## **COMMUNEde CAVAN**

# **RAPPORT**

## d' ENQUÊTE PUBLIQUE

28 septembre 2019 au 28 octobre 2019

## Modification du Plan Local d' Urbanisme

UC UC AAU1 N 1AU3 N 1AU2 AUC 1AU6 1AU6 UC 1AU6 UC 1AU6 UC 1AU6 UC 1AU6 UC 1AU7

Commissaire – Enquêteur : Robert Sautereau

P1/E19000240/35

## **SOMMAIRE**

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

## I – OBJET de l'ENQUÊTE :

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

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

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

### II - ORGANISATION de l'ENQUÊTE :

#### 2.1 - Désignation du commissaire - enquêteur :

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

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

#### 2.2 - Arrêté communautaire :

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

- L'enquête sera ouverte du 28 septembre 2019 au 28 octobre 2019.
- Le commissaire-enquêteur tiendra 3 permanences aux jours et heures suivants :
- 1. 28 septembre 2019 de 9 H à 12 H
- 2. 11 octobre 2019 de 14 H 30 à 17 H
- 3. 28 octobre 2019 de 14 H à 17 H

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

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

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

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

#### 2.3 - Modalités de l'enquête :

#### **Publications:**

Parutions avant enquête:

Ouest France: mercredi 11 septembre 2019

Le Télégramme : mercredi 11 septembre 2019

Parutions en cours d'enquête :

Ouest - France: vendredi 4 octobre 2019

Le Télégramme : vendredi 4 octobre 2019

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

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

P3/E19000240/3

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

#### 2.4 - Composition du dossier :

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

- documents présentant la modification du PLU
  - \* note de présentation de la modification et de ses effets sur l'environnement
  - \* règlement associé à la zone AUyc avant et après modification
  - \* orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone concernée
- note mentionnant les textes régissant l'enquête publique , la manière dont celle-ci s'insère dans la procédure de modification de PLU et la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête par LTC .
- la décision de la MRAe
- une note de présentation de synthèse
- les avis des PPA
- les pièces administratives

#### III - Le PROJET :

#### 3.1 - Contexte communal:

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.2 - Objectif du projet :

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.3 - Intégration dans l'espace urbain :

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

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

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

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

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

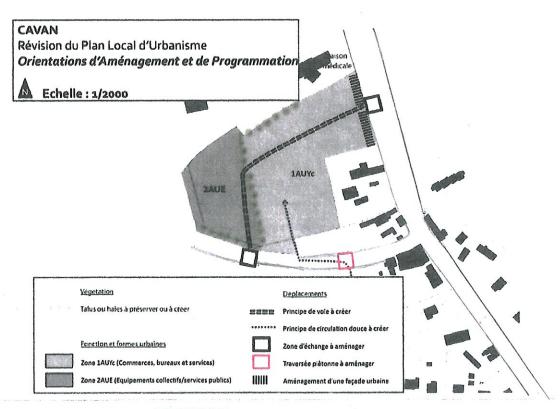
Enfin , à l'ouest , une zone est destinée à des équipements d'intérêt collectif . Cette zone fera tampon entre la zone du projet et la RD 767 à 4 voies . A noter que cette voie routière se trouve , du fait de son fort déblai , hors de vue du site et aura un moindre impact sonore .

#### 3.4 - Opération d'aménagement et de programmation :

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

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

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



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

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

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

#### 3.5 - Règlement écrit:

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

Y sont interdites les constructions à destination industrielle et artisanale.

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

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

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

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

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

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 9 m.

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

#### 3.6 - Incidence sur le rapport de présentation du PLU:

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

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

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

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

#### 3.7- Incidences sur l'environnement :

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

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

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

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

Le bocage se trouvant en périphérie du site sera protégé.

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

#### 3.8- Nuisances:

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

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

#### IV - PPA et MRAe:

#### 1 - Préfecture des Côtes d'Armor :

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

#### 2- Direction du Patrimoine :

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

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

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

#### Réponse de Lannion Trégor Communauté :

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

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

#### 3 - CCI Côtes d'Armor:

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

#### 4-MRAe:

Considérant que les incidences potentielles du plan ne sont pas significatives

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

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

#### V – Observations :

#### 5.1 – Observations du public :

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

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

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

#### 5.2 - Observation du Commissaire - Enquêteur :

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

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

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

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

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

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

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

#### Réponse de LTC:

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

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

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

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

le 21.10.2019