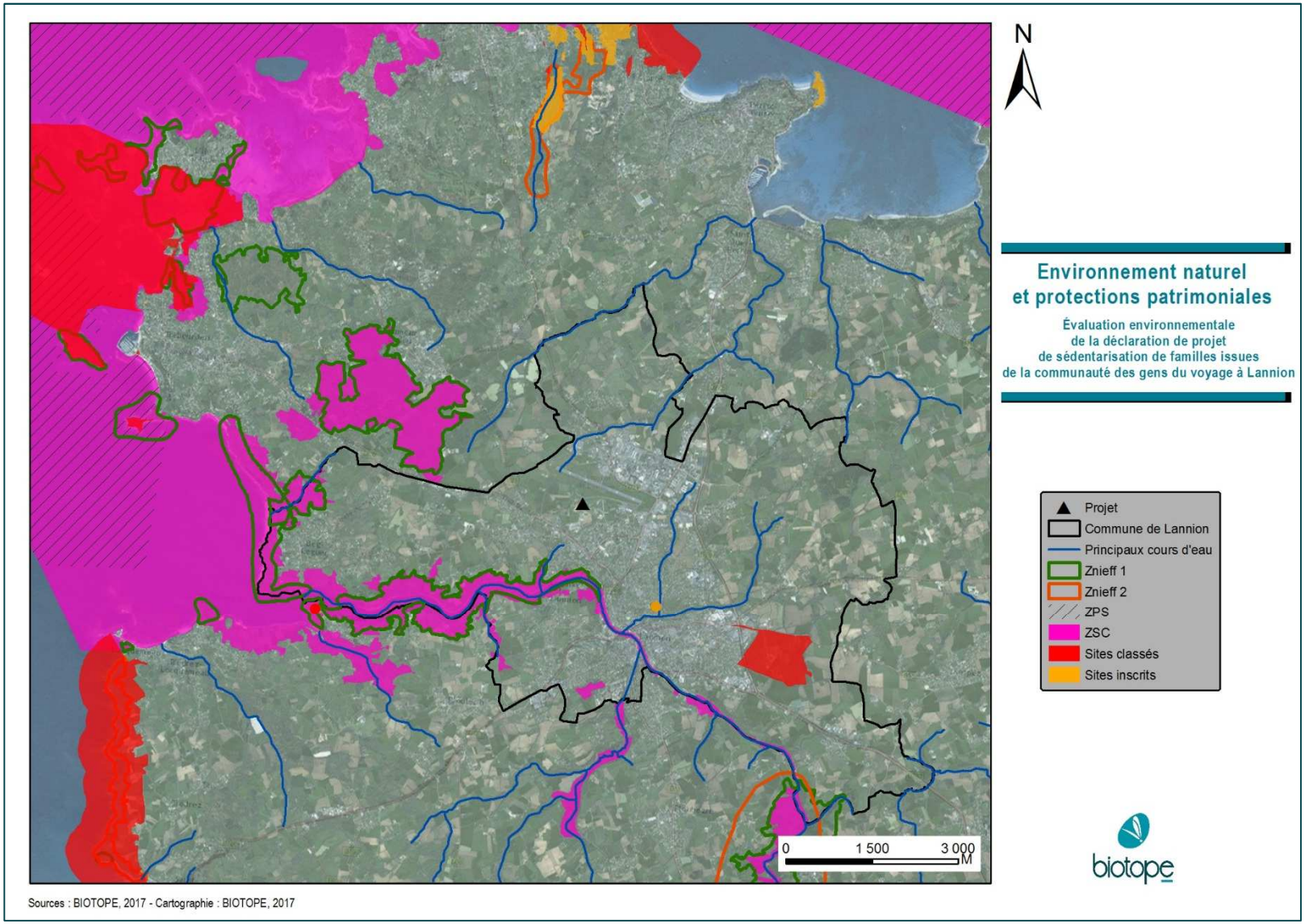


Figure 5 : Environnement naturel et protections patrimoniales (BIOTOPE)

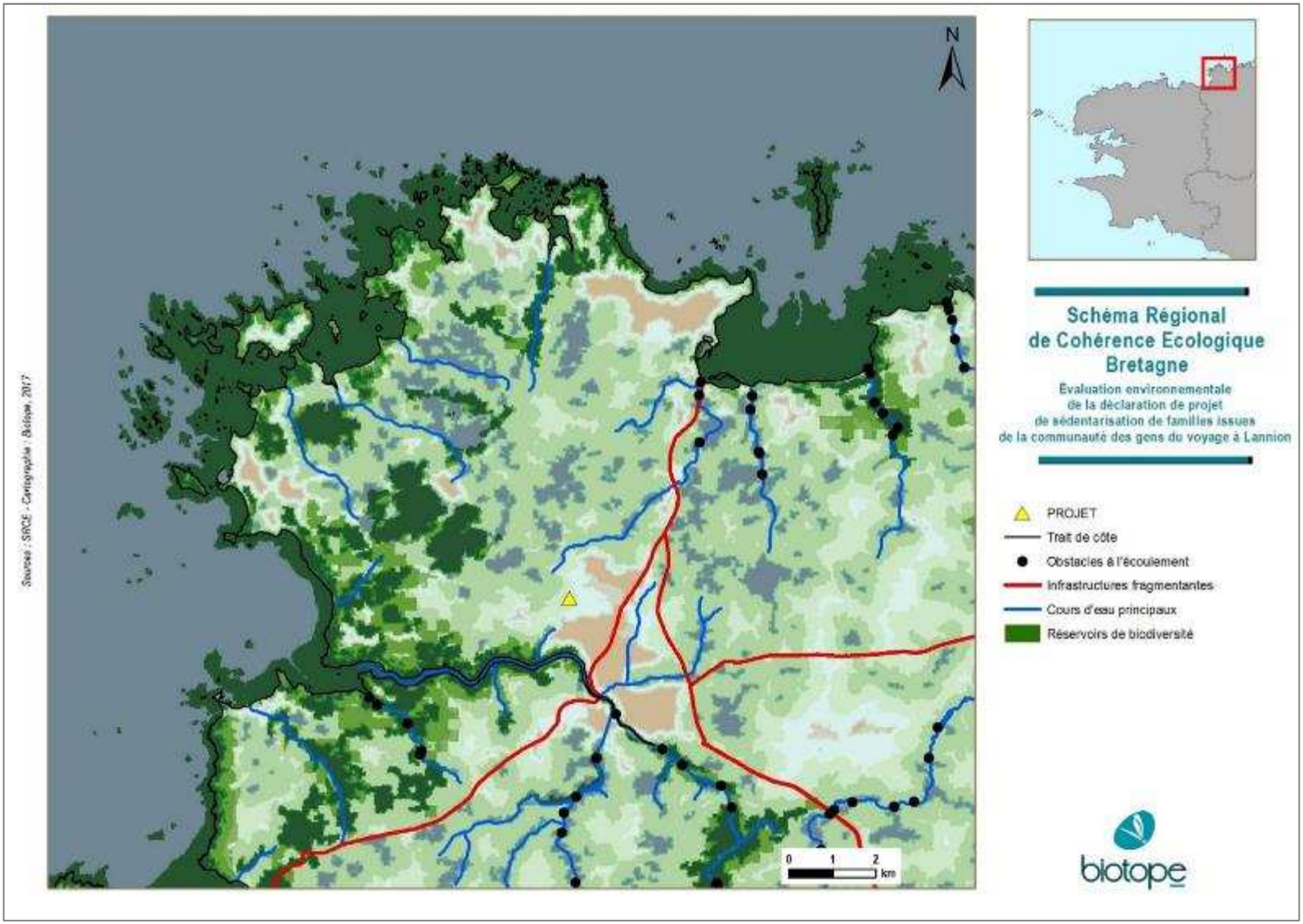


Figure 6 : Schéma Régional de Cohérence Ecologique (Région Bretagne)

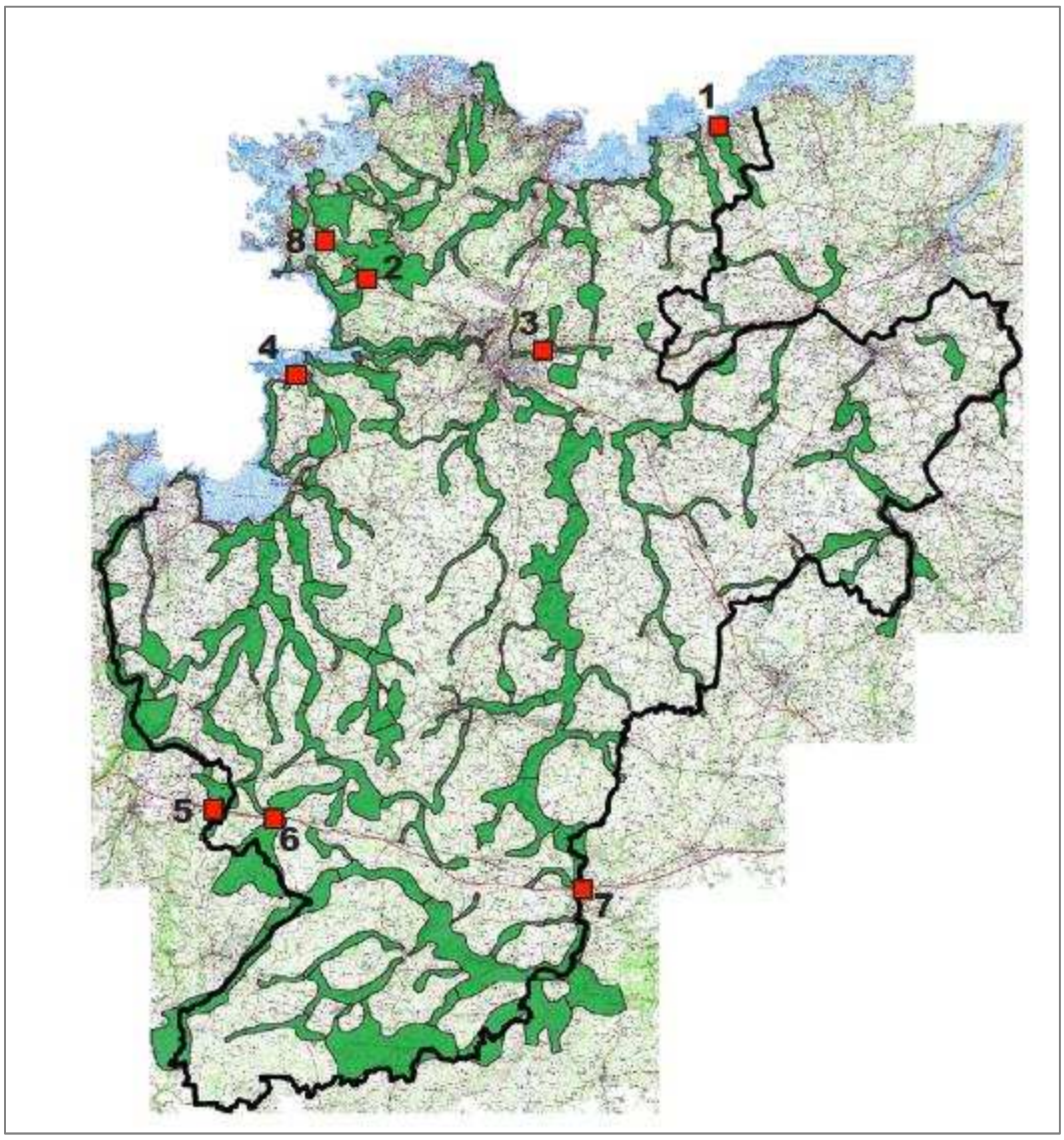


Figure 7 : Trame verte et bleue, fragmentation et secteurs soumis à forte pression d'urbanisation (Trame verte et bleue du SCoT du Trégor)

5 Habitats naturels et flore

Les prospections menées sur l'aire d'étude rapprochée le 24/10/2017 ont permis de mettre en évidence la présence de milieux dans l'ensemble largement anthropisés, représentés principalement par des jardins ouvriers et/ou des espaces artificialisés (ancienne déchetterie, blockhaus).

Quelques haies de chênes et de saules ceinturent l'aire d'étude, et représentent le principal enjeu en termes d'habitats naturels.

Aucun milieu caractéristique de zone humide (sur des critères de végétation) n'a été identifié sur l'aire d'étude rapprochée, ce qui confirme l'inventaire des zones humides réalisé par le comité de bassin versant du Léguer et validé par la commission locale de l'eau du SAGE de la Baie de Lannion.

Ancienne déchetterie et haie de plantes ornementales

Jardins ouvriers

Haie de chênes sur talus

Espace enherbé entretenu

Figure 8 : Milieux naturels et semi-naturels sur l'aire d'étude rapprochée (BIOTOPE)

6 Faune

Les observations ponctuelles sur l'aire d'étude rapprochée ont été menées le 24/10/2017.

6.1 Mammifères non volants

Parmi les mammifères non volants, seul le Lapin de Garenne (*Oryctolagus cunniculus*) a été observé sur l'aire d'étude.
D'autres espèces de mammifères communs typiques du bocage sont susceptibles de fréquenter l'aire d'étude : le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*), le Renard roux (*Vulpes vulpes*), le Chevreuil européen (*Capreolus capreolus*), la Fouine (*Martes foina*), la Martre (*Martes martes*), la Belette (*Beletta beletta*). **Toutes ces espèces sont communes et non menacées en France métropolitaine selon les listes rouges de l'UICN.**
A noter que l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe sont protégés par l'arrêté ministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés en France Métropolitaine.

6.2 Chiroptères

Les habitats naturels présents sur l'aire d'étude, sont relativement anthropisés et offrent des potentialités moyennes pour les chiroptères associés aux mosaïques de milieux bocagers.
Au regard du contexte bocager de l'aire d'étude, plusieurs espèces patrimoniales sont potentiellement présentes : le Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*), le Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros), la Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*), le Murin à Oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*).
Ces espèces sont probablement associées à un cortège d'espèces plus communes comme la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), la Pipistrelle de Kulh (*Pipistrellus kuhlii*), l'Oreillard roux (*Plecotus austriacus*), l'Oreillard gris (*Plecotus auritus*), la Sérotine commune (*Eptesicus serotinus*), le Murin à moustaches (*Myotis mystacinus*), le Murin de Natterer (*Myotis nattereri*), le Murin d'Alcathoë (*Myotis alcathoe*).
Aucun arbre à cavité ou sénescent permettant le gîte d'espèces arboricoles n'a été observé au sein de l'aire d'étude.
Les haies présentes semblent fonctionnelles et constituent des habitats de chasse et de transit favorables à ce groupe, de la même manière que les jardins ouvriers.
Un ancien blockhaus sur le site est connu pour permettre le gîte de chauves-souris. Il est susceptible d'accueillir le Grand Rhinolophe et le Petit Rhinolophe en période de repos hivernal.
A noter que toutes les espèces de chauves-souris sont protégées en France métropolitaine (arrêté ministériel du 23 avril 2007).

Figure 9 : Ancien blockhaus favorable au gîte du grand Rhinolophe.

Figure 10 : Grand Rhinolophe, photo prise hors site © Biotope, 2017.

6.3 Oiseaux

Les habitats semi-naturels présents sur l'aire d'étude sont favorables à un cortège d'espèces caractéristiques des milieux ouverts, bocagers, parcs, jardins… Au total, 19 espèces ont été contactées sur l'aire d'étude au cours de la reconnaissance de terrain. Des espèces représentatives de ces différents cortèges ont été observées. Certaines présentent un statut de conservation défavorable à l'échelle française.

6.3.1 Cortège des milieux ouverts

L'Alouette des champs (*Alauda arvensis*) (Liste Rouge UICN France : Quasi menacé), le Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*) (Liste Rouge UICN France : Quasi menacé), le Pipit farlouse (*Anthus pratensis*) (Liste Rouge UICN France : Vulnérable) sont présents sur les espaces ouverts de l'aérodrome mitoyen de l'aire d'étude.

6.3.2 Cortège des milieux semi-ouverts

La Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*) (Liste rouge UICN France : Vulnérable) a été contactée dans les cultures mitoyennes de l'aire d'étude.

6.3.3 Cortège des milieux bocagers

Le Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*), est présent sur les haies bocagères (Liste rouge UICN France : Vulnérable). Les autres espèces contactées sont le Rouge-gorge (*Erithacus rubecula*), la Pie bavarde (*Pica pica*), l'Accenteur mouchet (*Prunella modularis*), la Corneille noire (*Corvus corone*), le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), le Pigeon ramier (*Colomba palombus*), la Tourterelle turque (*Streptopelia turtur*), la Mésange bleue (*Cyanistes caerulus*), le Moineau domestique (*Passer domesticus*), la Grive musicienne (*Turdus philomelos*), la Bergeronnette grise (*Motacilla alba*),

A noter qu'à l'exception de l'Alouette des champs, la Pie Bavarde, le Pigeon ramier, le Merle noir, la Grive musicienne, la Corneille noire, la Tourterelle turque, **toutes ces espèces d'oiseaux sont protégées en France métropolitaine (arrêté ministériel du 29 octobre 2009).**

La Linotte mélodieuse, le Verdier d'Europe, le Pipit farlouse, l'Alouette des champs, le Tarier pâtre, constituent un enjeu de conservation en France métropolitaine. Le Verdier d'Europe est susceptible de se reproduire sur les différentes haies de l'aire d'étude rapprochée, les autres espèces sur les espaces ouverts de l'aérodrome.

Figure 11 : Pipit farlouse, photo prise hors site © Biotope

Figure 12 : Linotte mélodieuse, photo prise hors site © Biotope

6.4 Reptiles

Aucune espèce de reptile n'a été observée lors de la reconnaissance de terrain.

Néanmoins les milieux présents offrent des potentialités d'habitats pour les espèces suivantes, notamment au niveau des haies bocagères présentes sur l'aire d'étude et à proximité : Le Lézard vert (*Lacerta bilineata*), la Vipère péliade (*Vipera berus*) (Liste rouge UICN France : Vulnérable), l'Orvet fragile (*Anguis fragilis*).

Le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), pourra également être observé sur les espaces artificialisés de l'ancienne déchetterie, ainsi que sur le blockhaus.

A noter que toutes ces espèces de reptiles sont protégées en France métropolitaine (Arrêté Ministériel du 19 novembre 2007).

Seule la Vipère péliade constitue un enjeu de préservation en France Métropolitaine (Liste rouge UICN France : Vulnérable).

Figure 13 : Vipère péliade, photo prise hors site © Biotope

6.5 Amphibiens

Aucune espèce d'amphibiens n'a été observée lors de la reconnaissance de terrain.

Aucun habitat aquatique (mare, étang, ruisseau, zone humide) favorable à la reproduction n'est présent sur l'aire d'étude et à proximité immédiate.

Néanmoins certaines espèces qui parcourent de grandes distances entre les habitats de reproduction, et les habitats d'hivernage peuvent fréquenter l'aire d'étude. Les milieux présents offrent des potentialités d'habitats notamment au niveau des talus et haies pour les espèces suivantes en période hivernale : le Crapaud commun (*Bufo bufo*), la Salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*), la Grenouille agile (*Rana dalmatina*), la Grenouille rousse (*Rana temporaria*).

A noter que toutes ces espèces de d'amphibiens sont protégées en France métropolitaine (Arrêté Ministériel du 19 novembre 2007). Toutes ces espèces sont communes en France Métropolitaine.

6.6 Insectes

Aucun insecte (papillons de jour, odonates, coléoptères saproxyliques) n'a été observé lors de la reconnaissance de terrain.

L'aire d'étude est propice à la présence d'un cortège d'espèces communes, dites ubiquistes, qui affectionnent une large variété de milieux.

Les haies de chênes ne sont pas propices à la présence de coléoptères saproxyliques (Grand Capricorne Lucane cerf-volant), aucun arbre sénescent ou mort n'ayant été observé.

Aucune potentialité de présence d'espèce protégée ou présentant un enjeu de conservation n'a été identifiée sur l'aire d'étude.

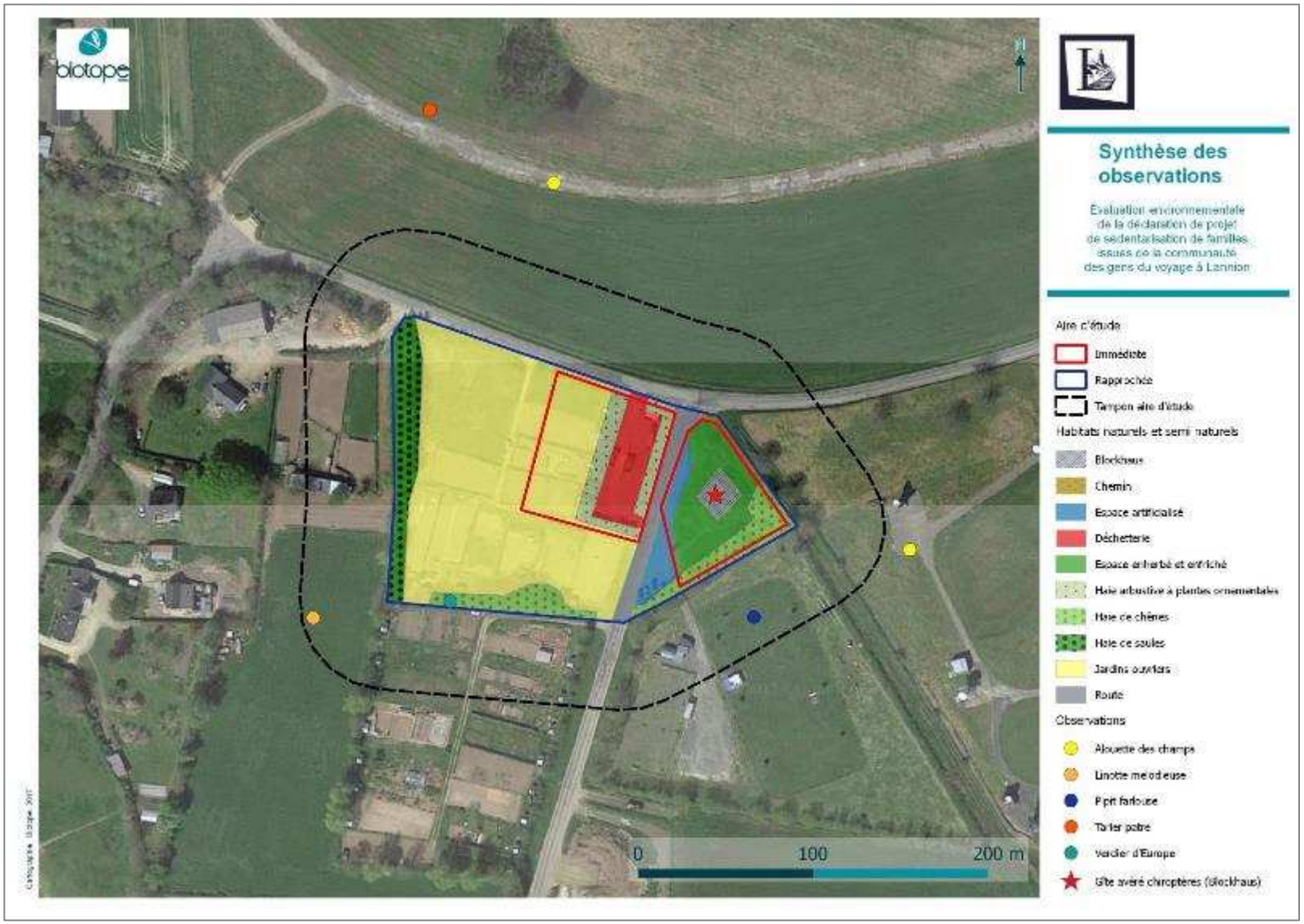


Figure 14 : Synthèse des observations faune/flore (BIOTOPE)

Analyse des effets

1 Zonage et règlement

Le projet implique la transformation de 4485 m² de zone A en zone UB. Le secteur concerné comporte des éléments classés au titre de la loi paysage (article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme).

La dernière modification du PLU a vu les zones agricoles (A) augmenter de près de 130 hectares, ce qui représente 47% du territoire communal. De nouveaux zonages ont été mis en place afin de mieux prendre en compte les diverses problématiques liées à ces espaces (Ah, Ac, Az...). Il est également rappelé que toutes constructions en secteur agricole sont concernées par les dispositions de l'article L146-4-1 du code de l'urbanisme (loi Littoral).

Les éléments remarquables de la trame bocagère ne peuvent être supprimés qu'à condition de recréer un linéaire équivalent.
Il est également indiqué au règlement que les boisements doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. A cet effet, une liste de végétaux à privilégier ainsi qu'une liste des espèces adaptées au bocage sont annexées au règlement.

Le projet de la ville de Lannion ne prévoit qu'une réduction très limitée de la superficie totale de surfaces agricoles. Les haies bocagères ne seront pas touchées par le projet. Le projet n'a aucune incidence sur les zones humides (expressément protégées) les plus proches identifiées au PLU au sein de l'espace aéroportuaire.

Les modalités d'utilisation de la zone de projet seront conformes au règlement spécifique aux zone UB.

Une attention particulière devra être portée aux éléments suivants (non exhaustif) :

- Pas de stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non ;
- Constructions destinées à l'habitation en zone UB : au minimum 1 place de stationnement par logement.
- Les boisements, haies et talus composant les éléments de bocage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, devront être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
- Dès lors qu'une surface supérieure à 80 m² est imperméabilisée, une gestion à la parcelle des eaux pluviales est obligatoire.

2 Gestion de l'eau

2.1 Eaux potables

Le projet ne se situe au sein d'aucun périmètre de protection de captages pour la production d'eau potable. NB : 2 périmètres de captage des eaux potables sur Lannion font l'objet d'arrêtés préfectoraux : Kergomar et Kériel-Lestreuz.

2.2 Eaux usées

En 2014, la station d'épuration de la commune de Lannion de type « boues activées » est en moyenne à 84% de sa capacité organique nominale. Sa capacité résiduelle (16%) correspond à 3 424 équivalents habitants (EH). La capacité nominale a cependant été atteinte par deux fois en 2012. **LANNION TRÉGOR COMMUNAUTÉ a donc engagé une étude afin de déterminer le programme de travaux nécessaire pour faire face au développement de population visé par Lannion dans le nouveau PLU.**
Compte-tenu du coût et de la complexité du raccordement du site au réseau d'assainissement collectif lannionnais, les 4 habitations seront desservies par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol qui collectera les eaux usées de l'ensemble des habitations du projet.

2.3 Eaux pluviales

Le projet prévoit l'infiltration dans un fossé des eaux pluviales collectées issues du ruissellement sur les parties imperméabilisées. Il s'agit principalement des toitures (environ 100 m^2 x 4 = 400 m^2). Aucun ouvrage de prétraitement spécifique des eaux pluviales autre que des bacs de décantation en bas de descente de gouttières ne sera nécessaire. Les eaux pluviales ne seront en aucun cas dirigées vers le système d'assainissement des eaux usées.

Il est également proposé, si les dispositions réglementaires le permettent, d'alimenter à partir de la dérivation des eaux pluviales un second réseau pour certains usages (non potables). Cette proposition, conforme à l'article 6 du PLU, permet de réduire les consommations en eau potable.

3 Bruit

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport de Lannion a été approuvé par le préfet des Côtes d'Armor le 10/01/2007. Le PEB est un instrument juridique destiné à réglementer l'urbanisation en limitant les droits à construire dans les zones de bruit au voisinage des aéroports ; Il est année au PLU. Le PEB définit des zones autour des aéroports sur la base de la gêne sonore susceptible d'être ressentie par les riverains au passage de avions. L'indice de gêne, appelé Lden, est exprimé en décibels A [dB(A)]. La représentation graphique d'un PEB définit 4 zones en fonction de l'exposition au bruit : A (bruit fort) à D (bruit faible).

Le projet se trouve en dehors des zones d'exposition du PEB, à proximité de la zone D. La zone D ne donne pas lieu à des restrictions des droits à construire mais étend le périmètre dans lequel l'isolation acoustique et l'information des occupants est obligatoire. **Il est proposé, pour ce projet, d'intégrer au projet de construction un objectif de performance en termes d'isolation acoustique afin de prendre en considération la proximité de l'aéroport.**

4 Consommation d'espace

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prévoit d'accueillir de nouveaux ménages et de nouvelles activités économiques, et doit donc répondre spatialement à ces besoins identifiés. Dans son axe 2, le PADD prévoit ainsi de développer la ville dans son enveloppe urbaine existante. Il valorise ainsi le renouvellement urbain et une gestion économe des espaces.

Le précédent PLU avait conduit à l'ouverture à l'urbanisation de nombreuses zones surdimensionnées par rapport aux besoins effectifs. Dans le cadre des objectifs environnementaux notamment inscrits au PADD, les zones « AU » ont fortement diminué lors de la révision de 2014. Ainsi, ce sont 244,62 hectares d'anciennes zones à urbaniser qui repassent en zone agricole ou en zone naturelle. Les zones « AU » sont de plus organisées en continuité des zones urbaines existantes. Les zones 1AU font toutes l'objet d'une OAP imposant des prescriptions particulières.

Le projet prévoit de transformer environ 4485 m² de zone A en zone UB, ce qui est contraire aux orientations affichées du PLU validé en 2014. Néanmoins, la perte de surface agricole est faible au regard des surfaces rencontrées gagnées en 2014. Par ailleurs, il s'agit de jardins ouvriers et donc pas réellement de surface agricole utile. Une attention particulière sera portée aux solutions proposées aux actuels utilisateurs de ces jardins.

5 Energie

Toute nouvelle construction dont le permis de construire a été déposé depuis le 1er janvier 2013 doit respecter la réglementation thermique 2012 (RT 2012), c'est-à-dire qu'elle ne doit pas dépasser le plafond énergétique défini par le label "Bâtiments Basse Consommation" (BBC) qui est de 50 kWhep/m².an.

Le projet sera donc compatible avec les exigences actuelles de performance énergétique.

A noter que l'article 6 du PLU (Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions) met en place des dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes. Il autorise ainsi des distances de retrait supérieures à celles prescrites pour la réalisation de travaux d'isolation extérieure.
Le règlement permet également (article 10 concernant la hauteur des constructions) "des éléments et locaux techniques liés à la production d'énergies renouvelables : panneaux solaires, aérogénérateurs... ».

6 Risques

Le secteur de projet est concerné par les risques suivants :

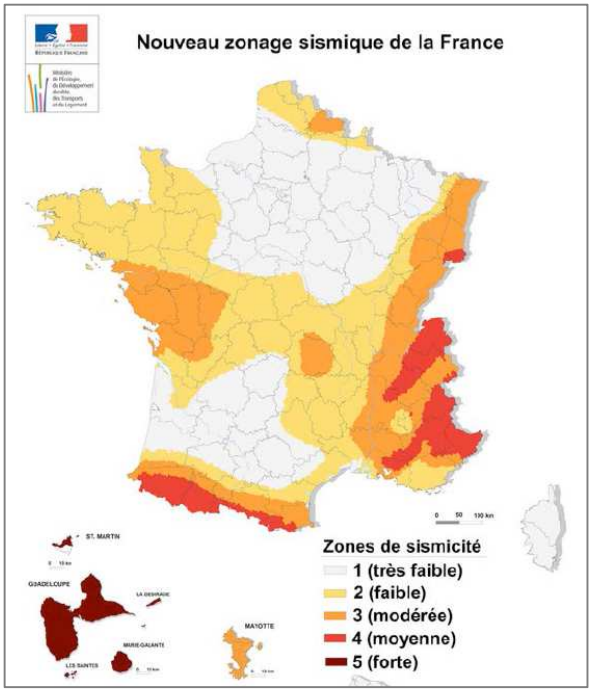
- Risque sismique. L'ensemble da commune (ainsi que de l'ensemble du Nord-Ouest du territoire métropolitain) figure en zone de sismicité faible ;
- Risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 02/01/2003) ;

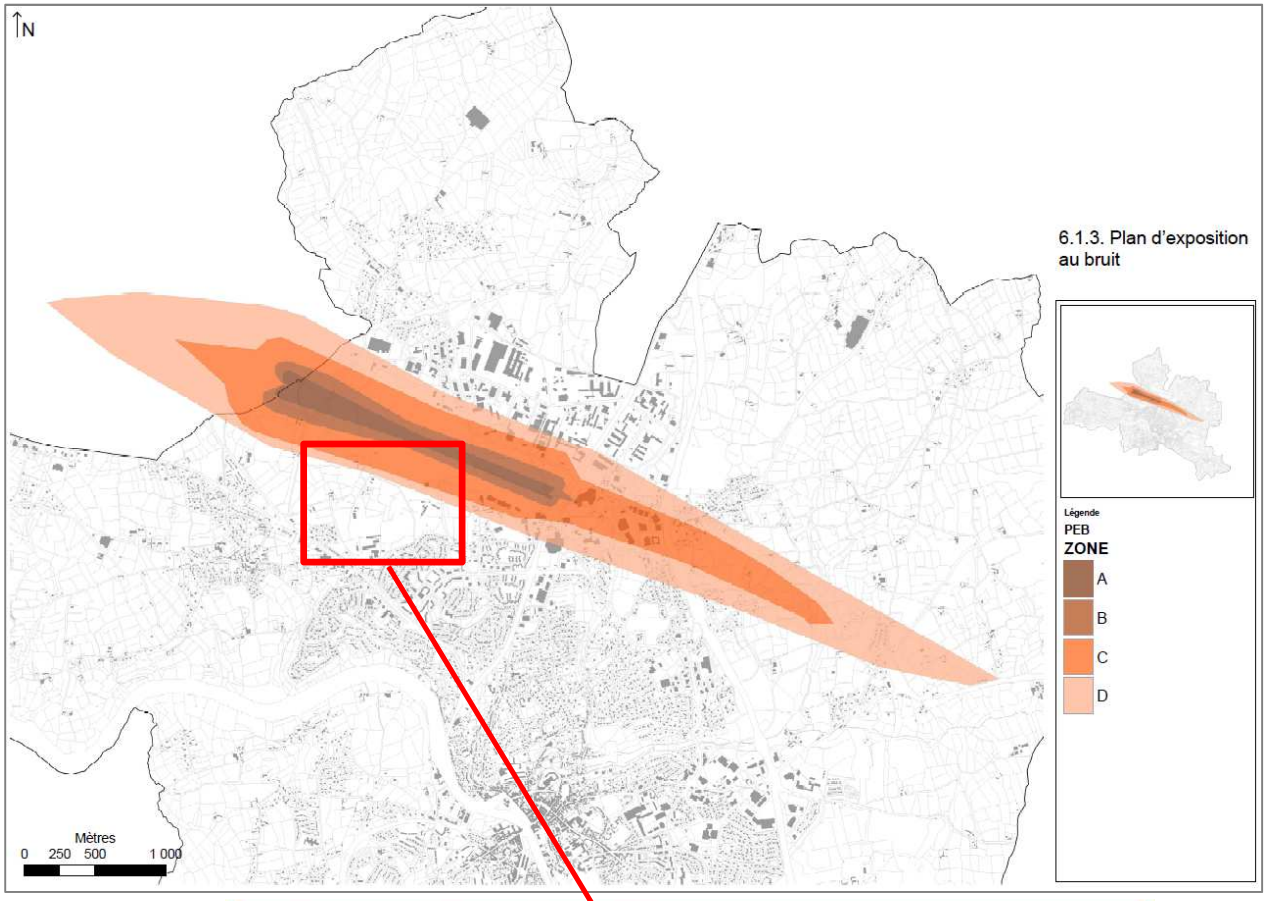
Le secteur de projet n'est concerné par les risques suivants :

- Mouvements de terrain : cavités souterraines et/ou érosion littorale ;

- Submersion marine ;
- Risques liés au transport de gaz naturel haute pression

La commune n'est par ailleurs visée par aucun PPRn (Plan de Prévention des Risques naturels).




N
6.1.3. Plan d'exposition au bruit
Légende
PEB
ZONE
A
B
C
D
Mètres
0 250 500 1 000

7 Patrimoine bâti et paysager

Les éléments remarquables que constituent le maillage bocager et les zones humides sont protégés selon l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme. **Les haies classées sur le site de projet ainsi que le blockhaus seront préservés dans le projet.**
Une attention particulière sera portée à l'intégration du bâtiment D dans l'environnement proche du blockhaus, en lien notamment avec la présence de chauves-souris et la préservation du patrimoine historique.

8 Plans et programmes

8.1 SDAGE et SAGE

Aucune zone humide ni cours d'eau ne se trouve à proximité du site.
Les eaux usées issues des habitations sont dirigées vers le système de collecte déjà en place (environ 300m).
Les eaux pluviales sont absorbées dans une noue prévue à cet effet.

8.2 SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Trégor recommande, dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), que les documents d'urbanisme identifient les éventuels besoins de publics spécifiques, notamment les gens du voyage, et programment les objectifs pour y répondre. Ce projet contribue à répondre à cet objectif.

8.3 Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Le projet s'inscrit dans les orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Départemental en 2010.
Le schéma a pour objectif d'assurer la production d'une offre adaptée aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage, dans leur diversité : aires d'accueil, terrains familiaux, aires de grands passage, terrains soupapes et habitats adaptés.
Le schéma départemental dresse en particulier le constat d'une évolution des habitudes des gens du voyage vers moins de mobilité, afin notamment de bénéficier de plus de services dans un mode de vie plus sédentaire (scolarisation, soins réguliers...).
Il met en avant 4 zones préférentielles de fréquentation des gens du voyage dans les Côtes d'Armor, dont le secteur de Lannion.

Le schéma départemental indique que les besoins identifiés sur le département se situent désormais moins au niveau de nouvelles places en aires d'accueil qu'au niveau de terrains soupapes destinés à accueillir les rassemblements occasionnels de groupes familiaux, et d'une offre d'habitat permettant aux familles qui le souhaitent de se stabiliser.
Le projet d'accueil de familles issues de la communauté des gens du voyage sur le site du Roudour répond à ce dernier point.

8.4 Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) pour la période 2017/2022, signé le 12 janvier 2017 par le Préfet et le Président du Conseil Départemental, comprend également une mesure spécifique en faveur de la mise en œuvre d'opérations d'habitat à destination des gens du voyage (fiche action n°12**). Il préconise notamment la production de logements locatifs sociaux de type T2 et T3, considérés comme adaptés en taille et en niveau de loyer.**

9 Biodiversité

Les principaux enjeux écologiques relevés sur le site sont liés à la présence de haies bocagères, qu'il convient de préserver, ainsi qu'à l'existence d'un blockhaus favorable à l'accueil des chauves-souris. **Le site ne présente pas d'enjeux particulier vis-à-vis des reptiles, des amphibiens, des mammifères non volants et des insectes.**

Le Groupe Mammalogique Breton (GMB) a signé avec la ville de Lannion une charte relative à la préservation des chiroptères sur le territoire communal. Contacté au téléphone, le GMB nous a mis en relation avec deux bénévoles de l'association Bretagne Vivante, messieurs Joël GUERIN et Ronan NEDELEC.

Le site n'a pas été suivi depuis assez longtemps, et il semble que des chauves-souris n'y ont encore jamais été observées. L'ouvrage est néanmoins plutôt bien placé (en continuité avec des prairies humides, et pas très loin de la colonie de chauves-souris de Trébeurden) et **semble très favorable à l'hibernation des grands rhinolophes**. Le blockhaus a d'ailleurs été fermé (mur en parpaings construit avec des ouvertures de 60 cm sur 10cm en hauteur, trous à la base pour les petits mammifères). L'accès n'est possible que par la porte arrière (fermé à clé).

Les environs immédiats du site ne présentent pas d'intérêt écologique particulier (club canin, services techniques municipaux, jardins ouvriers, centre météo...) si ce n'est les **haies bocagères sur une partie du site**. Une visite du blockhaus serait intéressante afin de confirmer l'utilisation comme gite.

Afin de conforter et préserver l'intérêt du site pour les chauves-souris, il est proposé d'intégrer dans le scénario d'aménagement un **isolement relatif du blockhaus par rapport au reste du projet**. Une haie bocagère plantée tout autour de l'ouvrage permettait d'isoler le blockhaus des habitations et des lumières qui peuvent perturber les chauves-souris. La ville de Lannion pourrait vérifier l'efficacité de la fermeture de l'ouvrage, et également confier un double des clés au GMB afin qu'un suivi permette de participer à aux connaissances sur le territoire.

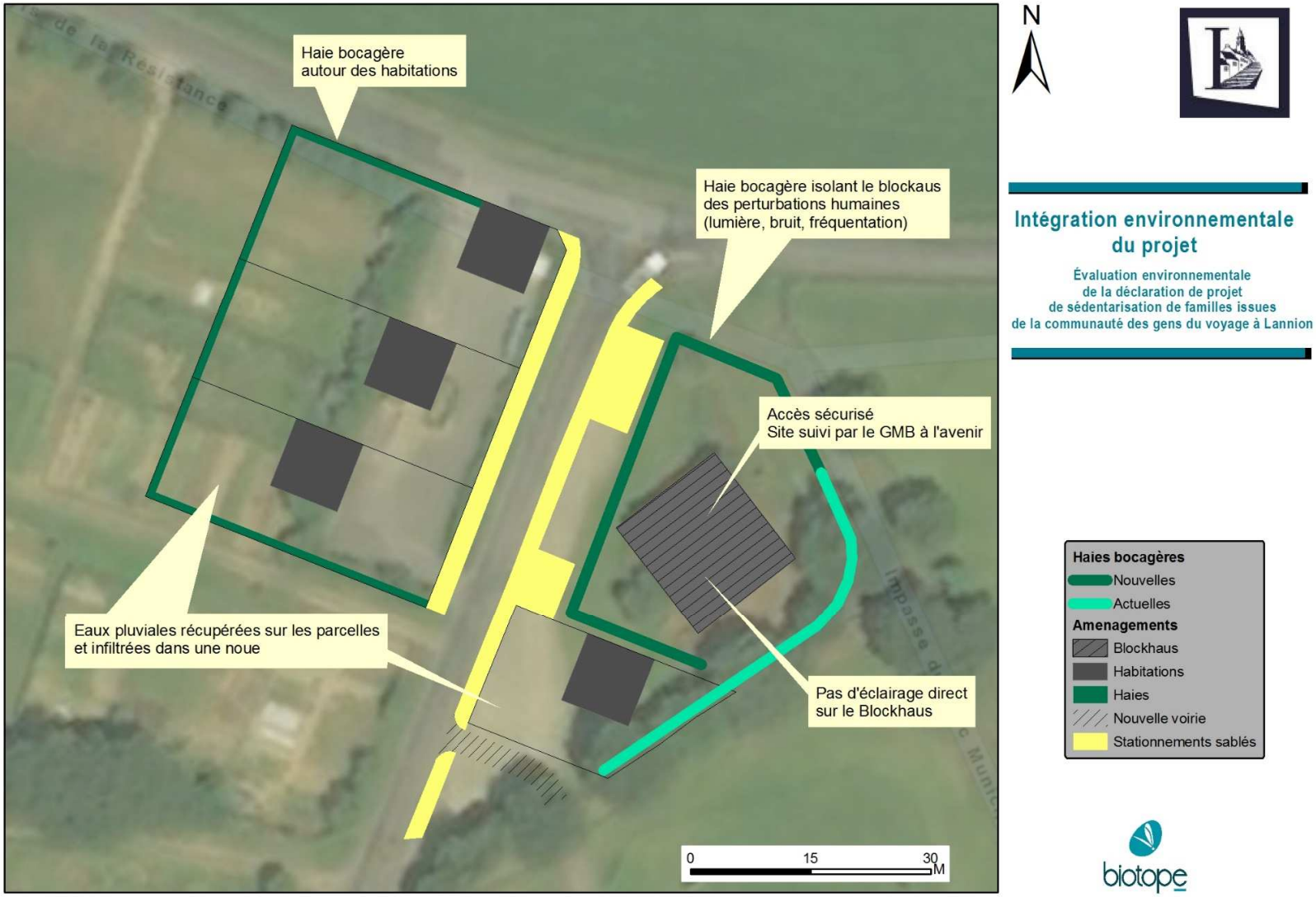


Figure 15 : Intégration environnementale du projet (BIOTOPE)

10 Natura2000

Le projet de construction de 4 logements, ainsi que la modification nécessaire du PLU d'environ 4485 m^2 de zone agricole en zone urbanisée, **ne présente aucun effet sur les habitats naturels et les espèces qui ont justifié la désignation de sites Natura2000 les plus proches.** La Zone Spéciale de Conservation la plus proche est distante de plus de 1 500m. La Zone de Protection Spéciale est à plus de 4 500m.

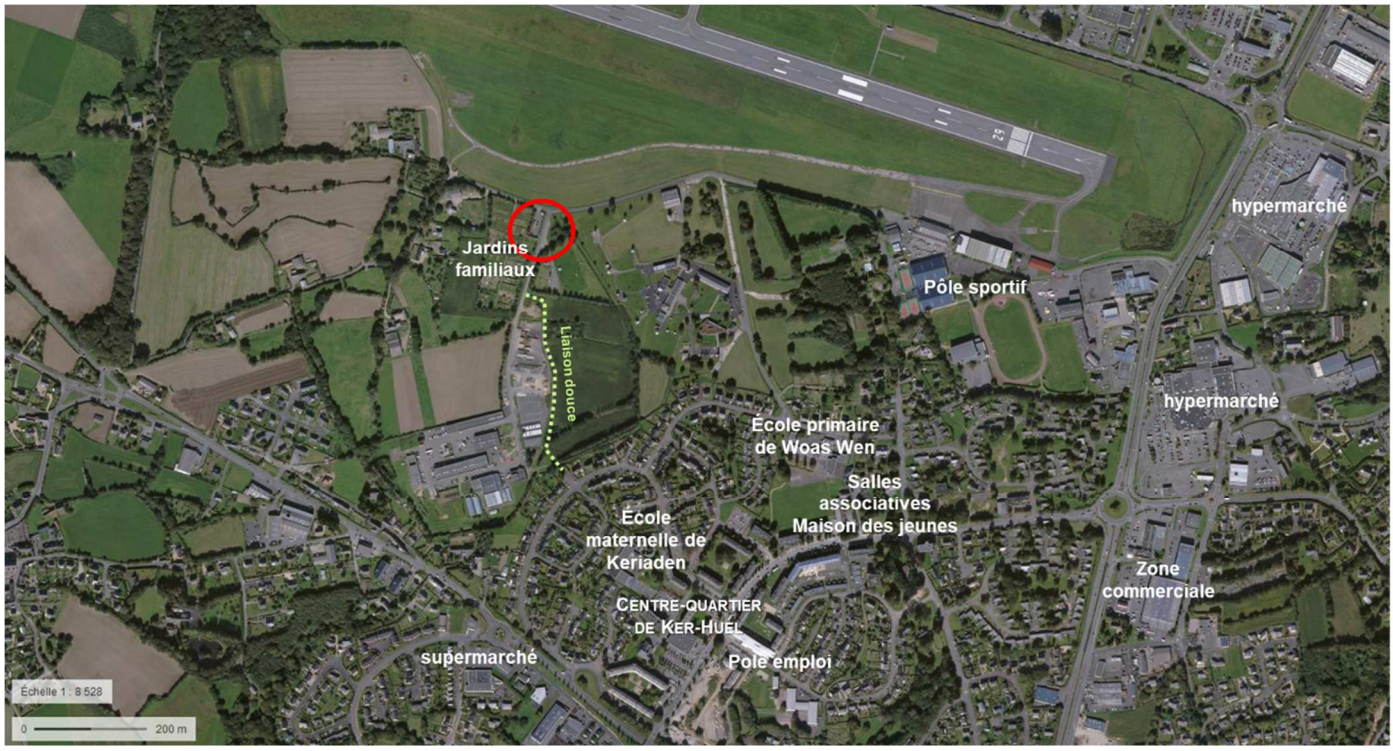
Justification du projet

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage explique qu'en raison des préjugés fortement enracinés dans l'imaginaire des populations sédentaires, l'acceptation des opérations d'habitat adapté par le voisinage est souvent difficile. Victimes de ces défiances, les ménages souhaitant se sédentariser craignent le regard de voisins et recherchent un certain isolement.

Leur volonté est bien de s'intégrer pleinement sur un territoire tout en cherchant la tranquillité et le bien vivre ensemble. De plus, elles souhaitent pouvoir accueillir leurs familles qui continuent à vivre en caravane et qui se déplacent avec. C'est la raison pour laquelle elles ne souhaitent pas vivre en lotissement où la cohabitation pourrait être source de difficultés.

L'enjeu pour la collectivité a donc été d'identifier un site d'implantation présentant un nombre limité de riverains mais bénéficiant d'une forte proximité vis-à-vis des équipements, commerces et services permettant une accessibilité piétonne. Il s'agissait également de rechercher une propriété publique afin de faciliter la mise en œuvre du projet et le respect du calendrier prévu par le Programme Local de l'Habitat pour la production de logements adaptés.

Le site identifié impasse du Parc Municipal répond parfaitement à ces critères, comme l'illustre la photographie ci-dessous.



Localisation du site du projet vis-à-vis des principaux points d'intérêt du quartier

Le site se trouve à environ 400m au nord du quartier de Ker Uhel, quartier très bien doté en équipements (écoles, maison des jeunes et salles associatives, ludothèque, maison de l'emploi et de la formation professionnelle, complexe sportif, centre social, collège programmé pour 2020), commerces et services (commerces alimentaires, pharmacie, banques, bar, presse, poste, agence Côtes d'Armor Habitat, desserte en transport collectif etc.). L'école primaire de Woas Wen basée dans ce quartier est adaptée à l'accueil d'enfants de voyageurs. L'éducation nationale y finance un poste d'enseignant référent « enfants du voyage » et le personnel enseignant bénéficie de formations avec le concours de l'association itinérance. Une liaison douce permet de rejoindre le centre-quartier en toute sécurité.

Ecole de Woas Wen

Centre-quartier de Ker Uhel

Le site est également proche de l'avenue de la Résistance en bordure de laquelle se situent hypermarchés et enseignes commerciales nationales d'équipement de la personne et de la maison.

Par ailleurs, le positionnement du site, en bordure de zones urbaines qui ne sont pas à destination d'habitat (aéroport, site de Météo France, ateliers municipaux), et d'une zone d'habitat diffuse enserrée dans une trame bocagère, lui confère la tranquillité recherchée par les gens du voyage en les protégeant du regard de riverains souvent hostile. Il appartient à la ville de Lannion.

Le site s'insère enfin dans un cadre paysager agréable, marqué par une trame bocagère préservée et une vue ouverte sur l'espace de l'aéroport, qui permet de proposer une ambiance de vie de qualité aux futurs habitants.

Site initialement retenu pour la sédentarisation des gens du voyage

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

Toutefois, cette solution trouvée d'urgence n'est pas satisfaisante à long terme. En effet, la construction d'habitations au sein du pôle de compétitivité mondial «Images et réseaux», entre les deux plus grands acteurs de la zone que sont Orange et Nokia, n'apparait pas souhaitable. La mixité fonctionnelle n'apparait en effet pas adaptée dans ce cas, les terrains concernés devant pouvoir évoluer vers une destination économique. Le plateau de Pégase n'a aujourd'hui aucune vocation résidentielle. En outre, s'il se trouve à proximité d'une grande zone commerciale, il ne bénéficie pas de l'accessibilité piétonne que présente le site du parc municipal finalement retenu vis-à-vis des équipements. La ville de Lannion souhaite donc supprimer la vocation d'accueil des gens du voyage du site de l'ASPTT au profit du nouveau site identifié. Le site de l'ASPPT accueillant aujourd'hui les ménages en attente d'une sédentarisation dans des logements adaptés, Lannion-Trégor Communauté prévoit de faire évoluer le PLU de la ville de Lannion en supprimant le secteur UYv lorsque les logements auront été construits impasse du Parc Municipal.

Exposé des mesures environnementales

Volet	Thème	Effets potentiels	Mesure environnementale
Biodiversité	Chauves-souris	Dérangement des individus en hibernation	Isolement relatif du blockhaus (haie) Pas de lumières directes Vérification des accès Suivi du site par le GMB
	Milieux naturels	Suppression de haies horticoles	Plantation de haies bocagères autour des habitations Création d'une haie bocagère autour du blockhaus
Milieux aquatiques	Eaux usées	Aucun	Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif
	Eaux potables	Augmentation de la consommation globale	Réutilisation des eaux pluviales
	Eaux pluviales	Ruissellements	Gestion locale des eaux pluviales (noue)
Energie	Consommation	Augmentation de la consommation globale	Norme RT2012 pour les constructions créés

Département des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LANNION

Sédentarisation de gens du voyage

Notice de présentation

VILLE DE LANNION
KER LANNUON

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

SOMMAIRE

PREAMBULE **p 2**

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE **p 2**

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE **p 3**

1.1. Contexte socio-économique
1.2. Cadre environnemental

2. LA DECLARATION DE PROJET **p 6**

2.1. Objet de la procédure et justification de son caractère d'intérêt général
2.2. Caractéristiques du site du projet
2.3. Description du projet
2.4. Evaluation environnementale

3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU **p 19**

3.1. La situation du projet au PLU avant mise en compatibilité
3.2. Les incidences du projet sur le P.L.U.
- Vis-à-vis du PADD
- Vis-à-vis du zonage
- Vis-à-vis du règlement
- Vis-à-vis des orientations d'aménagement et de programmation
- Vis-à-vis du tableau des surfaces de zones du PLU

ANNEXES : Evolution avant/après des pièces du PLU faisant l'objet d'une mise en comptabilité

PREAMBULE

Lannion-Trégor Communauté (LTC), dans les Côtes d'Armor, a engagé une déclaration de projet suivie d'une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Lannion

Depuis le 27 Mars 2017, conformément à l'application de la loi ALUR et en absence de minorité de blocage, Lannion-Trégor Communauté est devenue compétente en « Plan Local d'Urbanisme ».

Le PLU de Lannion a été approuvé le 31 janvier 2014 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 18/03/2016, d'une modification approuvée le 29 janvier 2016 et de deux modifications simplifiées approuvées depuis lors du conseil communautaire du 26 juin 2018.

Cette procédure vise à permettre la sédentarisation de familles issues de la communauté des gens du voyage via la construction de plusieurs habitations adaptées sur le site du Roudour, localisé au nord du quartier de Ker Uhel et au sud de l'aéroport lannionnais.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU s'organise en plusieurs étapes successives:

→ Mise en forme du dossier;

→ Transmission du dossier pour avis à l'autorité environnementale, le projet étant soumis à évaluation environnementale et consultation de la Chambre d'Agriculture ;

→ Convocation des Personnes Publiques Associées (PPA) à une réunion donnant lieu à un examen conjoint du projet. Le dossier est joint aux convocations. Sont ainsi associés : Préfet et services de l'Etat, Président du Conseil Régional, Président du Conseil Général, Présidents des Chambres Consulaires (Chambre de l'Agriculture, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers). Lannion-Trégor Communauté est compétente en matière de schéma de cohérence territoriale (ScoT), de programme local de l'habitat (PLH) et d'organisation des transports urbains.

→ Examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées, et rédaction du compte-rendu de réunion joint au dossier;

→ Enquête publique : par arrêté du président de LTC, le dossier fera l'objet d'une enquête publique d'une durée d'un mois. L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique.

→ A l'issue de l'obtention du rapport du Commissaire-Enquêteur, le Conseil Communautaire, par délibération se prononce sur la déclaration de projet qui emporte la mise en compatibilité du P.L.U., soit en l'état, soit corrigée ou complétée pour tenir compte d'éventuelles remarques formulées par les PPA ou lors de l'enquête publique.

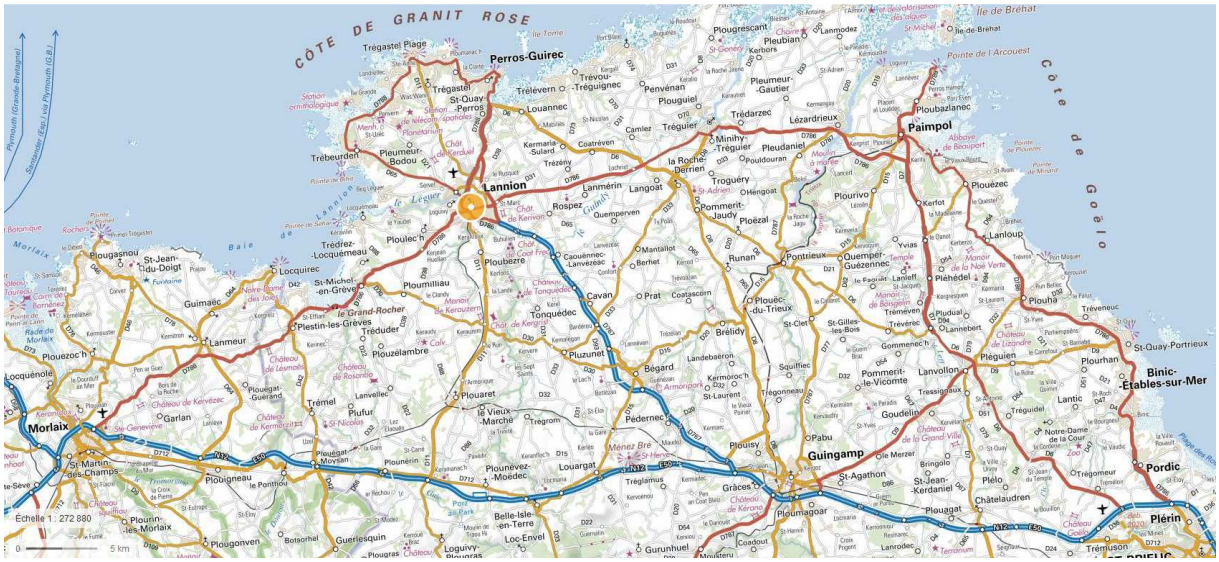
→ La mise en compatibilité sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues par le Code de l'Urbanisme.

→ La totalité du dossier approuvé est transmis au Préfet, pour l'exercice du contrôle de légalité. Le Préfet dispose de deux mois pour exercer le contrôle de légalité et émettre d'éventuelles observations.

1. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

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



Localisation de Lannion (source : géoportail)

Lannion fait partie de Lannion-Trégor Communauté qui rassemble 60 communes et 118 000 habitants. Le territoire communal est couvert par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Trégor approuvé le 5 décembre 2012 et actuellement en révision.

La ville comprend 19 869 habitants en 2014. Elle présente la particularité d'accueillir un pôle d'excellence technologique, dont l'implantation a été initiée en 1960 avec l'installation du Centre National d'Etudes des Télécommunications. La ville rassemble aujourd'hui grands groupes (Orange Labs, Nokia, Ericsson), 230 PME innovantes, 3500 chercheurs et ingénieurs et compte également 1600 étudiants. Le domaine de la santé est également un employeur important. Lannion comprend un taux de concentration d'emploi élevé, correspondant à 208,8 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone, soit plus de 15 000 emplois en 2015.Elle constitue un véritable moteur au sein du Trégor, renforcé par les activités touristiques de la Côte de Granit Rose.

Lannion a connu une croissance démographique positive depuis 1990, portée par des soldes naturels et migratoires positifs. Sa population s'est cependant stabilisée depuis 2009.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,3	-0,2	0,2	0,9	0,8	0,0
due au solde naturel en %	1,5	1,2	0,6	0,2	0,2	-0,0
due au solde apparent des entrées sorties en %	2,9	-1,4	-0,3	0,6	0,6	0,0
Taux de natalité (‰)	24,4	20,3	14,5	12,0	11,7	9,7
Taux de mortalité (‰)	9,7	8,7	8,9	9,5	9,6	9,8

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2014 exploitations principales - État civil.

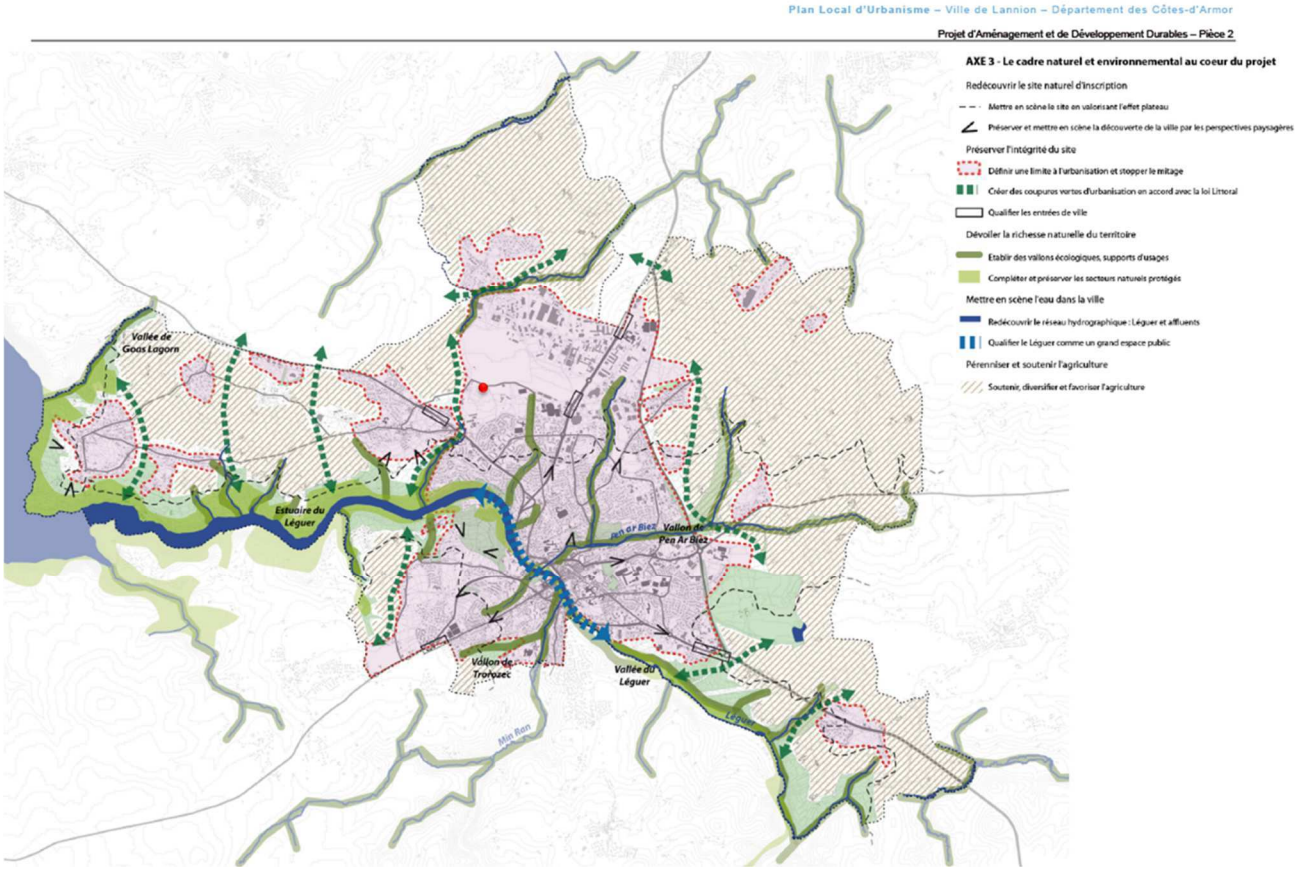
En cohérence avec son statut de ville-centre, Lannion est très bien équipée : équipements culturels (Carré Magique, Imagerie, médiathèque, cinéma, etc.), établissements d'enseignements (dont 2 lycées et des formations supérieures de haut niveau liées à la technopole), équipements sportifs (dont piscine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

1.2. CADRE ENVIRONNEMENTAL

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

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

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



Localisation du site du projet par rapport aux grands ensembles naturels et agricoles (source : PADD du PLU)

Lannion comprend également plusieurs espaces naturels péri-urbains :

- Située vers Ker-Uhel, la vallée de Kerrous est un chemin de verdure qui conduit les piétons au chemin de halage. Un petit ruisseau serpente parmi les prés et les bocages. Sur Kerligonan, la nature est entretenue sous forme de prairies. Cet espace vert est en quelque sorte un tampon entre la zone urbaine et l'espace vert situé au-delà du chemin de halage.
- Le site du moulin du Duc (8 ha) se trouve en amont de la ville, en bordure du Léguer. Le site a été exploité en tant que carrière jusqu'en 1975, puis comme zone de remblai de 1989 à 1992. Il est finalement réhabilité dans les années 1993 à 1995. C'est désormais, une zone naturelle florissante, propice à la détente et aux loisirs.
- La vallée de Pen Ar Biez, est un site de bocage d'une superficie de 10 ha. Cette zone verte est remarquable par ses talus, ses prairies, ainsi que par ses vallons et ses parcelles boisées.
- Dans le vallon de Trorozec, trois grands types de milieux sont reconnaissables. Sur la partie centrale, on retrouve deux prairies humides, représentant une surface de 2,5 ha. Bordant ces prairies, situées sur les zones pentues du vallon, on aperçoit une zone boisée d'une surface de 4,22 ha. Et enfin, aux deux extrémités ouest du vallon se situent deux prairies d'une surface inférieure à 1 ha, ce sont des anciens potagers et vergers. Ce site est une enclave naturelle, assurant le rôle de corridor écologique.

Ces différents sites naturels comprennent des habitats remarquables : tourbière, landes humides, prairies à molinie, mégaphorbiaies, hêtraies à if et à houx, tourbière boisée, rivière à renoncules, estuaire, falaises littorales, landes littorales et vasières.
Ils abritent par ailleurs plusieurs espèces remarquables : fougère Trichomanes, chauves-souris, loutre, truite fario, saumon d'Atlantique, lamproie marine, lamproie planer, chabot, escargot de Quimper, damier de la Succise, etc.

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

2. LA DECLARATION DE PROJET

2.1. OBJET DE LA PROCEDURE ET JUSTIFICATION DE SON CARACTERE D'INTERET GENERAL

La déclaration de projet vise à permettre la sédentarisation de plusieurs familles issues de la communauté des gens du voyage sur la commune de Lannion, en prévoyant la construction de plusieurs habitations financées par un prêt locatif aidé d'intégration.

Ce projet s'inscrit dans les orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, approuvé conjointement par le Préfet et le Président du Conseil Départemental le 28 mai 2010. Ce document a pour objectif d'assurer la production d'une offre adaptée aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage, dans leur diversité : aires d'accueil, terrains familiaux, aires de grands passage, terrains soupapes et habitats adaptés.
Le schéma départemental dresse en particulier le constat d'une évolution des habitudes des gens du voyage vers moins de mobilité, afin notamment de bénéficier de services disponibles plus facilement dans un mode de vie plus sédentaire (scolarisation, prestations sociales, soins réguliers, etc.). Il met en avant 4 zones préférentielles de fréquentation des gens du voyage dans les Côtes d'Armor. Le secteur de Lannion fait partie de ces secteurs privilégiés.
Le schéma départemental indique que les besoins identifiés sur le département se situent désormais moins au niveau de nouvelles places en aires d'accueil qu'au niveau de terrains soupapes destinés à accueillir les rassemblements occasionnels de groupes familiaux, et d'une offre d'habitat permettant aux familles qui le souhaitent de se stabiliser. Le projet faisant l'objet de la présente procédure répond à ce dernier point. La production de cette offre en habitat nécessite une intervention publique. Le schéma départemental souligne en effet que les gens du voyage souffrent d'une image très négative qui constitue un handicap important dans les démarches de location ou d'accession à la propriété qui s'ajoute à des difficultés que connaissent une partie importante des gens du voyage : faibles ressources, difficultés d'accès aux prêts immobiliers, illettrisme, etc. La réalité du phénomène de discrimination à l'achat est attestée par de nombreux témoignages de voyageurs mais également par des décisions de justice.

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) 2017/2022, signé le 12 janvier 2017 par le Préfet et le Président du Conseil Départemental comprend également une mesure spécifique en faveur de la mise en œuvre d'opérations d'habitat à destination des gens du voyage (fiche action n°12). Il préconise notamment la production de logements locatifs sociaux de type T2 et T3, considérés comme adapté en taille et en niveau de loyer.

Dans son document d'orientation et d'objectifs, le schéma de cohérence territoriale du Trégor recommande que les documents d'urbanisme identifient les éventuels besoins de publics spécifiques, tels les gens du voyage, et programment les objectifs pour y répondre.

Enfin, le projet de construction de logements à destination de gens du voyage répond aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) 2018-2023 de Lannion-Trégor Communauté. Sur une période de 6 ans, ce document définit une stratégie d'actions visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble des habitants dans toute leur diversité. Le PLH est tenu de prendre en compte le contenu du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et du PDALPD. Il stipule que « face à l'aspiration d'un nombre croissant de voyageurs à pouvoir disposer de terrains privatifs, adaptés à leur mode de vie, Lannion-Trégor Communauté doit se donner les moyens d'une réflexion sur la sédentarisation et l'accompagnement de ces ménages. » Cette réflexion se traduit au PLH par une action (fiche-action n°16) incluant la production d'habitat adapté. Le PLH explique qu'une dizaine de familles sont aujourd'hui installées à l'année sur l'aire d'accueil de Lannion.

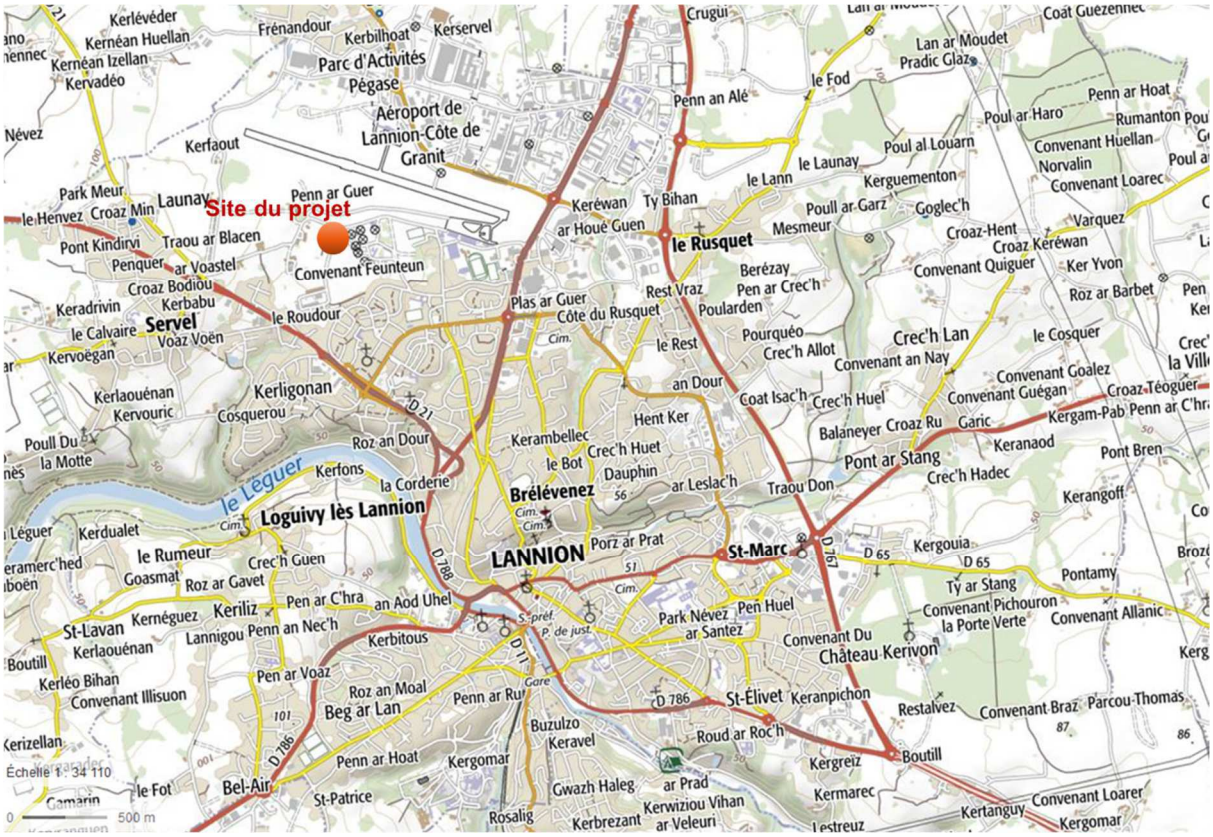
Ce projet répond aussi à la politique de sédentarisation des gens du voyage que la Ville de Lannion mène depuis quelques années avec l'installation de voyageurs sur des terrains communaux. Chaque opération de sédentarisation est particulière et doit s'adapter aux modes de vie et veiller à satisfaire au mieux leurs souhaits et mode de vie.
Trois familles déjà identifiées seraient prêtes aujourd'hui à se sédentariser. Elles ont toujours vécu sur Lannion et ne voyagent plus depuis plusieurs années. Un habitat adapté au mode de vie spécifique des gens du voyage pourrait être proposé à ces familles souhaitant se sédentariser. Elles n'ont pas la capacité financière pour acheter un terrain et se sont donc rapprochées du CCAS pour un projet d'habitat adapté en location. Cet habitat serait sous forme d'un bâti, en location, comprenant à minima une pièce de vie, une chambre et des sanitaires, situé sur un terrain permettant le stationnement d'une ou plusieurs caravanes. L'habitat adapté est un logement ordinaire pouvant bénéficier d'un financement PLAI (location). Les personnes logeant dans ce type d'habitat peuvent prétendre aux aides au logement. La ville de Lannion a un projet d'habitat adapté de 3 PLAI-A. Cette action est planifiée pour 2019.

Le présent projet correspond à la mise en œuvre de cette action du PLH. Répondant aux objectifs de plusieurs documents stratégiques supra-communaux, il relève clairement de l'intérêt général.

2.2. CARACTERISTIQUES DU SITE DU PROJET

Localisation et environnement du site

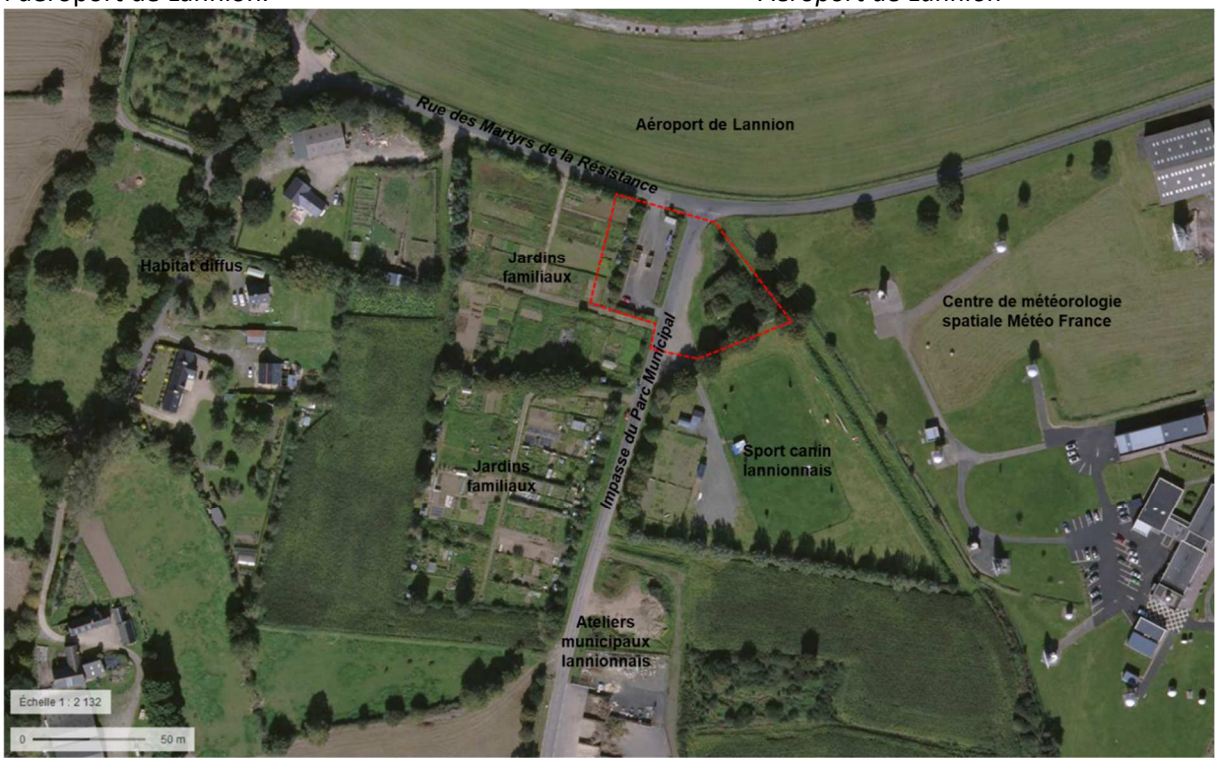
Le site du projet est localisé au Nord-Ouest de l'agglomération de Lannion.



Localisation du site du projet dans l'agglomération

Il s'insère à l'interface de zones urbanisées. En effet, les abords du site présentent un aspect plutôt végétal, mais sont relativement artificialisés car ils accueillent différents équipements publics ou privés.
Le site est ainsi bordé au nord par l'aéroport de Lannion.

Aéroport de Lannion



Environnement immédiat du site

A l'est se trouve le centre de météorologie spatiale de Météo France qui comprend de multiples constructions et installations de mesures. Au sud-est, une parcelle supporte les infrastructures d'une association de sport canin.

Centre de météorologie

Sport canin

Au sud-est et à l'ouest s'étendent des jardins familiaux. Plus à l'ouest se trouve un secteur d'habitat diffus. L'habitation la plus proche est implantée à plus de 100m du site.

Jardins familiaux

Secteur d'habitat diffus

Plus au sud, les ateliers municipaux lannionnais occupent environ 6 ha en constructions, installations et stockage.
Le quartier de Ker Uhel se situe au sud-est du site, à environ 400m.

Services techniques lannionnais

Quartier de Ker Uhel

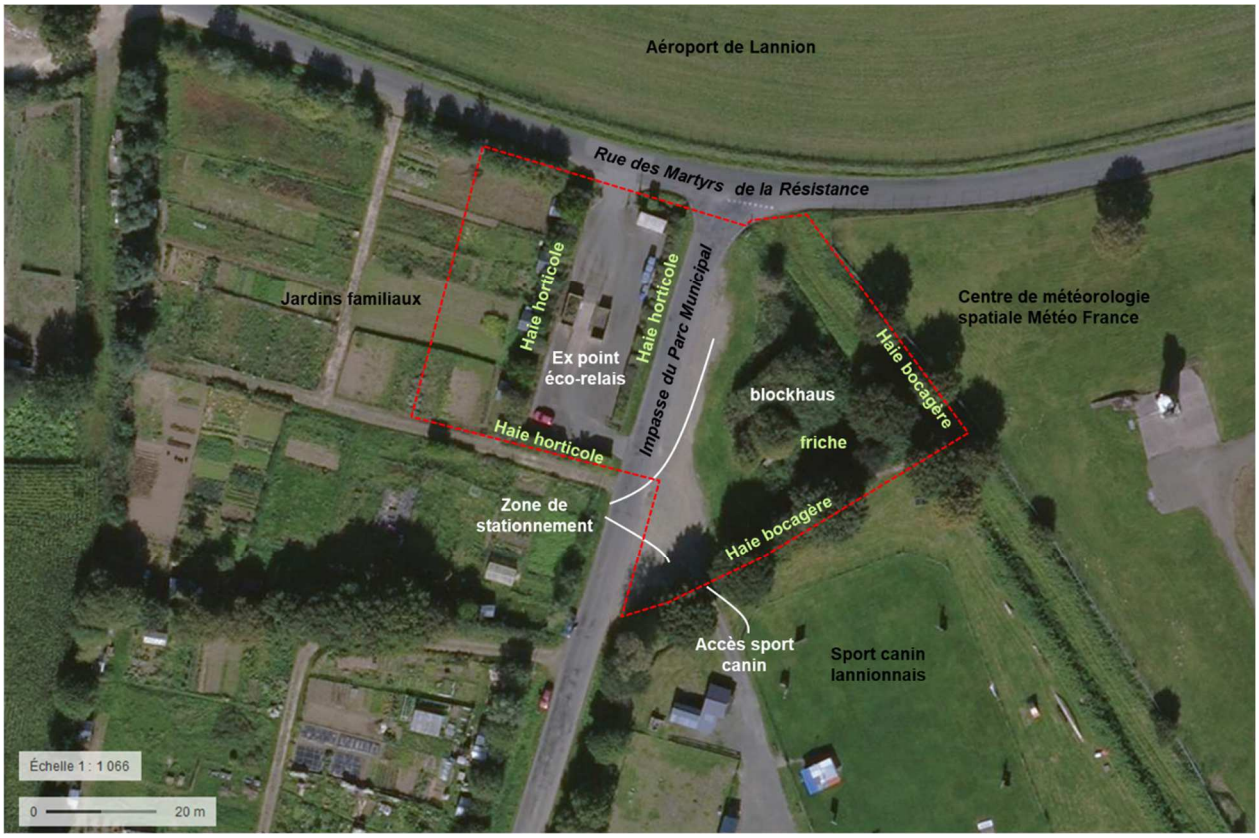
Aucune zone humide n'est recensée à proximité immédiate du site.

A l'exception de l'espace accueillant l'aéroport de Lannion, les paysages entourant le site sont plutôt fermés en raison des haies présentes en limite de parcelles, ce qui confère une bonne intégration paysagère au site du projet.

Les espaces entourant le site du projet sont classés principalement en zone urbaine d'activités UY et en zone agricole A au PLU en vigueur de Lannion.

<u>Description du site</u>

Le site du projet recouvre une partie de la parcelle BD 65 et une partie de la parcelle BC 113. Ces parcelles de repectivement 11 208 m² et 2692 m² ne sont concernées par le projet que partiellement, sur une surface totale de 4485 m². Elles appartiennent à la ville de Lannion.



Occupation actuelle du site du projet

Le site présente une topographie plane, avec une pente non perceptible orientée principalement vers le sud.
Le site du projet est scindé en deux par une voie privée en impasse, l'impasse du Parc Municipal, desservant les services techniques lannionnais, les jardins familiaux et la zone d'entrainement du sport canin lannionnais.
La partie ouest du site correspond à un ancien point éco-relais (déchetterie). Il s'agit d'une surface de 1000 m² environ entièrement recouverte d'enrobé et bordée sur l'ensemble de ses limites par des haies de plantes ornementales.

Ancien point éco-relais

Le site du projet englobe également une bande de terrain située à l'ouest du point éco-relais et correspondant à des jardins familiaux. Plusieurs cabanons de jardins y sont implantés.

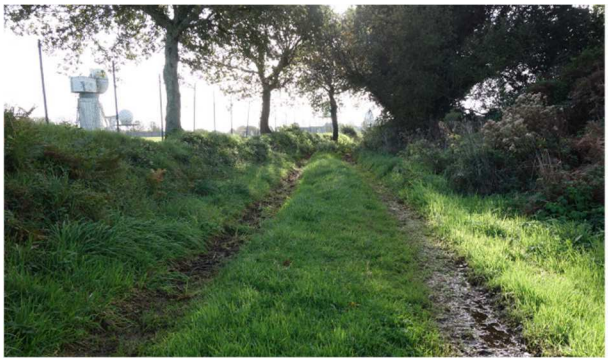
Haie ornementale en limite ouest du site

Bande de jardins familiaux concernée par le projet

A l'est de l'impasse du Parc Municipal, le site est principalement occupé par un blockhaus. Ce vestige historique ne fait pas l'objet d'une protection particulière. Il a été construit par les militaires allemands afin de surveiller la piste de l'aéroport, elle même construite par eux, durant la seconde guerre mondiale. Le blockhaus est en revanche identifié par la ville de Lannion comme refuge à chauve-souris dans la charte qu'elle a signé avec le groupe mammologique breton (GMB). La ville a ainsi procédé a l'aménagement d'ouvertures réduites dans les murs afin de l'adapter à l'accueil de chiroptères. Aucun chiroptère n'y a été observé à ce jour, mais l'ouvrage est favorable à l'hibernation des grands et petits rhinolophes.

Blockhaus (façades ouest, nord et sud)

Le blockhaus est recouvert d'une végétation spontanée (orties, lierres, noisetier, etc.) et entouré d'un espace enherbé entretenu côté ouest et de zones de friche ailleurs.
Une aire de stationnement engravillonnée occupe une zone le long de l'impasse et au sud du blockhaus. Elle permet aux usagers des jardins familiaux et de l'espace canin de stationner leur véhicule à proximité immédiate de leur destination. Cette aire donne également accès à l'espace canin, qui ne comporte pas d'autre accès. Elle ne présente pas d'aménagement particulier.
Le site est bordé sur sa limite nord-est par un talus bocager. Celui-ci ne présente qu'une strate arborée, constituée de seulement quelques arbres. Sa limite sud-est est en revanche marquée par un talus bocager plus dense.



Talus bocager résiduel au nord-est

Talus bocager au sud-est

De par ses limites arborées et ses abords où sont présentes plusieurs haies, le site présente une exposition visuelle limitée. Sa façade nord, orientée sur l'aéroport, est la plus sensible depuis l'extérieur du site car potentiellement visible de loin. Cette visibilité lointaine potentielle est cependant à relativer car les pistes de l'aréoport et leurs abords sont fermés au public.

Vue générale du site depuis sa limite sud

Vue générale du site depuis sa limite nord

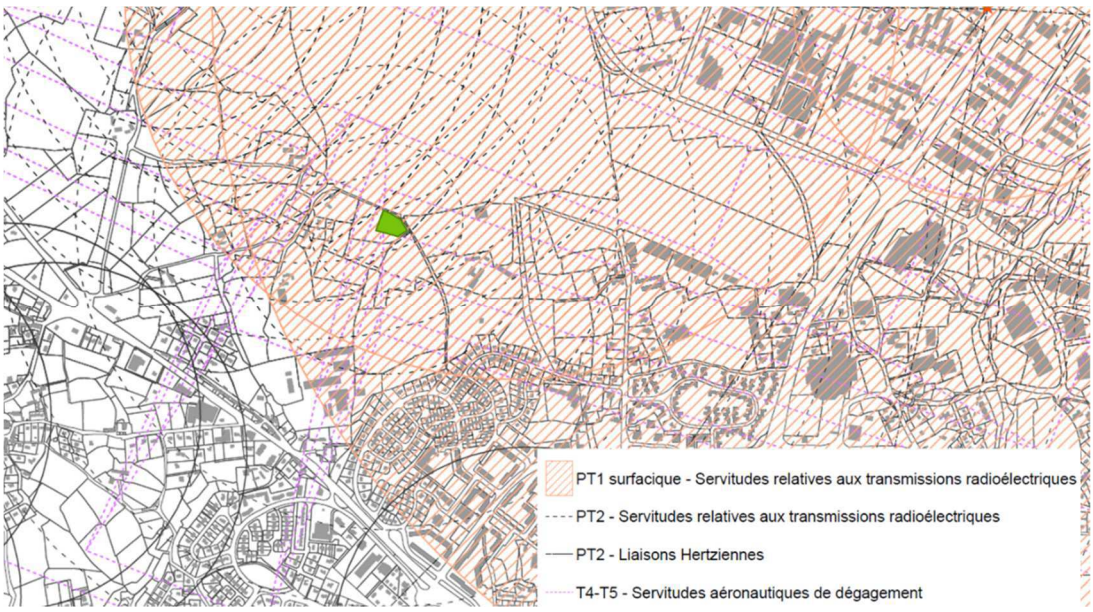
Le site du projet est accessible depuis la rue des Martyrs de la Résistance. Cette rue est une voie communale accessible via la rue de l'Aérodrome située dans le quartier de Ker Uhel, ou via la RD 21 (axe Lannion/Pleumeur-Bodou). Elle supporte un trafic limité, essentiellement lié à la présence du centre technique municipal et présente un gabarit relativement large. L'intersection de la rue des Martyrs de la Résistance avec l'impasse du Parc Municipal est traitée par un cédez-le-passage. Elle présente une bonne visibilité.

Le site est desservi par les réseaux d'adduction d'eau potable et téléphonique. Il est raccordable au réseau d'éléctricité. Le réseau d'assainissement collectif se situe à plus de 330m au sud, au niveau du centre technique municipal de Lannion.

Projet de raccordement aux réseaux du site du projet

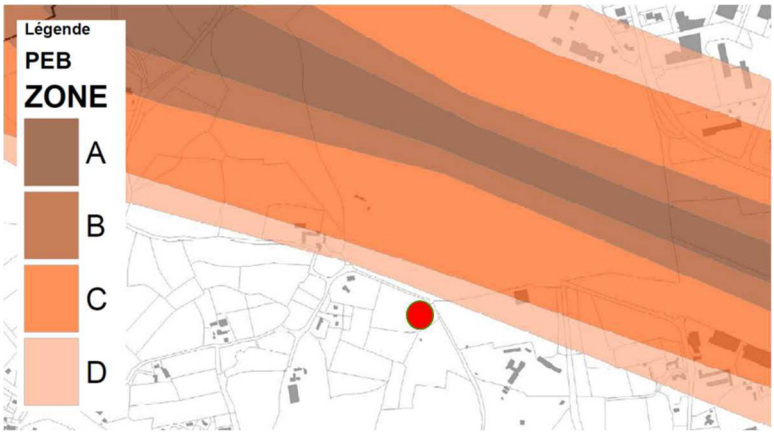
Le site du projet est grevé de plusieurs servitudes :

- Les servitudes PT1 et PT2 relatives aux transmissions radioélectriques (plusieurs centres radioélectriques à proximité). Elles interdisent l'utilisation d'équipements propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception radioélectrique, et interdisent la construction et les installations au-dessus d'un niveau déterminé.
- Les servitudes aéronautiques de balisage et de dégagement T4 et T5 dues à la proximité de l'aéroport. La servitude T4 a pour conséquence de permettre à l'administration de procéder à certains travaux ou installations afin d'assurer le balisage aéronautique et de lui octroyer un droit de passage. Elle ne fait pas obstacle à la réalisation du projet. La servitude T5 interdit notamment la création d'obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne. De par sa nature, sa hauteur limitée et sa situation par rapport à la piste de l'aéroport, le projet n'est pas susceptible de constituer un danger pour la circulation aérienne. Le centre de météorologie spatiale, l'aviation civile, ainsi que le syndicat mixte de l'aéroport seront consultés au cours de la procédure.



Extrait du plan des servitudes de Lannion (site du projet en vert)

Le site n'est en revanche pas concerné par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lannion, approuvé le 10 janvier 2007.



Localisation du site du projet vis-à-vis du périmètre du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lannion

2.3. DESCRIPTION DU PROJET

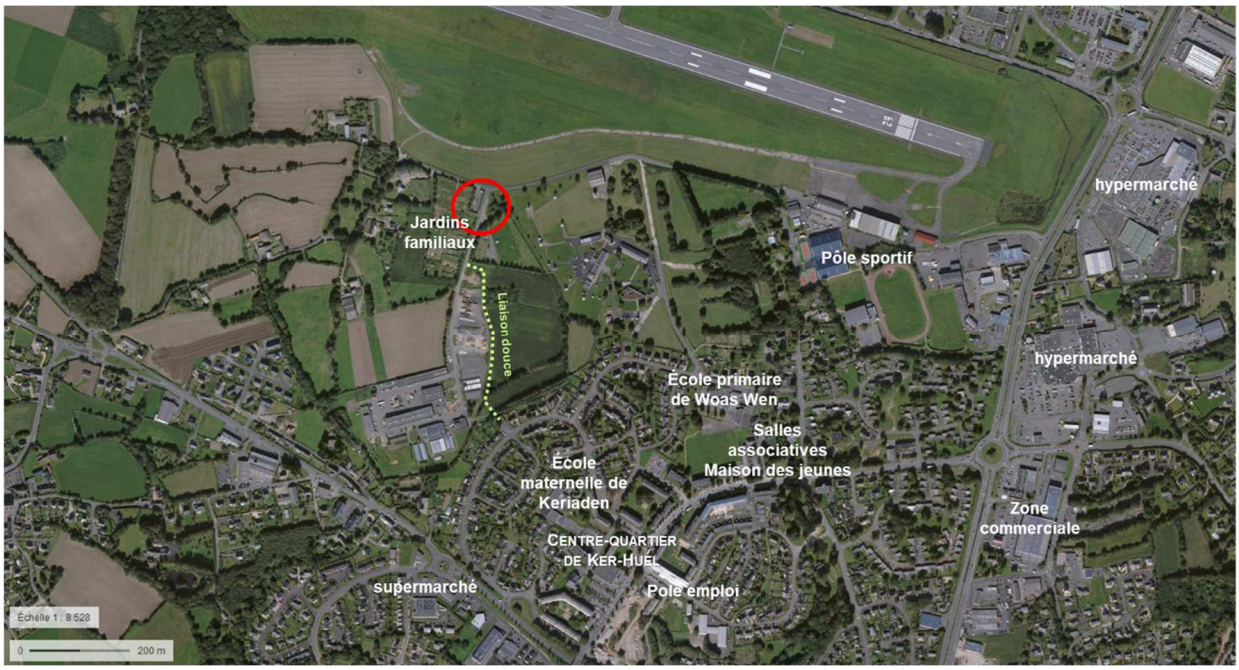
Choix du site

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage explique qu'en raison des préjugés fortement enracinés dans l'imaginaire des populations sédentaires, l'acceptation des opérations d'habitat adapté par le voisinage est souvent difficile. Victimes de ces défiances, les ménages souhaitant se sédentariser craignent le regard de voisins et recherchent un certain isolement.

Leur volonté est bien de s'intégrer pleinement sur un territoire tout en cherchant la tranquillité et le bien vivre ensemble. De plus, elles souhaitent pouvoir accueillir leurs familles qui continuent à vivre en caravane et qui se déplacent avec. C'est la raison pour laquelle elles ne souhaitent pas vivre en lotissement où la cohabitation pourrait être source de difficultés.

L'enjeu pour la collectivité a donc été d'identifier un site d'implantation présentant un nombre limité de riverains mais bénéficiant d'une forte proximité vis-à-vis des équipements, commerces et services permettant une accessibilité piétonne. Il s'agissait également de rechercher une propriété publique afin de faciliter la mise en œuvre du projet et le respect du calendrier prévu par le Programme Local de l'Habitat pour la production de logements adaptés.

Le site identifié impasse du Parc Municipal répond parfaitement à ces critères, comme l'illustre la photographie ci-dessous.



Localisation du site du projet vis-à-vis des principaux points d'intérêt du quartier

Le site se trouve à environ 400m au nord du quartier de Ker Uhel, quartier très bien doté en équipements (écoles, maison des jeunes et salles associatives, ludothèque, maison de l'emploi et de la formation professionnelle, complexe sportif, centre social, collège programmé pour 2020), commerces et services (commerces alimentaires, pharmacie, banques, bar, presse, poste, agence Côtes d'Armor Habitat, desserte en transport collectif etc.). L'école primaire de Woas Wen basée dans ce quartier est adaptée à l'accueil d'enfants de voyageurs. L'éducation nationale y finance un poste d'enseignant référent « enfants du voyage » et le personnel enseignant bénéficie de formations avec le concours de l'association itinérance. Une liaison douce permet de rejoindre le centre-quartier en toute sécurité.

Ecole de Woas Wen

Centre-quartier de Ker Uhel

Le site est également proche de l'avenue de la Résistance en bordure de laquelle se situent hypermarchés et enseignes commerciales nationales d'équipement de la personne et de la maison.

Par ailleurs, le positionnement du site, en bordure de zones urbaines qui ne sont pas à destination d'habitat (aéroport, site de Météo France, ateliers municipaux), et d'une zone d'habitat diffuse enserrée dans une trame bocagère, lui confère la tranquilité recherchée par les gens du voyage en les protégeant du regard de riverains souvent hostile. Il appartient à la ville de Lannion.

Le site s'insère enfin dans un cadre paysager agréable, marqué par une trame bocagère préservée et une vue ouverte sur l'espace de l'aéroport, qui permet de proposer une ambiance de vie de qualité aux futurs habitants.

Site initialement retenu pour la sédentarisation des gens du voyage

Le PLU de Lannion a fait l'objet d'une modification en mars 2016. Celle-ci avait plusieurs objets, dont la création d'un secteur UYv prévu pour la sédentarisation des gens du voyage. Ce secteur est situé rue Louis de Broglie, au cœur de la zone industrielle de Pégase, et correspond à un complexe sportif de l'ASPTT (gymnases, terrains de tennis, billard, etc.) créé par France Télécom (ex Orange) et racheté par la ville de Lannion. Le choix de ce site résultait de la nécessité d'identifier rapidement un site public, desservi par les réseaux et dont l'occupation ne risquerait pas de poser des problèmes d'acceptabilité sociale, afin de proposer au plus tôt un terrain d'accueil à des ménages des gens du voyage en recherche de sédentarisation.
Toutefois, cette solution trouvée d'urgence n'est pas satisfaisante à long terme. En effet, la construction d'habitations au sein du pôle de compétitivité mondial «Images et réseaux», entre les deux plus grands acteurs de la zone que sont Orange et Nokia, n'apparait pas souhaitable. La mixité fonctionnelle n'apparait en effet pas adaptée dans ce cas, les terrains concernés devant pouvoir

évoluer vers une destination économique. Le plateau de Pégase n'a aujourd'hui aucune vocation résidentielle. En outre, s'il se trouve à proximité d'une grande zone commerciale, il ne bénéficie pas de l'accessibilité piétonne que présente le site du parc municipal finalement retenu vis-à-vis des équipements. La ville de Lannion souhaite donc supprimer la vocation d'accueil des gens du voyage du site de l'ASPTT au profit du nouveau site identifié. Le site de l'ASPPT accueillant aujourd'hui les ménages en attente d'une sédentarisation dans des logements adaptés, Lannion-Trégor Communauté prévoit de faire évoluer le PLU de la ville de Lannion en supprimant le secteur UYv lorsque les logements auront été construits impasse du Parc Municipal.

Le projet

Le projet vise à permettre la construction de plusieurs habitations individuelles adaptées à la sédentarisation de ménages des gens du voyage. Il s'agira de logements locatifs sociaux, correspondant à des T3 de plain pied de 65m² environ, accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Projet d'aménagement du site (susceptible d'adaptations lors de la phase opérationnelle du projet) (source : ville de Lannion)

Le choix de l'opérateur n'est pas encore arrêté. Les ménages ciblés actuellement correspondent à des personnes âgées ou seules, mais le statut locatif des logements et leur typologie permettra le renouvellement de leur habitants et l'accueil de ménages d'âge divers issus de la communauté des

gens du voyage. Chaque habitation disposera d'une parcelle privative d'envion 560 m², permettant le stationnement d'une caravane, et ainsi l'accueil de membres de la famille ou d'amis. La construction de 4 habitations est prévue à terme, dont 3 à l'échéance 2018.

La desserte des habitations s'effectuera directement via l'impasse du Parc Municipal existante. Le projet ne prévoit pas l'aménagement de nouvelles voies. La voie existante présente un gabarit adaptée pour une telle desserte. Afin de sécuriser les sorties des piétons depuis leur parcelle, un accotement sablé sera aménagé en bordure de la voie.

Les haies bocagères existantes au pourtour du site seront préservées. La haie horticole située à l'ouest du périmètre du projet, qui présente peu d'intérêt écologique, sera supprimée. Un talus bocager sera constitué en contrepartie en limite ouest, afin d'assurer une parfaite intégration paysagère des constructions depuis les jardins familiaux situés à l'arrière et l'environnement immédiat.
Le projet prévoit la préservation du blockhaus situé côté est de l'impasse. Le blockhaus constitue un vestige historique et un gîte pour les chiroptères. La ville de Lannion s'est engagée en faveur de la protection des chauve-souris. Elle est signataire depuis plusieurs années de la charte « Ville-refuge pour les chauves-souris ». Elle s'est ainsi s'engagée à maintenir un environnement propice à ces animaux, à éviter de les déranger pendant les périodes où ils sont présents dans le bâti, à conserver le libre accès aux gîtes, etc. La préservation des haies bocagères au pourtour du site, de l'espace naturel environnant le blockhaus et l'absence d'éclairage public prévu vont dans le sens de la protection du gîte des chauve-souris.

Le projet prévoit enfin le maintien d'espaces de stationnement public, utilisables par les visiteurs des futurs habitants, mais aussi par les usagers des jardins familiaux et de l'espace canin. Ces espaces de stationnement seront sablés.

La gestion des eaux pluviales sera assurée par des noues de rétention situées le long de l'impasse du parc municipal. L'exutoire se situe en limite est du site. Les noues seront raccordées en souterrain à ce fossé.

Compte-tenu du coût et de la complexité du raccordement du site au réseau d'assainissement collectif lannionnais, les habitations seront desservies par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol qui collectera les eaux usées de l'ensemble des habitations du projet.

La densité sur les zones du projet dédiées à l'habitat n'atteint pas les 25 logements par hectare, prescrite notamment dans les zones urbaines UB, pour des raisons techniques liées à la nécessité d'accueil ponctuel de caravanes et à la mise en place d'un assainissement non collectif. A l'échelle du projet, cette différence de densité ne représente toutefois qu'un logement.

2.4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale fait l'objet d'un document spécifique joint au dossier.
Plusieurs mesures environnementales sont proposées pour éviter ou limiter les effets potentiels du projet sur l'environnement :

Volet	Thème	Effets potentiels	Mesure environnementale
Biodiversité	Chauves-souris	Dérangement des individus en hibernation	Isolement relatif du blockhaus (haie) Pas de lumières directes Vérification des accès Suivi du site par le GMB

	Milieux naturels	Suppression de haies horticoles	Plantation de haies bocagères autour des habitations Création d'une haie bocagère autour du blockhaus
Milieux aquatiques	Eaux usées	Aucun	Mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif
	Eaux potables	Augmentation de la consommation globale	Réutilisation des eaux pluviales
	Eaux pluviales	Ruissellements	Gestion locale des eaux pluviales (noue)
Energie	Consommation	Augmentation de la consommation globale	Norme RT2012 pour les constructions créés

Ces mesures sont traduites au règlement et dans une orientation d'aménagement spécifique au site du projet.

2.5. BILAN

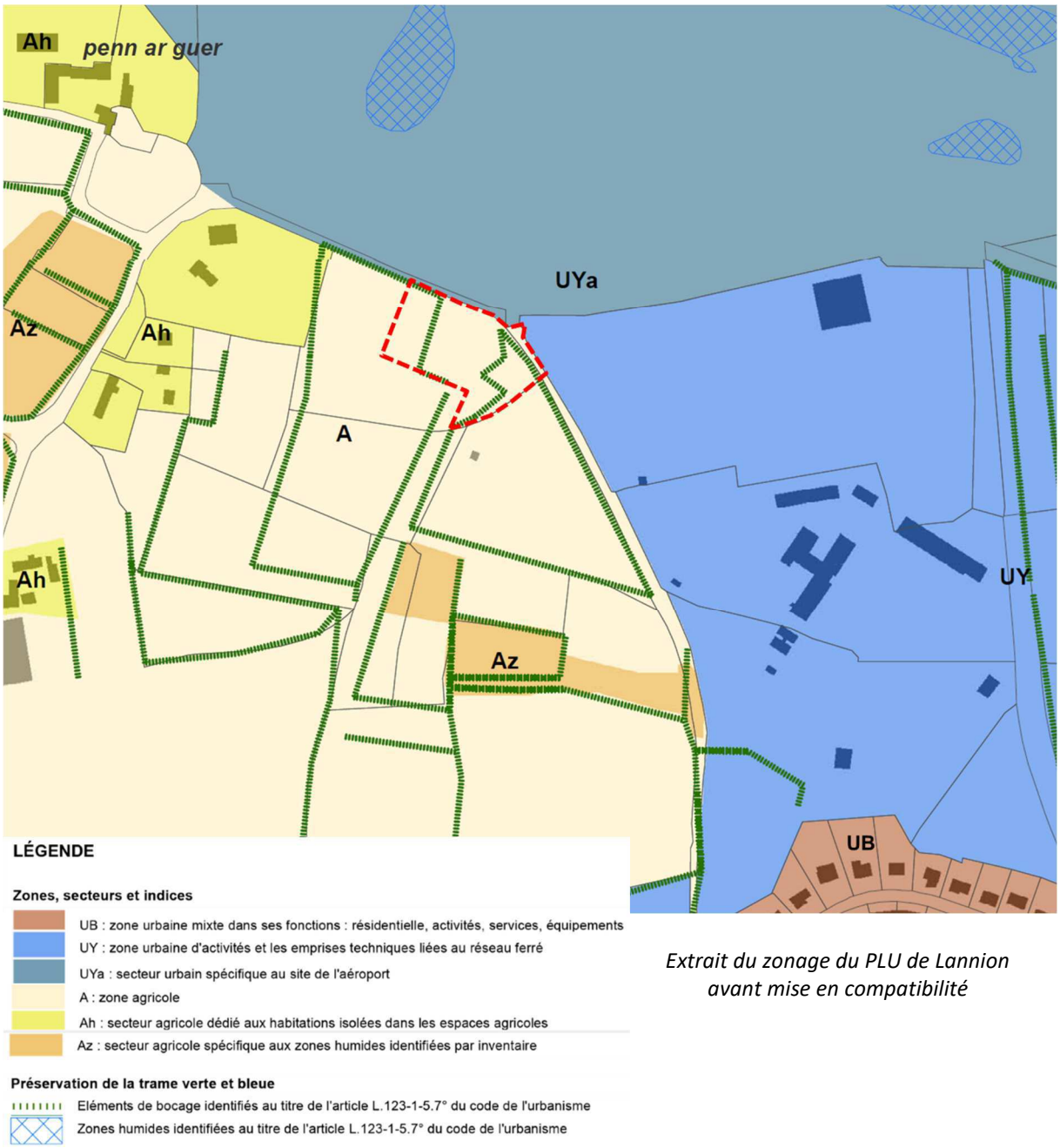
Opportunités du site	Sensibilités du site
- Proximité du pôle de quartier de Ker Uhel : nombreux équipements et commerces de proximité - Site en continuité urbaine et Lannion mais absence de riverains dans le périmètre immédiat du projet - Réutilisation d'un espace désaffecté artificialisé - Absence d'impact sur l'agriculture - Desserte routière adaptée et liaison douce permettant de rejoindre le centre-quartier de Ker Uhel au plus court. - Site circonscrit par des limites végétales garantissant une bonne intégration paysagère du projet. - Absence de zones humides identifiées sur le site du projet ou à proximité - Localisation en dehors des continuités écologiques structurantes identifiées à l'échelle régionale et locale. - Foncier appartenant à la ville de Lannion - Desserte possible par la plupart des réseaux	- Refuge de chiroptères - Haies bocagères

3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

3.1. LA SITUATION DU PROJET AU PLU AVANT MISE EN COMPATIBILITE

Le projet est en phase avec l'objectif 2 de l'axe 2 du PADD du PLU de Lannion « Une ville pour tous, organisée dans l'enveloppe urbaine existante » qui vise à « Permettre l'accueil de nouveaux habitants en structurant la ville autour de pôles de quartier et d'animation » puisque le projet vient s'appuyer sur le pôle de quartier de Ker Uhel.

Le site du projet se situe en zone A au PLU de Lannion. Il s'agit d'une zone agricole correspondant aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Le règlement de cette zone ne permet pas la réalisation du projet de construction d'habitations permettant la sédentarisation de gens du voyage.



Extrait du zonage du PLU de Lannion avant mise en compatibilité

Le site du projet comprend plusieurs éléments de bocage identifiés au titre de la loi paysage. Le règlement stipule qu'ils doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifié doit faire l'objet d'une demande d'autorisation. Les haies et talus peuvent être détruits à condition de faire l'objet de mesures compensatoires permettant de reconstituer un linéaire au moins identique en quantité (mesuré en mètre) et en qualité (haie, talus nu, haie sur talus). Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du règlement.
Ces éléments de bocage identifiés sont cependant en majeure partie erronés. En effet, les haies identifiées sur la partie ouest du site ne sont pas bocagères, mais horticoles. Côté est, des tracés de haies bocagères sont matérialisés là où aucune haie n'existe, la végétation recouvrant le blockhaus ayant été confondue avec une haie. A contrario, la haie bocagère longeant la limite sud-est du site n'est que partiellement identifiée. Celle longeant la limite nord-est est par ailleurs mal positionnée.

Le site est par ailleurs concerné par plusieurs servitudes. Celles-ci, détaillées plus avant, ne font cependant pas obstacles à la réalisation du projet.

Aucun site archéologique n'a été identifié sur le périmètre du projet ou à proximité.

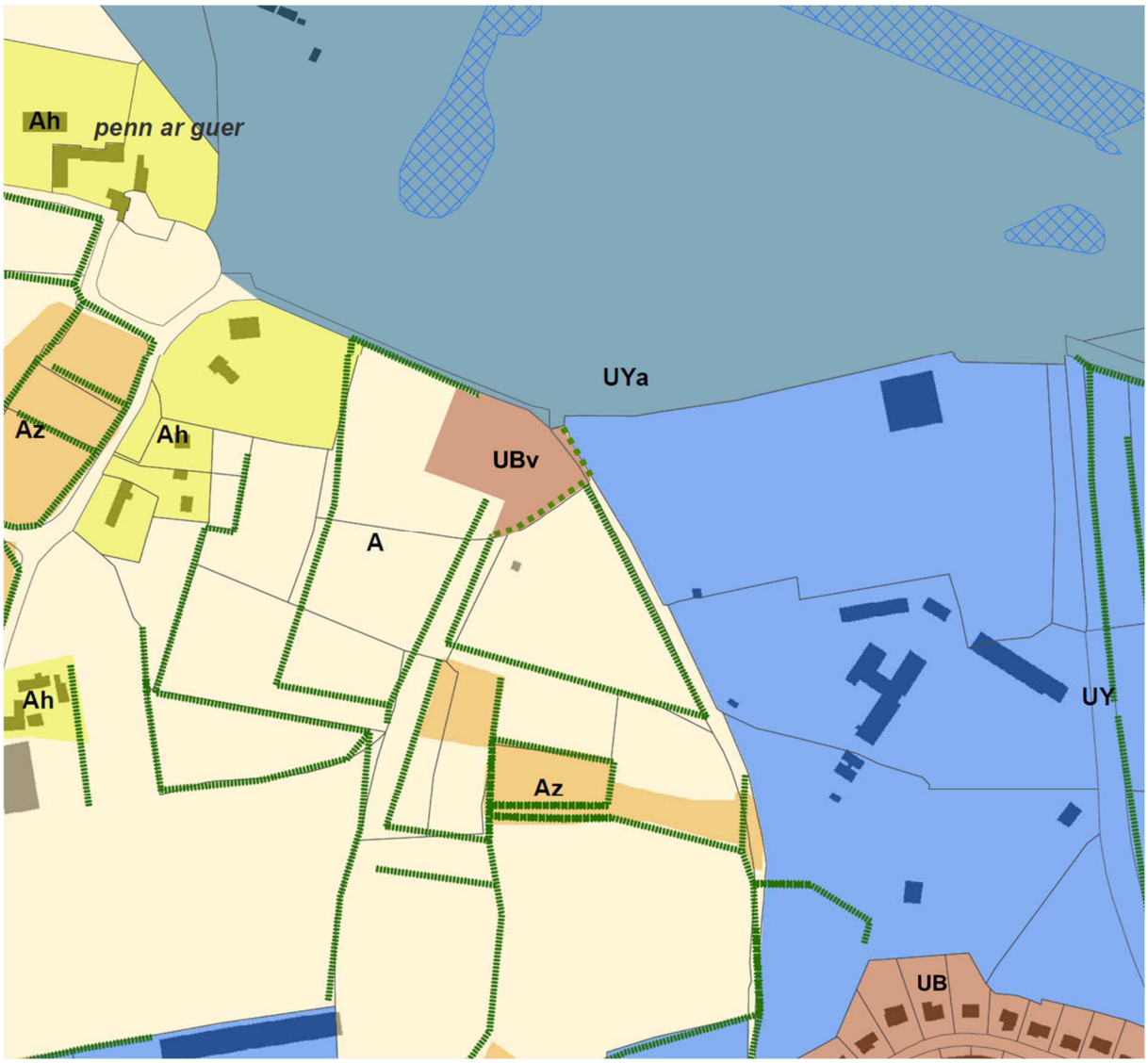
3.2. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LE P.L.U.

Incidences sur le PADD

Aucune modification n'est nécessaire : le PADD, s'il ne cite pas explicitement l'objectif de sédentarisation des gens du voyage, ne s'oppose pas à la mise en œuvre d'un tel projet prévu par le programme local de l'habitat avec lequel il doit être compatible.

Incidences sur le zonage

Le site du projet est reclassé en zone UBv. La zone UB recouvre le quartier de Ker Uhel voisin. Il s'agit d'une zone urbaine mixte dans ses fonctions : résidentielle, activité, services, équipements, … Un sous-secteur UBv est créé spécifiquement pour le site du projet.
La zone UB gagne donc 0,45 ha, au détriment de la zone A (-0,45 ha).
Par ailleurs, le linéaire de haies bocagères identifié au titre de la loi Paysage évolue. La haie bocagère qui limite le site au sud-est est désormais entièrement identifiée. A contrario, les haies identifiées par erreur sur la partie ouest (car ne relevant pas d'essences bocagères) et la partie est (végétation recouvrant le blockhaus) sont supprimées au plan de zonage. Le linéaire bocager identifié sur la commune se réduit donc de 109 m.



LÉGENDE

Zones, secteurs et indices

- UB : zone urbaine mixte dans ses fonctions : résidentielle, activités, services, équipements
  Ubv : site de sédentarisation des gens du voyage au Roudour
- UY : zone urbaine d'activités et les emprises techniques liées au réseau ferré
- UYa : secteur urbain spécifique au site de l'aéroport
- A : zone agricole
- Ah : secteur agricole dédié aux habitations isolées dans les espaces agricoles
- Az : secteur agricole spécifique aux zones humides identifiées par inventaire

Préservation de la trame verte et bleue

- Eléments de bocage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
- Zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Extrait du zonage du PLU de Lannion après mise en compatibilité

Incidences sur le règlement écrit

Le règlement de la zone UB s'applique désormais au site du projet. Il fait l'objet d'une adaptation dans l'entête du règlement, par l'ajout de « un secteur UBv, correspondant au site de sédentarisation des gens du voyage au Roudour ».
De plus, à l'article UB15, §15.2. Le complément « et du secteur UBv » est ajouté. Le paragraphe est ainsi modifié de la manière suivante :

« 15.2. Dispositions générales dans la seule zone UB et le secteur UBa, à l'exclusion du secteur ***UBb et du secteur UBv :*** Afin de limiter l'étalement urbain, tout projet destiné à créer plus d'un logement, doit respecter une densité de 25 logements par hectare, sauf impératifs techniques liés notamment à la topographie, aux éléments de bocage protégés ou à la configuration de l'accès existant ou de la parcelle. »
Le stationnement ponctuel de caravanes sur les parcelles bâties est autorisé dans la zone UB.

Incidences sur les orientations d'aménagement :
Une orientation d'aménagement et de programmation spécifique à la nouvelle zone UBv est créée. Celle-ci s'articule autour de 3 objectifs :
Objectif 1: proposer un habitat adapté aux besoins de gens du voyage sédentarisé
Objectif 2: mettre en valeur la liaison douce vers le pôle de quartier de Ker Uhel
Objectif 3: préserver les qualités biologiques du site
Son contenu est repris ci-après :

13. Le site de sédentarisation des gens du voyage au Roudour

Eléments de contexte :

Points d'appui	Contraintes
- Proximité du pôle de quartier de Ker Uhel : nombreux équipements et commerces de proximité - Réutilisation d'un espace désaffecté artificialisé - Desserte routière adaptée et liaison douce permettant de rejoindre le centre-quartier de Ker Uhel au plus court. - Site circonscrit par des limites végétales garantissant une bonne intégration paysagère du projet.	- Refuge de chiroptères

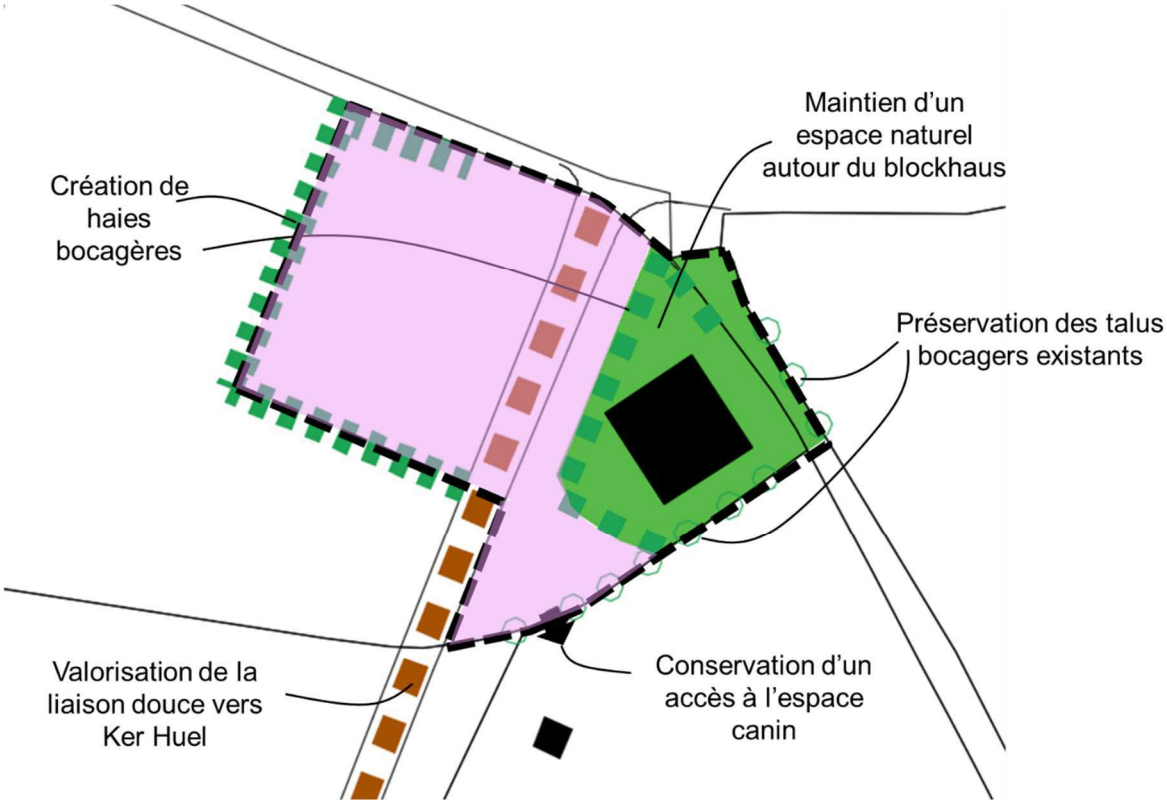
Présentation de l'OAP :

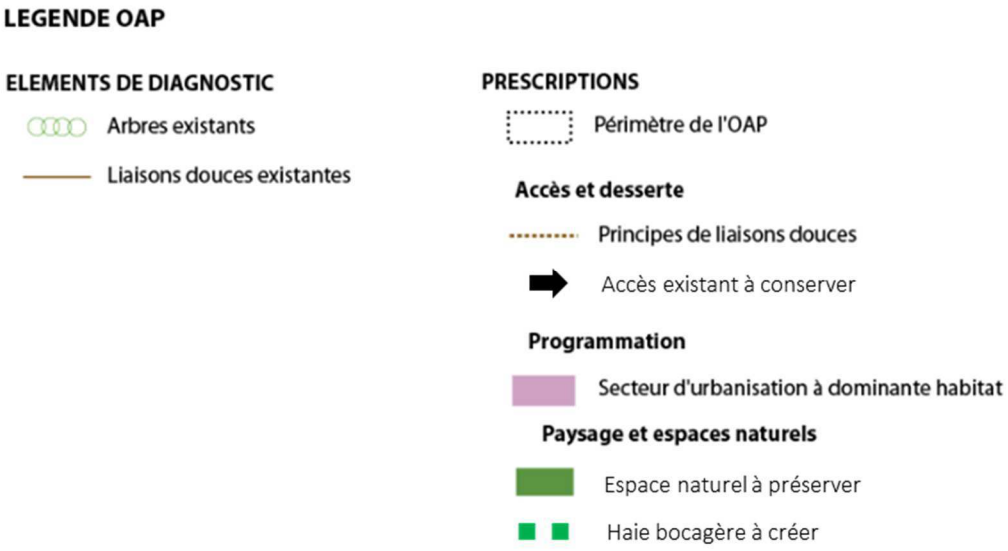
Objectif de logement :
Nombre de logements : 4
100% de logements locatifs sociaux

Objectif 1: proposer un habitat adapté aux besoins de gens du voyage sédentarisé
Les projets devront prévoir la réalisation d'habitation adaptées aux besoins des gens du voyage, en privilégiant des logements de taille modeste, de plain-pied et disposant d'une parcelle privative pouvant accueillir une caravane ponctuellement afin de permettre aux habitants de recevoir famille ou amis.

Objectif 2: mettre en valeur la liaison douce vers le pôle de quartier de Ker Uhel et mutualiser les usages
L'intérêt du site réside notamment dans l'existence d'une liaison douce permettant de rejoindre au plus court et de manière sécurisée le quartier de Ker Uhel riche en équipements, commerces et services. La liaison douce devra donc être préservée, entretenue et fléchée afin de faciliter son utilisation. Le site jouxte des jardins familiaux qui pourront bénéficier aux habitants s'ils le souhaitent. Du stationnement sera aménagé sur le site afin de permettre l'accueil de visiteurs des habitants, mais également les usagers des terrains familiaux et de l'espace d'entrainement canin situé également à proximité.

Objectif 3: préserver les qualités biologiques du site
Le site de sédentarisation comprend un blockhaus identifié et aménagé comme refuge pour les chiroptères. Afin de ne pas perturber les espèces protégées qui y hibernent potentiellement, les projets devront préserver le blockhaus et ses abords immédiats. L'éclairage public sera évité, afin d'empêcher toute lumière directe vers l'ouverture du blockhaus. Les talus bocagers existants, qui constituent des habitats de chasse et de transit favorables aux chiroptères ainsi qu'à d'autres espèces, seront également maintenus tandis qu'une nouvelle haie bocagère sera constituée en limite ouest du site et autour du blockhaus. Ces haies assurent également l'intégration paysagère du projet. En dehors des parcelles dédiées aux habitations, le traitement des surfaces du site devra privilégier les revêtements perméables. Les eaux pluviales seront gérées sur place, par exemple via des noues.





Incidences sur le tableau des surfaces de zones du PLU

ZONES			SUPERFICIE EN HECTARES	
			PLU avant mise en compatibilité	PLU après mise en compatibilité
Zones urbaines	UA	Centre-ville élargi	104,35	104,35
	UB	Habitat individuel	846,62	847,07
	UY	Activités et emprises RFF	367,66	367,66
	UL	Hameaux SCOT	55,27	55,27
Zones à urbaniser	1AUB	Urbanisation future à vocation d'habitat	61,27	61,27
	1AUY	Urbanisation future à vocation d'activités	84,97	84,97
	1AUt	Vallée du Léguer au Moulin du Duc	12,6	12,6
	2AU	Zones à urbaniser à long terme	21,88	21,88
Zones agricoles	A	Zone agricole	1832,71	1832,26
	Ac	Camping en zone agricole	9	9
	Ah	Habitat diffus en zone agricole	112,65	112,65
	Az	Zones Humides	323,3	323,3
Zones naturelles	N	Zone naturelle	353,33	353,33
	Na	Hameaux à forts enjeux paysagers	27,17	27,17
	Nb	Centre aéré Beg Léguer	2,1	2,1
	Nc	Camping en zone naturelle	5,92	5,92
	Nh	Habitat diffus en zone naturelle	28,86	28,86
	NL	Espaces peu ou pas bâtis en Espaces Remarquables et/ou en Espaces Proche du Rivage	321,08	321,08
	Nm	Domaine public maritime	171,11	171,11
	Nepr	Espaces proches du rivage	3,26	3,26
	Nz	Zones Humides	109,89	109,89

Département des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ
Lannuon-Treger Kumuniezh

DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LANNION

Sédentarisation de gens du voyage

Evolution des pièces du PLU

VILLE DE LANNION
KER LANNUON

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

Département des Côtes d'Armor

DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LANNION

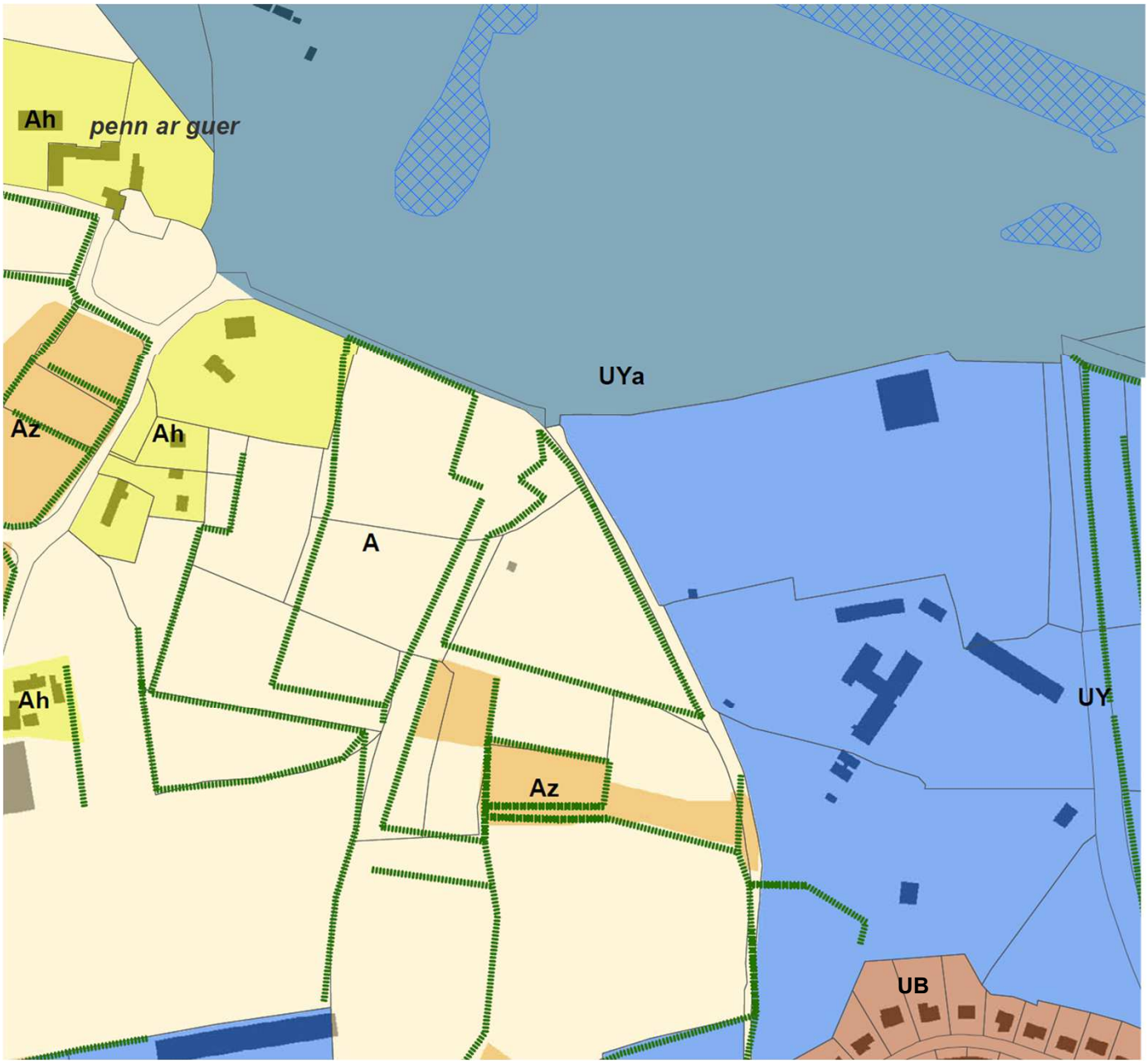
Sédentarisation de gens du voyage

Evolution du règlement graphique

VILLE DE LANNION
KER LANNUON

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

Extrait du règlement graphique:
site du Roudour avant mise en compatibilité du PLU



LÉGENDE

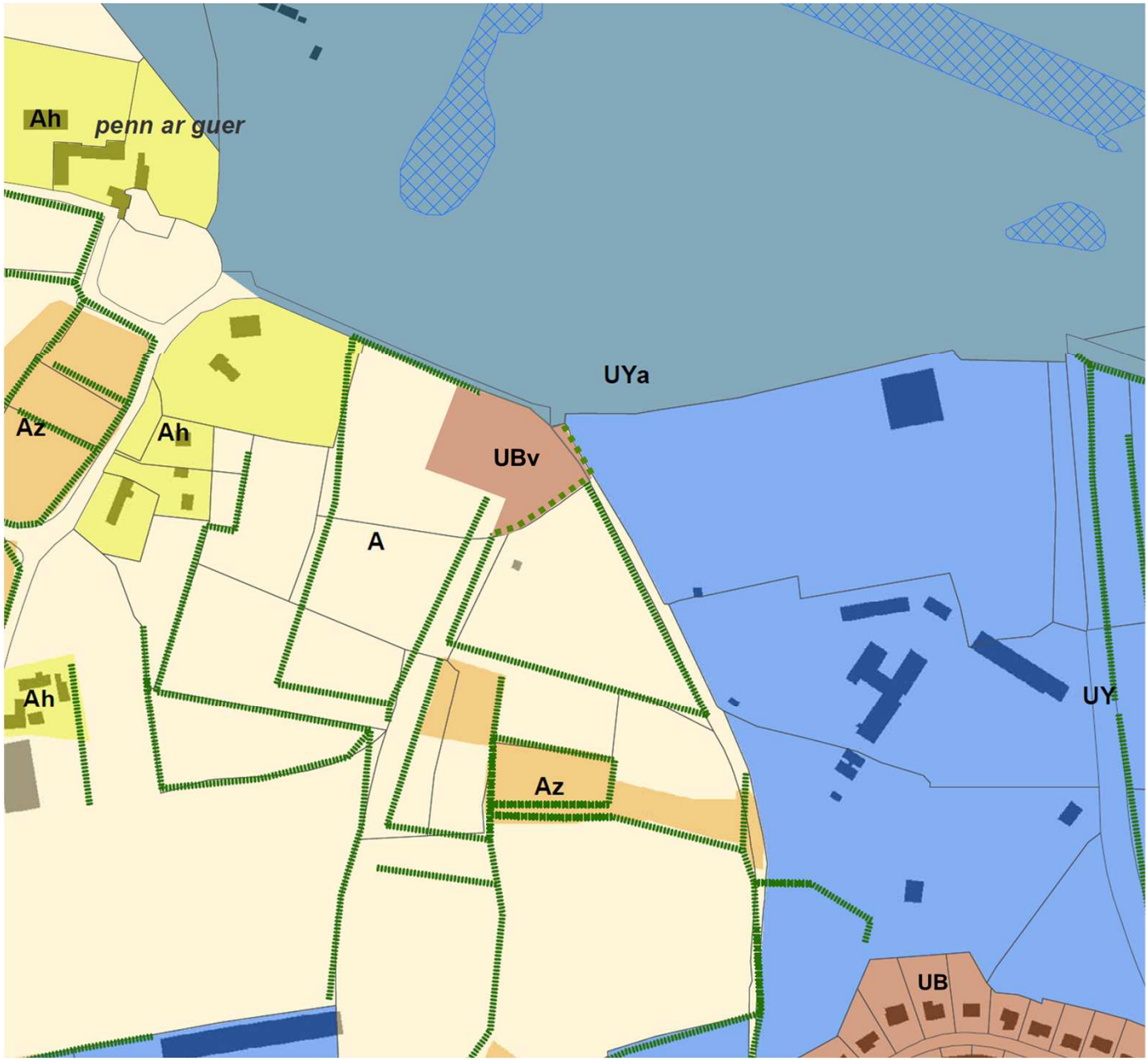
Zones, secteurs et indices

- UB : zone urbaine mixte dans ses fonctions : résidentielle, activités, services, équipements
- UY : zone urbaine d'activités et les emprises techniques liées au réseau ferré
- UYa : secteur urbain spécifique au site de l'aéroport
- A : zone agricole
- Ah : secteur agricole dédié aux habitations isolées dans les espaces agricoles
- Az : secteur agricole spécifique aux zones humides identifiées par inventaire

Préservation de la trame verte et bleue

- Eléments de bocage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
- Zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Extrait du règlement graphique:
site du Roudour après mise en compatibilité du PLU



LÉGENDE

Zones, secteurs et indices

- UB : zone urbaine mixte dans ses fonctions : résidentielle, activités, services, équipements
  Ubv : site de sédentarisation des gens du voyage au Roudour
- UY : zone urbaine d'activités et les emprises techniques liées au réseau ferré
- UYa : secteur urbain spécifique au site de l'aéroport
- A : zone agricole
- Ah : secteur agricole dédié aux habitations isolées dans les espaces agricoles
- Az : secteur agricole spécifique aux zones humides identifiées par inventaire

Préservation de la trame verte et bleue

- Eléments de bocage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme
- Zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

Département des Côtes d'Armor

Lannion-Trégor COMMUNAUTÉ Lannuon-Treger Kumuniezh

DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LANNION

Sédentarisation de gens du voyage

Evolution du règlement écrit

VILLE DE LANNION KER LANNUON

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

Règlement de la zone UB avant mise en compatibilité

La **zone UB**, zone mixte dans ses fonctions : résidentielle, activité, services, équipements, …

La zone comprend :
- un secteur **UBa**, où le règlement organise la mixité de manière spécifique, compte-tenu de la présence de locaux d'activités,
- un secteur **UBb**, qui couvre Beg Léguer et adapte les densités et les hauteurs admises à ce tissu villageois.

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

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.
Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par les servitudes aéronautiques liées à l'aérodrome. L'information relative à ces servitudes figure en annexe du présent PLU
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que les projets situés sur les périmètres de protection des prises d'eau de Kériel sur le Léguer ou de Kergomar sur le Min Ran, doivent respecter les mesures prescriptions réglementaires prises par arrêtés les préfectoraux du 24 décembre 2009 et figurant en annexes du présent PLU.
- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UB

- Les nouvelles constructions destinées à l'industrie,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

1.2. En sus des dispositions de l'article 1.1 et 1.3, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UB 2.2.

1.3. En sus des dispositions de l'article 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UB 2.3.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UB

- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
    - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seul(e)s admis :
    - les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 9 m2 d'emprise au sol,
    - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.
    - circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

2.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
    - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :
        - les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,

- les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment les commerces.

Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : □□□□□□.
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de répurgation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Agglomération.
- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales

- Dès lors qu'une surface supérieure à 80 m² est imperméabilisée, une gestion à la parcelle ou à l'opération des eaux pluviales est obligatoire : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques tel que prévu au zonage d'assainissement des eaux pluviales (Cf annexe 6.7) sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement adapté (phytoremédiation, ...) est imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les aires de lavage, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être entretenu et maintenu en état de bon fonctionnement.

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
    - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
    - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :
    - à l'alignement,
    - ou avec un retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.
    - en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

6.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
    - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.
- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
    - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Des distances de retrait supérieures à celles prescrites par les dispositions des articles 6.2. et 6.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dispositions générales dans la seule zone UB et le secteur UBb, à l'exclusion du secteur UBa

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

7.1.2. Dispositions générales dans le seul secteur UBa

Les constructions, ou parties de constructions, à usage autres que d'habitation, doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

- Les constructions, ou parties de constructions, à usage d'habitation doivent être implantées, selon la nature de l'occupation sur les terrains voisins de la limite séparative concernée :
  - Lorsque le terrain voisin est occupé par une construction, ou une installation destinée à un usage autre que l'habitation :
    - L'implantation doit respecter un retrait de **15 mètres** minimum, de manière à atténuer les nuisances éventuellement occasionnées par ce voisinage,
  - Lorsque le terrain voisin est exclusivement occupé par une construction ou plusieurs constructions destinée(s) à l'habitation :
    - L'implantation doit respecter les prescriptions suivantes :
      - sur une ou plusieurs limites séparatives ,
      - ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait par rapport la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

7.2.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.1. et 7.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur

une même propriété

- Non réglementé.

Article UB 9 – Emprise au sol

- Non réglementé.

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

10.2 Dispositions générales

10.1.1. Dispositions générales dans la seule zone UB, à l'exclusion des secteurs UBa et UBb

- La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :
  - 12 mètres au faîtage,
  - ou 9 mètres au sommet de l'acrotère.

10.1.2. Dispositions générales dans le seul secteur UBa

- La hauteur **H** des constructions non destinées à l'habitation ne doit pas excéder :
  - 15 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur H des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder :
  - 8 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

10.1.3. Dispositions générales dans le seul secteur UBb

- La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au faîtage,
  - ou 6 mètres au sommet de l'acrotère.

10.3. Dispositions particulières

10.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

10.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB 11 – Aspect extérieur

11.1.Dispositions générales

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :
    - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
    - l'implantation des constructions doit s'adapter à la topographie du site. La hauteur maximale autorisée au présent article 10 peut être minorée de 20% pour les constructions ou parties de constructions exposées à des vues lointaines depuis l'espace public et insuffisamment intégrées à ces paysages ;
    - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
    - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
    - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
    - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
    - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
    - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêture…)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

11.2.Toitures

- Les toitures d'expression contemporaine sont admises, à condition d'être cohérente avec la conception architecturale globale de la construction et d'une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Sont interdites :
    - Les toitures 4 pans ou plus sans faîtage, ou avec un faîtage dont les dimensions ne s'harmonisent pas avec la construction,
    - Les toitures en tuiles, sauf sur les annexes.

11.2.Clôtures

11.2.1.Dispositions générales

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera horizontal.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus.
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les talus murs et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Sont interdits :
    - les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives en soubassement dans la limite de 0, 50 mètre de hauteur
    - les matériaux de fortune (bâches, etc.)
    - les coupes vents plastique,
    - l'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité

11.2.2.Les clôtures sur voies

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1.50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif…). Elles ne peuvent émerger à moins de 0.80 m du terrain naturel.
    - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.

- Elles doivent être constituées :
    - d'un muret de 0,80 à 1m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) ajourée(s) d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).
    - d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
    - d'un mur plein
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

11.2.3.Les clôtures en limite séparatives

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1.90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires…).
- Elles doivent être constituées :
    - d'un mur plein,
    - d'un muret pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) éventuellement accompagnées d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),

- d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
- d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre.

11.3.Travaux sur constructions existantes

- Les travaux, les interventions de type extensions et surélévations touchant à l'aspect extérieur des bâtiments existant doivent :
  - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
  - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
  - ou recourir à une architecture de contraste de qualité
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

11.4.Intégration des éléments techniques

- Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

· Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante.
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les cheminées et gaines techniques.

· Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

· Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, …).

Article UB 12 – Stationnement

19.1. Dispositions générales

19.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions

principales, et aux travaux sur les constructions existantes.

- Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
  - aux travaux (aménagements, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants…)
  - et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,
- Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- En cas de division foncière :
  - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
  - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

19.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

· Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue.**

19.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - Longueur : 5 mètres minimum,
  - Largeur : 2, 50 mètres minimum

19.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

19.2.1. Constructions destinées à l'habitation

· En zone UB et en secteur UBb, à l'exclusion du secteur UBa :
  - Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement par logement**.

· En secteur UBa :
  - Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement** par tranche de **40 m^2** de SDPC

· En zone UB et en secteurs UBa et UBb :
  - Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), le nombre de places est déterminé en fonction des besoins de la construction
  - Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

19.2.2. Constructions destinées aux bureaux et à l'usage hôtelier

· Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de SDPC.

19.2.3. Constructions destinées aux commerces

· Pour les constructions destinées aux commerces de moins de 300 m^2 de SDPC, il n'est pas exigé de place de stationnement

· Pour les **constructions destinées au commerce d'une surface égale ou supérieure à 300 m^2 de** SDPC**, i**l est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de SDPC, et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

19.2.4. Constructions destinées à l'artisanat

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de SDPC.

19.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

19.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

19.3.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
    - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m² par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m²,
- Au-delà de 50 logements : 0, 75 m² par logement créé.

19.3.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé, pour le stationnement des cycles non motorisés, un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum représentant 1,5 % de la surface de plancher de l'opération.

19.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
    - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
    - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1.Espaces Boisés Classés (EBC)

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2.Élément de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
    - Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.
- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences

adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

13.3.Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de construction et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les plantations réalisées privilégieront les essences figurant en annexe 2 du présent règlement.
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet.

Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1.Dispositions générales à la zone UB et aux secteurs UBa et UBb

- Sur les seules terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m^2, et dans le cas où l'ensemble des constructions existantes et projetées, totalise une emprise au sol n'excédant pas 15 % de la superficie du terrain, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.
- Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) dont l'emprise au sol ne porte pas la densité de la parcelle au-delà du seuil des 15%, doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
    - Une possibilité de création d'accès indépendant,
    - La possibilité d'implanter des constructions principales ultérieures, sur le même terrain ou avec ou sans division(s) foncières, dans le respect des dispositions du règlement de la zone UB.

15.2.Dispositions générales dans la seule zone UB et le secteur UBa, à l'exclusion du secteur UBb

- Afin de limiter l'étalement urbain, tout projet destiné à créer plus d'un logement, doit respecter une **densité de 25 logements par hectare**, sauf impératifs techniques liés notamment à la topographie, aux éléments de bocage protégés ou à la configuration de l'accès existant ou de la parcelle.

Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Règlement de la zone UB après mise en compatibilité

La **zone UB**, zone mixte dans ses fonctions : résidentielle, activité, services, équipements, …

La zone comprend :
- un secteur **UBa**, où le règlement organise la mixité de manière spécifique, compte-tenu de la présence de locaux d'activités,
- un secteur **UBb**, qui couvre Beg Léguer et adapte les densités et les hauteurs admises à ce tissu villageois.
- *un secteur **UBv**, correspondant au site de sédentarisation des gens du voyage au Roudour.*

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

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Lannion.
Une partie du territoire communal est concernée :

- par des risques de submersion marine qui peuvent entraîner l'inondation des berges du Léguer et leurs abords. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par les servitudes aéronautiques liées à l'aérodrome. L'information relative à ces servitudes figure en annexe du présent PLU
- par le risque sismique. La commune figure en zone de sismicité faible. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.
- par des risques liés au transport de gaz nature haute pression. L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Il est également rappelé :

- que les projets situés sur la partie du territoire de Lannion couvert par une protection Natura 2000, sont soumis à un régime d'autorisations spécifiques.
- que les projets situés sur les périmètres de protection des prises d'eau de Kériel sur le Léguer ou de Kergomar sur le Min Ran, doivent respecter les mesures prescriptions réglementaires prises par arrêtés les préfectoraux du 24 décembre 2009 et figurant en annexes du présent PLU.
- que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Lannion par le site http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/ (Basol et Basias). Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

Article UB 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

24.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UB

- Les nouvelles constructions destinées à l'industrie,
- Les parcs photovoltaïques au sol,
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,

24.2. En sus des dispositions de l'article 1.1 et 1.3, occupations et utilisations du sol interdites au sein

des espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article UB 2.2.

24.3. En sus des dispositions de l'article 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites au sein des zones humides identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.
- Sont toutefois admis les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article UB 2.3.

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

25.1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone UB

- La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
    - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation,
    - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisances, risques),
    - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées
    - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
    - ou à des aménagements paysagers,
    - ou à des aménagements hydrauliques
    - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
    - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique

25.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Au sein des espaces paysagers protégés identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, sont seul(e)s admis :
    - les annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 9 m2 d'emprise au sol,
    - les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.
    - circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air.

25.3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des zones humides, identifiées au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Sont seuls autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et sous réserve de respecter l'ensemble des obligations légales imposées au titre, notamment, du code de l'environnement :
    - et à condition que soient mises en œuvre les mesures compensatoires prévues aux dispositions

8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne :

- les projets bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale,
- les projets portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

25.4. En sus des dispositions des articles 2.1 à 2.3., occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les orientations d'aménagement et de programmation

- Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment les commerces.

Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existantes, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès directs pour les constructions nouvelles, à l'exception des constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif nécessitant des conditions d'accès rapides à l'espace public, sont interdits le long des voies doublées au plan par le sigle : □□□□□□.
- La création d'accès sur la RD 767 et la RD 788 est interdite.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, notamment en cas de réalisation d'un busage du fossé, les travaux ne doivent pas être entrepris sans l'accord du gestionnaire de la voirie.

3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
  - correspondre à la destination de la construction,
  - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
  - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, d'une longueur de plus de 50 mètres doivent comporter, à leur extrémité, une aire de retournement, permettant le demi-tour aisé des véhicules de répurgation et de sécurité. L'accès des véhicules de collectes de déchets peut ne pas être rendu nécessaire en fonction

de la réalisation dans une opération de points d'apport volontaires en adéquation avec les politiques de Lannion Trégor Agglomération.

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée distinctement et indépendamment au réseau public de distribution d'eau potable.
- Tout raccordement (extension et branchement) au réseau d'alimentation en eau potable doit être effectué conformément à la réglementation en vigueur.
- Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement public est obligatoire, s'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques du réseau public.
- L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'installation soit conçue de manière à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales

- Dès lors qu'une surface supérieure à 80 m² est imperméabilisée, une gestion à la parcelle ou à l'opération des eaux pluviales est obligatoire : infiltration, stockage, réutilisation pour des usages domestiques tel que prévu au zonage d'assainissement des eaux pluviales (Cf annexe 6.7) sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Le raccordement de nouvelles constructions ou installations est toutefois admis, à condition que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, etc.) soient mises en œuvre systématiquement afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.
- La mise en place d'ouvrage de prétraitement adapté (phytoremédiation, ...) est imposée pour certains usages tels que les garages, les stations services, les aires de lavage, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- L'ensemble des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être entretenu et maintenu en état de bon fonctionnement.

4.3. Distribution en réseaux électriques et télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'énergie, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre ...) ainsi que les raccordements doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.
- Le raccordement des constructions aux réseaux de communication câblés et de distributions d'énergie

doit être effectué en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Définitions

- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
    - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,
    - et la limite interne d'un emplacement réservé crée en vue d'un aménagement de voirie.
- Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis l'aplomb de toiture le plus proche de l'alignement tel que défini ci-dessus.
- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

6.2. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des marges de recul identifiées au plan de zonage.
- En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :
    - à l'alignement,
    - ou avec un retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

6.3. Dispositions particulières

6.3.1. Dispositions particulières pour une implantation harmonisée avec la ou les constructions " voisines "

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. peut être admise ou imposée, lorsqu'il existe, sur le terrain sur lequel est projetée la construction ou sur le terrain contigu, une ou plusieurs constructions implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2.
    - en ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait par rapport à l'alignement égal au retrait de l'une des façades des constructions existantes.

6.3.2. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
    - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.
- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.2. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes implantées non conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
    - En ce cas, les extensions ou surélévations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement égal à celui de la construction existante.

6.4. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- Des distances de retrait supérieures à celles prescrites par les dispositions des articles 6.2. et 6.3., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes.

Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dispositions générales dans la seule zone UB et le secteur UBb, à l'exclusion du secteur UBa

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives.

7.1.2. Dispositions générales dans le seul secteur UBa

Les constructions, ou parties de constructions, à usage autres que d'habitation, doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

- Les constructions, ou parties de constructions, à usage d'habitation doivent être implantées, selon la nature de l'occupation sur les terrains voisins de la limite séparative concernée :
  - Lorsque le terrain voisin est occupé par une construction, ou une installation destinée à un usage autre que l'habitation :
    - L'implantation doit respecter un retrait de **15 mètres** minimum, de manière à atténuer les nuisances éventuellement occasionnées par ce voisinage,
  - Lorsque le terrain voisin est exclusivement occupé par une construction ou plusieurs constructions destinée(s) à l'habitation :
    - L'implantation doit respecter les prescriptions suivantes :
      - sur une ou plusieurs limites séparatives ,
      - ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. Dispositions particulières pour les extensions et surélévations de constructions existantes

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas de la construction d'extensions ou de surélévations de constructions existantes non conformes au présent article, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - les extensions ou surélévations doivent être implantées avec une distance de retrait par rapport la limite séparative la plus proche, au moins égale à celle de la construction existante.

7.2.2. Dispositions particulières aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de 1 mètre minimum de la limite séparative.

7.2.3. Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes

· Des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles 7.1. et 7.2., dans la limite de 50 cm, sont admises pour permettre la réalisation de travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes

Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

Article UB 9 – Emprise au sol

- Non réglementé.

Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions

39.1. Définition des modalités de calcul de la hauteur

- La hauteur maximale des constructions H se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant terrassement,
  - jusqu'au faîtage ou sommet de l'acrotère.
- Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 20 mètres maximum chacune. La hauteur H est mesurée au milieu de chaque section.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les éléments techniques tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps etc.
  - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable : panneaux solaires, aérogénérateurs, etc.
  - les pylônes, supports de lignes électriques et d'antennes.

39.2. Dispositions générales

39.2.1. Dispositions générales dans la seule zone UB, à l'exclusion des secteurs UBa et UBb

· La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :
  - 12 mètres au faîtage,
  - ou 9 mètres au sommet de l'acrotère.

39.2.2. Dispositions générales dans le seul secteur UBa

· La hauteur **H** des constructions non destinées à l'habitation ne doit pas excéder :
  - 15 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

- La hauteur H des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder :
  - 8 mètres au faîtage, ou au sommet de l'acrotère.

39.2.3. Dispositions générales dans le seul secteur UBb

· La hauteur **H** des constructions ne doit pas excéder :
  - 9 mètres au faîtage,
  - ou 6 mètres au sommet de l'acrotère.

39.3. Dispositions particulières

39.3.1. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

· Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.2.

39.3.2. Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

· La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB 11 – Aspect extérieur

40.1. Dispositions générales

- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. En conséquence :
    - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier doivent être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent ;
    - l'implantation des constructions doit s'adapter à la topographie du site. La hauteur maximale autorisée au présent article 10 peut être minorée de 20% pour les constructions ou parties de constructions exposées à des vues lointaines depuis l'espace public et insuffisamment intégrées à ces paysages ;
    - les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages) et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
    - les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé doivent tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local ;
    - l'édification des bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite ;
    - tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles est interdit.
- Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. L'animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
    - Toutefois, dans le cas de bardage bois, l'ensemble de la façade ou du pignon doit en être recouvert.
    - Les bardages en ardoise sont interdits, pour les constructions de type traditionnel.
- Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre ne doivent pas rester apparents sur les parements extérieurs des constructions.
- Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêture…)
- Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée. Une même vitrine ne doit pas franchir les limites séparatives.
- Le projet de construction ou d'opérations d'aménagement doit être adapté à la topographie afin de limiter l'impact paysager de la construction ou de l'opération. Il ne doit pas faire l'objet d'importants mouvements de terrain. Afin de permettre une bonne insertion des constructions les remblais ne seront autorisés que de façon limitée en rapport avec le site, et dans le cadre d'un déblai-remblai.

40.2. Toitures

- Les toitures d'expression contemporaine sont admises, à condition d'être cohérente avec la conception architecturale globale de la construction et d'une insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
- Sont interdites :
    - Les toitures 4 pans ou plus sans faîtage, ou avec un faîtage dont les dimensions ne s'harmonisent pas avec la construction,
    - Les toitures en tuiles, sauf sur les annexes.

40.3. Clôtures

40.3.1. Dispositions générales

- Les clôtures participent pleinement à l'ambiance urbaine et marquent les paysages.
- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain, le site environnant et les clôtures adjacentes.
- Les clôtures, notamment en limite du domaine public, doivent apparaître comme le prolongement esthétique du bâtiment.
- Dans un souci de sobriété le bord haut des clôtures, à l'exception des portails, sera horizontal.
- Lorsque la délimitation de la parcelle est constituée par un talus, celui-ci doit être impérativement conservé. La parcelle peut éventuellement être clôturée par un grillage de 1,5 mètre de hauteur maximum implantée en pied de talus.
- En cas de terrain en pente, des redans seront réalisés
- Les murs, hormis les talus murs et les murs en pierres, devront impérativement être enduits sur les deux faces.
- Sont interdits :
    - les plaques de béton préfabriqué, sauf en limites séparatives en soubassement dans la limite de 0, 50 mètre de hauteur
    - les matériaux de fortune (bâches, etc.)
    - les coupes vents plastique,
    - l'emploi de PVC pour les clôtures, hormis les portails.
- Les hauteurs maximales des clôtures fixées ci-dessous, peuvent ne pas être respectées pour des impératifs de sécurité

40.3.2. Les clôtures sur voies

- Les clôtures sur voies ne peuvent émerger de plus de 1.50 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur peut être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif…). Elles ne peuvent émerger à moins de 0.80 m du terrain naturel.
    - Cette hauteur pourra être portée à 1,80 mètres en bordure de chemins exclusivement destinés aux piétons ou aux cycles ou d'espaces verts.

- Elles doivent être constituées :
    - d'un muret de 0,80 à 1m de hauteur pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) ajourée(s) d'au moins 2 cm, éventuellement accompagné d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes...).
    - d'un grillage de couleur sombre positionné en arrière d'une haie vive d'essences prioritairement locales (cf liste en annexe du règlement)
    - d'un mur plein
- Sont interdites les palissades ajourées ou non.

40.3.3. Les clôtures en limite séparatives

- Les clôtures en limite séparatives ne peuvent émerger à plus de 1.90 mètres du terrain qu'elles délimitent présentant la plus grande altitude. Cette hauteur pourra être dépassée pour des motifs d'ordre esthétique ou de sécurité (activités spécifiques, scolaires…).
- Elles doivent être constituées :
    - d'un mur plein,
    - d'un muret pouvant être surmonté d'une grille ou de lisse(s) éventuellement accompagnées d'une composition végétale (haie arbustive d'essences locales, plantes grimpantes... cf liste en annexe du règlement),
    - d'une palissade en bois à bord haut horizontal,
    - d'une haie vive d'essences prioritairement locales éventuellement accompagnée d'un grillage de couleur sombre.

40.4. Travaux sur constructions existantes

- Les travaux, les interventions de type extensions et surélévations touchant à l'aspect extérieur des bâtiments existant doivent :
    - mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
    - respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,
    - ou recourir à une architecture de contraste de qualité
- La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.
- Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

40.5. Intégration des éléments techniques

- Les coffrets, compteurs, boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

· Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante.
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.
- Les cheminées et gaines techniques.

· Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

· Les dispositifs de production d'énergie solaire en toiture doivent être conçus comme une couverture de toiture, en évitant le fractionnement de l'installation, sauf impératif pour les toitures comportant de nombreuses ouvertures (lucarnes, fenêtres de toit, …).

Article UB 12 – Stationnement

41.1. Dispositions générales

41.1.1. Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces SDPC et/ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions principales, et aux travaux sur les constructions existantes.
    - Toutefois, elles ne s'appliquent pas, à condition que les places existantes soient conservées ou reconstituées :
        - aux travaux (aménagements, divisions, extensions, etc.) sur les constructions existantes destinées à l'habitation qui n'aboutissent pas à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation (logements supplémentaires, chambre d'étudiants…)
        - et aux travaux sur les constructions existantes (réhabilitations, rénovations et améliorations) ne créant pas de SDPC supplémentaire,
    - Pour les changements de destination des constructions existantes : il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
    - En cas de division foncière :
        - les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article,
        - le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.

41.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de surface de Plancher Construite (SDPC) réalisée, le calcul se fait par **tranche entière échue.**

41.1.3. Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
    - Longueur : 5 mètres minimum,
    - Largeur : 2, 50 mètres minimum

41.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par type de constructions

41.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- En zone UB et en secteur UBb, à l'exclusion du secteur UBa :
    - Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement par logement**.
- En secteur UBa :
    - Il est exigé que soit réalisée, au minimum, **1 place de stationnement** par tranche de **40 m^2** de SDPC
- En zone UB et en secteurs UBa et UBb :
    - Pour les constructions destinées aux publics spécifiques, (de type foyers, résidences pour personnes âgées, pour étudiants, centres d'hébergement, etc.), le nombre de places est déterminé en fonction des besoins de la construction
    - Conformément au code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État.

41.2.2. Constructions destinées aux bureaux et à l'usage hôtelier

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de SDPC.

41.2.3. Constructions destinées aux commerces

- Pour les constructions destinées aux commerces de moins de 300 m^2 de SDPC, il n'est pas exigé de place de stationnement
- Pour les **constructions destinées au commerce d'une surface égale ou supérieure à 300 m^2 de** SDPC**, i**l est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 30 m^2 de SDPC, et une aire de livraison dimensionnée en fonction des besoins de la construction.

41.2.4. Constructions destinées à l'artisanat

- Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 100 m^2 de SDPC.

41.2.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction (personnel, personnes accueillies), et des possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

41.3. Normes de stationnement des cycles non motorisés

41.3.1. Constructions destinées à l'habitation

- Pour toute opération entraînant la réalisation de 3 logements et plus, il est exigé que soit affecté au stationnement des cycles non motorisés :
    - un local ou espace couvert, facilement accessible d'une surface minimum calculée selon les normes suivantes :
- Pour les 50 premiers logements : 1 m^2 par logement créé, sans que le local ou l'espace couvert puisse être inférieur à 5 m^2,
- Au-delà de 50 logements : 0, 75 m^2 par logement créé.

41.3.2. Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé, pour le stationnement des cycles non motorisés, un local ou espace couvert facilement accessible, d'une surface minimum représentant 1,5 % de la surface de plancher de l'opération.

41.4. Impossibilité de réaliser les places de stationnement

- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au code de l'urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
    - soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
    - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article UB 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

13.1. Espaces Boisés Classés (EBC)

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Ce 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

13.2.Élément de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme

- Les boisements, haies et talus composant les **éléments de bocage** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés. Toute modification ou d'arasement des éléments de bocage identifiés : boisements, haies et talus, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation.
    - Les boisements, haies et talus détruits doivent être reconstitués ou remplacés par un linéaire équivalent sur la parcelle ou dans le cadre de la même opération d'aménagement. Les boisements créés doivent être adaptés aux spécificités de la haie bocagère. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.
- La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** doit être préservée. Des exemples d'essences adaptées figurent en annexe 2 du présent règlement.

13.3.Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de construction et non circulés, doivent faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.
- Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.
- Les plantations réalisées privilégieront les essences figurant en annexe 2 du présent règlement.
- Les plantations envisagées doivent tenir compte de la liste des plantes invasives listées à l'annexe 4 du présent règlement, afin d'éviter les atteintes à la richesse de la biodiversité locale.

Article UB 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

- Sans objet.

Article UB 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1.Dispositions générales à la zone UB et aux secteurs UBa et UBb

- Sur les seules terrains d'une superficie égale ou supérieure à 800 m^2, et dans le cas où l'ensemble des constructions existantes et projetées, totalise une emprise au sol n'excédant pas 15 % de la superficie du terrain, l'implantation des nouvelles constructions doit être conçue de façon à ne pas compromettre la réalisation de constructions ultérieures.
- Afin de ne pas obérer la capacité de densification sur le terrain, l'implantation de construction(s) dont l'emprise au sol ne porte pas la densité de la parcelle au-delà du seuil des 15%, doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
    - Une possibilité de création d'accès indépendant,
    - La possibilité d'implanter des constructions principales ultérieures, sur le même terrain ou avec ou sans division(s) foncières, dans le respect des dispositions du règlement de la zone UB.

15.2.Dispositions générales dans la seule zone UB et le secteur UBa, à l'exclusion du secteur UBb *et du secteur UBv*

- Afin de limiter l'étalement urbain, tout projet destiné à créer plus d'un logement, doit respecter une **densité de 25 logements par hectare**, sauf impératifs techniques liés notamment à la topographie, aux éléments de bocage protégés ou à la configuration de l'accès existant ou de la parcelle.

Article UB 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

- Toute nouvelle construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Département des Côtes d'Armor

DECLARATION DE PROJET suivie d'une MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LANNION

Sédentarisation de gens du voyage

Orientations d'aménagement et de programmation

VILLE DE LANNION
KER LANNUON

L'atelier urbain
Urbanisme et aménagement

13. Le site de sédentarisation des gens du voyage au Roudour

Eléments de contexte :

Points d'appui	Contraintes
- Proximité du pôle de quartier de Ker Uhel : nombreux équipements et commerces de proximité - Réutilisation d'un espace désaffecté artificialisé - Desserte routière adaptée et liaison douce permettant de rejoindre le centre-quartier de Ker Uhel au plus court. - Site circonscrit par des limites végétales garantissant une bonne intégration paysagère du projet.	- Refuge de chiroptères

Présentation de l'OAP :

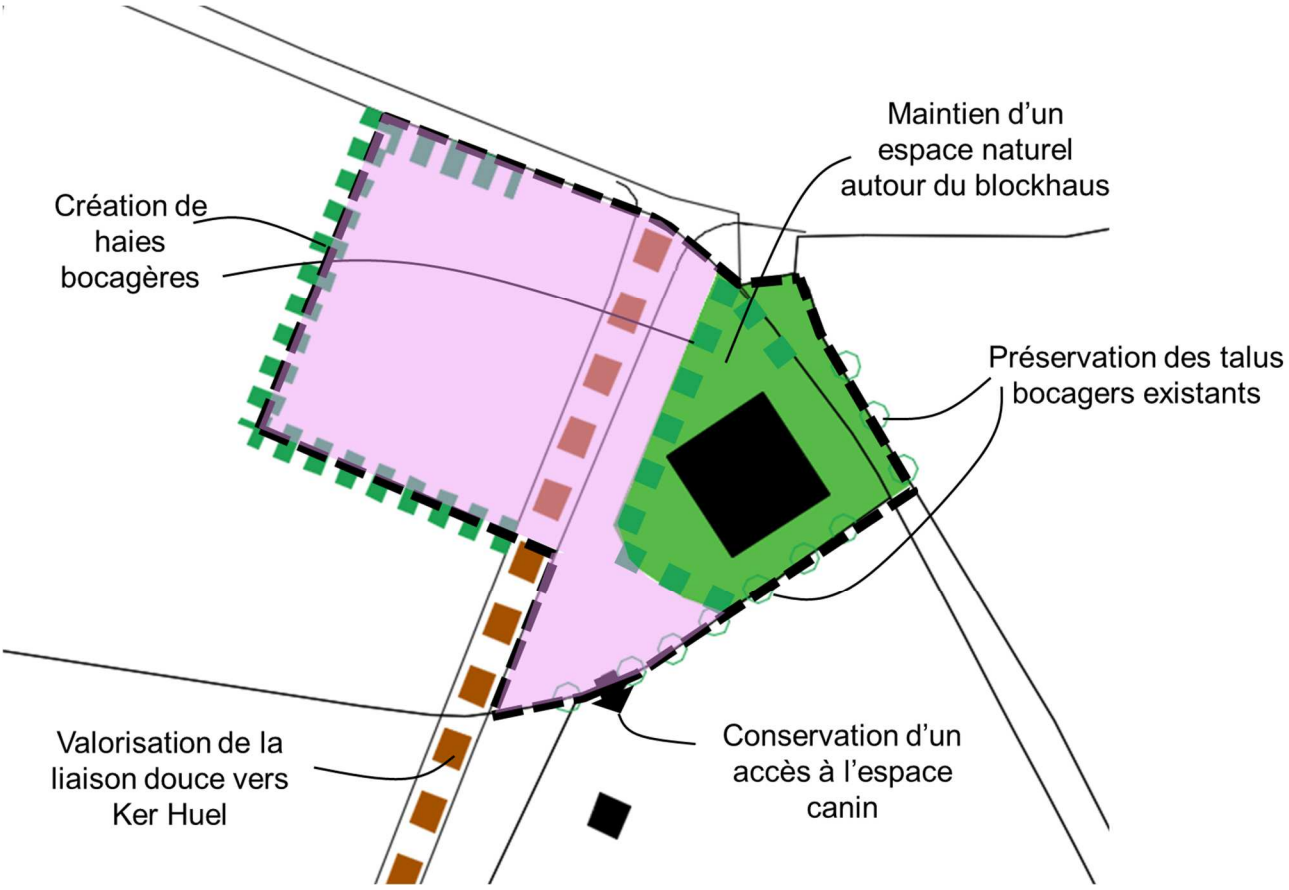
Objectif de logement :
Nombre de logements : 4
100% de logements locatifs sociaux

Objectif 1: proposer un habitat adapté aux besoins de gens du voyage sédentarisé
Les projets devront prévoir la réalisation d'habitation adaptées aux besoins des gens du voyage, en privilégiant des logements de taille modeste, de plain-pied et disposant d'une parcelle privative pouvant accueillir une caravane ponctuellement afin de permettre aux habitants de recevoir famille ou amis.

Objectif 2: mettre en valeur la liaison douce vers le pôle de quartier de Ker Uhel et mutualiser les usages
L'intérêt du site réside notamment dans l'existence d'une liaison douce permettant de rejoindre au plus court et de manière sécurisée le quartier de Ker Uhel riche en équipements, commerces et services. La liaison douce devra donc être préservée, entretenue et fléchée afin de faciliter son utilisation. Le site jouxte des jardins familiaux qui pourront bénéficier aux habitants s'ils le souhaitent. Du stationnement sera aménagé sur le site afin de permettre l'accueil de visiteurs des habitants, mais également les usagers des terrains familiaux et de l'espace d'entrainement canin situé également à proximité.

Objectif 3: préserver les qualités biologiques du site

Le site de sédentarisation comprend un blockhaus identifié et aménagé comme refuge pour les chiroptères. Afin de ne pas perturber les espèces protégées qui y hibernent potentiellement, les projets devront préserver le blockhaus et ses abords immédiats. L'éclairage public sera évité, afin d'empêcher toute lumière directe vers l'ouverture du blockhaus. Les talus bocagers existants, qui constituent des habitats de chasse et de transit favorables aux chiroptères ainsi qu'à d'autres espèces, seront également maintenus tandis qu'une nouvelle haie bocagère sera constituée sur les limites ouest du site et autour du blockhaus. Ces haies assurent également l'intégration paysagère du projet. En dehors des parcelles dédiées aux habitations, le traitement des surfaces du site devra privilégier les revêtements perméables. Les eaux pluviales seront gérées sur place, par exemple via des noues.



LEGENDE OAP

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

- Arbres existants
- Liaisons douces existantes

PRESCRIPTIONS

- Périmètre de l'OAP

Accès et desserte

- Principes de liaisons douces
- Accès existant à conserver

Programmation

- Secteur d'urbanisation à dominante habitat

Paysage et espaces naturels

- Espace naturel à préserver
- Haie bocagère à créer